

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

1.1.1 Latar Belakang Pengadaan Proyek

Menurut Undang-undang Pasal 1 No. 20 Tahun 2011, Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan dan terdiri atas beberapa satuan rumah susun (Sarusun), yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, vertikal maupun mendatar.

Kota Yogyakarta merupakan wilayah administratif dari Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY). Penetapan Kota Yogyakarta sebagai wilayah administrasi modern dimulai dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 22 Tahun 1948 tentang Pembentukan Kotapraja, yang menetapkan Yogyakarta sebagai salah satu kota dengan pemerintahan sendiri di bawah struktur Republik Indonesia. Sejak itu, Kota Yogyakarta menjalankan kewenangan dalam mengatur urusan pemerintahan daerahnya

Secara historis, Kota Yogyakarta memiliki peran penting karena menjadi pusat pemerintahan Kesultanan Yogyakarta sekaligus pusat kebudayaan Jawa. Seiring perkembangannya, Pemerintah Republik Indonesia menetapkan Kota Yogyakarta sebagai kota pendidikan, kota budaya, dan kota pariwisata melalui berbagai kebijakan pembangunan daerah. Lokasinya yang strategis sebagai pusat budaya dan pendidikan turut mendorong tingginya urbanisasi, sehingga menjadikan Yogyakarta sebagai salah satu pusat pertumbuhan wilayah di bagian selatan Pulau Jawa.

Berbagai faktor mendorong perpindahan penduduk ke Yogyakarta, terutama perannya sebagai kota pendidikan yang menaungi banyak perguruan tinggi ternama. Selain biaya hidup yang relatif terjangkau, kekayaan budaya, potensi pariwisata, serta peluang kerja di sektor jasa dan industri kreatif turut memperkuat daya tarik kota ini. Karakter kota yang nyaman dan ramah, disertai pengembangan infrastruktur yang berkelanjutan, menjadikan Yogyakarta sebagai salah satu tujuan urbanisasi yang signifikan.

Berdasarkan Badan Pusat Statistik (BPS) di Yogyakarta, pada tahun 2024 mencatat kepadatan penduduk mencapai rata-rata 1.182 jiwa/km², dengan Kota Yogyakarta yang mencatat posisi pertama dengan kepadatan penduduk sejumlah 12.570 jiwa/km², berikut sajian datanya (BPS Provinsi D.I. Yogyakarta 2024), meningkat dibandingkan tahun 2023, namun masih lebih rendah jika dibandingkan dengan tingkat kepadatan pada tahun 2020.

Tabel 1.1 Kepadatan penduduk Tahun 2024

Kabupaten/Kota	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Luas Wilayah (km ²)	Kepadatan Penduduk (Jiwa/km ²)
Kota Yogyakarta	373.589	32,5	12.570
Kabupaten Sleman	1.125.804	574,82	1.958,5
Kabupaten Bantul	985.770	506,85	1.940
Kabupaten Kulon Progo	436.395	1.586,27	437
Kabupaten Gunungkidul	747.161	1.485,36	476

Sumber : *Badan Pusat Statistik (BPS)*

Data Susenas menunjukkan bahwa kebutuhan rumah di D.I. Yogyakarta masih menjadi isu penting. Pada tahun 2021, tercatat sekitar 23,47% rumah tangga belum menempati rumah milik sendiri. Meskipun angka tersebut menurun menjadi 16,52% pada tahun 2024, kondisi ini tetap menunjukkan bahwa masih ada 16 dari setiap 100 rumah tangga yang mengalami kekurangan hunian (backlog).

Kota Yogyakarta sendiri dilalui tiga sungai utama, yaitu Sungai Winongo, Sungai Code, dan Sungai Gajah Wong, yang kini menghadapi tekanan urbanisasi dan pesatnya pertumbuhan kota. Kawasan tepi sungai semakin padat dengan pola permukiman yang tidak teratur, baik secara linear maupun acak, serta banyak bangunan berdiri terlalu dekat dengan badan sungai. Situasi ini meningkatkan risiko pelanggaran ketentuan sempadan sungai dan memperburuk kualitas lingkungan permukiman.

