

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Pengertian Judul

Perancangan Hunian Vertikal *Darul Amudiyi Litadrib Wal Ittihad* Surakarta. Untuk memahami pengertian sekaligus definisi dari judul yang diangkat, maka diperlukan uraian singkat sebagai berikut.

- **Perancangan**, proses, cara, perbuatan merancang. (KBBI,1986)
- **Hunian**, tempat tinggal; kediaman (yang dihuni). (KBBI,1986)
- **Vertikal**, tegak lurus dari bawah ke atas atau kebalikannya, membentuk garis tegak lurus (bersudut 90°) dengan permukaan bumi, garis horizontal, atau bidang datar. (KBBI,1986)
- **Darul**, berasal dari akar kata bahasa arab دار (*daara*) yang berarti rumah, perkampung, tempat tinggal, (Almaany,2018)
- **Amudiyi**, berasal dari akar kata bahasa arab, عمودي (*amudiy*) yang berarti sebuah garis lurus yang membentuk 90 derajat (Munawwir, 2018)
- **Littadrib**, berasal dari akar kata bahasa arab دربا - دربا (*dariba - darabba*) yang berarti membiasakan, terlatih (Munawwir, 2018)
- **Ittihad**, berasal dari akar kata bahasa arab متحد- يتحد (*tahada - yatahidu*) dan beralih menjadi اتحاد يتحد (*ittahada-yattahidu*) yang berarti mempersatukan, menggabungkan, mengintegrasikan, dipersatukan, yang terintegrasi. (Almaany,2018)

Apabila “*Darul Amudiyi Litadrib Wal Ittihad*” dihubungkan maknanya menjadi satu kalimat akan bermakna rumah atau permukiman yang disusun secara vertikal untuk pelatihan dan kebersamaan. Jadi pengertian “Perancangan Hunian Vertikal *Darul Amudiyi Litadrib Wal Ittihad*” adalah Sebuah bangunan yang menjadi gagasan baru dalam hunian vertikal yang berfungsi tidak hanya sebagai hunian namun menjadi wadah pelatihan bisnis dan pembentukan karakter Islam bagi penghuninya dengan penekanan pada konsep Arsitektur Islam.

1.2 Latar Belakang

1.2.1 Kepadatan Penduduk sebagai Peluang Ekonomi

Indonesia merupakan negara berkembang dengan jumlah penduduk yang tinggi, setelah China, India, dan Amerika, data tersebut ditinjau dari laman Worldometers.info mengenai *Countries in the world by population (2018)* berdasarkan *United Nation Population*. Kepadatan penduduk di suatu negara dihitung berdasarkan jumlah penduduk dibagi luas suatu daerah, semakin tinggi hasilnya, semakin padat penduduk di daerah tersebut. Dalam sebuah negara, demografi harus sejalan dengan kebutuhan-kebutuhan yang diperlukan sehingga tingginya demografi mampu membawa negara menjadi lebih baik. Demografi bisa jadi bonus yang dimiliki oleh sebuah negara untuk mengembangkan perekonomian negara tersebut. Semua negara yang sekarang maju pernah mengalami tingkat pertumbuhan penduduk dan per kapita yang sangat tinggi selama awal pertumbuhan ekonomi modern. Laju pertumbuhan sebesar 2% per tahun di negara-negara maju ini jauh lebih tinggi dibandingkan dengan periode sebelum dimulainya revolusi industri pada akhir abad ke-18. China dan Amerika sebagai 2 negara yang memiliki jumlah penduduk yang tinggi memiliki perekonomian yang baik. Indonesia yang masih tergolong sebagai negara berkembang, tentu mengalami tantangan sosial akibat laju pertumbuhan penduduk. Berdasarkan data yang dilansir oleh Badan Pusat Statistik (BPS). Laju pertumbuhan penduduk provinsi Jawa Tengah mengalami peningkatan, pada tahun 2000-2010 adalah 0.37, dan pada tahun 2010-2016 mencapai 0.79. Semakin tinggi laju pertumbuhan penduduk maka pemerintah perlu meningkatkan kebutuhan kehidupan perkotaan. Sehingga dari demografi yang semakin naik, dapat dioptimalkan sebagai penunjang perekonomian kota maupun negara.

