

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Latar belakang ini merupakan sebuah landasan mengapa perlu adanya evaluasi dengan konsep Arsitektur Tropis Nusantara terhadap unit hunian rumah tinggal yang tergolong ke dalam proyek sejuta rumah untuk rakyat Indonesia khususnya di Perumahan Bumi Mondoroko Raya, Malang.

1.1.1 Perumahan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Permasalahan kebutuhan akan papan adalah sesuatu yang harus disikapi tiap tahunnya oleh pemerintah, permasalahan utama yang dihadapi ialah tingginya angka *backlog*. *Backlog* adalah selisih jumlah akan kebutuhan rumah yang diperlukan masyarakat, dengan jumlah terbangun. Menurut perkiraan kementerian PUPR pada tahun 2015, angka *backlog* mencapai 13,5 juta unit. Kebutuhan akan perumahan tiap tahunnya mencapai 800.000 hingga 1.000.000 unit, sedangkan kemampuan pemerintah saat ini hanya mencapai angka 400.000 unit per tahun. Bila kondisi ini dibiarkan, maka angka *backlog* perumahan di Indonesia akan terus meningkat (Pakpahan 2015).

Menanggapi angka *backlog* di atas, upaya-upaya pengadaan perumahan telah dilakukan oleh pemerintah. Salah satunya ialah melalui program PERUMNAS (Perumahan Nasional). Program ini ditujukan untuk masyarakat golongan menengah ke bawah. Tujuan utamanya ialah menyediakan perumahan yang terjangkau dengan kualitas hunian yang relatif baik. Dalam perkembangannya, PERUMNAS telah mengalami perubahan yang tidak sesuai lagi dengan rencana awal. Banyak faktor yang mempengaruhinya, (Suhadianto, dkk. 2015) antara lain, peningkatan jumlah penghuni yang menyebabkan penambahan ruang, peningkatan taraf ekonomi penghuni, pengelolaan dan perawatan yang tidak berjalan dengan baik, dan dikarenakan program ini merupakan program yang spontan dan reaksioner, pendekatan sosial, ekonomi, dan budaya masyarakat sering terlupakan.

Selain PERUMNAS, saat ini pemerintah tengah mencanangkan program sejuta rumah untuk Indonesia. Program ini merupakan gerakan bersama antara pemerintah pusat, daerah, dunia usaha (pengembang) dan masyarakat untuk mewujudkan kebutuhan akan hunian, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), yaitu masyarakat yang berpenghasilan 2,5 – 4 juta per bulannya. Hal ini tentunya disesuaikan pula dengan upah minimum rakyat di masing-masing daerah. Di Kabupaten Malang, upah minimum Kabupaten Malang tahun 2017 ialah Rp. 2.368.510. Sedangkan pada Kota Malang, upah minimum kota ialah Rp. 2.272.167,50 (Pergub Jatim, 2016).

Sesuai arah kebijakan dan target-target strategis yang ditetapkan dalam RPJMN 2015-2019, salah satunya ialah terkait kebijakan pembangunan 900.000 unit kredit kepemilikan rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) rumah tapak dan rumah susun, program pembangunan ini diharapkan akan mengurangi angka *backlog* perumahan secara perlahan dan bertahap. Dari program sejuta rumah ini, sebanyak 603.516 unit rumah ditargetkan untuk MBR.

Program ini sudah mulai berjalan dan sudah tersebar di setiap provinsi di Indonesia dengan total lokasi mencapai angka 1805. Jawa Timur sebagai salah satu provinsi yang cukup luas menjadi salah satu provinsi yang memiliki peta sebaran lokasi cukup banyak, yaitu mencapai angka 95 lokasi, beberapa lokasi tersebar di Kabupaten Malang. Beberapa sebaran lokasi yang telah dibangun dan dalam proses pembangunan di antaranya ada 16 perumahan. Salah satunya ialah Perumahan Bumi Mondoroko Raya, yang terletak di Kecamatan Singosari.

1.1.2 Arsitektur Tropis Nusantara

Kearifan lokal merupakan penegasan dari solusi-solusi pengelolaan lingkungan binaan sesuai dengan aktivitas sosial masyarakat setempat dan menjadi bagian dari pembangunan nasional. Hal tersebut membentuk kenyataan bahwa masyarakat mempunyai tradisi turun-temurun yang secara nyata membentuk lingkungan binaan dan karakteristik arsitektur lokal.

