

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pertumbuhan penduduk yang pesat di kota-kota besar, termasuk Kota Kendari, Sulawesi Tenggara, telah menyebabkan meningkatnya kebutuhan akan perumahan yang layak dan terjangkau. Salah satu solusi yang diadopsi oleh pemerintah dan pengembang properti untuk menanggulangi keterbatasan lahan dan meningkatkan kapasitas hunian adalah pembangunan rumah susun atau hunian vertikal. Rumah susun merupakan alternatif perumahan yang ideal di wilayah perkotaan yang mengalami keterbatasan lahan dan tingginya harga properti. Namun, penting untuk mempertimbangkan aspek kualitas hidup, khususnya bagi kelompok rentan seperti anak-anak, dalam perencanaan dan desain rumah susun.

Kota Kendari, sebagai ibu kota Provinsi Sulawesi Tenggara, memiliki karakteristik topografi yang didominasi oleh wilayah berbukit. Kondisi ini menjadi tantangan besar dalam memenuhi kebutuhan lahan hunian yang layak bagi penduduk yang terus bertambah. Dengan semakin terbatasnya lahan datar, pengembangan kawasan perumahan horizontal menjadi sulit dilakukan tanpa mengorbankan ruang hijau dan ekosistem alami.

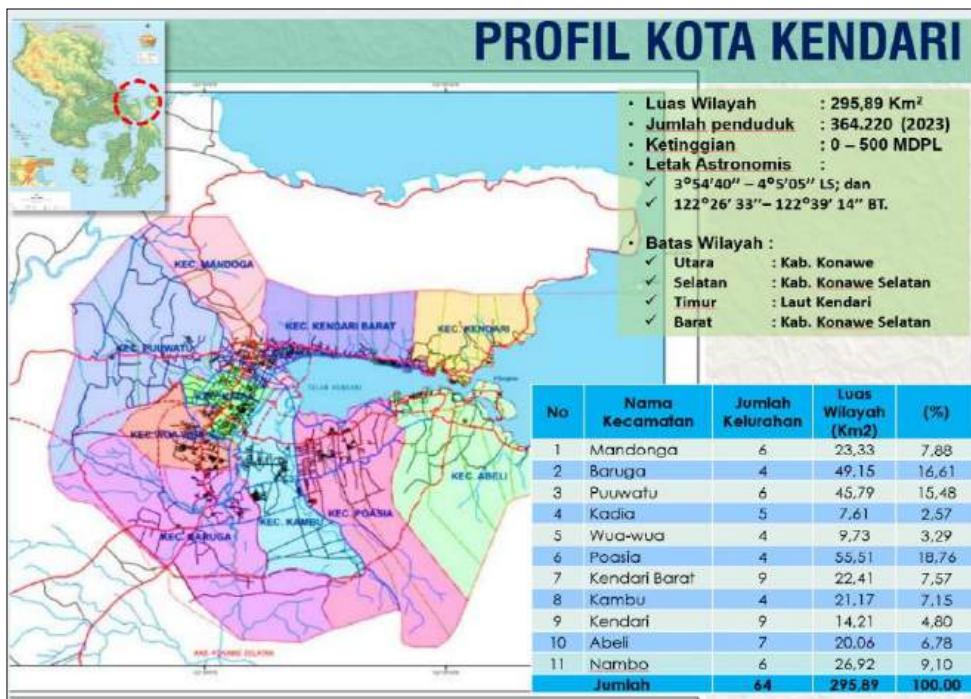
Keterbatasan lahan datar ini menjadikan penyediaan hunian vertikal sebagai solusi yang sangat mendesak dan strategis. Hunian vertical tidak hanya mengoptimalkan penggunaan lahan yang tersedia, tetapi juga mendukung visi pembangunan kota yang berkelanjutan. Dengan memanfaatkan teknologi konstruksi modern, hunian vertikal dapat dibangun secara efisien meskipun di wilayah berbukit, tanpa mengganggu keseimbangan lingkungan, (Jurnal : I Made Ray Agus Supriatna, ²Annas Ma'ruf, ³Weko Indira Romanti Aulia, 2022)

Kota Kendari sebagai ibu kota Provinsi Sulawesi Tenggara. Letaknya yang strategis namun terbatas secara geografis mendorong pengembangan hunian vertikal sebagai solusi keterbatasan lahan. Dalam konteks ini, penelitian difokuskan pada pengembangan hunian vertikal yang ramah anak di Kendari untuk mendukung kualitas lingkungan ruang dalam yang layak bagi tumbuh kembang anak di kawasan perkotaan.



Gambar 1.1. Peta Sulawesi Tenggara
Sumber : Data Primer (2025)

Selain itu, hunian vertikal berpotensi meningkatkan kualitas hidup masyarakat Kendari. Hunian vertikal memungkinkan akses yang lebih mudah terhadap fasilitas publik, seperti sekolah, pasar, dan layanan kesehatan, karena desainnya yang terintegrasi. Penyediaan rumah susun juga dapat membantu mengurangi angka urban sprawl yang sering kali memicu permasalahan sosial, ekonomi, dan lingkungan.



Gambar 1.2. Profil Kota Kendari
 Sumber : Data Primer (2025)

Kota Kendari adalah ibu kota Provinsi Sulawesi Tenggara yang memiliki posisi strategis sebagai pusat pemerintahan, jasa, dan perdagangan kawasan timur Indonesia. Dengan luas wilayah sekitar 296,00 km² dan jumlah penduduk yang terus meningkat, Kendari menghadapi tantangan urbanisasi yang signifikan, termasuk keterbatasan lahan untuk pengembangan permukiman horizontal (BPS Kota Kendari, 2023).