1.2.2 Isu perekonomian

Penduduk yang berusia lanjut ataupun masih anak-anak dalam ilmu ekonomi disebut *dependency burden* (Beban Ketergantungan). Penyebutan ini disebabkan karena mereka dianggap menjadi beban bagi mereka yang berada di

usia 15 hingga 64 tahun. Negara berkembang yang mengalami kendala mengenai tingkat rendahnya produktivitas, maka akan berdampak meningkatnya beban tanggungan.

Dalam buku Michael P. Todaro, disebutkan bahwa tingginya angka kelahiran pada negara berkembang menjadi beban dan menghambat pembangunan ekonomi, yaitu negara berkembang memiliki 40 persen penduduk yang kurang dari 15 tahun, sedangkan di negara-negara maju tidak mencapai 20 persen. Secara keseluruhan, anak-anak dan lansia pada negara berkembang mencapai 45 persen sedangkan pada negara maju hanya sepertiga dari total penduduk (Michael P. Todaro, 2003).



Gambar 1. 1 Karyawan bisnis kuliner di Surakarta

Sumber: google.com, 2018

1.2.4 Surakarta Sebagai Pusat Perekonomian Jawa Tengah

Berdasarkan rencana tata ruang wilayah (RTRW) provinsi Jawa Tengah tahun 2009-2029 kota Surakarta menjadi salah satu kota strategis sebagai ujung pertumbuhan ekonomi Jawa Tengah, dengan demikian kota Surakarta akan memiliki banyak perkantoran, UKM, dan bermacam usaha bisnis. Sejalan dengan pertumbuhan ekonomi yang meningkat maka diproyeksikan laju pertumbuhan penduduk kota Surakarta akan semakin tinggi dengan bertambahnya masyarakat urban dari berbagai kota. Berkembangnya sektor ekonomi dan pertumbuhan penduduk dari masyarakat imigran di Surakarta tentu

berdampak pada kebutuhan hunian. Kata *Papan* sebagaimana unsur-unsur penting masyarakat yang terdapat dalam kutipan Jawa, *Sandang, Pangan, Papan* yang bisa diartikan sebagai hunian, telah menjadi salah satu kebutuhan pokok manusia dari sejak dulu, permintaan rumah oleh masyarakat di Surakarta hingga sekarang masih tergolong tinggi.

Ketua Real Estate Indonesia (REI) Solo raya, Anthony Abadi Hendro, mengungkapkan, Surakarta mengalami *backlog* mencapai 52 ribu. Dengan jumlah *backlog* sekarang yang telah lebih dari 50 ribu, maka tidak menutup kemungkinan akan meningkat sebagaimana rencana dalam kebijakan pemerintah hingga tahun 2029. Akan tetapi, jika pembangunan hunian tidak memprioritaskan fungsi dan kebutuhan lahan skala besar, maka akan terjadi ketimpangan antara kebutuhan lahan sebagai hunian dan lahan yang memang dijadikan sebagai persawahan.

1.2.5 Lahan di Surakarta dan cocoknya Hunian Vertikal

Sesuai RTRW tahun 2009-2029 Provinsi Jawa Tengah, Surakarta pada masa depan memang diproyeksikan sebagai salah satu kota perekonomian Jawa Tengah, sehingga berkenaan dengan hal tersebut selain menyiapkan berbagai peluang bisnis yang ada, pemerintah kota Surakarta juga menyiapkan permukiman-permukiman baru dan sarana aksesibilitas sebagai penunjang perkotaan nantinya. Di sisi lain, Pemerintah Kota Surakarta juga harus tetap mempertahankan kawasan pertanian lahan kering seluas $\pm 955,587 \text{ m}^2$ dan lahan basah $\pm 990,652 \text{ m}^2$ tanah, padahal dalam kurun waktu terakhir, lahan tanah di Surakarta kian menyusut, hingga pada tahun 2016 menjadi penyusutan lahan secara tajam menjadi 96 ha lahan sawah.



