

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. PENGERTIAN JUDUL

Perancangan Rumah Susun di Boyolali dengan Pendekatan Bangunan Murah, Hemat Energi dan Guyub Rukun. Untuk memahami pengertian sekaligus definisi dari judul yang diangkat, maka diperlukan uraian singkat sebagai berikut.

- **Perancangan** proses, cara, perbuatan merancang (KBBI,2018)
- **Rumah Susun** Bangunan atau gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisonal maupun vertikal
- **Pendekatan** proses, cara, perbuatan mendekati (KBBI,2018)
- **Bangunan Murah** Tempat Tinggal atau Kediaman, Lebih rendah dari pada harga yang dianggap berlaku di pasaran. (KBBI,2018)
- **Hemat Energi** adalah suatu konsep bangunan yang mengadaptasi kondisi iklim tropis.
- **Guyub Rukun** adalah menumbuhkan rasa kerukunan antara masyarakat.

Apabila Perancangan Rumah Susun di Boyolali dengan Pendekatan Bangunan Murah, Hemat Energi dan Guyub Rukun. Di gabungan akan menjadi rumah susun yang ramah lingkungan

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.

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)

1.2.3. Boyolali Sebagai kawasan Perekonomian dan Perindustrian Jawa Tengah

Berdasarkan rencana tata ruang wilayah (RTRW) provinsi Jawa Tengah tahun 2009-2029 kota Boyolali menjadi salah satu kota strategis sebagai ujung pertumbuhan ekonomi Jawa Tengah, dengan demikian kota Boyolali akan

memiliki banyak perkantoran atau perindustrian, UKM, dan bermacam usaha bisnis. Sejalan dengan pertumbuhan ekonomi yang meningkat maka diproyeksikan laju pertumbuhan penduduk kota Boyolali akan semakin tinggi dengan bertambahnya masyarakat urban dari berbagai kota. Berkembangnya sektor ekonomi dan pertumbuhan penduduk dari masyarakat imigran di Boyolali 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.

1.2.4. Rumah Susun dan Kesesuaian di Boyolali

Sesuai RTRW tahun 2009-2029 Provinsi Jawa Tengah, Boyolali 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 Boyolali juga menyiapkan permukiman-permukiman baru dan sarana aksesibilitas sebagai penunjang perkotaan nantinya.



Gambar 1.2. 1 Rusunawa di Kampung Rejosari, Kelurahan Kemiri, Kecamatan Mojosongo, Boyolali
Sumber: Dokumen Pribadi, 2019

Melalui Rumah Susun berupa rumah susun sewa dan rumah deret, Pemerintah Kota Boyolali mencoba untuk menghambat pengurangan lahan beserta mengurangi selisih *backlog*. Pemerintah Kota Boyolali telah membangun

perumahan, seperti di Mojosoongo. Rumah susun dan rumah deret telah menjadi andalan pemerintah dalam menertibkan perumahan kumuh dan tidak layak huni sekaligus solusi mengatasi *backlog* rumah. Mengapa di katakana backlog rumah dikarenakan di daerah tersebut penduduknya yang banyak dan belum memiliki tempat tinggal sendiri, berdasarkan data yang ada masih 30.981 penduduk yang belum memiliki tempat tinggal backlog di dapatakan dengan perhitungan ($backlog = \frac{\text{jumlah penduduk}}{5} - \text{jumlah rumah}$). Konsep Rumah Susun memiliki nilai plus dalam menekan penggunaan lahan dan aksesibilitas para pengguna, dikarenakan pada Rumah Susun, 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.

1.2.5. Keterbatasan Rumah Susun dan Konflik Sosial

Pada era urbanisasi seperti saat ini, populasi masyarakat Boyolali 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. Rumah Susun berupa rumah susun dan rumah deret memang lebih diperuntukkan bagi MBR, namun bagi masyarakat milenial, Rumah Susun berupa rumah susun dengan *cluster* atau apartemen mulai diminati. Pada beberapa hal Rumah Susun sangat menunjang bagi kebutuhan masyarakat sekarang, rumah deret Boyolali mewadahi masyarakat yang berasal dari daerah lain yang berstatus sebagai pegawai perusahaan atau pabrik, banyaknya karyawan pabrik yang belum mempunyai tempat tinggal atau rumah, dan mahal nya biaya yang di keluarkan untuk kos kosan di daerah sekitar perusahaan atau pabrik menjadi faktor utama dibanguannya Rumah Susun. 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 keramah tamahan.