Oleh karena itu, percepatan pembangunan hunian vertikal di Kota Kendari harus menjadi prioritas. Kolaborasi antara pemerintah daerah, pengembang, dan masyarakat sangat diperlukan untuk mewujudkan hunian vertikal yang terjangkau, aman, dan nyaman bagi semua kalangan. Dengan langkah ini, Kota Kendari tidak hanya mampu menjawab tantangan topografinya, tetapi juga menciptakan kota yang inklusif dan berdaya saing tinggi.



Gambar 1.3. Pola Ruang Kota Kendari
Sumber : Data Primer (2025)

Lebih jauh, hunian vertikal memungkinkan perencanaan tata ruang yang lebih terpusat dan efisien. Penghuni dapat dengan mudah mengakses fasilitas publik tanpa harus mengembangkan kawasan baru yang membutuhkan pemotongan bukit. Selain itu, pendekatan ini mendukung pengelolaan lingkungan yang lebih baik dengan mempertahankan area hijau alami yang berfungsi sebagai daerah resapan air sehingga banjir dapat di atasi (Jurnal. Sejati, Hasan, dan Hidayati, 2019)

Penyediaan hunian vertikal di Kota Kendari bukan hanya kebutuhan mendesak, tetapi juga solusi komprehensif untuk mengatasi tantangan topografi berbukit dan dampak negatif dari praktik *cut and fill* yang dapat merusak lingkungan. Dengan perencanaan yang matang, rumah susun dapat mendukung efisiensi ruang, keberlanjutan lingkungan, dan kualitas hidup masyarakat.

Variasi topografi ini memengaruhi pola penggunaan lahan serta perencanaan infrastruktur, termasuk pembangunan hunian. Kawasan dengan kontur tanah yang relatif curam cenderung kurang optimal untuk permukiman horizontal, sehingga mendorong alternatif pemanfaatan ruang secara vertikal seperti rumah susun (Pemerintah Kota Kendari, 2022; BPS Kota Kendari, 2023).



Gambar 1.4. Tofografi Kota Kendari
Sumber : Data Primer (2025)

Data pada Gambar 1.2 memperlihatkan topografi Kota Kendari yang berbukit dan datar, dimana daerah datar terletak di bagian barat dan selatan Teluk Kendari. Kecamatan Kendari di utara Teluk Kendari sebagian besar terdiri dari pegunungan dengan ketinggian hingga 459 meter di atas permukaan laut. Tingkat kemiringan di bagian selatan berkisar antara 4% hingga 30%, sementara Kecamatan Mandonga di barat dan Kecamatan Poasia di selatan terdiri dari perbukitan bergelombang rendah menuju Teluk Kendari. Secara umum, topografi Kendari yang bervariasi antara dataran rendah pesisir dan perbukitan yang dapat mempengaruhi berbagai aspek kehidupan di kota ini, mulai dari perencanaan tata ruang, pertanian, hingga pariwisata dan lingkungan, (Jurnal : Irawati, Firdaus, 2015).

Dampak kumulatif dari praktik *cut and fill* telah menjadi salah satu penyebab utama banjir di Kota Kendari. Hilangnya daya serap tanah akibat penghilangan vegetasi alami menyebabkan aliran air permukaan meningkat signifikan selama musim hujan. Air hujan yang tidak terserap dengan baik mengalir langsung ke daerah dataran rendah, menciptakan genangan dan banjir yang mengganggu aktivitas masyarakat serta menimbulkan kerugian material. Masalah ini menunjukkan urgensi untuk mencari solusi alternatif yang efisien, ramah lingkungan, dan berkelanjutan dalam penyediaan hunian di Kendari, (Jurnal. Safrina, Laode Muh. Golok Jaya, Fitra Saleh, 2020)

Penyediaan hunian vertikal menjadi jawaban atas permasalahan ini. Konsep hunian vertikal tidak hanya memungkinkan pemanfaatan lahan secara lebih optimal tetapi juga mengurangi kebutuhan untuk membuka kawasan baru di area perbukitan. Hunian vertikal dapat dirancang dengan mempertimbangkan pengelolaan air hujan yang efektif, seperti sistem tangkapan air atau infiltrasi buatan, untuk membantu mengurangi aliran air permukaan yang menjadi penyebab banjir. Selain itu, hunian vertikal memungkinkan pelestarian area hijau alami yang berfungsi sebagai zona resapan air, sehingga risiko banjir dapat diminimalkan.

Dari perspektif tata ruang, hunian vertikal memungkinkan konsentrasi penduduk di kawasan tertentu, yang mempermudah penyediaan infrastruktur dan layanan publik secara efisien. Hal ini juga mendukung pola pembangunan kota yang lebih terencana dan berkelanjutan.



Gambar 1.5. Salah Satu Cut And Fill pada Pengembang Perumahan
Sumber : Data Primer (2025)

Dampak kumulatif dari praktik *cut and fill* telah menjadi salah satu penyebab utama banjir di Kota Kendari. Hilangnya daya serap tanah akibat penghilangan vegetasi alami menyebabkan aliran air permukaan meningkat signifikan selama musim hujan. Air hujan yang tidak terserap dengan baik mengalir langsung ke daerah dataran rendah, menciptakan genangan dan banjir yang mengganggu aktivitas masyarakat serta menimbulkan kerugian material. Masalah ini menunjukkan urgensi untuk mencari solusi alternatif yang efisien,

ramah lingkungan, dan berkelanjutan dalam penyediaan hunian di Kendari, (Dinas PUPR Kota Kendari 2024)

