

## RUMAH SUSUN SEWA DI DENPASAR SELATAN

**I Dewa Gede Sayang Agung Putra**

Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Dwijendra  
[dewasayang83h@gmail.com](mailto:dewasayang83h@gmail.com)

**Desak Made Sukma Widiyani, S.T.,M.T.**

Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Dwijendra  
[sukmawidiyani@gmail.com](mailto:sukmawidiyani@gmail.com)

### Abstrak

Denpasar Selatan merupakan salah satu kecamatan di kota Denpasar. Denpasar Selatan memiliki beberapa wilayah sebagai Tempat wisata, Perbankan, Pendidikan, Perkantoran, Rumah sakit dan lain – lain, sehingga memiliki potensi tingkat pertumbuhan penduduk yang tinggi, yang mana akan berbanding lurus dengan kebutuhan akan hunian, luas wilayah yang tetap dan tingkat hunian yang tinggi membuat harga lahan semakin tinggi, untuk itu perlu di ciptakan tempat hunian yang bisa menampung masyarakat khususnya yang berpenghasilan menengah kebawah tanpa menghilangkan nilai – nilai arsitektur tradisional Bali.

Metode Penyusunan Landasan Konseptual yang dipakai adalah metode pengumpulan data dengan cara studi pustaka, metode penarikan kesimpulan dengan metode analogi, observasi lapangan serta ke instansi terkait, kasus yang terkait adalah masyarakat yang berpenghasilan rendah perlu akan tempat hunian yang layak.

Dengan adanya Rumah Susun untuk masyarakat ekonomi menengah kebawah terkait dengan tipe rumah susun yang dipakai terdapat 3 tipe sesuai dengan jumlah dari anggota keluarga per kepala keluarga, selain rumah susun diperlukan juga fasilitas penunjang seperti : tempat pendidikan, pasar dan tempat serbaguna sebagai tempat berkumpul/diskusi untuk para penghuninya. Dengan di bangunnya Rumah Susun ini diharapkan para Penghuni mendapat hunian yang layak serta bisa memperbaiki taraf hidupnya.

**Kata Kunci** : Rusun, Densel , Denpasar

### Abstarct

*South Denpasar is a one of districts of Denpasar . South Denpasar has several areas as tourist attractions, Banking, Education, Offices, Hospitals and others so it has a high potential populational to the need for occupancy rate make the price of land is higher, for it needs to be created shelter that can accommodate people, especially middle-income people down.*

*The method of preparing the conceptual basis used is the method of data collection by way of literature study, method of withdrawal by the method of analogy conclusions, field observation and related institutions, related cases are low-income communities need to be decent dwelling.*

*With the flats for the middle to lower economic community associated whit the type of flats used there are 3 types in accordance whit the number of family members, in addition to flats are also needed supporting facilities: places of education, markets and multipurpose places, as a place to gather / discuss for inhabitants. With the construction of this apartment is expected the residents get decent dwelling and can improve the level of his life.*

*Keyword : Rental flats,Denpasar*

### 1. PENDAHULUAN

Dewasa ini perkembangan di kota Denpasar semakin maju pesat, akibatnya pertumbuhan bergerak ke arah horizontal. Perkembangan ini pula membuat para pencari kerja datang dari segala wilayah, tidak cuma dari Bali para pendatang juga datang dari wilayah lainnya, hal ini membuat pertumbuhan penduduk di kota Denpasar semakin pesat.

Pertumbuhan penduduk yang bertambah dengan cepat berbanding lurus dengan kebutuhan akan lahan untuk perumahan di wilayah-wilayah perkotaan. Proses pertumbuhan yang cepat di kota ini disebabkan oleh daya tarik kegiatan dan fungsi kota Denpasar sebagai pusat pemerintahan, pusat perdagangan dan fungsi-fungsi lainnya seperti perbankan, pendidikan, pariwisata dan sebagainya.

Di samping itu, wilayah kota sendiri terjadi penyempitan lahan, dimana lahan pemukiman penduduk akan semakin mengecil akibat dari jumlah keluarga bertambah, dengan demikian daya dukung lahan di kota semakin kecil untuk menampung pertambahan penduduk, baik oleh pertumbuhan penduduk di kota itu sendiri maupun karena adanya urbanisasi. Para urban ini biasanya berasal dari masyarakat yang memiliki kesulitan ekonomi, yang ingin mengadu nasib di kota.