Dengan demikian pesatnya perkembangan arsitektur di dunia, identitas arsitektur Indonesia (nusantara/vernakular/tradisional) telah meluntur digerus oleh arsitektur dari eropa dan amerika. Identitas memiliki arti kesamaan dan kesatuan yang menunjukkan ke-khas-an atau keunikan dan menopang secara berkesinambungan (Abel, 1997). Sesungguhnya arsitektur tropis di Indonesia yang mempunyai ciri khas berbeda di tiap daerah, tetap memiliki ciri khas yang seragam, yang mencerminkan kesatuan-kesatuan dari

perbedaan desain pada tiap daerah, atau yang lebih dikenal dengan Arsitektur Tropis Nusantara. Ciri khas ini lah yang telah diterapkan oleh para leluhur sebelumnya untuk menaungi atau sebagai tempat bertahan hidup yang tentunya sangat memperhatikan kondisi iklim di Indonesia. Dari keseragaman tersebut, terdapat beberapa aspek dengan bermacam-macam kriteria. Aspek-aspek tersebut ialah, aspek tapak, aspek tata massa, aspek selubung bangunan, aspek ruang dalam, dan aspek pengguna (Agung M. N., 2016)

Percepatan pembangunan yang mengatasnamakan modernisasi seringkali mengabaikan bahkan melunturkan arsitektur lokal Nusantara, sehingga pelajaran-pelajaran atau nilai-nilai yang terkandung di dalamnya ikut memudar. Karakter utama Arsitektur Tropis Nusantara yang hidup bersama dengan lingkungan alam dan lingkungan sosial itu lah yang membedakannya dengan pengetahuan arsitektur di luar Indonesia yang individual. Prinsip-prinsip inilah yang nantinya akan menjamin terwujudnya sebuah produk desain arsitektural yang berkelanjutan.

1.1.3 Unit Hunian Perumahan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah dengan Konsep Arsitektur Tropis Nusantara di Malang

Isu utama yang dihadapi dalam pembangunan perumahan dan permukiman antara lain ialah rendahnya tingkat pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak dan menurunnya kualitas lingkungan perumahan dan permukiman. Dalam hal ini yang menjadi perhatian ialah kelayakan sebuah unit hunian rumah tinggal dan juga keadaan lingkungan yang dapat mendukung keberlangsungan hidup dan dapat memberikan kenyamanan khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Oleh karena itu, pembangunan perumahan dan permukiman harus dilandasi oleh suatu kebijakan, strategi dan program, serta kegiatan yang komprehensif dan terpadu sehingga selain mampu memenuhi hak dasar rakyat, keluarga Indonesia dapat menghuni rumah yang layak dan berkelanjutan.

Dalam RENSTRA Kementrian PUPR tahun 2015-2019, pembangunan berkelanjutan merupakan upaya penerapan prinsip pembangunan berkelanjutan secara seimbang dan sinergis dalam memenuhi kebutuhan sekarang hingga masa yang akan datang. Dalam pelaksanaan pembangunan berkelanjutan, secara umum tercermin dalam indikator-indikator antara lain, indikator ekonomi makro seperti pertumbuhan ekonomi dan dampak ekonomi, tingkat partisipasi masyarakat pelaku pembangunan, partisipasi masyarakat marginal/minoritas (kaum miskin dan perempuan), dampak terhadap struktur sosial

masyarakat, serta tatanan atau nilai sosial yang berkembang di masyarakat, serta dampak terhadap kualitas air, udara, lahan, serta ekosistem.

Pemerintah saat ini mulai meningkatkan pembangunan dan pengembangan pada sektor perumahan dan permukiman, khususnya untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Salah satunya melalui proyek sejuta rumah untuk rakyat Indonesia. Salah satu yang terdapat di Kabupaten Malang ialah Perumahan Bumi Mondoroko Raya. Pembangunan proyek tersebut dimaksudkan untuk menekan angka *backlog* yang semakin lama semakin meningkat. Akan tetapi pelaksanaan pembangunan perumahan ini sering kali melupakan lokalitas arsitektur nusantara yang merupakan cikal bakal pembangunan berkelanjutan.