Kondisi tersebut berdampak pada timbulnya hunian yang melampaui garis sempadan sungai (GSS), khususnya di sepanjang Sungai Code. Berdasarkan analisis citra Penginderaan Jauh Quickbird berbasis SIG, tingkat pelanggaran garis sempadan sungai tercatat cukup tinggi. Adapun rinciannya adalah sebagai berikut:

- 476 bangunan berada dalam radius 3 meter dari tepi sungai
- 1.040 bangunan berada dalam radius 10 meter

- 1.499 bangunan berada dalam radius 15 meter
- 7.642 bangunan berada dalam radius 100 meter

Sekitar 90% bangunan tersebut merupakan permukiman, sementara sisanya berupa fasilitas nonpermukiman. Temuan ini menunjukkan adanya pelanggaran terhadap ketentuan sempadan sungai sebagaimana diatur dalam Permen PU No. 63 Tahun 1993.

Berdasarkan uraian diatas, dapat disimpulkan bahwa Kota Yogyakarta menghadapi masalah hunian akibat tingginya backlog dan banyaknya bangunan yang melanggar sempadan sungai. Penyediaan rusunawa diperlukan untuk merelokasi warga dari kawasan rawan bencana, memulihkan fungsi bantaran sungai, dan menyediakan hunian layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Langkah ini menjadi Solusi untuk memperbaiki kualitas permukiman kota.

1.1.2 Latar Belakang Permasalahan

Menurut RPJMD (Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah) Kota Yogyakarta 2021–2026 dan BPS Provinsi DIY (2024), Kota Yogyakarta merupakan pusat pendidikan, budaya, dan pariwisata. Pertumbuhan penduduk yang tinggi, urbanisasi, dan keterbatasan lahan mendorong meningkatnya kebutuhan hunian yang layak dan terjangkau bagi masyarakat.

Data resmi dari Badan Pusat Statistik (BPS) Provinsi DIY, 2024, menunjukkan bahwa Kota Yogyakarta memiliki jumlah penduduk 373.589 jiwa dengan kepadatan 12.570 jiwa/km², tertinggi di antara kabupaten/kota di DIY. Tingginya kepadatan ini sekaligus mencerminkan tekanan urbanisasi yang dipicu oleh aktivitas pendidikan dan pariwisata, sehingga menimbulkan kebutuhan hunian yang layak serta tata kelola permukiman yang baik.

Kawasan bantaran Sungai Code menghadapi tekanan urbanisasi yang tinggi. Banyak permukiman tumbuh tidak teratur dan berdiri sangat dekat dengan tepi sungai, sehingga melanggar garis sempadan sungai (GSS) sebagaimana diatur dalam Permen PU No. 63 Tahun 1993.

Kondisi ini menimbulkan berbagai dampak serius, antara lain meningkatnya risiko banjir akibat terganggunya aliran sungai, kerusakan lingkungan seperti hilangnya ruang terbuka hijau dan degradasi kualitas air, serta membahayakan

keselamatan penghuni karena hunian berada di kawasan rawan bencana. Selain itu, penyebaran permukiman kumuh yang tidak tertata memperburuk kualitas tata ruang perkotaan dan menurunkan fungsi ekologis bantaran sungai (RPJMD Kota Yogyakarta, 2021–2026).

Studi akademik menunjukkan bahwa rusunawa dekat sungai sangat dibutuhkan untuk mencegah berkembangnya pemukiman kumuh, serta harus memperhatikan aspek sosiokultural masyarakat setempat agar hunian vertikal sesuai dengan kebiasaan warga kampung sungai (Rachmawati dkk., UAJY).

Pendekatan *sustainable housing* sangat tepat diterapkan pada pembangunan rusunawa di bantaran sungai karena dapat mengintegrasikan efisiensi energi, pengelolaan air hujan, ruang terbuka hijau, dan aspek sosial-ekonomi. Hal ini tidak hanya menyediakan hunian layak dan aman, tetapi juga menjaga fungsi ekologis sungai, mengurangi risiko banjir, serta mendukung kualitas lingkungan dan tata kelola perkotaan yang berkelanjutan.

Dengan demikian, pembangunan rusunawa berbasis *sustainable housing* menjadi solusi strategis untuk mengatasi backlog hunian, meningkatkan kualitas permukiman, dan memulihkan kawasan bantaran sungai di Kota Yogyakarta.

1.2 Rumusan Masalah

Bagaimana merancang hunian vertikal (rusunawa) di bantaran Sungai Code, Yogyakarta, dengan pendekatan *Sustainable Housing* yang mengoptimalkan lahan terbatas serta mempertimbangkan aspek lingkungan, sosial, dan ekonomi masyarakat berpenghasilan rendah?