Laju pertumbuhan modal dan perekonomian mengubah sebagian kota, sehingga struktur dan kewilayahan ruang kota berubah secara dramatis. Perubahan ini ditandai dengan pertumbuhan meningkat, kepadatan yang semakin tinggi, meluasnya ruang wilayah kota, pembangunan gedung-gedung bertingkat dan hal-hal yang memicu tingginya nilai lahan. Disisi lain kebutuhan akan perumahan terus meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk, baik karena faktor kelahiran maupun faktor urbanisasi. Kebutuhan akan hunian menjadi beban persoalan, terutama bagi masyarakat golongan ekonomi lemah. Keadaan ini, akan menimbulkan persaingan dengan kelompok masyarakat yang memiliki kemampuan finansial lebih untuk membeli tanah / lahan, sehingga membuat masyarakat yang tidak mampu bersaing semakin terpinggirkan keberadaannya.

Penyediaan kebutuhan hunian dengan menghadirkan kompleks-komplek perumahan telah diupayakan pemerintah dan swasta untuk memenuhi salah satu kebutuhan manusia, sekaligus usaha meningkatkan mutu lingkungan hidup.

Untuk itu dibutuhkan suatu kebijakan yang mampu menghadirkan penciptaan pemukiman bagi kalangan ekonomi lemah yang berorientasi pada lingkungan dan penyediaan fasilitas pendukung yang baik dengan nilai –nilai Arsitektur tradisional Bali . Salah satu upaya yang perlu pemerintah kota Denpasar lakukan yaitu dengan pembangunan rumah–rumah susun yang berlandaskan konsep Arsitektur tradisional Bali. Pembangunan rumah susun ini diharapkan bisa memberikan solusi bagi masyarakat yang berekonomi menengah kebawah.

Adapun tujuan dari pembangunan rumah susun ini antara lain:

- a. Agar bangunan rumah susun tetap berkonsep Arsitektur Tradisional Bali.
- b. Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan menengah kebawah khususnya yang belum mempunyai rumah, memenuhi kebutuhan sosial ekonomi bagi penghuninya.
- c. Meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan permukiman yang lengkap, serasi dan seimbang.

Sasaran yang ingin dicapai antara lain:

- a. Tersedianya fasilitas yang baik bagi aktivitas penghuninya
- b. Terciptanya sebuah bangunan dengan kaidah-kaidah ilmu Arsitektur Tradisional Bali
- c. Keselarasan lingkungan binaan dengan lingkungan di sekitarnya
- d. Meningkatnya taraf hidup penghuninya

Rumah susun merupakan bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian – bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertical yang merupakan satu-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama (Pemerintah Republik Indonesia. UU No. 20/2011 Tentang Rumah Susun, 2011, Bab 1 pasal 1) sedangkan menurut WJS. Poerwodarminta, 1976 rumah susun adalah bangunan yang direncanakan dan digunakan sebagai tempat kediaman oleh beberapa keluarga serta mempunyai tingkat minimum dua lantai dengan beberapa unit hunian.

## I. 2. METODE

Metode yang dipakai dalam Rumah susun ini adalah :

### a. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan dengan cara : studi pustaka / studi literatur, data dari instansi terkait serta observasi lapangan.

### b. Metode Analisa Data

Metode yang dipakai dalam penyusunan ini adalah metode analisis data kualitatif karena lebih cepat dan efisien.

### c. Metode Penarikan Kesimpulan

Metode yang digunakan dalam penarikan kesimpulan ini penulis menggunakan metode Analogi, Metode Analogi adalah metode yang membandingkan dua hal yang banyak persamaannya. Kesimpulan yang diambil secara analogi yakni kesimpulan dari pendapat khusus dari beberapa pendapat khusus yang lain, dengan cara membandingkan situasi yang satu dengan situasi yang sebelumnya.

## II. 3. PEMBAHASAN

Berdasarkan dari hasil sensus penduduk dilakukan Badan Pusat Statistik (BPS) akhir tahun 2010 lalu, menetapkan jumlah penduduk Denpasar telah mencapai 788.445 orang. Jumlah itu terdiri atas penduduk laki-laki 403.026 orang dan 385.419 perempuan. Penyebarannya relatif merata, namun terbanyak numplek di Kecamatan Denpasar Selatan (Densel). Di kecamatan ini tercatat penduduknya 244.957 jiwa, disusul Denpasar Barat 229.483 orang, Denpasar Utara 176.073 orang dan Denpasar Timur 137.932 orang.