Sebagai upaya untuk mendorong diakuinya Kota Pusaka Indonesia sebagai Kota Pusaka Dunia oleh UNESCO dan sebagai bentuk implementasi RTRW yang konsisten pada tema-tema budaya/pusaka berbasis penataan ruang, telah difasilitasi 29 kota atau kawasan perkotaan di kabupaten melalui Program Penataan dan Pelestarian Kota Pusaka (P3KP). Melalui program ini diharapkan Pemda akan mengimplementasikannya sehingga kota yang bersangkutan dapat mempertahankan atau mengembalikan identitas maupun ciri khas sesuatu secara berkelanjutan. Kota Malang merupakan salah satu dari sebaran lokasi yang ada. Maka untuk mendukung hal tersebut, Perumahan Bumi Mondoroko Raya sebagai kawasan perumahan dengan jumlah unit hunian yang cukup banyak dan berlokasi di sekitar kota yang secara langsung terpengaruh oleh perkembangan Kota Malang, sudah sepatutnya turut mengimplementasikan komitmen yang ada di dalam program tersebut agar dapat melestarikan nilai-nilai yang terkandung dalam arsitektur vernakuler maupun arsitektur tradisional.

Ragam gaya vernakuler dan tradisional apabila dilihat lebih spesifik, maka terdapat lebih dari 500 tipe rumah tradisional dengan asumsi jumlah ini separuh jumlah suku bangsa di Indonesia sebesar 1.128 buah (sumber BPS). Di era sekarang, jumlah tipe rumah tradisional cenderung semakin berkurang, baik yang telah musnah maupun berpindah pemilik dan lokasi. Arsitektur Tropis Nusantara merupakan sebuah perpaduan keilmuan dari prinsip-prinsip arsitektur tropis dengan lokalitas Nusantara. Apabila hal ini diterapkan pada tiap produk desain arsitektural, bahkan unit hunian untuk MBR di Malang sekali pun, maka akan menimbulkan keselarasan dan kesinambungan dengan lingkungan dan alam sekitar serta terciptanya sebuah desain yang berkelanjutan.

Peran dan partisipasi aktif Pemerintah Daerah dalam hal penyediaan perumahan khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah sangat penting. Dua permasalahan yang seharusnya dapat dijadikan prioritas dalam hal ini ialah percepatan pembangunan, yang berhubungan dengan selubung bangunan dan ketersediaan lahan yang terbatas untuk pembangunan perumahan, yang berhubungan langsung dengan kegiatan penghuni di dalamnya. Walaupun pembangunan unit hunian diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, sebuah desain unit hunian untuk MBR haruslah layak, terjangkau, memenuhi persyaratan kesehatan, keamanan dan kenyamanan, berkualitas, serta ramah terhadap lingkungan (berwawasan lingkungan) sebagai ikon pembangunan yang berkelanjutan. Pada penelitian sebelumnya, terkait dengan unit hunian untuk MBR, (Ary Deddy, 2013) menyatakan bahwa, tingkat keinginan konsumen terhadap Rumah Sederhana Sehat (RSS) yang dikembangkan menjadi RSS yang berwawasan lingkungan yaitu 0,6% konsumen menyatakan kurang ingin, 24,4% menyatakan cukup ingin, dan 75% menyatakan ingin. Dari data tersebut dapat diketahui bahwa masyarakat pun menginginkan agar dapat tinggal dalam sebuah unit hunian yang ramah lingkungan (berwawasan lingkungan). Menanggapi hal tersebut, nuansa tropis nusantara merupakan konsep yang dapat diterapkan sebagai alternatif gaya masa kini. Tidak hanya memberikan ragam tampilan atau pun gaya bangunan, namun juga ragam gaya dan budaya hidup yang tanggap iklim, hemat energi, dan sadar budaya.

Dalam perancangan maupun pembangunannya, tentu saja sebuah desain unit hunian untuk MBR yang berkelanjutan harus disesuaikan dengan indikator-indikator pelaksanaan pembangunan berkelanjutan khususnya untuk golongan masyarakat berpenghasilan rendah. Karena tentunya terdapat perbedaan khususnya pada indikator ekonomi untuk penghuni pada unit hunian tersebut. Batasan harga untuk hunian MBR yang sudah ditetapkan sebelumnya oleh Menteri Keuangan tentunya dapat dimaksimalkan dan tidak dijadikan halangan agar tetap dapat tercipta sebuah desain unit hunian untuk MBR yang berkelanjutan sesuai dengan kriteria Arsitektur Tropis Nusantara.

