

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang**

Rumah susun atau rumah susun sewa adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertical dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing digunakan secara terpisah. Status penguasaannya sewa dan nantinya dikelola oleh Pemerintah Daerah setempat serta dibangun dengan dana APBN atau APBD dengan fungsi utamanya sebagai hunian (Permenpera No.18/Permen/M/2007) tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa. Upaya-upaya dilakukan agar sebagian rakyat Indonesia dapat menempati rumah yang layak dan terjangkau, diantaranya melalui penyelenggaraan Rumah susun sewa atau Rusunawa.

Pertumbuhan penduduk dengan taraf berpenghasilan menengah kebawah baik itu penduduk lokal maupun dari luar daerah yang mencari kesempatan kerja dan atau urbanisasi memiliki prosentase yang lebih tinggi dari penduduk yang berpenghasilan menengah keatas, sehingga antara ketersediaan jenis perumahan dan kenyataan ekonomi (penghasilan) penduduk tidak sesuai yang berimbang dan mengakibatkan bertumbuhnya rumah-rumah informal didaerah-daerah pinggir/lahan-lahan kosong akibat kurangnya ketersediaan rumah formal yang terjangkau. Rumah-rumah informal didirikan secara ilegal sehingga membentuk sebuah pemukiman marginal yang sebagian besar diantaranya tidak layak huni, sebagai contoh pemukiman dipinggiran streen sungai, dikawasan sepanjang rel Kereta api dan lain sebagainya.

Beberapa program relokasi yang disosialisasikan dari Pemerintah untuk memperbaiki kualitas rumah informal tersebut akhirnya mengalami kesulitan dalam hal pemindahan warga, sebab telah terbentuk rasa kepemilikan atas lahan dan terjadinya suatu komunitas masyarakat yang kuat didaerah tersebut. Untuk memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah tersebut, Pemerintah telah berupaya dengan berbagai program perumahan, salah satunya dengan melakukan program pengadaan rumah yang berdasarkan kemampuan keuangan pada masyarakat yang berpenghasilan rendah yaitu program pengadaan rumah susun sederhana dan sewa (rusunawa). Diharapkan kehadiran rumah susun sederhana dan sewa ini nantinya dapat memperbaiki taraf kehidupan yang layak dalam hal pemukiman serta dapat memfasilitasi daerah-

daerah yang belum terjangkau dan juga dapat untuk penyesuaian diri dengan karakter daerah penduduk setempat.

#### **1.1.1 Isu**

Kepala Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Sungai Penuh bapak Nasrun menambahkan pembangunan rumah rusun ini merupakan wewenang dari pemerintahan pusat baik dari segi anggaran maupun spesifikasi rumah. Sementara Pemerintah Kota Sungai Penuh hanya menyediakan lahan saja, untuk tahap awal hanya dibangun ( 1 ) satu blok saja yang terdiri dari beberapa tipe dan tingkat, terangnya. Tahun 2018 ini akan dibangun rumah rusun dikota sungai penuh. Sasaran rusun diprioritaskan bagi masyarakat tidak mampu dan menjadi program pemerintahan pusat yakni program 1.000.000 ( 1 juta ) rumah.

Identifikasi Tipologo rumah rusun 2018, penerima bantuan tukang sapu, buruh lepas pertamanan ,dan buruh yang bekerja di pasar. Bila nanti program ini bias berjalan lancar maka pihaknya akan membangun ( 1 ) blok lagi, sementara untuk kepemilikan rumah susun akan diatur secara teknis untuk tahap awal akan diberlakukan sistem sewa kepada penghuninya, dalam beberapa tahun penghuninya dapat memiliki rumah tersebut dengan syarat dan ketentuan berlaku.

#### **1.1.2 Fakta**

Saat ini pemerintah mengupayakan untuk membangun rusunawa yang terletak di Kota Sungai Penuh. Sasaran rusun diprioritaskan bagi masyarakat tidak mampu dan menjadi program pemerintahan pusat yakni program 1.000.000 ( 1 juta ) rumah. Kepala dinas perumahan dan pemukiman kota sungai penuh, menyatakan masyarakat yang berhak untuk mendapatkan atau memiliki Rumah Susun, seperti para buruh yang bekerja dilapangan. Seperti tukang sapu, kariawan honorer,yang bekerja dirumah sakit dan para buruh yang bekerja dibidang lainnya. Pihaknya sudah menyediakan lokasi yang akan dijadikan untuk pengembangan rusun yakni didesa sungai jernih kecamatan pondok tinggi, karena dilokasi tersebut sudah diservei yang sudah sesuai dengan kondisi dan tata ruang kota sungai penuh.