Sedangkan luas daripada kota denpasar itu sendiri adalah 12.398 km<sup>2</sup> , jadi bisa di bayangkan betapa sesaknya kota denpasar ini. Sementara itu, aktivitas pembangunan di kota Denpasar mau tidak mau menyebabkan adanya alih fungsi lahan sawah. Areal sawah di Kota Denpasar tercatat seluas 2.717 hektar. Dan penyusutan sawah karena adanya alih

fungsi lahan tercatat 75 hektar per tahunnya (2,6 persen). Artinya, Pemkot Denpasar menyumbang penyusutan untuk Bali sekitar 10 persennya per tahun. Penyusutan lahan untuk Bali sekitar 750 hektar per tahun (*Dinas Pertanian Tanaman Pangan dan Hortikultura*)

Sejalan dengan itu dapat dilihat kebutuhan akan rumah kontrakan cukup besar, Sehingga pemerintah kota Denpasar diharapkan dapat memberikan solusi kepada masyarakatnya dan meminimalisir alih fungsi lahan sawah yaitu dengan cara pembangunan secara vertical, pembangunan dengan cara vertical akan memakan lahan lebih sedikit dibandingkan pembangunan secara horizontal.

Adapun jenis - jenis bangunan secara vertical antara lain :

- a) Hotel
- b) Kondonium
- c) Flat
- d) Apartemen, dan
- e) Rumah susun

Berdasarkan sasaran daripada program ini adalah para warga golongan ekonomi lemah atau warga berpenghasilan Rp. 600.000 sampai Rp. 1.500.000, untuk itu jenis bangunan vertical yang cocok dan dapat mewedahi kebutuhan warganya adalah rumah susun, karena akan lebih murah daripada jenis yang lainnya. Berdasarkan sasaran daripada program ini adalah para warga golongan ekonomi lemah atau warga berpenghasilan Rp. 600.000 sampai Rp. 1.500.000, untuk itu jenis bangunan vertical yang cocok dan dapat mewedahi kebutuhan warganya adalah rumah susun, karena akan lebih murah daripada jenis yang lainnya. Berdasarkan *literature* dan *survey* didapat jumlah unit dan tipe Rumah Susun Sewa yang akan dibangun di Denpasar Selatan, adapun Rumah Susun sewa yang akan dibangun adalah 3 tipe yaitu:

- a. Tipe Single sebanyak 109 unit, diperuntukan untuk masyarakat yang jumlah anggota keluarganya maksimal 2 orang, memiliki besaran ruang lebih kurang 21m<sup>2</sup> (1 kamar Tidur, Dapur, dan Kamar mandi).
- b. Tipe keluarga I sebanyak 206 unit, diperuntukan untuk masyarakat yang jumlah anggota keluarganya maksimal 4 orang, memiliki besaran ruang lebih kurang 36m<sup>2</sup> (2 kamar Tidur, Dapur, Ruang Keluarga dan Kamar mandi).
- c. Tipe Keluarga II sebanyak 61 unit, diperuntukan untuk masyarakat yang jumlah anggota keluarganya maksimal 6 orang, memiliki besaran ruang lebih kurang 45m<sup>2</sup> (3 kamar Tidur, Dapur, Ruang keluarga dan Kamar mandi).

Adapun Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun (Rusun) menurut UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun adalah :

Ruang; memenuhi fungsi utamanya sebagai tempat tinggal sehari-hari, tempat usaha atau fungsi ganda.