Gambar 1. 2 Rumah Deret di Mangkunegaran, Surakarta

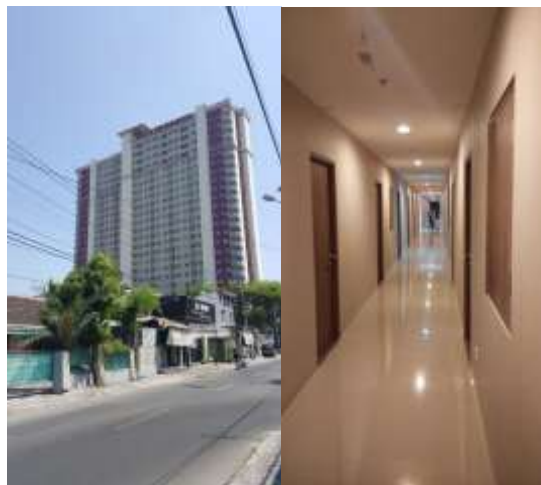
Sumber: Dokumen Pribadi, 2018

Pada tahun 2009 hingga bulan Januari tahun 2018 melalui hunian Vertikal berupa rumah susun sewa dan rumah deret, Pemerintah Kota Surakarta mencoba untuk menghambat pengurangan lahan beserta mengurangi selisih *backlog*. Pemerintah Kota Surakarta telah membangun perumahan, seperti di Pasar Kliwon, Laweyan dan Pundung Gede. Rumah susun dan rumah deret telah menjadi andalan pemerintah dalam menertibkan perumahan kumuh dan tidak layak huni sekaligus solusi mengatasi *backlog* rumah sehingga pengurangan lahan untuk sektor pertanian jadi menurun. Konsep hunian Vertikal memiliki nilai plus dalam menekan penggunaan lahan dan aksesibilitas para pengguna, dikarenakan pada hunian Vertikal, penggunaan lahan menjadi milik bersama dan pada aksesibilitas kendaraan dapat dialokasikan pada area *basement* sehingga tidak memakan lahan sebagai sirkulasi terlalu banyak sebagaimana perumahan horizontal.

1.2.6 Keterbatasan Hunian Vertikal & Konflik Sosial

Pada era urbanisasi seperti saat ini, populasi masyarakat Surakarta yang semakin banyak, pemenuhan rumah yang belum tercukupi, dan lahan yang semakin berkurang mendorong harga tanah menjadi semakin naik, sehingga harga hunian turut meroket. Kebutuhan hunian saat ini mulai dikembangkan

menjadi hunian yang memenuhi permasalahan masyarakat urban saat ini. Hunian Vertikal berupa rumah susun dan rumah deret memang lebih diperuntukkan bagi MBR, namun bagi masyarakat milenial, hunian Vertikal berupa rumah susun dengan *cluster* atau apartemen mulai diminati. Pada beberapa hal hunian Vertikal sangat menunjang bagi kebutuhan masyarakat sekarang, rumah deret Surakarta mewadahi masyarakat yang berasal dari permukiman kumuh, sedangkan apartemen memiliki fasilitas yang mewadahi masyarakat menengah atas. Namun, dari segala keuntungan dan kemudahan yang didapat oleh pengguna dan bermacam-macam keunggulan yang dijunjung pemerintah atau pelaku bisnis properti, pengelola apartemen sekedar menerapkan desain dan fungsi apartemen atas dasar keuntungan bisnis atau keefisienan dana dan belum mengarah kepada kemaslahatan maupun kemakmuran, membantu sebatas fasilitas maupun pelayanan, dan belum mengindahkan sosial keramahtamahan, padahal di dalam Islam konsep setiap tetangga memiliki hak-hak yang harus ditunaikan, salah satu konsep sosialnya adalah menghindari perilaku yang mengganggu keamanan penggunanya.