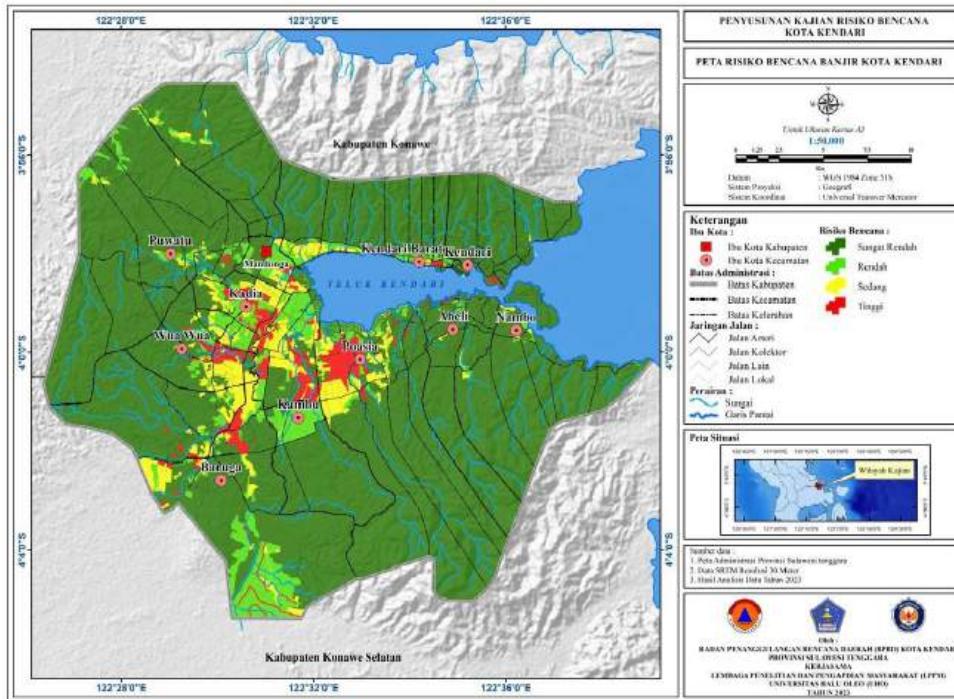
Data Badang Penanggulangan Bencana Daerah Sulawesi Tenggara (BPBD 2024) dari 11 kecamatan yang ada di Kota Kendari 9 di antaranya terdampak banjir pada tahun 2023 – 2024 yang di akibatkan sebagian dari alih fungsi lahan perbukitan menjadi perumahan. Kesulitan akses perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan harga lahan yang tinggi membuat masyarakat kelas menengah dan rendah tidak dapat memiliki rumah di pusat kota.



Gambar 1.6. Banjir Kelurahan Kota Kendari (Sungai Lasolo)
Sumber : Data Primer (2025)

Oleh karena itu, penyediaan hunian vertikal di Kota Kendari adalah kebutuhan yang mendesak dan harus menjadi prioritas dalam kebijakan tata ruang dan perumahan kota. Solusi ini tidak hanya menjawab tantangan topografi berbukit tetapi juga memberikan kontribusi signifikan dalam mengurangi dampak buruk dari praktik *cut and fill* serta ancaman banjir yang mengintai kota ini. Kolaborasi antara pemerintah, pengembang, dan masyarakat menjadi kunci untuk mewujudkan hunian yang layak, aman, dan berkelanjutan bagi masa depan Kota Kendari.

Kota Kendari sebagai ibu kota Provinsi Sulawesi Tenggara merupakan salah satu wilayah yang mengalami pertumbuhan kota cukup pesat, ditandai dengan meningkatnya jumlah penduduk, intensitas pembangunan, dan perubahan penggunaan lahan. Pertumbuhan ini berdampak langsung terhadap meningkatnya kerentanan wilayah terhadap bencana hidrometeorologi, terutama banjir.



Gambar 1.7. Peta Banjir Kota Kendari
Sumber : Data Primer (2025)

Berdasarkan Peta Risiko Bencana Banjir Kota Kendari tahun 2023 yang disusun oleh BPBD Kota Kendari dan LPPM Universitas Halu Oleo, dapat diketahui bahwa risiko banjir di wilayah ini sangat dipengaruhi oleh topografi, keberadaan badan air seperti sungai dan Teluk Kendari, serta konsentrasi permukiman. Wilayah dengan risiko banjir tinggi tersebar pada kawasan dengan kepadatan bangunan yang tinggi dan sistem drainase yang terbatas, seperti di Kecamatan Kadia, Wua-Wua, Mandonga, Poasia, dan Kambu. Sebaliknya, wilayah dengan risiko rendah hingga sangat rendah terdapat di daerah dengan kontur elevasi lebih tinggi dan vegetasi yang masih cukup lebat, seperti Baruga, Puuwatu, Abeli, dan Nambo. Pemetaan ini penting dalam konteks perencanaan ruang dan pengelolaan risiko bencana karena mampu mengidentifikasi area yang membutuhkan penanganan prioritas.

Bencana banjir yang terjadi secara berulang akan memperburuk kualitas lingkungan, mengganggu aktivitas ekonomi, serta mengancam keselamatan warga, terutama kelompok rentan seperti anak-anak dan lansia. Dalam kerangka pembangunan berkelanjutan, mitigasi bencana melalui pendekatan spasial dan ekologis mutlak diperlukan, antara lain melalui pengendalian alih fungsi lahan, optimalisasi sistem drainase, serta penerapan teknologi berbasis ekosistem (eco-based disaster risk reduction).

