

PERANCANGAN RUSUNAWA DI DENPASAR BARAT

I Wayan Sukerta

Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Dwijendra
(sukerta.wayan@80gmail.com)

Ir.I Nyoman Gde Suardana MT., IAI.

Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Dwijendra
(suar_bali@yahoo.com)

Sang Ayu Made Dwi Antari ST.,Msi

Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Dwijendra
(samdwia@yahoo.com.id)

Abstrak

Bali merupakan pulau yang cukup di kenal di kancah nasional maupu iternasional. Budaya alam Bali dan adat istiadat yang secara turun temurun menjadi spirit Bali sehinga bisa dikenal seperti saat ini. Banyak destinasi pilihan yang dapat dikunjungi oleh wisatawan.mulai dari wisata alam, wisata bahari , wisata budaya , kuliner, religi, agro wisata dll. Kunjungan wisatawan asing tahun 2015 mencapai 363,8 kunjungan naik 6,65 persen dibandingkan tahun 2014.

Kemajuan suatu daerah seperti Bali tidak terlepas dari dampak perkembangan tersebut. Beberapa masalah mulai muncul seperti peningkatan jumlah penduduk, lingkungan, dan permukiman. Permukiman merupakan satu hal penting yang perlu mendapat perhatian. Di Bali, Kota Denpasar khususnya merupakan kota yang mejadi tujuan para pendatang untuk merubah nasib.

Kota Denpasar merupakan ibukota provinsi Bali, sama dengan permasalahan yang di alami kota-kota besar lainnya yakni salah satunya adalah di bidang perumahan dan permukiman. Tingginya harga tanah dan beberapa fasilitas penunjang lainnya juga ikut mengalami kenaikan. Sehingga yang terjadi di masyarakat adalah sulitnya memiliki rumah yang layak . Dengan demikian perluadanya Rumah susun sederhana sewa (rusunawa)

Rusunawa adalah salah satu tipe hunian yang sangat layak di terapkan di Bali, Kota Denpasar khususnya. Alasan yang paling mendasar untuk itu adalah gedung rusunawa dapat menampung cukup banyak penghuni, pemanfaatan lahan lebih sedikit, pembangunannya dapat dilakukan secara vertical dan maksimal, dapat mendukung tata lingkungan perkotaan yang lebih baik serta dapat dimiliki dengan sistem sewa tanpa harus terbebani pemeliharaan gedung.

Kata Kunci : perancangan rusunawa, kota denpasar

Abstract

Bali is an island that is well known in the national and international. Bali's natural culture and customs that have traditionally become Balinese spirit so that they can be known as today. Many preferred destinations can be visited by tourists. ranging from nature tourism, marine tourism, cultural tourism, culinary, religious, agro tourism etc. Foreign tourist arrivals in 2015 reached 363.8 visits up 6.65 percent compared to 2014.

The progress of an area like Bali is inseparable from the impact of these developments. Several problems began to emerge, such as an increase in population, neighborhoods and settlements. Settlements are an important thing that needs attention. In Bali, the city of Denpasar in particular is a city that becomes the destination of migrants to change their destiny.

The city of Denpasar is the capital of Bali province, similar to the problems experienced by other big cities, one of which is in the field of housing and settlement. The high price of land and some other supporting facilities also increase. So what happens in the community is the difficulty of having a decent home. Thus the need for simple apartment rental (rusunawa)

Rusunawa is one type of dwelling that is very feasible in applied in Bali, Denpasar City in particular. The most basic reason for this is that apartment buildings can accommodate quite a lot of occupants, fewer land uses, the construction can be done vertically and maximally, can support a better urban environmental arrangement and can be owned by rental system without having to be in charge of building maintenance.

Keywords: rusunawa, denpasar city

I. Pendahuluan

Pertumbuhan penduduk di Bali berdasarkan BPS Propinsi Daerah Bali mulai dari tahun 2000 yang memiliki jumlah penduduk 3,150,057 jiwa, pada tahun 2005 memiliki jumlah penduduk 3,378,092 jiwa dan pada tahun 2010 telah mencapai 3.891.428 . Hal ini menyebabkan kepadatan penduduk di wilayah kota di Bali seperti Badung dan sekitarnya. Selain itu dapat memicu permasalahan baru seperti, kurangnya lahan pemukiman, dan tumbuhnya pemukiman kumuh di sekitaran kota. semakinbanyaknya penduduk pendatang mendirikan bangunan semi permanen di seputaran sungai di Denpasar barat diperlukan adanya penataan kawasan agar menjadi pemukiman yang layak huni .