1.3 Tujuan, Manfaat dan Sasaran

1.3.1 Tujuan

Merancang hunian vertikal (rusunawa) di kawasan padat bantaran Sungai Code yang layak huni, nyaman, berkelanjutan, dan mampu mempertimbangkan aspek lingkungan, sosial, dan ekonomi masyarakat berpenghasilan rendah melalui pendekatan *Sustainable Housing*.

1.3.2 Manfaat

1. Menyediakan hunian yang aman, layak, dan nyaman bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
2. Memulihkan fungsi bantaran Sungai Code dan meningkatkan kualitas lingkungan permukiman.
3. Mendorong pemanfaatan lahan secara efisien dan berkelanjutan di kawasan padat perkotaan.
4. Memberikan model hunian vertikal yang adaptif terhadap kondisi Sungai dan dinamika sosial-ekonomi masyarakat.

1.3.3 Sasaran

Sasaran yang ingin dicapai dalam perencanaan dan perancangan hunian vertikal ini adalah:

1. Masyarakat berpenghasilan rendah yang tinggal di kawasan padat bantaran Sungai Code.
2. Pemerintah daerah sebagai pihak perencana dan pengelola permukiman berkelanjutan.
3. Perancangan rusunawa sebagai acuan untuk penyediaan hunian vertikal di wilayah padat dan rawan sempadan Sungai.

1.4 Lingkup Pembahasan

1.4.1 Ruang Lingkup

Ruang lingkup merupakan Batasan konseptual yang menjelaskan sejauh mana kajian dan perancangan dilakukan agar pembahasan menjadi terarah dan terukur. Dalam konteks Proposal Tugas Akhir Arsitektur ini, ruang lingkup dibatasi menjadi tiga bagian utama, yaitu lingkup spasial, lingkup temporal, dan lingkup substantial, yang saling berkaitan dalam proses perancangan hunian vertikal dengan pendekatan arsitektur berkelanjutan.

1.4.2 Lingkup Spasial

Lingkup spasial mencakup wilayah perancangan yang berlokasi di bantaran Kali Code, Jalan Mataram, Kelurahan Suryatmajan, Kecamatan Danurejan, Kota Yogyakarta yang digunakan dalam perencanaan dan perancangan tapak rusunawa ini.

1.4.3 Lingkup Temporal

Perancangan hunian vertikal yang diproyeksikan dapat beroperasi secara optimal dalam jangka waktu 10 hingga 25 tahun ke depan. Dalam periode tersebut, bangunan diharapkan mampu beradaptasi terhadap perubahan kebutuhan masyarakat, dinamika sosial-ekonomi kawasan, serta kebijakan pembangunan berkelanjutan Kota Yogyakarta.

1.4.4 Lingkup Substansial

Lingkup Substansial pada perencanaan dan perancangan Hunian Vertikal ini menerapkan prinsip *sustainable Housing* serta pemecahan masalah spesifik kawasan padat bantaran Sungai. Aspek substantial yang dikaji meliputi:

1. Penataan bentuk dan massa bangunan.
2. Perancangan tata ruang luar dan dalam.
3. Integrasi sosial, ekonomi, dan budaya.
4. Pemilihan material lokal
5. Penerapan standar rumah layak huni
6. Penyediaan fasilitas pendukung
7. Efisiensi perencanaan dan perancangan bangunan
8. Keseimbangan ekosistem permukiman dan lingkungan Sungai.

1.5 Metode Penelusuran Data

1.5.1 Metode Pengumpulan Data

a. Data Primer

Metode pengumpulan data ini akan dilakukan dengan cara:

1. Observasi

Peninjauan secara langsung dilakukan pada lokasi tapak di kawasan bantaran kali Code, Jalan Mataram, Kelurahan Suryatmajan, Kecamatan Danurejan, Kota Yogyakarta, dengan tujuan untuk mengumpulkan data-data yang dibutuhkan untuk mendukung proses perencanaan dan perancangan Hunian Vertikal.