Keterbatasan lahan di perkotaan juga memperburuk masalah karena pertumbuhan penduduk. Dengan ruang yang terbatas, pengembangan perumahan yang terjangkau menjadi semakin sulit (Arianto, T, 2024). Hal itu juga terjadi di Kota Kendari sebagai ibukota Provinsi Sulawesi Tenggara dimana terjadi pertumbuhan penduduk sebagaimana data BPS terkait peningkatan jumlah penduduk di Kota Kendari dari tahun ke tahun yang ditampilkan dalam Tabel 1.1 berikut:

Tabel 1.1 Data Jumlah Penduduk Kota Kendari (2019-2023)

No	Tahun	Jumlah Penduduk (Jiwa)
1	2020	344,540
2	2021	351,060
3	2022	357,650
4	2023	364,220

Sumber : BPS Kota Kendari (2025)

Berdasarkan data pada Tabel 1.1 memperlihatkan jumlah penduduk di Kota Kendari mengalami peningkatan sejak tahun 2020-2023 dari sebesar 344,540 di tahun 2020 hingga menjadi 364,220 di tahun 2023. Sekitar 64,91% penduduk di Kota Kendari adalah kelompok produktif yang berusia 15-59 tahun dan sekitar 27,68% dari total penduduk adalah anak-anak (usia 0-14 tahun) dan 7,41% lainnya adalah penduduk dengan usia lebih dari 60 tahun. Hal itu tentu berdampak pada peningkatan kebutuhan manusia termasuk kebutuhan untuk hunian di Kota Kendari. Dalam konteks Kota Kendari, yang saat ini sedang bertransformasi menjadi kota modern dan terus mengalami peningkatan populasi, kebutuhan akan hunian vertikal yang nyaman dan ramah anak semakin mendesak (BPS Kota Kendari, 2024)

Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang untuk perumahan dengan kepadatan sedang (Perda Kota Kendari nomor 21 tahun 2021) meliputi :

1. Koefisien Wilayah Terbangun (KWT) maksimum 60%.
2. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimum 60%.
3. Koefisien Dasar Hijau (KDH) 40%.
4. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimum 1,6;
5. Tinggi Bangunan dapat diatas 4 lantai dengan persyaratan tertentu.
6. Garis Sempadan Bangunan (GSB) setengah Ruang Milik Jalan di tambah satu meter jika lebar ruang milik jalan lebih dari 8 meter.

Pemerintah Kota Kendari telah menerbitkan peraturan terkait Rumah Susun Sederhana Sewa melalui Peraturan Walikota Kendari Nomor 9 Tahun 2010 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Pemerintah Kota Kendari, tapi dalam peraturan ini belum menjelaskan detail mengenai konsep hunian ramah anak dalam suatu rumah susun sederhana sewa.

Hal ini juga dijelaskan oleh hasil penelitian yang telah dilakukan oleh Sepriyadi (2016) yang menyatakan bahwa penghuni di rumah susun Puday Kota Kendari masih merasa bahwa beberapa fungsi belum ada dalam pemukiman mereka seperti aspek fungsi seperti belum adanya taman bermain, dan kondisi ruang bersama luar bangunan belum baik serta belum adanya pendekatan bangunan yang ramah terhadap anak dengan penanganan prinsip desain arsitektur berkelanjutan.

Hasil observasi yang dilakukan oleh peneliti menemukan terdapat beberapa hunian vertical dalam bentuk rumah susun yang tersebar di beberapa lokasi seperti Rusun Bungkutoko, Rusun Puday, Rusun PPS, Rusun Punggolaka. Tujuan dari observasi yang dilakukan oleh peneliti pada rusun yang ada di Kota Kendari adalah rusun tidak dibangun dengan prinsip desain ramah anak yang berkelanjutan, minimnya fasilitas ramah anak pada hunian vertikal dapat memberikan berbagai dampak negatif terhadap perkembangan fisik, sosial, dan psikologis anak.

Faktor lain yang peneliti temukan dari hasil observasi awal terkait urgensi pentingnya pembangunan hunian vertical adalah potensi terjadinya banjir yang terjadi setiap tahun di Kota Kendari sebagaimana yang dinyatakan dalam penelitian yang dilakukan oleh Hasddin dan Tamburaka (2021), Wahid (2023),

Hadini dkk (2023). Hal ini terlihat dari penataan ruang publik yang belum direncanakan secara optimal, terutama pada lantai dasar yang seharusnya memiliki potensi besar sebagai ruang interaksi dan ruang bermain anak. Kondisi ini menandakan bahwa aspek kebutuhan anak belum menjadi pertimbangan utama dalam perancangan ruang komunal, serta memperlihatkan perlunya pendekatan desain yang lebih komprehensif dan terarah agar hunian vertikal di Kendari benar-benar mampu mengakomodasi prinsip-prinsip arsitektur ramah anak.



Gambar Lantai 1 di fungsikan area parkir dan tangga tidak di pasang reling untuk anak

Gambar 1.8. Lantai 1 dan Tangga
Sumber : Data Primer (2025)

Gambar di atas menunjukkan kondisi eksisting hunian vertikal di Kota Kendari, di mana lantai dasar dimanfaatkan sebagai area parkir kendaraan bermotor. Pemanfaatan ruang ini menimbulkan sejumlah permasalahan terhadap prinsip hunian ramah anak, terutama terkait keamanan, kualitas interaksi, serta aksesibilitas. Keberadaan motor yang padat, area terbuka yang tidak terorganisasi, dan minimnya elemen pembatas fisik menciptakan lingkungan yang kurang aman bagi anak, khususnya pada zona sirkulasi harian yang sering dilalui penghuni.