Gambar 1
Pemukiman Kumuh / Bangunan Semi permanen di Kuta
Sumber: www.tataruang.denpasarkota.go.id

Tabel1.1 Jumlah dan Persentase Penduduk Miskin Menurut Daerah,
September 2013-Maret 2014

Daerah / tahun	Jumlah Penduduk Miskin (Ribu)	Persentase Penduduk Miskin
(1)	(2)	(3)
Perkotaan		
September 2013	103,03	4,17
Maret 2014	99,90	4,01
Pedesaan		
September 2013	79,74	5,00
Maret 2014	85,30	5,34
Kota + Desa		
September 2013	182,77	4,49
Maret 2014	185,20	4,53

sumber: <https://bali.bps.go.id/Subjek/view/id/12>

Bali yang merupakan daerah tujuan wisata domestik maupun mancanegara, menjadikannya tujuan investor maupun pencari kerja yang ingin menanamkan modalnya maupun mencari pekerjaan. Oleh karenanya, pembangunan di sektor pariwisata, infrastruktur, maupun perumahan menjadikan alih fungsi lahan produktif semakin meningkat sehingga menyebabkan persaingan harga lahan tidak terelakkan. selain itu, juga mengakibatkan harga komoditas bukan makanan seperti perumahan, listrik dan juga pendidikan semakin mahal.

Perkotaan, seperti Denpasar dan Badung dengan kompleksitas permasalahan yang ada di tambah laju urbanisasi yang mencapai 4,4% per tahun membuat kebutuhan perumahan di perkotaan semakin meningkat. Sementara itu ketersediaan lahan menjadi semakin langka. Kelangkaan ini menyebabkan semakin mahalnya harga lahan di pusat kota, sehingga mendorong masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah tinggal di kawasan pinggiran kota yang jauh dari tempat kerja. Kondisi ini menyebabkan meningkatnya biaya transportasi, waktu tempuh, dan pada akhirnya akan menurunnya mobilitas dan produktivitas masyarakat. Sedangkan sebagian masyarakat tinggal di kawasan yang tidak jauh dari pusat aktivitas ekonomi, sehingga menyebabkan ketidak-teraturan tata ruang kota dan dapat menumbuhkan kawasan kumuh baru.

Harga rumah tipe terkecil di Bali sangat tinggi jauh di atas plafon yang ditetapkan pemerintah yakni Rp 49 juta. sebagai akibat membungunya harga tanah, ongkos tenaga kerja dan biaya-biaya fasilitas lainnya. Jadi tak mungkin pengembang bisa membangun rumah di bawah harga Rp 50 juta. Kalaupun harga yang dipatok pemerintah bisa digarap di luar Badung dan Denpasar, namun akan sulit memasarkannya.

Untuk itu, perlu dikembangkan rumah yang dapat memberikan nilai positif terhadap lingkungan, lahan pertanian yang semakin sempit, dan juga harga tanah maupun bangunan yang stabil. Ada dua alternatif model pengembangan hunian yang bisa di terapkan yang bisa diterima masyarakat, seperti : rumah susun dan apartemen. Dari

dua pilihan tersebut, rumah susun dipilih untuk dibangun dengan alasan sebagai berikut:

- a. Rumah susun membutuhkan lahan relatif lebih sedikit dibanding model lain, karena bangunan dikembangkan secara vertikal.
- b. Memudahkan bagi petugas melakukan identifikasi bagi penghuni yang penduduk pendatang guna menjaga ketertiban penduduk .
- c. Dapat dinikmati masyarakat dari kalangan menengah ke bawah karena harga setiap blok dapat jauh lebih murah di banding model lain .
- d. Dapat menekan terjadinya pemukiman kumuh baru dan alih fungsi lahan yang semakin meluas, mendukung program pemerintah dalam kaitan dengan tata kota yang tertib, bersih dan terbebas dari pemukiman kumuh dan kotor .

