

# **BAB 1**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Pengertian Judul**

a. Perumahan

Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari Permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. (UU No.1, 2011) (Peraturan Pemerintah RI No 20, 2021)

Perumahan adalah suatu bangunan dimana manusia tinggal dan melangsungkan kehidupannya, disamping itu rumah juga merupakan tempat dimana berlangsungnya proses sosialisasi pada seorang individu diperkenalkan norma dan adat kebiasaan yang berlaku dalam suatu masyarakat. Sebagai wadah kehidupan manusia bukan menyangkut aspek teknis dan fisik saja tetapi juga aspek sosial, ekonomi dan budaya dari penghuninya. (Budiardjo, 1998)

b. Rumah Susun

Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing- masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.(UU-RI No-20, 2011)

c. Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Dalam perundangan yang ada, Masyarakat Berpenghasilan diartikan sebagai masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah. Pada salah satu pasalnya menyebutkan bahwa pemerintah dan pemerintah daerah memberikan kemudahan dan atau bantuan pembiayaan untuk pembangunan dan perolehan rumah umum dan rumah swadaya bagi MBR (Undang-

undang RI No.1, 2011)...memperoleh satuan rumah susun umum (PP No.13, 2021).

d. Pertanian Perkotaan (*Urban Farming*)

Pertanian perkotaan (*urban farming*) adalah sebuah aktivitas pertanian baik sederhana maupun skala industri yang di dalamnya terdapat suatu pola kegiatan produksi, pemrosesan, dan pemasaran produk yang melibatkan keterampilan, keahlian, dan inovasi dalam budidaya dan pengolahan makanan dengan menerapkan metode produksi intensif, memanfaatkan dan mendaur ulang sumber daya dan limbah perkotaan untuk menghasilkan beragam tanaman dan hewan ternak (Kementerian LH dan Kehutanan, 2018).

e. Kelurahan Saigon

Kelurahan Saigon merupakan salah satu wilayah kelurahan di Kecamatan Pontianak Timur, Kota Pontianak, yang saat ini sedang berkembang distrik perumahannya. Dengan luas wilayah 3,4 km<sup>2</sup> atau 340 ha, berdekatan dengan pusat pelayanan lokal yang menunjang distrik perumahan. Kelurahan Saigon juga merupakan kelurahan yang relatif memiliki lahan dengan harga yang lebih terjangkau dibanding wilayah kota Pontianak lainnya, karena faktor aksesibilitasnya (geografis) yang kurang serta kondisi geologisnya yang sedikit gambut.

## 1.2 Latar Belakang

Permasalahan perumahan di Indonesia, seperti halnya negara berkembang lainnya, adalah kesenjangan antara akses terhadap ketersediaan hunian dengan tingkat kebutuhan warga untuk memiliki rumah. Kesenjangan ini begitu lebar, tidak kurang dari kebutuhan rumah yang ada, baru terpenuhi 15-20% nya. Baik itu dipenuhi dari usaha pengembang (*developer*), dari dorongan pemerintah melalui subsidi, maupun secara swadaya yang dilakukan oleh warga sendiri dengan segala tingkatan kemampuannya. Ini yang menjadikan keadaan kondisi perumahan di Indonesia mengalami kesenjangan pemenuhan yang luar biasa, dimana pemerintah menggunakan *backlog* sebagai gambaran tentang target yang belum

dipenuhi/dikerjakan. Dan target grup yang harus segera dipenuhi adalah sebagai besar dari kelompok masyarakat berpenghasilan rendah. Sehingga wajar bahwa urusan backlog rumah ini menjadi perhatian pemerintah dengan berbagai program-program yang digulirkan untuk dapat segera mengejar jumlah kekurangan rumah yang ada. Tidak terkecuali kota Pontianak yang juga selalu memiliki beban *backlog* perumahan, dimana menurut catatan dari Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia (APERSI) Daerah Kalimantan Barat, dalam Musda ke VI (15 Maret 2022) diinformasikan bahwa saat ini masih terdapat *backlog* yang besar di propinsi Kalimantan Barat sebesar 118.753 unit rumah perlu dibangun, khususnya diperuntukkan bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Ini merupakan tantangan yang besar bagi kota Pontianak, karena konsentrasi kebutuhan itu memusat di kota Pontianak.

Studi ini dimaksudkan untuk merespon adanya fenomena tentang besarnya kebutuhan penyediaan perumahan yang layak bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah. Akan banyak diperlukan konsep-konsep ide yang kreatif dan tepat sasaran serta tepat guna untuk menghadirkan alternatif solusi yang mungkin, mengingat masyarakat berpenghasilan rendah merupakan masyarakat memiliki tingkat kemampuan yang rendah (*low affordability*).