Selain itu, tampak pada gambar kedua bahwa fasilitas tangga tidak dilengkapi reling khusus anak, sehingga anak harus bergerak tanpa dukungan elemen keamanan yang memadai. Ketidakhadiran reling pada ketinggian anak menyebabkan tingginya risiko terpeleset, jatuh, dan cedera, sekaligus menunjukkan belum terintegrasinya prinsip-prinsip arsitektur ramah anak dalam desain sirkulasi vertikal bangunan. Kondisi tersebut menegaskan perlunya intervensi desain yang lebih komprehensif untuk meningkatkan keselamatan,

kenyamanan, dan kemandirian anak dalam lingkungan hunian vertikal MBR di Kota Kendari.

Kondisi di Kota Kendari memperlihatkan bahwa sebagian besar hunian vertikal MBR belum menyediakan ruang bermain yang aman dan terjangkau bagi anak-anak. Penempatan ruang komunal sering kali tidak strategis, pencahayaan alami kurang optimal, serta ventilasi udara terbatas. Anak-anak lebih sering bermain di koridor sempit, tangga, atau area parkir, yang tentu tidak memenuhi aspek keselamatan dan stimulasi perkembangan yang ideal. Faktor-faktor tersebut menunjukkan adanya kesenjangan antara kebutuhan tumbuh kembang anak dengan kualitas lingkungan hunian vertikal yang tersedia. Oleh karena itu, perlu dilakukan kajian yang mendalam mengenai penerapan konsep ramah anak pada hunian vertikal, terutama di Kota Kendari, untuk mengidentifikasi sejauh mana kondisi eksisting dapat dioptimalkan sesuai teori perkembangan anak dan prinsip desain arsitektur yang berkelanjutan.



Gambar Lanati 1 tidak di lengkapi area bermain anak

Gambar 1.9. Tampak Lantai 1
Sumber : Data Primer (2025)

Gambar lantai 1 ini menunjukkan bahwa area dasar bangunan tidak dirancang untuk mendukung aktivitas anak, khususnya dalam penyediaan ruang bermain yang aman dan terstruktur. Ruang yang ada didominasi oleh jalur sirkulasi kendaraan dan area kosong yang bersifat residual, tanpa elemen pembatas, perkerasan aman, ataupun fasilitas yang dapat merangsang perkembangan motorik dan sosial anak. Kondisi ini menunjukkan bahwa perencanaan ruang lantai 1 lebih berorientasi pada fungsi utilitarian, seperti parkir

dan akses keluar-masuk, sehingga mengabaikan kebutuhan ruang interaksi anak dalam lingkungan hunian vertikal. Ketiadaan area bermain pada lantai dasar tidak hanya membatasi kesempatan bermain bebas dan aman, tetapi juga bertentangan dengan prinsip arsitektur ramah anak yang menempatkan keselamatan, aksesibilitas, dan stimulasi perkembangan sebagai prioritas utama.

Namun, fenomena yang muncul adalah bahwa sebagian besar hunian vertikal di Indonesia, termasuk di Kota Kendari, belum mengintegrasikan prinsip ramah anak dalam perencanaannya. Hunian vertikal cenderung difokuskan pada kuantitas unit dan aspek efisiensi, bukan pada kualitas lingkungan dan kesejahteraan penghuninya, terutama anak-anak. Kondisi ini menimbulkan berbagai permasalahan, seperti keterbatasan ruang bermain, kualitas pencahayaan dan ventilasi yang rendah, material bangunan yang tidak aman, serta absennya zona interaksi sosial yang kondusif bagi tumbuh kembang anak.

Hunian vertikal di Kota Kendari belum sepenuhnya menerapkan prinsip arsitektur ramah anak, ditandai oleh keterbatasan fasilitas yang mendukung aktivitas, keamanan, dan kenyamanan anak. Penataan ruang yang lebih berorientasi pada efisiensi lahan menyebabkan aspek psikologis dan sosial anak kurang terakomodasi. Minimnya ruang bermain, pencahayaan alami yang terbatas, serta kurangnya area interaksi sosial menunjukkan bahwa dimensi perkembangan anak baik fisik, kognitif, maupun emosional belum menjadi pertimbangan utama dalam perancangan hunian vertikal bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kota Kendari.

Dalam konteks teori ekologi perkembangan manusia Bronfenbrenner (1979), anak berkembang dalam sistem lingkungan mikro (microsystem) seperti rumah dan ruang bermain. Bila ruang tersebut tidak memenuhi kebutuhan keamanan, kenyamanan, dan stimulasi positif, maka perkembangan anak secara fisik, kognitif, dan sosial dapat terganggu. Hal ini diperkuat oleh teori kebutuhan dasar Maslow (1943), di mana kebutuhan fisiologis dan keamanan harus dipenuhi sebelum anak dapat mencapai tingkat kebutuhan sosial dan aktualisasi diri. Selain itu, teori perilaku Skinner (1953) menjelaskan bahwa respons anak terhadap lingkungannya dipengaruhi oleh stimulus yang diberikan oleh ruang. Desain lingkungan yang tidak adaptif, gelap, sempit, atau membahayakan dapat menimbulkan perilaku cemas, menarik diri, bahkan agresif. Sementara Wells dan

Evans (2003) menegaskan pentingnya lingkungan fisik yang berkualitas, terutama keberadaan ruang terbuka dan alam (green and play spaces) sebagai *buffer* yang dapat mengurangi stres dan meningkatkan kesejahteraan anak.

Keterkaitan antara kebutuhan pembangunan hunian vertical dengan pengelolaan lahan di daerah rawan banjir diantara pembangunan hunian vertical menjadi solusi untuk daerah yang rawan banjir dan padat penduduk, sehingga pembangunan hunian secara vertical yang menyisakan lahan dapat dialokasikan untuk pembangunan ruang terbuka hijau ataupun saluran drainase yang lebih baik dalam mengurangi potensi banjir di waktu yang akan datang.