Rumah Susun terbagi menjadi beberapa klasifikasi yaitu:

- a) Menurut penyelenggara pembangunan rumah susun
- b) Berdasarkan kepemilikan
- c) Berdasarkan penyusunan lantai

Berdasarkan perkembangan wilayah dan luas wilayah perkotaan, untuk wilayah Kota Denpasar sendiri dapat di terapkan rumah susun berdasarkan kepemilikan yaitu rumah susun dengan system sewa atau disebut (Rusunawa <http://rusunamisubsidi.wordpress.com>. 2010)

II. METODE

A. Metode Penulisa

Metode penulisan yang di gunakan dibagi atas dua, metode pengumpulan data dan teknik analisis data.

a) Metode pengumpulan Data

Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari sumber terkait. Adapun data primer diperoleh dengan cara :

- a. Wawancara
- b. Obserbasi

Data sekunder yaitu data yang diperoleh secara tidak langsung dengan melalui :

- a. Studi literatur
- b. *browsinginternet*

b) Metode Analisis Data

- a. Kompilasi data:

Data yang telah didapat , kemudian dipilih dan disusun sesuai dengan kegunaannya dalam menunjang kegiatan analisa.

- b. Klarifikasi data:

Menyeleksi data yang ada sesuai dengan kegunaan dan tingkat kepentingannya dalam kegiatan analisa

- c. Analisis data:

Menganalisa dan menguraikan data yang sudah dipilih untuk mendapatkan hasil yang akurat .

d. Sintesa data:

Mengembangkan data-data yang berkaitan erat atau berkesesuaian untuk dapat melahirkan beberapa alternatif dalam menentukan dan meneliti menuju tahap selanjutnya.

B. Teknik pembahasan

1) Metode induktif:

Adalah suatu proses berpikir yang berupa penarikan kesimpulan yang umum atau dasar pengetahuan tentang hal-hal yang khusus .

2) Metode deduktif:

Menguraikan data-data yang ada menjadi hubungan sebab akibat sehingga dapat dicari pemecahan untuk setiap permasalahan yang muncul nantinya dalam bentuk arsitektural .

3) Sintesis:

Menemukan masalah yang ada dalam perencanaan rusunawa di kota Denpasar.

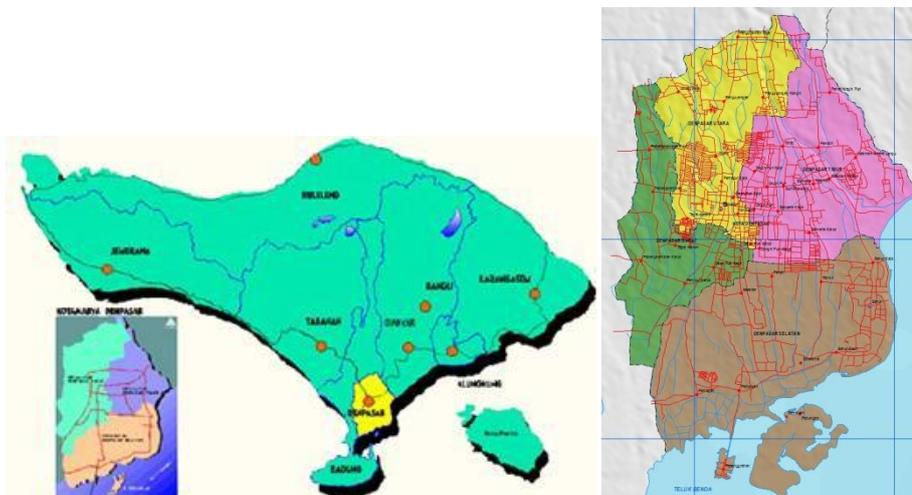
III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Lokasi perencanaan

Secara geografis, Lokasi Kota Denpasar sebagai daerah perencanaan terletak pada $8^{\circ}35'31''$ - $8^{\circ}44'49''$ LS dan $115^{\circ}10'23''$ - $115^{\circ}16'27''$ BT. Luas wilayah 12.778 ha atau sekitar 2,27% dari seluruh Propinsi Bali. Batas-batas wilayah kota Denpasar adalah :

- a. Utara : Kab.Badung (Kec.Mengwi, Abiansemal)
- b. Timur : Kab.Gianyar (Kec.Sukawati) & Selat Badung
- c. Barat : Kab.Badung (Kec.Mengwi)
- d. Selatan : Kab.badung (Kec.Kuta)

Kota Denpasar secara administratif dibagi menjadi empat kecamatan, yaitu : Denpasar Selatan, Denpasar Barat, Denpasar Timur dan Denpasar Utara dengan luas wilayah berturut-turut : 49,99 km², 24,13 km², 22,54 km² dan 31,12 km²



Gambar 2 Peta Lokasi Perencanaan
Sumber: www.tataruang.denpasarkota.go.id

Lokasi *site* berada di Wilayah administrasi Denpasar barat, tepatnya di Jl. Raya Buana Raya Padang Sambian. Lokasi *site* merupakan lahan kosong yang tidak produktif. Situasi sekitar *site* di dominasi oleh pemukiman penduduk, pertokoan dan juga lahan kosong. Pada bagian timur *site* terdapat sungai kecil yang langsung terhubung ke sungai besar / tukad mati .