Gambar 1. 3 Eksterior dan Interior Bangunan Apartemen

Sumber: Dokumen Pribadi, 2018



Gambar 1. 4 Interior Rumah Susun Sewa

Sumber: goole.com, 2018

Dewasa ini, setelah beragam hunian Vertikal yang ada di perkotaan menjadikan masyarakat tidak lagi asing dengan rumah bersama dalam satu tanah. Hal ini kemudian memunculkan isu baru, masyarakat dengan penghasilan rendah akan tinggal di rumah susun dan mendapatkan fasilitas yang minim dan masyarakat berpenghasilan tinggi di apartemen akan mendapatkan fasilitas yang lebih mumpuni. Pada sistem bisnis yang terjadi saat ini, tentu sangat wajar, masyarakat akan mendapatkan fasilitas terhadap apa yang dibayar. Namun layaknya pada lingkungan perkotaan, perumahan horizontal elit dan non elit (berpenghasilan menengah ke bawah) menjadi 2 hal yang belum bisa disatukan, padahal dalam konteks perkampungan di Jawa dalam satu kawasan permukiman tidak ada pemisahan golongan yang menimbulkan *cluster* antara masyarakat kaya dan masyarakat miskin. Mereka tinggal bersama di desa dengan gotong-royong, saling membantu, sehingga keharmonisan dan adab kemasyarakatan terbentuk secara alami. Konflik sosial yang terjadi saat ini, di mana masyarakat yang tinggal di apartemen dan rumah susun merupakan buah dari penyerapan budaya dari luar tanpa ada adaptasi terhadap budaya masyarakat Indonesia.

1.2.7 Hunian Vertikal dalam Islam

1.2.7 Sosial dan Hubungan Masyarakat dalam Perspektif Islam

Islam dengan ajaran dan aturannya memiliki solusi terbaik yang dibuat oleh sang Pencipta bagi manusia di muka bumi, tentu telah mengatur adab yang

seharusnya dilakukan antar manusia, *habluminnannas*. Allah SWT telah berfirman di dalam Al Quran,

“Dan sembahlah Allah dan janganlah kamu menyekutukan-Nya dengan sesuatu apa pun, dan berbuat baiklah kepada kedua orang tua, karib-kerabat, anak-anak yatim, orang-orang miskin, tetangga dekat dan tetangga jauh, teman sejawat, ibnu sabil dan hamba sahaya yang kamu miliki. Sungguh, Allah tidak menyukai orang yang sombong dan membanggakan diri” (An-Nisa: 36)

Tidak terdapat dalam ajaran Islam, hubungan antar manusia digolongkan sesuai status ekonomi, ras, etnis maupun agama untuk saling membantu dan berbuat kebaikan. Perilaku dan akhlak sosial yang diajarkan Islam ini telah diterapkan oleh Muhammad Darwis atau K.H. Ahmad Dahlan dalam gerakan dakwah Muhammadiyah. Memahami konteks sosial yang terdapat pada surat Al-Ma'un mengantarkan beliau mendirikan berbagai amal usaha pada gerakan dakwah Muhammadiyah untuk menangani masalah sosial kesehatan, pendidikan, dan kemiskinan di Indonesia. Dalam konteks Hunian tentu kehidupan sosial masyarakat akan terjadi setiap hari dan sosial masyarakat tentunya sangat berhubungan. Umat Islam dalam bersosial dituntut untuk meningkatkan kepekaan terhadap masyarakat, menjauhi sifat kebanggaan berlebih yang mengurangi kepedulian terhadap saudaranya. Hingga pada akhirnya tidak ada penggolongan sosial berdasarkan status ekonomi. Islam juga mengajarkan bahwa rahmat Allah SWT telah tersebar di muka bumi, oleh karenanya kewajiban kita adalah untuk mencari hal tersebut dan Allah melarang bagi kaum muslim untuk berputus asa dalam meraih rahmat dan rezeki-Nya di muka bumi.