2. Dokumentasi

Proses ini dilakukan dengan mengumpulkan data melalui kegiatan dokumentasi lapangan, berupa pengambilan foto kondisi eksisting tapak

oleh penulis sebagai data pendukung dalam proses perencanaan dan perancangan hunian vertikal.

b. Data Sekunder

Data tersebut diperoleh melalui studi literatur yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan hunian vertikal, kebijakan serta program pemerintah terkait permukiman padat dan perumahan berkelanjutan, serta teori-teori yang mendukung pendekatan arsitektur berkelanjutan (*sustainable Housing*). Sumber data meliputi jurnal ilmiah, buku referensi, berita, dokumen resmi pemerintah, serta sumber relevan lainnya yang mendukung proses analisis dan perancangan.

1.5.2 Analisis Data

Proses analisis dilakukan setelah seluruh data yang diperlukan berhasil dikumpulkan secara menyeluruh. Data tersebut kemudian diolah dan diinterpretasikan untuk memperoleh informasi serta mengidentifikasi permasalahan utama yang menjadi dasar dalam pengambilan keputusan perancangan.

Hasil analisis ini digunakan sebagai landasan dalam menentukan arah, strategi, serta solusi desain pada proses perencanaan dan Perancangan Hunian Vertikal Dengan Pendekatan *Sustainable Housing* Dikawasan padat bantaran Kali Code, Kota Yogyakarta.

1.5.3 Penarikan Kesimpulan

Penarikan kesimpulan terkait dengan perencanaan dan Perancangan Hunian Vertikal Dengan Pendekatan *Sustainable Housing* Dikawasan padat bantaran Kali Code, Kota Yogyakarta., dilakukan berdasarkan hasil temuan yang diperoleh selama proses analisis terhadap data-data yang telah dikumpulkan.

Dari hasil analisis tersebut, ditetapkan keputusan akhir yang menjadi dasar arah perencanaan dan perancangan hunian vertikal dengan pendekatan Arsitektur Berkelanjutan, sehingga menghasilkan rancangan yang responsif terhadap kondisi lingkungan, sosial, dan kebutuhan masyarakat setempat.

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan Proposal Tugas Akhir Arsitektur sebagai berikut:

BAB I Pendahuluan

Membahas latar belakang, rumusan masalah, tujuan, manfaat, ruang lingkup, metode pengumpulan data, serta arah Perancangan Hunian Vertikal Dengan Pendekatan *Sustainable Housing* Dikawasan padat bantaran Kali Code, Kota Yogyakarta.

BAB II Tinjauan Teori

Berisi kajian literatur mengenai hunian vertikal, permukiman padat, Permukiman kumuh dan prinsip *sustainable Housing* sebagai dasar teori perancangan.

BAB III Tinjauan Lokasi

Membahas kondisi dan potensi tapak di bantaran Kali Code, mencakup aspek fisik, sosial, ekonomi, dan lingkungan yang memengaruhi perancangan.

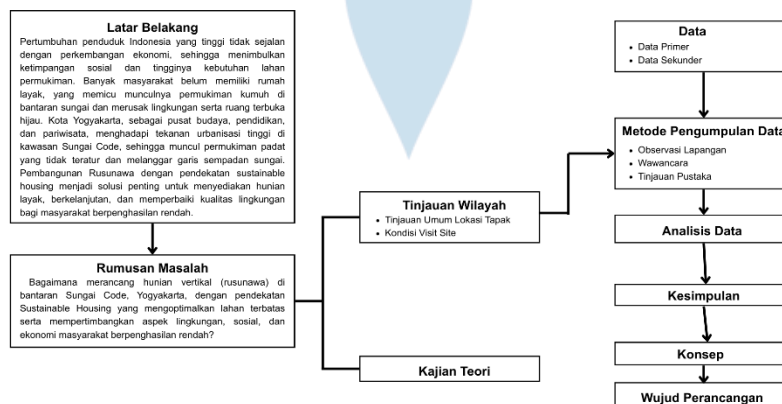
BAB IV Metode Perancangan

Menjelaskan metode, tahapan, dan pendekatan *sustainable Housing* yang digunakan dalam proses perancangan hunian vertikal. Dan membahas hasil analisis tapak, fungsi, aktivitas, dan penerapan prinsip keberlanjutan sebagai dasar pengembangan desain.

BAB V Konsep dan Kesimpulan

Menjelaskan konsep desain hunian vertikal berkelanjutan dan kesimpulan hasil perancangan yang mendukung peningkatan kualitas hunian di bantaran Kali Code.

1.7 Kerangka Alur Pikir



Gambar 1.3 Kerangka Alur Pikir
Sumber : Analisis Penulis