B. Konsep Dasar

Pendekatan Konsp Dasar

a) Pengertian

Rusunawa adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam satu lingkungan, merupakan satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi bagian bersama, dimana masyarakat dapat menyewa di lokasi tersebut dengan masa waktu tertentu dari pengembang,

b) Fungsi

Rusunawa berfungsi untuk tempat hunian yang di tujukan kepada masyarakat sebagai calon penghuni.

c) Tujuan

Meningkatkan kualitas bagi masyarakat perkotaan, menekan terjadinya alih fungsi lahan produktif di kota Denpasar dan menjadikan kota denpasar tertib dan berbudaya di bidan perumahan .

d) Sasaran

Yang menjadi sasaran dari pengadaan rusunaw di Denpasar Barat adalah masyarakat kota yang tidak mempunyai tempat tinggal tetap, yang berprofesi sebagai pegawai swasta, maupun PNS . penghuni dibatasi dengan jumlah anggota keluarga maksimal lima orang .

Penentuan Konsep Dasar

Penentuan Konsep dasar dapat dilakukan melalui beberapa pendekatan diantaranya :

- a. Pendekatan pengertian
- b. Pendekatan Fungsi
- c. Pendekatan tujuan dan sasaran

Dari pengertian, tujuan, fungsi, dan sasaran yang di jelaskan tersebut di atas maka konsep dasarnya : Efisien & efektif.

C. Tema Rancangan

Pendekatan Tema

Pendekatan tema dapat ditinjau dari pendekatan perilaku pengguna bangunan dan pendekatan lokasi bangunan yang akan didirikan sebagai berikut:

- a. Pendekatan perilaku pengguna bangunan didasarkan pada pemikiran bahwa perilaku pengguna bangunan akan berbeda sesuai budayanya dalam memanfaatkan ruang.
- b. Pendekatan dari segi lokasi tempat mendirikan gedung rumah susun yaitu di Kota Denpasar yang memiliki kekhasan arsitektur tradisional Bali yang harus dilestarikan, apalagi dengan dikeluarkannya peraturan pemerintah yang

mengharuskan penyelarasan antara bangunan yang akan didirikan dengan arsitektur daerah setempat,

- c. Pendekatan dari aspek kenyamanan, rumah susun (rusunawa) diharapkan dapat memberikan rasa aman, nyaman terhadap penghuni.
- d. Latar belakang budaya masyarakat sebagai calon penghuni .

Pemilihan tema

Pemilihan tema arsitektur dilakukan melalui beberapa pendekatan diantaranya :

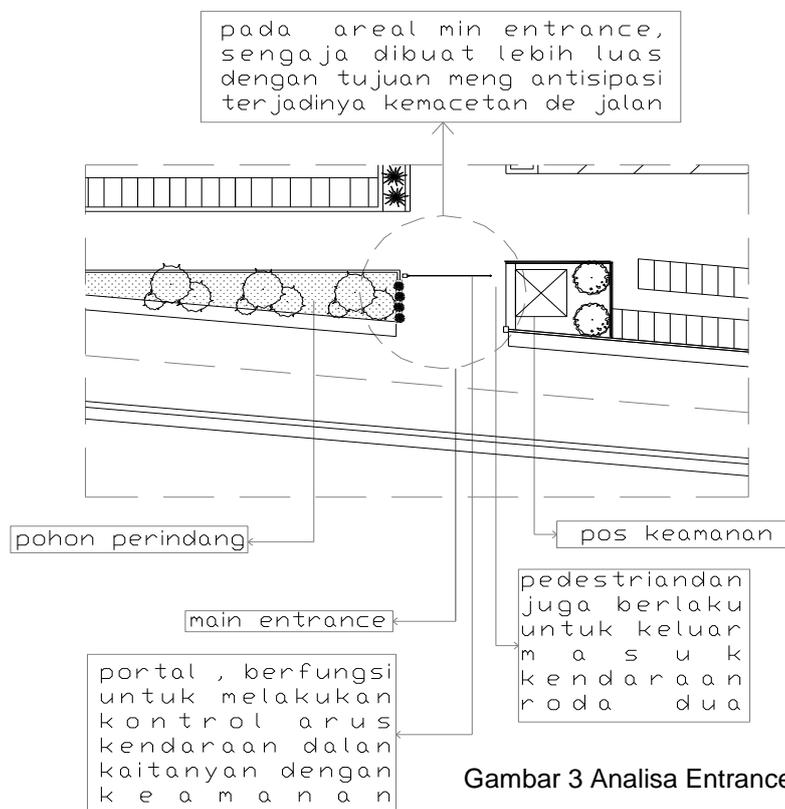
- a. Pendekatan Fungsi
- b. Pendekatan Pengguna
- c. Pendekatan Lokasi
- d. Pendekatan Pelayanan Dan Kegiatan