Adapun konsep ide yang akan dikaji dalam studi ini hingga konsep rancangan arsitekturnya, adalah mencoba mewujudkan suatu rancangan arsitektur rumah susun yang diperuntukkan bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah, dengan pendekatan tri-bina, bina manusia, bina lingkungan, dan bina usaha. Pendekatan ini merupakan konsep lama dari kementerian perumahan rakyat, untuk menjembatani (*bridging*) atas *affordability* mereka yang rendah, dengan diberikan pelatihan untuk penguatan kapasitas ekonomi dan organisasi, kapasitas pembangunan fisiknya, juga kapasitas ekonomi dalam bentuk usaha bersama dalam pertanian perkotaan (*urban farming*).

### **1.3 Rumusan Pemasalahan**

Dari latar belakang di atas, terdapat beberapa hal yang harus dikaji secara mendalam terkait dengan respon arsitektur yang dipilih untuk menjawab

problematika perumahan kelompok masyarakat berpenghasilan rendah melalui penyediaan rumah susun bagi mereka. Beberapa rumusan permasalahan secara kategoris musti di jawab dalam studi ini adalah :

- a. Bagaimana konsep pemanfaatan lahan yang mampu mendukung keberadaan lingkungan rumah susun dengan pertanian perkotaan sebagai kegiatan ekonomi yang diandalkan oleh pengguna/pemilik rumah susun yang notabene adalah kelompok masyarakat berpenghasilan rendah.
- b. Bagaimana merumuskan sistem arsitektur lingkungan yang memadukan, antara kegiatan berhuni/bermukim, kegiatan pertanian perkotaan (*urban farming*) dan pemeliharaan lingkungan fisik secara baik dan berkelanjutan.
- c. Bagaimana merumuskan kesatuan lingkungan rumah susun yang berkesesuaian dengan kawasan permukiman yang lebih luas.

#### **1.4 Tujuan dan Sasaran**

Adapun tujuan dari studi ini adalah :

- a. Melakukan proses pemrograman rumah susun, yang mampu mendukung dan mewadahi produktifitas warga penghuni, dalam bekerja bersama, bersosialisasi antar warga penghuni, dan aktifitas pemeliharaan lingkungan rumah susun.
- b. Melakukan proses perancangan lingkungan rumah susun dengan seluruh fasilitas-fasilitas pendukungnya.
- c. Menyajikan seluruh konsep yang dirumuskan ke dalam format sosialisasi (infografis) maupun publikasi ilmiah sebagai rekomendasi dan tindak lanjut.

Sasaran dalam studi ini adalah :

- a. Merumuskan sistem zonasi (*activity*), sistem pergerakan (*mobility*), dan sistem pendukung (*support*), serta sistem lingkungan (*environment*) yang kesemuanya dipadukan secara baik dan benar.
- b. Menyusun program kebutuhan ruang, untuk diterapkan dalam perancangan bangunan maupun perancangan spasialnya.
- c. Melakukan proses perancangan arsitektur, dan pengembangan perancangannya dalam sajian yang hingga detail desain yang komunikatif informatif.

## **1.5 Lingkup Pembahasan**

Dalam studi ini perlu dilakukan tentang batasan-batasan dalam lingkup pembahasan, terdapat 2 lingkup yang membatasi kajian :

- a. Dalam studi ini disadari akan terdapat aspek-aspek yang berasal dari disiplin lain. Untuk itu berdasarkan literatur yang ada (dirujuk) selebihnya adalah konseptualisasi masalah yang akan memberikan dukungan atas keputusan rancangan.
- b. Beberapa data yang sulit diperoleh akan dilakukan sejumlah asumsi-asumsi yang akan memberikan dukungan atas keputusan rancangan.

## **1.6 Metode Pembahasan**

Data dalam studi ini, akan berbentuk data kuantitatif maupun kualitatif, baik berasal dari data primer maupun data sekunder. Namun dalam membangun analisis hingga sistesis (keputusan rancangan), akan dibahas secara kualitatif deskriptif sehingga yang ada adalah gambaran-gambaran atau narasi-narasi yang mengarah pada perwujudan rancangan arsitektur.

## **1.7 Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan dalam tugas akhir ini, disusun sebagai berikut:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini berisi deskripsi judul, latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, lingkup pembahasan, metode pembahasan, dan sistematika penulisan..

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini berisi kajian pustaka berdasarkan kata kunci yang terletak pada judul

### **BAB III GAMBARAN UMUM LOKASI DAN GAGASAN PERENCANAAN**

Bab ini menjelaskan informasi lokasi, kajian lokasi, gagasan perancangan, dan informasi tapak.

### **BAB IV ANALISIS PENDEKATAN DAN KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

Bagian ini berisi analisa dan konsep perencanaan perancangan pada kawasan dan bangunan