BAB I
LATAR BELAKANG

1.1. Latar Belakang Fungsi

Jumlah penduduk di Yogyakarta terus mengalami peningkatan setiap tahun. Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS) Daerah Istimewa Yogyakarta (2025), pada rentan waktu 2020–2025 terjadi pertambahan penduduk sebanyak 119.440 jiwa. Peningkatan terbesar terjadi pada tahun 2021 dengan laju pertumbuhan mencapai 0,6%. Pada tahun 2025, total jumlah penduduk DIY tercatat sebesar 3.781.550 jiwa, dengan Kabupaten Sleman menjadi wilayah dengan populasi tertinggi yaitu 1.179.380 jiwa. Berdasarkan angka tersebut, tingkat kepadatan penduduk DIY mencapai 1.187.300 jiwa per kilometer persegi.

Tabel 1. 1 Jumlah Penduduk DIY tiap Kabupaten/Kota

Kabupaten/Kota	Proyeksi Penduduk Menurut Kabupaten/Kota di Provinsi D.I. Yogyakarta (Ribu Jiwa)					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
D.I. Yogyakarta	3.662,11	3.687,77	3.712,57	3.736,49	3.759,50	3.781,55
Kulonprogo	435,64	438,20	440,68	443,05	445,32	447,46
Bantul	982,67	991,88	1.000,80	1.009,43	1.017,75	1.025,75
Gunungkidul	746,71	748,27	749,71	751,01	752,19	753,19
Sleman	1.122,19	1.134,15	1.145,85	1.157,29	1.168,47	1.179,38
Kota Yogyakarta	374,90	375,27	375,52	375,70	375,78	375,77

Sumber: https://yogyakarta.bps.go.id/id/statistics-table/2/MTMzIzI=/proyeksi-jumlah-penduduk-menurut-kabupaten-kota-di-d-i-yogyakarta-.html, *diakses 2025*

Sleman merupakan potensi kepadatan penduduk terbesar di DIY dengan lebih dari satu juta jiwa. Luas Kawasan Sleman sendiri sebesar 574,82 km^2 dengan kepadatan penduduk 2.050 jiwa/km^2. Berdasarkan Perda Sleman Nomor 5 Tahun 2024, jumlah rumah tangga (KK) di Sleman sebesar 409.272, hal ini berdampak langsung terhadap **kebutuhan lahan untuk permukiman**. Kebutuhan luas kavling untuk satu hunian minimal 100 m^2, artinya dibutuhkan sekitar 4.093 Ha (hektar) untuk memenuhi kebutuhan rumah tinggal di Kabupaten Sleman.

Tabel 1. 2 Data Jumlah Penduduk dan Kebutuhan Luas Lahan

Uraian	Baseline 2023	Tahun Proyeksi Kebutuhan Rumah Tinggal				
		2025	2030	2035	2040	2045
Jumlah penduduk (jiwa)	1.157.292	1.179.382	1.230.418	1.277.021	1.319.284	1.354.875
Jumlah rumah tangga (KK)	385.022	409.272	432.231	454.185	475.129	494.174
Kebutuhan lahan untuk permukiman berbasis luas kavling minimal 100 m^2 (Ha)	3.850	4.093	4.322	4.542	4.751	4.942

Sumber: Perda Sleman no 5 Tahun 2024

Berdasarkan Kementrian Perumahan dan Kawasan Permukiman Republik Indonesia (PKP), terjadi backlog kepemilikan rumah di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY). Sleman memiliki potensi terbesar dalam backlog kepemilikan rumah dengan jumlah 56.665 unit rumah. Dapat disimpulkan bahwa kepadatan penduduk berdampak secara langsung terhadap keterbatasan lahan yang dapat menyebebakan backlog hunian. Maka dari itu untuk mengoptimalkan pemanfaatan ruang, efisiensi penggunaan lahan serta pemenuhan kebutuhan hunian perlu peralihan dari **hunian horizontal ke hunian vertikal**.

Tabel 1. 3 Data Backlog Kepemilikan Rumah di DIY

DATA BACKLOG PERUMAHAN PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA

No.	Kabupaten/Kota	Backlog Kepemilikan	Backlog Kualitas	Total Backlog Perumahan
1	KAB. BANTUL	53.675	31.160	84.835
2	KAB. SLEMAN	56.655	25.009	81.664
3	KAB. GUNUNGKIDUL	36.813	29.713	66.526
4	KAB. KULON PROGO	24.371	21.519	45.890
5	KOTA YOGYAKARTA	30.934	8.615	39.549
	Total	**202.448**	**116.016**	**318.464**