Sementara itu pada lokasi yang akan di rencanakan pembangunan rusunawa merupakan lokasi yang penduduknya padat serta mengalami pertumbuhan penduduk yang sedang. Selam itu lokasi

pemukiman ini dari segi pola tatanannya masih banyak yang belum sesuai dengan aturan dan regulasi pemerintahan. Oleh karena itu lokasi yang dipilih berdasarkan fakta yang terjadi di lapangan. Hal ini dapat dilihat dari tabel jumlah penduduk dan kepadatannya dibawah ini:

Pada tahun 2017 penduduk Kota Sungai Penuh berdasarkan proyeksi penduduk adalah sebanyak 88.918 jiwa yang terdiri atas 44.102 jiwa penduduk laki laki dan 43.699 jiwa penduduk perempuan. Dibandingkan dengan jumlah penduduk tahun 2016 hasil proyeksi, penduduk Kota Sungai Penuh mengalami pertumbuhan sebesar 1,07 persen. Sementara itu besarnya angka rasio jenis kelamin tahun 2017 penduduk laki-laki terhadap penduduk perempuan sebesar 98,40. Berikut merupakan jumlah penduduk dan laju pertumbuhan penduduk menurut kecamatan di Kota Sungai Penuh 2010, 2016 sebagai berikut:

**Tabel 1.1.** Data Jumlah Penduduk Tahun 2010, 2016, 2017

Kecamatan	Jumlah Penduduk (Tahun)			Pertumbuhan Penduduk per Tahun % 2016 - 2017
	2010	2016	2017	
Tanah Kampung	8.425	8.689	8.737	0.55
Kumun Debai	8.448	8.577	8.602	0.29
Sungai Penuh	9.773	9.996	10.037	0.41
Pondok Tinggi	15.796	17.061	17.282	1.29
Sungai Bungkal	9.632	10.125	10.210	0.83
Hamparan Rawang	12.781	13.950	14.159	1.49
Pesisir Bukit	9.997	11.163	11.369	1.84
Koto Baru	7.767	8.410	8.522	1.33
Kota Sungai Penuh	82.619	87.971	88.918	1.07

**Sumber :** Badan Pusat Statistik Kota Sungai Penuh, 2019

Dari tabel diatas dapat disimpulkan jumlah penduduk tertinggi berada di kecamatan Pondok Tinggi, dan Laju pertumbuhan penduduknya paling tinggi dari tahun 2016 – 2017 yaitu pada Kecamatan Pesisir Bukit yaitu 1.84 % per tahunnya.

Sedangkan untuk kepadatan penduduk di Kota Sungai Penuh tahun 2017 mencapai 227,12 jiwa/km<sup>2</sup> dengan rata-rata jumlah penduduk per rumah tangga 4 orang. Jumlah ini meningkat dari tahun sebelumnya yaitu sebesar 224,70 jiwa/km<sup>2</sup>. Kepadatan penduduk di 8 kecamatan cukup

beragam dengan kepadatan penduduk tertinggi terletak di kecamatan Koto Baru dengan kepadatan sebesar 5.196,34 jiwa/km<sup>2</sup>.

**Tabel 1.2.** Distribusi dan kepadatan penduduk menurut kecamatan tahun 2017

Kecamatan	Luas Wilayah (Km <sup>2</sup> )	Penduduk	Persentase Penduduk	Kepadatan Penduduk per Km <sup>2</sup> .
Tanah Kampung	11.00	8 737	9.83	794.27
Kumun Debai	142.00	8 602	9.67	60.58
Sungai Penuh	3.35	10 037	11.29	2996.12
Pondok Tinggi	90.95	17 282	19.44	190.02
Sungai Bungkal	110.95	10 210	11.48	92.02
Hamparan Rawang	12.15	14 159	15.92	1165.35
Pesisir Bukit	19.46	11 369	12.79	584.22
Koto Baru	1.64	8 522	9.58	5196.34
Kota Sungai Penuh	391.3	88 918	100	227.12

**Sumber :** Badan Pusat Statistik Kota Sungai Penuh, 2019

Dari tabel kepadatan penduduk diatas menurut Badan Pusat Statistik Kota Sungai Penuh kepadatan penduduk tertinggi yaitu, di pada kecamatan Koto Baru dengan persentase 9.58. Adapun untuk lokasi yang di rencanakan yaitu di kecamatan Sungai Penuh dikarenakan dari faktor akses yang dekat dari tempat bekerja pengguna hunian yang menyandang fakir miskin (PMKS).