Melihat keterbatasan tersebut, aspek-aspek seperti, aspek tapak, aspek tata massa, aspek selubung bangunan, aspek ruang dalam, dan aspek pengguna, yang merupakan aspek-aspek pada konsep Arsitektur Tropis Nusantara, dirasa harus mengalami penyesuaian. Dari aspek-aspek tersebut, sekiranya terdapat 2 aspek pada Arsitektur Tropis Nusantara yang dapat dimaksimalkan, yaitu aspek selubung bangunan dan aspek ruang dalam. Hal ini dikarenakan kedua aspek tersebut memiliki hubungan yang erat dengan permasalahan seperti percepatan

pembangunan dan ketersediaan lahan yang terbatas untuk pembangunan perumahan. Maka dari itu diperlukan adanya kajian menyeluruh tentang unit hunian untuk masyarakat berpenghasilan rendah yang tidak hanya memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal, melainkan unit hunian yang ramah terhadap lingkungan sebagai ikon pembangunan yang berkelanjutan dengan pendekatan Arsitektur Tropis Nusantara di Malang.

1.2 Identifikasi Masalah

Dari latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, terdapat beberapa permasalahan, di antaranya:

1. Keberadaan Arsitektur Tropis Nusantara masih dipandang sebelah mata dikarenakan pembangunan yang mengatasnamakan modernisasi khususnya pada unit hunian perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah di Malang.
2. Minimnya penerapan kriteria Arsitektur Tropis Nusantara pada aspek selubung bangunan dikarenakan percepatan pembangunan pada eksisting unit hunian perumahan untuk MBR di Malang
3. Minimnya penerapan kriteria Arsitektur Tropis Nusantara pada aspek ruang dalam dikarenakan pemanfaatan lahan pada eksisting unit hunian perumahan untuk MBR di Malang yang seminimum mungkin.

1.3 Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah yang dapat dikaji berdasarkan identifikasi masalah dan batasan masalah sebelumnya, yaitu:

Bagaimana konsep Arsitektur Tropis Nusantara pada unit hunian untuk masyarakat berpenghasilan rendah, Perumahan Bumi Mondoroko Raya, Malang?

1.4 Batasan Masalah

Berikut ini merupakan batasan masalah dari permasalahan yang telah dibahas sebelumnya:

a. Lokasi

Lokasi terpilih merupakan perumahan yang berada di pinggiran Kota Malang. Daerah pinggiran kota merupakan daerah yang dipengaruhi oleh perkembangan sebuah kota. Akibat perkembangan tersebut, daerah ini merupakan daerah yang mengalami transformasi spasial berupa densifikasi permukiman. Proses ini merupakan sebuah realisasi terhadap meningkatnya kebutuhan akan ruang di daerah perkotaan. Lokasi

yang akan dijadikan objek penelitian ialah Perumahan Bumi Mondoroko Raya yang termasuk ke dalam proyek pemerintah di Malang.

b. Batasan Kajian

Kajian dibatasi oleh bahasan pada unit hunian perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah yang merupakan proyek pemerintah dan dibatasi oleh kajian aspek selubung bangunan yang melingkupi bagian-bagian secara fisik pada unit hunian seperti pembayangan massa, atap, dinding, dan lantai unit hunian. Pada kajian aspek ruang dalam yang berkaitan langsung atau dapat mempengaruhi kegiatan penghuni diantaranya, seperti penggunaan bukaan, tata ruang dalam, pencahayaan alami tiap ruang, dan psikologi pemilihan warna. Hal ini merupakan bagian dari konsep Arsitektur Tropis Nusantara pada unit hunian untuk MBR.

1.5 Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai ialah untuk mengevaluasi penerapan konsep Arsitektur Tropis Nusantara, khususnya pada aspek selubung bangunan dan ruang dalam, pada unit hunian Perumahan Bumi Mondoroko Raya, sehingga dapat dicermati oleh masyarakat berpenghasilan rendah, dan diterapkan oleh pihak-pihak yang terkait dalam pengembangan dan pembangunan proyek yang terkait.

1.6 Manfaat Penelitian

Kajian ini diharapkan dapat memberikan beberapa manfaat diantaranya:

- a. Dapat memberi pengetahuan mengenai konsep Arsitektur Tropis Nusantara, khususnya pada aspek selubung bangunan dan ruang dalam, yang terkait dengan unit hunian untuk masyarakat berpenghasilan rendah
- b. Dapat digunakan sebagai acuan bagi pemerintah, pengembang, dan pelaksana untuk rencana pembangunan dan pengembangan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah, agar lebih memperhatikan penerapan konsep Arsitektur Tropis Nusantara, khususnya pada aspek selubung bangunan dan ruang dalam.

1.7 Kerangka Pemikiran