Sumber: Kementrian Perumahan dan Permukiman RI, diakses tahun 2025

1.2. Latar Belakang Permasalahan

Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) membutuhkan hunian yang aman, layak, dan terjangkau, namun kenyataannya banyak dari mereka yang tidak mampu membeli rumah tapak karena harga tanah dan rumah di kota terus meningkat setiap tahun. Kondisi ini membuat rusunawa menjadi pilihan penting karena dapat menyediakan hunian dengan biaya lebih terjangkau,

memanfaatkan lahan yang terbatas, dan berada lebih dekat dengan pusat kegiatan masyarakat. Sejumlah penelitian, termasuk studi mengenai rusunawa di Yogyakarta, juga menunjukkan bahwa hunian vertikal memang membantu menyediakan tempat tinggal bagi MBR, tetapi masih banyak kekurangan dalam hal kenyamanan ruang, fasilitas komunal, dan akses aktivitas sehari-hari. Sementara itu, muncul persoalan bahwa rusunawa yang seharusnya menjadi solusi justru sering kali tidak memenuhi standar hunian layak. Contoh paling jelas terlihat pada kasus **Rusunawa Marunda di Jakarta Utara**, yang pada tahun 2023 dinyatakan **"tidak layak huni"** setelah terjadi kerusakan bangunan yang cukup parah. Atap beton di Blok C5 sempat **runtuh**, sehingga **451 keluarga harus dipindahkan** karena bangunan dinilai membahayakan keselamatan penghuni (Antara News, 2023; Detik News, 2023). Pemeriksaan lanjutan juga menunjukkan banyak bagian gedung yang rusak akibat kebocoran dan kurangnya pemeliharaan. Kompas (2023) kemudian melaporkan bahwa bukan hanya satu blok, tetapi beberapa rusunawa di Jakarta juga menghadapi masalah serupa, seperti kerusakan struktur, fasilitas dasar yang tidak terawat, dan minimnya anggaran untuk perawatan rutin.



Gambar 1. 1 Rusunawa Marunda Jakarta *Tidak Layak Huni karena kurang Pemeliharaan*

Sumber: Kementrian Perumahan dan Permukiman RI, diakses tahun 2025

Perancangan "Yogya Rusunawa" menggunakan pendekatan arsitektural yang tidak terbatas pada penyediaan unit-unit hunian, melainkan sebagai upaya untuk membangun lingkungan yang mampu **memberdayakan penghuni** serta menjalin hubungan yang harmonis dengan **lingkungan sekitar** sehingga menciptakan hunian yang layak. Desain harus disusun dengan sensitivitas terhadap aktivitas harian penghuni, menyediakan ruang

komunal yang memungkinkan terjadinya pertukaran sosial, serta menciptakan sistem ruang yang mendorong partisipasi aktif dalam pengelolaan dan pemeliharaan lingkungan. Integrasi antara hunian dan kawasan sekitarnya juga menjadi aspek penting, sehingga keberadaan rusunawa tidak hanya menjawab kebutuhan tempat tinggal, tetapi juga memberikan nilai tambah bagi MBR melalui keterhubungan visual, aksesibilitas, kegiatan bersama, dan penguatan ekologi kawasan. maka itu pendekatan arsitektur yang dipakai **adalah Human Nature Interface** dimana kehidupan yang layak dimulai dari pengingkatan kualitas hidup dengan mempertimbangkan kebutuhan penghuni dan alam.

1.3. Rumusan Masalah

Bagaimana merancang Rusunawa layak huni dengan pendekatan arsitektur Human Nature Interface yang memberdayakan penghuni dan alam sekitar untuk meningkatkan kualitas hidup Masyarakat Berpenghasilan Rendah?

1.4. Tujuan dan Sasaran

1.4.1. Tujuan

a. Merancang rusunawa yang tidak hanya memenuhi kebutuhan hunian Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) tetapi juga menyediakan hunian yang layak dengan desain tata ruang.
b. Menyusun strategi integrasi antara penghuni dengan lingkungan yang diwujudkan dalam desain lansekap

1.4.2. Sasaran

a. Terciptanya rusunawa yang menerapkan prinsip Human Nature Interface di Maguwoharjo
b. Terciptanya rancangan rusunawa yang tidak hanya memenuhi kebutuhan hunian bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) tetapi juga menyediakan hunian yang layak dengan desain tata ruang
c. Mewujudkan integrasi antara rusunawa dan lingkungan sekitar, sehingga desain mampu memberi dampak nyata terhadap peningkatan kualitas ruang publik, konektivitas kawasan, serta peluang aktivitas sosial-ekonomi bagi masyarakat sekitar.

1.5. Lingkup Pembahasan

1.5.1. Lingkup Substansial

Ruang lingkup substansi dalam proyek perancangan ini adalah membangun Kawasan hunian berupa rusunawa dengan memperhatikan kebutuhan penghuni utama yaitu MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah)

1.5.2. Lingkup Spasial

Ruang lingkup spasial dalam perancangan ini Adalah berupa lahan kosong yang berada di Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta (-7.781928, 110.418720)



Gambar 1. 2 Site
Sumber: Google Earth

1.6. Metode

1.6.1. Pengumpulan Data Primer

a. Observasi

Pelaksanaan metode observasi dilakukan secara langsung di lapangan melalui kunjungan ke site, disertai dengan pengamatan visual terhadap dan objek yang berkaitan dengan tujuan penelitian.

b. Dokumentasi

Metode dokumentasi dilakukan melalui pencatatan dan perekaman visual terhadap objek dan lingkungan sekitar, menghasilkan dokumen berupa foto, video, atau catatan tertulis sebagai data pendukung penelitian.