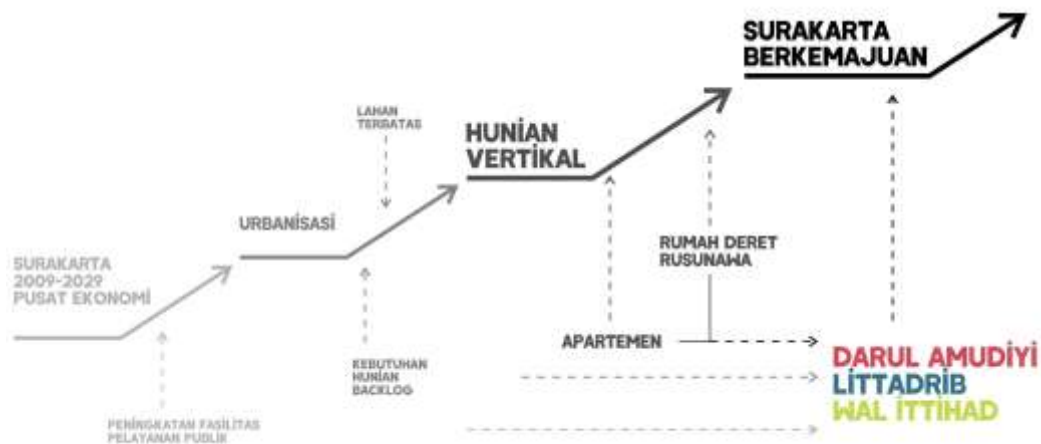
Gambar 1. 5 Bentuk sosial dengan berbagi ilmu kepada masyarakat

Sumber: google.com, 2018

1.2.8 Pemberdayaan

Pengadaan rumah susun tidak hanya untuk memenuhi kebutuhan sosial akan hunian, namun rumah susun diharapkan dapat mengarahkan pengembangan kawasan yang produktif. Sehingga dapat meningkatkan taraf perekonomian penghuni melalui pemberdayaan penghuni rumah susun. Keberdayaan dalam konteks masyarakat adalah kemampuan individu yang bersenyawa dalam masyarakat dan membangun keberdayaan masyarakat yang bersangkutan, namun dalam buku *Pemberdayaan Masyarakat* oleh Prof. Dr. Ir. Totok Mardikanto, M.S., Dr. Ir H. Poerwoko Soebianto, disebutkan ada dilema pemikiran dalam pemberdayaan masyarakat di antaranya adalah dalam usaha pemberdayaan pemberian bantuan sering kali tidak menjawab masalah ketidakberdayaan masyarakat, serta program/kegiatan pemberdayaan masyarakat berhenti keberlanjutannya.

Oleh karena itu, penulis memahami dari permasalahan *backlog* rencana pusat ekonomi di Surakarta, dan finansial penghuni hunian vertikal tidak dapat diatasi secara instan. Perlu adanya sebuah permukiman yang sifatnya berkelompok vertikal yang memungkinkan sebuah wadah penuntas *backlog* dan keterbatasan lahan, namun juga mendorong peningkatan finansial penghuninya.



Gambar 1. 6 Skema permasalahan dan pengaruh DALWI

Sumber: Dokumen pribadi, 2018

1.3 Rumusan Masalah

- a. Bagaimana merancang hunian vertikal yang dapat menunjang ekonomi masyarakat dengan menampung dan memberdayakan berbagai kalangan masyarakat sehingga dapat meningkatkan pembangunan ekonomi.
- b. Bagaimana membangun sebuah hunian Vertikal yang sesuai nilai dan adab keislaman dan mengurangi konflik sosial, sehingga muncul suatu permukiman vertikal yang islami.
- c. Bagaimana memunculkan pemberdayaan yang lebih efisien dan efektif, dengan adanya keberlanjutan program dan berjangka panjang

1.4 Tujuan & Sasaran

- a. Mengembangkan hunian Vertikal yang sesuai dengan nilai dan adab keislaman dan mengurangi konflik sosial, sehingga muncul suatu permukiman vertikal yang islami.
- b. Mampu merancang desain yang dapat menunjang ekonomi masyarakat dengan menampung dan memberdayakan berbagai kalangan masyarakat, sehingga dapat membantu perekonomian MBR.