Gambar 1.10. Tinggi Anak Tangga
Sumber : Data Primer (2025)

Gambar ini menunjukkan seorang anak yang harus melewati anak tangga dengan tinggi \pm 20 cm, yang secara ergonomis melebihi batas ideal tinggi pijakan untuk anak usia dini (umumnya 12 - 15 cm). Dalam perspektif teori perilaku B.F. Skinner (1953), karakteristik fisik lingkungan, termasuk dimensi anak tangga bertindak sebagai stimulus yang memengaruhi respons perilaku anak. Tinggi pijakan 20 cm menciptakan stimulus fisik yang menuntut usaha motorik lebih besar, sehingga anak merespons dengan gerak yang lebih hati-hati, lambat, atau bahkan merangkak sebagaimana tampak pada gambar. Pola respons ini bukan hanya bentuk adaptasi spontan terhadap kondisi ruang, tetapi juga berpotensi membentuk perilaku berulang yang kurang aman, seperti tidak memegang reling atau menuruni tangga dengan cara merunduk karena tidak tersedia mekanisme dukungan yang sesuai ukuran tubuh anak.

Menurut Skinner, perilaku yang berulang akan membentuk kebiasaan jika terus diperkuat oleh kondisi lingkungan. Dengan demikian, anak tangga setinggi 20 cm tanpa reling tambahan khusus anak memperkuat risiko perilaku tidak aman karena lingkungan tidak memberikan reinforcement positif berupa kemudahan dan keamanan dalam bergerak. Hal ini menunjukkan bahwa konfigurasi ruang pada hunian vertikal tersebut belum memenuhi prinsip desain ramah anak yang mendukung pembelajaran perilaku aman melalui stimulus lingkungan yang tepat.

Permukiman yang memadai dan layak huni berkontribusi signifikan terhadap peningkatan taraf hidup masyarakat (Ritonga, 2019). Suatu kawasan dianggap nyaman untuk dihuni (livable) apabila mampu memenuhi kebutuhan dasar warganya untuk tinggal dengan aman, nyaman, serta mendukung interaksi sosial yang baik (Widyawati, 2015). Dalam menentukan lokasi yang ideal untuk permukiman, sejumlah faktor teknis perlu diperhatikan, seperti penggunaan dan kondisi lahan, kemiringan permukaan tanah, potensi pencemaran lingkungan, kontur lahan, kedekatan dengan jalan utama dan pusat ekonomi, kedalaman air tanah, serta sistem drainase (Rusmawan, 2018).

Memastikan bahwa lokasi permukiman memenuhi kriteria teknis dan sosial sangat penting untuk mewujudkan lingkungan yang sehat dan berkelanjutan. Jika aspek seperti kemiringan lahan atau sistem drainase diabaikan, risiko bencana seperti longsor atau banjir bisa meningkat. Sementara itu, kedekatan dengan fasilitas ekonomi dan jalan utama meningkatkan aksesibilitas dan mendorong pertumbuhan ekonomi lokal. Selain aspek fisik, interaksi sosial juga menjadi bagian penting dari permukiman yang ideal. Lingkungan yang memungkinkan warga bersosialisasi dengan baik dapat meningkatkan rasa aman, solidaritas, dan kesejahteraan psikologis. Oleh karena itu, pemilihan lokasi tidak hanya soal teknis, tetapi juga nilai sosial.

Pentingnya perancangan pembangunan hunian bagi anak-anak karena Anak-anak adalah bagian dari masyarakat yang memiliki kebutuhan dan hak-hak spesifik terkait perkembangan fisik, mental, dan sosial. Lingkungan tempat tinggal anak sangat berpengaruh terhadap perkembangan kognitif, emosional, dan sosialnya. Oleh karena itu, penerapan konsep ramah anak pada desain rumah susun harus menjadi perhatian utama dalam perencanaan kawasan perkotaan yang berkelanjutan. Pengembangan hunian vertikal dengan mengedepankan konsep

ramah anak yang berkelanjutan di Kota Kendari memang belum menjadi hal yang biasa ditemui tetapi dengan permasalahan keterbatasan lahan permukiman maka kedepannya potensi pengembangan model hunian ini akan semakin meningkat dan tentu akan membawa tantangan tersendiri khususnya terkait dengan dampak lingkungan serta minimnya interaksi sosial yang terjadi pada suatu hunian. Pembangunan gedung-gedung tinggi yang tidak terencana secara matang dapat meningkatkan konsumsi energi, menghasilkan emisi karbon yang tinggi, dan menimbulkan masalah limbah serta penurunan kualitas lingkungan.

Dari hasil observasi pada rumah susun di Kota Kendari menunjukkan bahwa penerapan konsep hunian vertikal ramah anak belum sepenuhnya terwujud sesuai prinsip-prinsip arsitektur ramah anak. Berbagai elemen fisik dan fungsional, seperti penataan ruang publik, jalur sirkulasi, area bermain, serta elemen keselamatan, belum dirancang secara optimal untuk mendukung kebutuhan tumbuh kembang anak. Area lantai dasar didominasi oleh fungsi parkir dan ruang residual yang tidak memberikan kesempatan bermain aman maupun interaksi sosial. Selain itu, sirkulasi vertikal belum dilengkapi reling anak, pencahayaan alami kurang merata, dan elemen visual maupun tekstural tidak memberikan stimulus yang sesuai dengan teori perkembangan anak. Ketidaksesuaian ini menunjukkan bahwa desain rumah susun lebih menekankan efisiensi ruang daripada respons terhadap kebutuhan psikologis, motorik, dan sosial anak, sehingga masih terdapat kesenjangan signifikan antara kondisi eksisting dan standar arsitektur ramah anak yang dianjurkan dalam literatur.