- a) Struktur; komponen dan bahan bangunan; memperhatikan prinsip koordinasi modular dan syarat konstruksi.
- b) Kelengkapan rumah susun; dilengkapi dengan alat transportasi bangunan, pintu dan tangga darurat kebakaran, alat dan sistem alarm kebakaran, penangkal petir, jaringan air bersih, saluran pembuangan air hujan, saluran pembuangan air limbah, tempat sampah tempat jemuran, kelengkapan pemeliharaan bangunan, jaringan listrik, generator listrik, gas.
- c) Kepadatan dan tata letak bangunan; memperhitungkan (KDB), (KLB), ketinggian dan kedalaman bangunan serta penggunaan tanah untuk mencapai optimasi daya guna dan hasil guna tanah.
- d) Satuan rumah susun; Mempunyai ukuran yang standar minimum 18 m<sup>2</sup> dengan lebar muka minimal 3 m.
- e) Benda bersama; Benda bersama dapat berupa prasarana lingkungan dan fasilitas lingkungan.
- f) Bagian Bersama; Bagian bersama dapat berupa ruang untuk umum, struktur dan kelengkapan rumah susun, prasarana lingkungan dan fasilitas lingkungan yang menyatu dengan bangunan rumah susun.
- g) Prasarana lingkungan; Prasarana lingkungan berupa jalan setapak, jalan kendaraan sebagai penghubung antar bangunan rumah susun atau keluar lingkungan rumah susun, tempat parkir dan/atau tempat penyimpanan barang, utilitas umum yang terdiri dari jaringan air limbah, jaringan sampah, jaringan pemadam kebakaran, jaringan listrik, jaringan gas, jaringan telepon dan alat komunikasi lainnya.
- h) Fasilitas lingkungan; Lingkungan rumah susun harus dilengkapi fasilitas perniagaan dan perbelanjaan, lapangan terbuka, pendidikan, kesehatan, peribadatan, fasilitas pemerintah dan pelayanan umum serta pemakaman dan pertamanan.

Syarat – syarat di atas akan di sesuaikan dengan daerah pembangunannya, adapun tujuan daripada Rumah susun secara khusus adalah untuk mengendalikan lajunya pembangunan rumah-rumah biasa yang banyak memakan lahan.

Menurut UU No. 20 tahun 2011 Tentang Rumah Susun, tujuan Pembangunan Rumah Susun (Rusun) adalah:

- a) Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan menengah kebawah, yang menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya.
- b) Meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah didaerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan permukiman yang lengkap, serasi dan seimbang.

Sasaran daripada Penghuni Rumah Susun adalah :

- a) Masyarakat yang terkena langsung proyek peremajaan dan pembangunan
- b) Masyarakat sekitar yang berada dalam lingkup kumuh yang segera akan dibebaskan
- c) Target jual ditujukan pada masyarakat berpenghasilan menengah kebawah, dengan penghasilan antara Rp. 600.000 sampai Rp. 1.500.000.

### III. 4. PENUTUP

### IV. SIMPULAN

Rumah susun sewa di Denpasar Selatan merupakan bangunan yang di fungsikan untuk masyarakat Denpasar Selatan yang berpenghasilan menengah kebawah, sehingga dengan di bangunannya rumah susun dapat memberikan tempat yang layak dan nyaman bagi para penghuninya, dengan tetap menggunakan nilai – nilai arsitektur tradisional Bali, seperti Tri Angga ( kepala, badan, Kaki) pada bangunan dan pola Tri Mandala (utama, madya, nista) pada site yang digunakan.

Rumah susun dibangun harus sesuai dengan aturan – aturan yang ada dan tanpa meninggalkan unsur – unsur atau nilai – nilai dari arsitektur tradisional Bali itu sendiri. Sehingga Selain sebagai tempat tinggal, rumah susun ini pula diharapkan dapat memberikan kontribusi positif seperti taraf hidup yang layak, meningkat pendapatan, serta sebagai tempat tumbuh kembang bagi keluarga penghuninya.

### V. SARAN

Pemerintah perlu membangun Rumah Susun Sewa sebagai pemecahan dalam mengembangkan model hunian yang baru, yang dapat memberikan nilai – nilai positif terhadap masyarakat dan lingkungan. Dalam pembangunan rumah susun sewa di Denpasar Selatan ini hendaknya tetap menggunakan nilai – nilai arsitektur tradisional Bali seperti konsep Tri Angga pada bangunan serta Tri Mandala pada site. Pada Site penempatan Pura atau tempat ibadah di letakkan pada utamaning utama atau arah Utara

### VI. 5. DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pusat Statistik Provinsi Bali. (2016). Data Baseline Survey RTM, Denpasar
- Pemerintah Kota Denpasar, (2012), Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Denpasar, Denpasar
- Pemerintah Kota Denpasar, (2012), Dinas Pertanian Tanaman Pangan dan Hortikultura , Denpasar
- Pemerintah Republik Indonesia. ( 2011). UU No. 20 Tentang Rumah Susun
- Subagijo, Wisnu. (1995). Proses dan Strategi Adaptasi Sosial Masyarakat
- Tjahyono, Gunawan. (2000). Kilas jurnal FTUI, volume 2 nomor 1, hal 79.
- WJS. Poerwodarminta. (1976).Kamus Besar Bahasa Indonesia.