- c. Mampu menjadikan wadah pemberdayaan dan permukiman yang dapat membentuk karakter, meningkatkan pemahaman keislaman serta membangun perekonomian.

1.5 Lingkup Pembahasan

Pembahasan difokuskan pada disiplin ilmu arsitektur pada lokasi hunian Vertikal yang terpilih dengan penerapan desain terhadap arsitektur Islam sebagai pendekatan fasilitas agar sesuai dengan kaidah Islam.

1.6 Keluaran desain yang Dihasilkan

Dari hasil perencanaan dan perancangan yang dilakukan pada lokasi hunian Vertikal:

- a. Mampu menjadikan *DALWI* sebagai wadah pemberdayaan dan permukiman sehingga dapat menunjang pembangunan ekonomi
- b. Memunculkan *DALWI* dengan penerapan konsep Arsitektur Islam agar dapat mendorong hubungan manusia menjadi lebih baik
- c. Mampu menjadikan *DALWI* sebagai pilihan pemberdayaan yang lebih efektif dan efisien.

1.7 Metode Pembahasan

1.7.1 Tahap Perumusan Masalah

Tahap ini dilakukan untuk mengidentifikasi masalah melalui studi literatur dan observasi

1.7.2 Tahap Pengumpulan Data

1. Observasi

Melakukan pengamatan langsung terhadap lokasi untuk mendapatkan data-data sebagai penunjang perencanaan.

2. Wawancara

Melakukan tanya jawab dan mengambil data dari berbagai pihak, antara lain:

- a. Penghuni apartemen dan rumah susun

- b. Pengelola atau pemerintah setempat
- 3. Studi banding
Melakukan pengamatan pada objek yang berkaitan di beberapa apartemen dan rumah susun yang telah terbangun.
- 4. Studi literatur
Mempelajari teori dan referensi dari, buku, jurnal ataupun sumber lain yang sesuai dengan konteks pembahasan hunian Vertikal untuk mendukung perencanaan dan perancangan.

1.7.3 Pendataan

Mengidentifikasi permasalahan yang terjadi pada lokasi dengan teori-teori yang telah dikemukakan, sehingga dapat ditarik kesimpulan permasalahan dan penerapan teori terhadap desain.

- 1. Penyusunan Konsep / Sintetis (DP3A)
- 2. Perancangan Desain (Studio Tugas Akhir)

1.8 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan laporan ini dibagi menjadi sub bab pembahasan, yaitu:

BAB 1: Pendahuluan

Berisikan pengertian judul, latar belakang masalah atau isu konflik sosial hunian vertikal, tujuan dan sasaran, ruang lingkup penelitian, metode penelitian serta sistematika pembahasan.

BAB 2: Tinjauan Pustaka

Berisikan teori-teori yang berkenaan dengan latar belakang masalah atau isu yang diangkat agar dapat menjadi landasan analisa perancangan

BAB 3: Tinjauan Lokasi

Berisikan gambaran umum lokasi yang meliputi: data fisik (lokasi, lahan, situasi) non fisik (pengguna, aktivitas lingkungan)

BAB 4: Analisa Pendekatan Konsep Perencanaan dan Perancangan

Berisikan landasan teori atau Analisa pendekatan konsep perencanaan dan perancangan hunian Vertikal dengan penekanan pada arsitektur Islam melalui pendekatan bentuk, desain, dan perilaku.