Permasalahan tersebut menegaskan perlunya evaluasi serta peningkatan perencanaan agar hunian vertikal ke depan dapat lebih adaptif dan responsif terhadap kebutuhan anak. Bawa kondisi eksisting hunian vertikal belum mampu memenuhi prinsip-prinsip dasar arsitektur ramah anak. Terutama pada jalur sirkulasi vertikal, elemen ruang seperti warna, tekstur, dan pola visual juga belum dirancang untuk mendukung orientasi ruang, stimulasi sensorik, maupun perkembangan motorik anak. Temuan-temuan ini menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara kebutuhan anak sebagai penghuni rentan dengan desain hunian yang tersedia, sehingga menimbulkan permasalahan mendasar terkait keamanan, aksesibilitas, dan kualitas lingkungan tumbuh kembang anak dalam hunian vertikal.

Berdasarkan pada permasalahan diatas serta terbatasnya penelitian terkait obyek sehingga penelitian ini mendorong peneliti untuk melakukan penelitian berjudul *Implementasi Konsep Ramah Anak Pada Hunian Vertikal* (Studi Kasus Rumah Susun di Kota Kendari) khususnya pada hunian vertical pemerintah dengan basis pada Masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

B. Identifikasi Masalah

Berikut adalah identifikasi masalah berdasarkan latar belakang di atas sebagai berikut:

1. Keterbatasan Lahan di Kota Kendari akibat pertambahan penduduk.

Kota Kendari menghadapi tantangan keterbatasan lahan datar akibat topografinya yang berbukit.

2. Tingginya Permintaan Hunian yang Terjangkau.

Pertumbuhan penduduk yang pesat meningkatkan kebutuhan akan hunian yang layak dan terjangkau, terutama untuk kelompok berpenghasilan rendah. Namun, harga tanah yang tinggi di perkotaan menyulitkan masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah di pusat kota.

3. Permasalahan Lingkungan.

Praktik alih fungsi lahan seperti cut and fill mengurangi daya serap air dan meningkatkan risiko banjir. Kondisi ini diperburuk oleh minimnya ruang hijau dan buruknya sistem drainase.

4. Kurangnya Penerapan Desain Ramah Anak pada Hunian Vertikal.

Hunian vertikal yang ada, belum menerapkan konsep ramah anak. Minimnya fasilitas seperti taman bermain dan ruang bersama berdampak negatif pada perkembangan fisik, sosial, dan psikologis anak.

5. Kurangnya Interaksi Sosial di Hunian Vertikal

Pembangunan rumah susun tanpa perencanaan matang cenderung mengurangi peluang interaksi sosial di antara penghuni, yang dapat memengaruhi kesejahteraan sosial masyarakat.

6. Kebutuhan Pembangunan Berkelanjutan

Pembangunan hunian vertikal yang tidak terencana secara matang berpotensi meningkatkan konsumsi energi, emisi karbon, dan penurunan kualitas lingkungan.

7. Aspek Tata Ruang dan Desain Arsitektur

Penataan ruang hunian lebih berorientasi pada efisiensi lahan dan jumlah unit daripada pada kualitas lingkungan bagi anak. Desain ruang belum mempertimbangkan proporsi, skala, dan keterjangkauan aktivitas anak dalam konteks vertikal.

8. Aspek Sosial dan Psikologis Anak

Kurangnya area interaksi sosial dan aktivitas komunal menyebabkan anak cenderung mengalami keterbatasan dalam beradaptasi sosial serta berpotensi mengurangi rasa memiliki terhadap lingkungan tempat tinggalnya.

9. Aspek Perancangan Berbasis Teori Perkembangan Anak

Perancangan hunian vertikal di Kota Kendari belum mengintegrasikan teori-teori perkembangan anak seperti ekologi perkembangan Bronfenbrenner, kebutuhan dasar Maslow, stimulus-respons Skinner, dan lingkungan restoratif Wells & Evans (2003) yang mendukung kesejahteraan anak secara holistik.

10. Kurangnya Regulasi dan Kebijakan Spesifik

Peraturan terkait rumah susun sederhana, seperti Peraturan Walikota Kendari Nomor 9 Tahun 2010, belum mencakup konsep ramah anak dan prinsip desain berkelanjutan secara detail.

Berdasarkan hasil pengamatan dan analisis awal terhadap kondisi hunian vertikal di Kota Kendari, ditemukan bahwa penerapan prinsip arsitektur ramah anak belum sepenuhnya terwujud. Permasalahan utama terletak pada orientasi perancangan yang masih menekankan efisiensi lahan dan kapasitas hunian, sehingga mengabaikan kebutuhan dasar anak terhadap ruang yang aman, nyaman, dan stimulatif. Dari sisi psikologis dan sosial, keterbatasan ruang interaksi menyebabkan anak-anak kurang mendapatkan kesempatan untuk beraktivitas bersama, bersosialisasi, dan mengeksplorasi lingkungannya secara positif. Hal ini berpotensi menghambat perkembangan sosial-emosional serta rasa memiliki terhadap lingkungan tempat tinggal.

Identifikasi masalah ini menunjukkan bahwa hunian vertikal yang tidak memenuhi standar ramah anak memerlukan perbaikan signifikan untuk mendukung pertumbuhan, perkembangan, dan kesejahteraan anak-anak yang tinggal di dalamnya. Dengan demikian, diperlukan kajian mendalam untuk

mengidentifikasi penyebab dan implikasi dari ketidakterpaduan prinsip ramah anak dalam desain hunian vertikal, serta merumuskan strategi penerapan konsep arsitektur ramah anak yang sesuai dengan konteks sosial, ekonomi, dan lingkungan di Kota Kendari.

C. Batasan Masalah

Batasan masalah dalam penelitian ini hanya akan membahas mengenai konsep ramah anak yang dapat mempengaruhi terhadap *perkembangan fisik dan sosial anak*, Khususnya anak normal dengan usia antara 5 – 10 tahun pada hunian vertikal yang dapat menstimulasi pertumbuhan motorik, kognitif, dan sosial anak secara optimal di Kota Kendari.

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang diatas, maka masalah pokok penelitian ini adalah :

1. Kriteria sarana dan prasarana hunian vertikal ramah anak belum sepenuhnya memenuhi standar pemerintah.
2. Persepsi orang tua anak terhadap sarana dan prasarana hunian vertikal ramah anak dapat mempengaruhi tingkat kenyamanan anak setiap hari.
3. Implementasi aspek kenyamanan menentukan keberhasilan penerapan konsep ramah anak pada hunian vertikal.

E. Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka pokok pertanyaan penelitian ini adalah :

1. Bagaimana kriteria standar sarana dan prasarana hunian vertikal dapat dinilai layak ramah anak?
2. Bagaimana persepsi orang tua anak terhadap kelayakan sarana dan prasarana hunian vertikal ramah anak?
3. Bagaimana implementasi aspek kenyamanan ruang dalam mewujudkan hunian vertikal ramah anak?

F. Hipotesis Penelitian

1. Ketidaksesuaian sarana dan prasarana dengan standar pemerintah berdampak pada rendahnya kualitas lingkungan ramah anak.
2. Persepsi orang tua anak terhadap fasilitas hunian memengaruhi tingkat kenyamanan anak dalam aktivitas sehari-hari terutama pada keamanan dan ruang bermain.
3. Implementasi aspek kenyamanan dipandang sebagai faktor kunci yang menentukan keberhasilan penerapan konsep hunian vertikal ramah anak.

Ketiga hipotesis ini membangun kerangka bahwa kualitas fisik, persepsi pengguna, dan kenyamanan ruang memiliki kaitan fungsional dalam menciptakan lingkungan hunian vertikal yang layak dan mendukung perkembangan anak.

Hipotesis: H0 : tidak ada hubungan antara ketersediaan fasilitas sarana prasarana yang ramah lingkungan di hunian vertical terhadap perkembangan fisik, psikis, sosial dan budaya.

H1 : ada hubungan antara ketersediaan fasilitas sarana prasarana yang ramah lingkungan di hunian vertical terhadap perkembangan fisik, psikis, sosial dan budaya.

G. Tujuan Penelitian

1. Menganalisis kriteria standar sarana dan prasarana pemerintah terhadap hunian vertikal yang dapat dinilai layak ramah anak
2. Mengidentifikasi dan menguji pengaruh persepsi penghuni ketersediaan sarana dan prasarana di hunian vertical terhadap Perkembangan Fisik, psikis, Sosial dan Budaya
3. Merumuskan implementasi terhadap program hunian vertikal layak dan ramah anak dalam meningkatkan perkembangan anak secara optimal.

H. Manfaat Penelitian

1. Sebagai bahan masukan dalam meningkatkan pengetahuan tentang Hunian Vertikal di Perkotaan.
2. Sebagai bahan referensi dalam menambah konsep alternatif Hunian Vertikal Ramah Anak.

3. Sebagai bahan referensi bagi peneliti lain dalam melakukan penelitian lebih lanjut.
4. Menjadi bahan masukan bagi Pemerintah Kota Kendari dalam usaha membuat program pembangunan rumah susun yang mempertimbangkan aspek ramah Anak.

I. Definisi Istilah

Agar tercipta suatu persamaan persepsi dalam penelitian ini, maka dirasa perlu untuk merumuskan beberapa definisi istilah variabel yang digunakan dalam penelitian ini :

1. Hunian vertikal adalah bentuk pembangunan yang bertujuan untuk menanggapi kebutuhan akan tempat tinggal yang efisien di tengah peningkatan populasi dan keterbatasan lahan di wilayah Kota Kendari.
2. Prinsip Desain Berkelanjutan yaitu pendekatan arsitektur dan perencanaan hunian vertical di Kota Kendari dalam meminimalkan dampak lingkungan, efisiensi sumber daya, dan menciptakan lingkungan yang sehat serta nyaman bagi penghuninya.
3. Konsep ramah anak pada hunian vertikal adalah upaya dalam menciptakan lingkungan hunian vertikal sebagai tempat tinggal yang layak, aman, nyaman.

J. Sistematika Penulisan

Dalam penyusunan proposal tugas akhir ini, maka sistematika penulisan ini adalah sebagai berikut

BAB I PENDAHULUAN

Pada pendahuluan ini menjelaskan tentang latar belakang, identifikasi masalah, batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, definisi istilah dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada tinjauan pustaka ini akan menguraikan mengenai teori yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.

BAB III METODE PENELITIAN

Pada metode penelitian ini berisikan jenis penelitian, lokasi dan jadwal penelitian, ide perancangan, jenis data, teknik pengumpulan data, teknik pengolahan data dan konsep perancangan.

BAB IV HASIL PENELITIAN

Pada hasil penelitian ini berisikan gambaran lokasi penelitian, hasil penelitian, analisa hasil penelitian dan pembahasan serta rekomendasi penelitian.

BAB V PENUTUP

Pada kesimpulan in menyajikan kesimpulan dan saran penelitian.