## 1.2 Rumusan Masalah

### 1.2.1 Permasalahan Arsitektural

- Bagaimana merancang sebuah Rusunawa yang mampu untuk memwadhahi seluruh aktivitas bagi penghuninya.
- Bagaimana merencanakan sarana dan prasarana sesuai standar yang baik untuk kegiatan Rusunawa?
- Bagaimana konsep dan prinsip *Geoffrey Broadbent* dan penerapannya di pada perencanaan Rusunawa di Kota Sungai Penuh?

## 1.2.2 Permasalahan Non Arsitektural

- Bagaimanakah pengelolaan serta standar Rumah Rusun atau Rusunawa yang sesuai dengan aturan regulasi dan Undang – Undang pemerintahan?
- Bagaimana menciptakan kualitas permukiman yang baik bagi masyarakat di Kecamatan Sungai Penuh?

## 1.3 Tujuan dan Sasaran

### 1.3.1 Tujuan

- Merencanakan rumah susun dengan konsep dan prinsip *Geoffrey Broadbent* yang akan di terapkan untuk dalam perencanaan rumah susun di Kota Sungai Penuh.
- Menerapkan fungsi baru sebagai fasilitas sosial dan interaksi antar masyarakat di Kecamatan Sungai Penuh.

### 1.3.2 Sasaran

- Terciptanya perumahan dan pemukiman di Kecamatan Sungai Penuh yang penataannya lebih teratur dan mengurangi kepadatan penduduknya sehingga memberikan dampak yang positif bagi pengguna serta masyarakat di Kecamatan Sungai Penuh.
- Menyediakan tempat tinggal atau hunian bagi pekerja dan fakir miskin yang belum memiliki hunian yang layak.

## 1.4 Ruang Lingkup Pembahasan

### 1.4.1 Ruang Lingkup Spasial

Meliputi analisa aspek-aspek yang ada pada tapak dengan memperhatikan potensi, kendala dan prospek yang ada disekitar tapak maupun Kawasan.

### 1.4.2 Ruang Lingkup Substansial

Melakukan penelitian mengenai penyebab, jenis, gejala dan perlakuan yang perlu dalam suatu hal dalam merancang seperti bagaimana desain arsitektur yang dapat membentuk suatu kepribadian. Dan melakukan tinjauan teori, jurnal dan preseden yang digunakan sebagai bahan acuan dan referensi untuk menyelesaikan penulisan

## 1.5 Sistematika Pembahasan

### BAB I : PENDAHULUAN

Membahas tentang latar belakang permasalahan dirumusan masalah terdiri dari permasalahan non arsitektural dan permasalahan arsitektural, tujuan penelitian, sasaran penelitian, ruang lingkup pembahasan yang terdiri dari ruang lingkup spasial (kawasan) dan lingkup substansial (kegiatan), dan sistematika pembahasan.

### BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Membahas tentang tinjauan teori, review jurnal yang terdiri dari jurnal nasional, jurnal internasional dan kriteria desain, review preseden desain yang terdiri preseden desain dan prinsip desain.

### BAB III : METODE PENELITIAN

Membahas tentang pendekatan penelitian yang terdiri dari sumber dan jenis data, teknik pengumpulan dan pengolahan data, subjek penelitian, jadwal penelitian, criteria pemilihan lokasi, alternatif lokasi.

### BAB IV : TINJAUAN KAWASAN PERENCANAAN

Membahas tentang deskripsi lokasi / site kawasan yang terdiri dari potensi site dan permasalahan site, data lokasi / site yang terdiri dari batasan dan tautan lingkungan maupun kondisi eksisting tapak, peraturan bangunan dan lingkungan.

### BAB V : ANALISA

Berisi tentang data tentang analisa tapak yang terdiri dari lahirlah penzoningan ruang dalam., analisa ruang dalam terdiri dari fungsi, yang menganalisa dari pelaku, aktifitas, kebutuhan ruang, besaran ruang, hubungan ruang.

### BAB VI : KONSEP

Berisi tentang penjelasan konsep-konsep, penekanan desain, konsep tapak yang telah dianalisa, kemudian hasil analisa tersebut diterapkan pada tapak, bangunan serta ruang dalamnya .

### BAB VII : SITE PLAN

Berisi tentang gambar siteplan yang merupakan hasil kahir dari permasalahan yang dipecahkan melalui gambar site plan

### BAB VIII: KESIMPULAN

Kesimpulan dari isi seluruh penelitian serta saran dari penelitian yang dilakukan.

## DAFTAR PUSTAKA

## Lampiran