1.6.2. Pengumpulan Data Sekunder

a. Analisis Studi Preseden

Kajian dilakukan terhadap bangunan-bangunan yang memiliki kesamaan tipologi dengan objek perancangan, dengan tujuan memperoleh pemahaman mendalam mengenai pendekatan desain dan konsep perancangan yang diterapkan.

b. Analisis Tapak

Identifikasi terhadap kondisi lingkungan sekitar tapak perancangan dilakukan dengan mengevaluasi berbagai aspek, baik fisik maupun non-fisik, yang berpengaruh terhadap proses desain. Evaluasi ini dilaksanakan dengan tetap mengacu pada ketentuan dan regulasi yang berlaku.

1.7. Keaslian Penulisan

Tabel 1. 4 Keaslian Penulisan

No	Judul Penelitian	Lokasi / Fokus	Temuan / Fokus Utama	Perbedaan dengan Skripsi
1	Inclusive Development through Providing Vertical Housing for Low-Income Families in Yogyakarta Urban Area –	Yogyakarta; kebijakan hunian vertikal MBR	Menilai efektivitas rusunawa sebagai program pemerintah, fokus pada kebijakan dan pengembangan inklusif.	Skripsi penulis merancang rusunawa baru berbasis Human Nature Interface dan pemberdayaan penghuni, bukan evaluasi kebijakan.

	Rachmawati et al. (2017)			
2	Occupant Satisfaction Level with Infrastructure, Facilities and Utilities in Rusunawa Jongke Sleman – Irawan (2023)	Rusunawa Jongke, Sleman; evaluasi teknis	Mengukur kepuasan penghuni terhadap fasilitas, utilitas, dan kondisi teknis bangunan.	Penelitian ini evaluatif; skripsi penulis memberikan solusi desain baru yang meningkatkan kualitas ruang dan hubungan penghuni–lingkungan.
3	Sustainable Vertical Housing Based on Social and Cultural Activities – Tisnawati et al. (2024)	Yogyakarta; perilaku sosial penghuni	Mengkaji ketidaksesuaian desain rusunawa dengan pola sosial-budaya penghuni.	Penelitian bersifat teori; skripsi penulis mengimplementasikan HNI dalam desain rusunawa nyata di Maguwoharjo.
4	Adaptasi Spasial Penghuni Rusunawa Dabag Sleman – Afandi (2017)	Rusunawa Dabag, Sleman; studi perilaku	Menjelaskan adaptasi penghuni terhadap ruang sempit dan keterbatasan fasilitas.	Fokus penelitian pada perilaku; skripsi penulis merancang ruang yang mengurangi kebutuhan adaptasi ekstrem penghuni.
5	Efektivitas Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Yogyakarta dan Sleman – Habibi & Fosterharoldas (2023)	Jogoyudan & Jongke; evaluasi efektivitas	Menguji efektivitas rusunawa dari aspek fisik, fasilitas, dan pengelolaan.	Penelitian ini evaluasi eksisting; skripsi penulis adalah desain baru yang menekankan pemberdayaan penghuni & lingkungan.
6	Affordable Housing and	Hunian padat	Memberikan prinsip hunian	Penelitian teoritis; skripsi penulis

	Community Empowerment in Dense Cities – UN-Habitat (2020)	perkotaan; teori global	terjangkau yang berbasis pemberdayaan komunitas.	mengaplikasikan prinsip tersebut secara lokal di Maguwoharjo dengan pendekatan arsitektural.
7	Evaluasi Kualitas Ruang Rusunawa di Yogyakarta – Hapsari (2020)	Rusunawa DIY; evaluasi kualitas ruang	Menemukan banyak rusunawa tidak layak dari sisi pencahayaan, ventilasi, dan fasilitas komunal.	Studi hanya evaluasi; skripsi penulis menawarkan desain ruang komunal dan lansekap yang memperbaiki kualitas hidup.

1.8. Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini terdiri dari latar fungsi, latar belakang masalah, latar belakang Kawasan, rumusan masalah, tujuan dan sasaran yang menjadi landasan perancangan.

BAB II TINJAUAN TEORI

Dalam bab ini berisi teori-teori pendukung yang menjadi landasan dasar proses perancangan yang berupa peraturan daerah, definisi hunian dan rusunawa, arsitektur hijau, dan studi preseden

BAB III TINJAUAN LOKASI

Dalam bab ini terdiri dari tinjauan geografis Kecamatan Depok, Maguwoharjo,Sleman. Tinjauan berupa data iklim, lokasi site, dan data site.

BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini berisi analisis site dan juga teori yang akan digunakan serta perencanaan ruang yang dapat menunjang aktivitas penghuni.

BAB V KONSEP

Pada bab ini berisi konsep dasar dalam perancangan rusunawa berupa implementasi dan *blockplan* sebagai acuan dalam mendesain