Beragam Rumah Susun 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 dua 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, dimana masyarakat yang tinggal di apartemen dan rumah susun merupakan buah dari penyerapan budaya dari luar tanpa ada adaptasi terhadap budaya masyarakat Indonesia.

1.2.6. Rumah Susun untuk di Kawasan Industri dan Masyarakat Boyolali

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. Totok Mardikanto, Poerwoko Soebianto, disebutkan ada dilema pemikiran dalam pemberdayaan masyarakat di antaranya adalah dalam usaha pemberdayaan pemberian bantuan sering kali tidak menjawab masalah ketidak berdayaan masyarakat, serta program/kegiatan pemberdayaan masyarakat berhenti keberlanjutannya.

Di kawasan industri di Boyolali Ada sebuah industri Garment yang sangat besar di industry garment tersebut memperkerjakan sekitar 4.000 tenaga kerja yang berprofesi sebagai penjahit dan kebanyakan pekerja berasal dari luar daerah boyolali, di daerah perindustrian tersebut banyak juga rumah hunian seperti kos kosan dikarenakan banyaknya pekerja dan masyarakat yang belum mempunyai rumah sendiri di daerah tersebut.

Oleh karena itu, penulis memahami dari permasalahan *backlog* rencana pusat ekonomi di Boyolali, dan finansial penghuni Rumah Susun tidak dapat diatasi secara instan. Perlu adanya sebuah hunian yang sifatnya berkelompok vertical yang memungkinkan sebuah pemukiman mengurangi *backlog*, namun juga mendorong peningkatan finansial penghuninya.

1.3. RUMUSAN MASALAH

- a Bagaimana di dekat kawasan industri merancang Rumah Susun dan kriteria Pemukiman di Boyolali?
- b Bagaiman mendesain Rumah Susun yang murah, meningkatkan finansial bagi penghuni serta meminimalisir konflik sosial?

1.4. TUJUAN DAN SASARAN

- a Merancang Rumah Susun dengan menggunakan pendekatan pada bangunan Murah, Hemat Energi sehingga dapat di harapkan menjadi bangunan yang cocok untuk iklim tropis
- b Mampu merancang desain yang dapat menunjang perekonomian masyarakat
- c Mampu menjadikan permukiman yang dapat membentuk karakter Guyub Rukun,
- d Mampu merancang bangunan yang murah bagi kalangan masyarakat dan karyawan disekitarnya
- e Merancang fasilitas apa saja yang terdapat pada Rumah Susun

1.5. LINGKUP PEMBAHASAN

Pembahasan difokuskan pada disiplin ilmu arsitektur pada lokasi Rumah Susun yang terpilih dengan penerapan desain terhadap fasad bangunan dan fasilitas dengan menggunakan pendekatan Bangunan Murah, Hemat Energi dan Guyub Rukun.

1.6. KELUARAN DESAIN YANG DI HASILKAN

Dari hasil perencanaan dan perancangan yang dilakukan pada lokasi Rumah Susun:

- a. Mampu menjadikan Rumah Susun sebagai wadah pemberdayaan dan permukiman sehingga dapat menunjang pembangunan ekonomi
- b. Memunculkan Rumah Susun dengan penerapan konsep, Arsitektur tropis atau Hemat Energi agar dapat menyelaraskan dengan iklim tropis
- c. Memunculkan Rumah Susun yang murah bagi kalangan masyarakat dan karyawan di sekitarnya

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 Rumah Susun seperti rumah susun yang telah terbangun.

4) Studi literatur

Mempelajari teori dan referensi dari, buku, jurnal ataupun sumber lain yang sesuai dengan konteks pembahasan Rumah Susun 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.

- a Penyusunan Konsep / Sintetis (DP3A)
- b Perancangan Desain (Studio Tugas Akhir)

1.8. SISTEMATIKA PENULISAN

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

BAB I: PENDAHULUAN

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

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

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

BAB III: GAMBARAN UMUM LOKASI PERENCANAN

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

BAB IV: ANALISA PENDEKATAN KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Berisikan landasan teori atau Analisa pendekatan konsep perencanaan dan perancangan Rumah Susun dengan pendekatan Bangunan Murah, Hemat Energi dan Guyub Rukun.