Berdasarkan dengan pendekatan-pendekatan di atas yang sesuai dengan perancangan Rusunawa di kota Denpasar, maka tema yang diangkat untuk pengadaan Rusunawa di Denpasar adalah **“Arsitektur tropis yang ramah lingkungan “**

Beberapa aspek yang akan dirancang dalam konsep perancangan tapak antara lain *zoning, entrance, sirkulasi, parkir* dan utilitas dalam tapak. Penzoningan memiliki tujuan untuk menentukan pembagian dan hubungan masing-masing zona dalam tapak. Selain itu, penzoningan dapat menentukan arah sirkulasi dan penggunaan lahan yang sesuai dengan perencanaan.

C. Analisa tapak

1. Konsep entrance pada tapak



Gambar 3 Analisa Entrance Paada Tapak

Entrance pada tapak di buat satu pintu dengan tujuan memaksimalkan fungsi dan efisiensi dalam pengelolaan. Selain itu, *entrance* satu pintu dapat mengurangi kemacetan pada jalan utama. Pada *entrance* juga di lengkapi dengan portal untuk memudahkan pengelolaan.

2. Konsep Sirkulasi Pada Tapak

Yang bersirkulasi di dalam site antarlain penghuni, pengelola dan tamu . Sirkulasi untuk tamu / pengunjung dari *entrance*, melewati pas jaga untuk verifikasi tanda pengenal serta harus melaporkan ke petugas tujuan dari kunjungan lalu ke parkir dan ruang tunggu atau lobby. pengunjung atau tamu yang hendak berkunjung atau pergi ke areal yang bersifat privat harus seijin dari petugas. Sementara pengelola dan penghuni sesuai dengan kepentingan.

Sirkulasi dibagi menjadi dua alur yaitu untuk pengunjung dan pengelola , sirkulasi pengelola juga digunakan untuk sirkulasi barang, servis dan pemadam kebakaran.

IV PENUTUP

4.1 Simpulan

Perancangan rusunawa di Denpasar barat mengambil konsep, efisien dan efektif dengan tema Arsitektur tropis, fasilitas dan fungsi menjadi pertimbangan dalam perancangan rusunawa guna mencapai hasil yang sesuai dengan tuntutan

4.2 Saran

Untuk mengatasi masalah pemukiman yang terjadi di kota Denpasar, perlu dikembangkan model hunian yang dapat diterima oleh masyarakat dan dapat memberikan nilai positif terhadap lingkungan .

V. DAFTAR PUSTAKA

Amril Sjamsu, Ir, (1999) *Ernst Neufert* , Jakarta, Erlangga .

Irawan Bambang , (2012), *Dasar-dasar Desain untuk Arsitektur Desain* , Surabaya, Griya Kreasi.

M. Sunarto, Eng., Ph.D. (2006), *Mekanikal Elektrikal lanjutan*, Yogyakarta, CV Andi Offset .

Nuraini, Cut, Ir, MT. (2010), *Metode Perancangan Arsitektur* , Bandung, Karya Putra Darwati.

Tjahyadi, Sunarto , Dr., Ing (1996), *Ernst Neufert*, Jakarta, Erlangga .

Skripsi

Mariana I Made, (2015) Tugas Akhir “ Industri Daur Ulang Sampah”.

Peraturan

Pedoman Tentang Harga satuan bangunan Gedung /m² dari Kabupaten/ kota se Bali Tahun Anggaran 2008.

Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No: 14 /PERMEN/M 2007, Tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa .