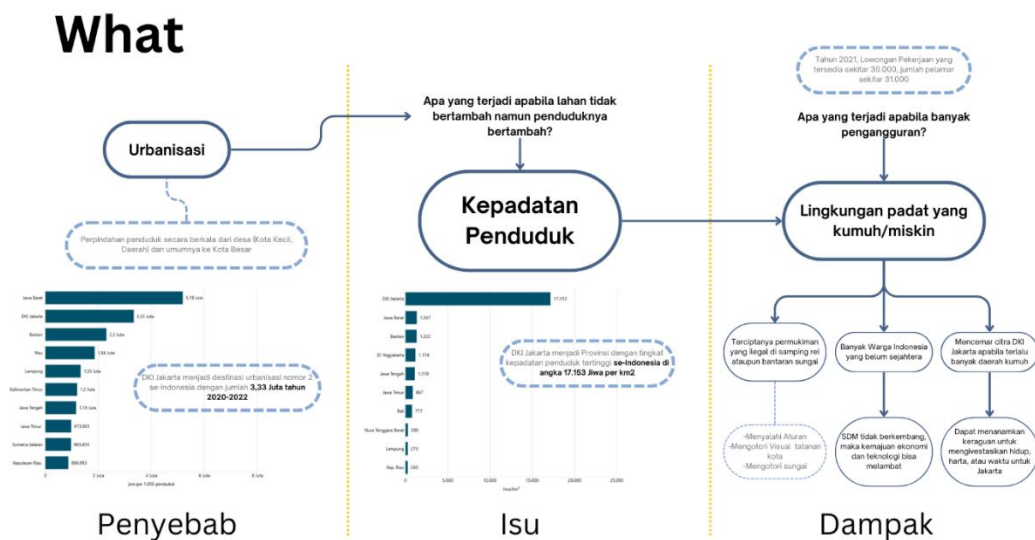


BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

DKI Jakarta sebagai Ibukota Indonesia sudah menjadi pusat perkembangan teknologi dan ekonomi seiring berjalannya waktu, perkembangan dan stigma bahwa kesuksesan ada di Ibukota Indonesia menciptakan suatu fenomena urbanisasi yang setiap tahunnya bisa berjumlah ribuan hingga jutaan



Gambar 1. 1 Diagram Latar Belakang Isu Kepadatan Penduduk
Sumber : Analisis Pribadi, 2024

Fenomena urbanisasi tentunya mengharuskan adanya fasilitas hunian dan fasilitas sosial yang memadai atau layak huni untuk mengatasi gelombang urbanisasi yang terjadi setiap tahunnya, namun dengan jumlah lahan yang tidak berubah dan jumlah pendatang yang terus meningkat, tentunya pada suatu titik waktu akan terjadi yang namanya kepadatan penduduk yang terlalu tinggi. Pada tahun 2019 kepadatan penduduk DKI Jakarta mencapai 15.938 jiwa per km² (Bidang Statistik Sosial BPS Provinsi DKI Jakarta, 2022), tingkat kepadatan tersebut merupakan yang tertinggi di seluruh provinsi Indonesia. Kepadatan penduduk yang terlalu tinggi tentunya bisa diatasi apabila adanya keteraturan dalam tata ruang bangunan di area tersebut,

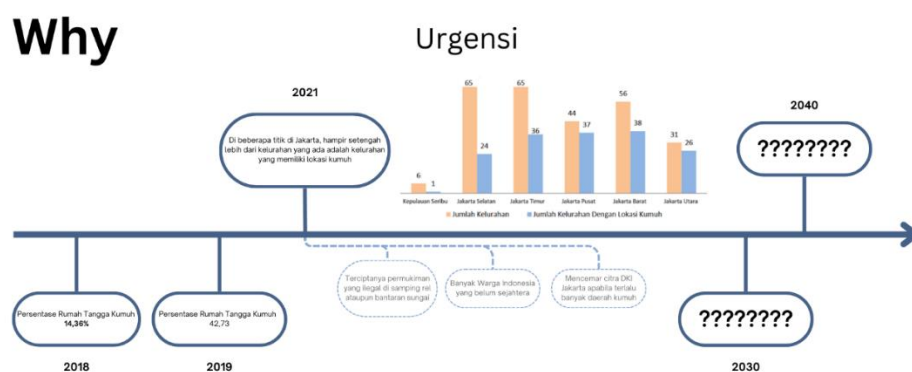
namun lain cerita apabila kepadatan penduduk tersebut diisi dengan kemiskinan dan kekumuhan yang tinggi dari kalangan kelas sosial bawah



Gambar 1. 2 Perkampungan Kumuh dan Ilegal
Sumber : Merdeka.com, 2018

Wilayah	Jumlah Kelurahan yang Ada Lokasi Pemukiman Ilegal	Persentase Kelurahan yang Ada Lokasi Pemukiman Ilegal (%)	Jumlah Lokasi Pemukiman Ilegal
(1)	(2)	(3)	(4)
Kepulauan Seribu	0	0	0
Jakarta Selatan	10	15,38	22
Jakarta Timur	26	40,00	68
Jakarta Pusat	14	31,11	24
Jakarta Barat	11	19,64	38
Jakarta Utara	16	51,61	59
DKI Jakarta	77	28,84	211

Gambar 1. 3 Data Jumlah Kelurahan yang memiliki Lokasi Permukiman Ilegal
Sumber : Indeks Potensi Kerawanan Sosial Provinsi DKI Jakarta, 2019



Gambar 1. 4 Diagram Prediksi Linimasa Kepadatan Penduduk dan Dampaknya
Sumber : Badan Pusat Statistik, 2019

Salah satu Isu yang muncul dari urbanisasi tersebut dan yang sudah cukup berkembang biak beberapa dekade ini adalah kemiskinan yang mempengaruhi

tempat tinggal penduduk tersebut itu sendiri, terutama di daerah Ibukota DKI Jakarta yang mana. Saat ini, hampir setengah lebih dari seluruh kelurahan di DKI Jakarta merupakan kelurahan dengan titik kumuh. Selain dampak buruk berupa merusak citra dan visual Ibukota negara, dampak buruk lainnya dapat berupa pengotoran sungai hasil dari permukiman ilegal di bantaran sungai, dan apabila lebih mengerucuti lagi permasalahannya secara mikro, dapat dilihat bahwa banyak kemiskinan dan permukiman kumuh dari hasil kepadatan penduduk yang tinggi merupakan bukti dari masyarakat kelas menengah-bawah yang belum sejahtera.



*Gambar 1. 5 Rusunawa pada masa jabatan Gubernur Basuki Tjahaja "Ahok" Purnama
Sumber : Kompas.com, 2015*

Basuki Tjahaja Purnama, Gubernur terpilih DKI Jakarta 2014-2017, mengusungkan konsep Rusunawa (Rumah Susun dengan konsep Sewa) yang menargetkan penduduk dengan penghasilan di bawah 3 Juta Rupiah per bulannya dan juga warga yang terkena dampak pengusuran rumah, biaya yang dipatok untuk penghuni Rusunawa sendiri hanya berkisar Rp 150.000 hingga Rp 450.000 per bulannya dengan ukuran tempat tinggal 36 m². Rusunawa sendiri dapat menjadi jawaban untuk penduduk yang perlu tempat tinggal sementara selagi mencari pekerjaan, ataupun keluarga yang berencana untuk tinggal lebih lama tanpa memikirkan biaya sewa yang tinggi di Ibukota. Biaya Rp 150.000 tersebut diambil tanpa mempertimbangkan keuntungan dan hanya dipatok untuk membiaya pemeliharaan bangunan seperti keamanan, air, listrik, dan kebersihan.

Beberapa hal krusial yang umumnya pemerintah lupakan dalam membuat bangunan Rusunawa tersebut adalah behavior dari penghuni itu tersendiri, bentuk bangunan dan penataan spasial ruang pada rusun umumnya dibuat untuk menekan biaya dengan cara mengorbankan pertimbangan-pertimbangan lain yang seharusnya terdapat pada suatu hunian. Apabila pengguna dari Rusunawa tersebut adalah penduduk kampung yang memiliki *sense of community* yang kental, maka bangunan tersebut harus bisa menunjang ataupun memfasilitasi kebutuhan tersebut.

Beberapa penduduk setempat enggan untuk pindah ke rusun dikarenakan beberapa hal, salah satunya adalah ketidakpastian atau jaminan bahwa usaha dan pekerjaan yang mereka lakukan sehari-harinya tidak bisa dibawa ke dalam Rusunawa tersebut, umumnya orang tersebut menggunakan sebagian ruang rumahnya untuk melakukan pekerjaan tersebut, namun tentunya di Rusunawa hal tersebut tidak diperbolehkan

1.2 Rumusan Masalah

Dari paparan latar belakang diatas, beberapa hal yang akan menjadi fokus permasalahan pada proposal tugas akhir ini adalah sebagai berikut :

- Bagaimana implementasi green building dapat mengurangi penggunaan listrik setiap tahunnya untuk menciptakan suatu hunian yang rendah biaya.
- Bagaimana menciptakan suatu hunian yang menunjang *sense of community and belonging* pada bangunan yang umumnya monoton
- Bagaimana Green Architecture dapat mengedukasi golongan masyarakat kelas bawah

1.3 Tujuan/Proporsisi

Menyusun landasan konseptual perencanaan dan perancangan agar tercapai suatu perancangan Hunian Susun yang memerhatikan *sense of community* dan berbiaya rendah melalui penerapan Green Architecture

1.4 Manfaat

1.4.1 Manfaat Subjektif

Sebagai sebuah syarat memenuhi rangkaian Tugas Akhir di Departemen Arsitektur Universitas Diponegoro Semarang periode 241

1.4.2 Manfaat Objektif

Sebagai suatu usulan dan dasar pemikiran yang terdapat dalam Program dan Perancangan Arsitektur untuk digunakan sebagaimana mestinya dan bermanfaat untuk perkembangan ilmu arsitektur. Terlebih khusus perkembangan ilmu arsitektur yang berkaitan dengan suatu perancangan Hunian Susun Rendah Biaya yang menggunakan pendekatan *sense of community* dan efisiensi energi melalui Green Architecture

1.5 Lingkup Pembahasan

1.5.1 Lingkup Substansial

Lingkup pembahasan substansial menitik beratkan pada hal hal yang berkaitan dengan lingkup ilmu arsitektur terutama konsep perancangan Hunian Susun dengan pendekatan *community based design* dan efisiensi energi melalui Green Architecture. Hal diluar ilmu arsitektur akan dibahas seperlunya sepanjang masih berkaitan dan mendukung topik utama.

1.5.2 Lingkup Spasial

Perencanaan dan Perancangan Hunian Susun Rendah Biaya ini akan mengkaji pada pola sirkulasi pengguna, kultur sosial komunitas setempat, penataan ruang terbuka bersama, dengan memperhatikan standar - standar perancangan sebuah bangunan hunian dan retail dengan segala fasilitas utama dan penunjangnya

1.6 Metode

Berikut adalah beberapa metode yang akan digunakan dalam penyusunan laporan ini,

- **Metode Deskriptif**, Dengan melakukan pengumpulan data yang diperoleh dari studi pustaka atau studi literatur dari berbagai jurnal dan artikel guna menghimpun data sekunder melalui artikel dan jurnal terkait.
- **Metode Komparatif**, Proses studi banding terhadap bangunan lain dengan fungsi yang sama seperti Rusunawa dapat membantu menentukan spasial dan ruang yang umumnya ditemukan dalam suatu hunian susun. Studi preseden tersebut juga akan mengkaji mengenai tipologi bangunan lain yang bisa diterapkan pada Rusunawa
- **Metode Dokumentatif**, Dengan melakukan dokumentasi data yang digunakan dalam menyusun laporan ini, dengan memperoleh gambar visual dari foto-foto yang dihasilkan melalui survey lapangan atau browsing internet.

Data - data yang telah terkumpul akan dianalisa untuk memperoleh gambaran yang cukup lengkap sehingga dapat tersusun suatu laporan perencanaan dan perancangan (LP3A).

1.7 Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan dalam penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) ini adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Berisikan latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat, metode pembahasan, sistematika pembahasan,

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Membahas mengenai literatur yang berisi tinjauan umum terkait subjek, kajian peraturan, dan fasilitas yang terdapat dalam bangunan tersebut

BAB III TINJAUAN FENOMENA, LOKASI, DAN PENGGUNA

Membahas mengenai tinjauan dari pertimbangan yang dipakai untuk menentukan lokasi yang dipilih serta penentuan pengguna yang akan menghuni bangunan tersebut

BAB IV PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Membahas mengenai analisis dan dasar pendekatan program perancangan awal dan analisis mengenai pelaku dan aktivitasnya, hubungan kelompok ruang, kebutuhan ruang, sirkulasi, analisa pendekatan konsep perancangan secara fungsional, kinerja, kontekstual, teknis, arsitektural, dan analisis EDGE.

BAB V KONSEP DAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Membahas mengenai rumusan dari hasil kajian dan analisis berupa program ruang, konsep dasar perancangan dan karakter tapak terpilih serta kesimpulan-kesimpulan yang akan digunakan sebagai dasar dan acuan dalam perancangan

1.8 Alur Pikir

