

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

#### **1.1.1 Latar Belakang Pengadaan Proyek**

Undang-undang No 1 tahun 2011 menjelaskan bahwa Perumahan merupakan kumpulan rumah yang merupakan bagian dari pemukiman, baik di wilayah perkotaan maupun perdesaan. Pemukiman ini dilengkapi dengan fasilitas umum, infrastruktur, dan utilitas yang mendukung, sebagai hasil dari upaya memenuhi kebutuhan akan rumah yang layak huni.

Jakarta merupakan salah satu kota besar dan satu-satunya kota yang berstatus provinsi di Indonesia, Jakarta memiliki luas 66,01 km<sup>2</sup> dengan luas lautan sebesar 6.977,5 km<sup>2</sup>, dengan luas wilayah tersebut Jakarta menampung 10,7 juta jiwa di dalamnya. Badan Pusat Statistik Indonesia menjelaskan bahwa, Jakarta Barat adalah sebuah kabupaten di Jakarta yang mencakup luas area seluas 129,54 km<sup>2</sup> dengan 8 kecamatan serta 56 kelurahan di dalamnya. Secara astronomis, wilayah Jakarta Barat terletak di antara 5°19'12" - 6°23'54" lintang selatan dan 106°22'42" - 106°58'18" bujur timur. Dari segi topografi, Jakarta Barat terdiri dari dataran rendah yang terletak kira-kira 7 meter di atas permukaan laut.

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) menyebutkan angka kebutuhan rumah di Jakarta pada tahun 2022 mencapai 11 juta unit. Jakarta Barat merupakan kabupaten dengan tingkat kepadatan penduduk paling tinggi di antara kabupaten lain di Jakarta mencapai 2.643.183 jiwa. Dengan tingginya angka kepadatan penduduk yang tidak diimbangi pemenuhan kebutuhan hunian membuat angka kebutuhan meningkat setiap tahunnya.

Perancangan proyek Hunian Rumah Tumbuh dengan pendekatan Arsitektur Perilaku berada di Kilometer 11, Kedaung Kali Angke, Cengkareng, Jakarta Barat yang memiliki luas 2,1 Ha serta memiliki kapasitas 54 unit rumah. Dalam peraturan RDTR Jakarta lokasi perancangan site sudah sesuai dengan peraturan zona untuk pembangunan perumahan tapak.

### 1.1.2 Latar Belakang Permasalahan

Penyediaan perumahan merupakan salah satu tantangan yang harus dihadapi dari masa ke masa. Rumah merupakan kebutuhan primer yang harus dipenuhi setiap orang. Akan tetapi, kepadatan dan pertumbuhan yang terus bertambah di kota maupun di desa menjadikan penyediaan lahan serta perumahan yang layak huni semakin sulit didapatkan.

DKI Jakarta merupakan salah satu kota di Indonesia dengan tingkat urbanisasi yang tinggi, menurut Badan Pusat Statistik tingkat urbanisasi di Indonesia mencapai 55%. Tingginya urbanisasi di Jakarta membuat kebutuhan hunian meningkat setiap tahunnya, sedangkan lahan di Jakarta semakin sedikit dan biaya semakin meningkat untuk membangun sebuah hunian yang memenuhi semua kebutuhan pelaku di dalamnya. Jakarta merupakan kota yang memiliki tingkat kepemilikan rumah milik sendiri yang paling rendah di antara kota lain di Indonesia yaitu diangka 56,13%.

Tingginya angka urbanisasi serta banyaknya kebutuhan rumah yang belum tercukupi di Jakarta. Menurut Kementerian PUPR, Jakarta masih memerlukan hunian yang mencapai 11 juta unit ini menjadi suatu masalah, mengingat padatnya penduduk di Jakarta yang berjumlah 10,7 juta jiwa ini tentunya tidak dapat memenuhi kebutuhan hunian yang layak dan nyaman untuk ditinggali.

Jakarta Barat merupakan salah satu kabupaten yang memiliki tingkat kepadatan yang tinggi. Menurut Badan Pusat Statistik Indonesia tingkat kepadatan mencapai 2.643.183 jiwa. Akan tetapi di Jakarta Barat rumah yang memiliki akses hunian yang layak hanya mencapai 37,39% saja. Menurut data statistik tahun 2004, alokasi luas tanah terbagi atas beberapa kategori, di antaranya: perumahan seluas 1.290,91 Hektar, area industri seluas 8,73 Hektar, perkantoran seluas 116,08 Hektar, taman seluas 36,75 Hektar, lahan pertanian seluas 114,39 Hektar, lahan tidur seluas 643,43 Hektar, dan lain sebagainya mencapai 208,71 Hektar.

Dengan anggaran yang terbatas dan luas lahan yang semakin sempit, perlu adanya perancangan hunian dan kawasan yang mampu menjadi solusi atas isu ini. Perancangan hunian dan kawasan rumah tumbuh ini dirancang dengan pendekatan arsitektur perilaku. Pendekatan ini merupakan pendekatan yang mempertimbangkan hubungan antara perilaku manusia dan lingkungan arsitektur saat menerapkan desain. Pendekatan ini diambil karena rumah tinggal memiliki hubungan yang erat dan personal kepada penghuni yang menempatinnya sehingga dengan adanya pendekatan ini dapat menghasilkan rancangan yang sesuai dengan karakter dan pola kegiatan penghuni yang sesungguhnya, dan diharapkan mampu mewujudkan hunian yang

nyaman dengan anggaran terbatas sehingga hunian mampu berkembang secara vertikal yang bisa dibangun bertahap sesuai dengan ekonomi dan standar kebutuhan pemiliknya.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Bagaimana penerapan konsep rumah tumbuh pada pengolahan tananan ruang dalam perancangan hunian dan kawasan di Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat dengan pendekatan Arsitektur Perilaku?

## **1.3 Tujuan dan Sasaran**

### **1.3.1 Tujuan**

Menghasilkan rancangan desain hunian dan kawasan yang mampu menjadi solusi yang dapat mewadahi seluruh aktivitas dan kenyamanan penghuni dengan anggaran terbatas yang bisa dibangun bertahap sesuai dengan ekonomi dan standar kebutuhan pemiliknya.

### **1.3.2 Sasaran**

Merancang kebutuhan hunian rumah tinggal bagi warga Jakarta Barat dan sekitarnya yang mampu menyesuaikan dengan keadaan ekonomi serta kebutuhan penghuninya, dengan penerapan konsep rumah tumbuh dan pendekatan arsitektur perilaku.

## **1.4 Lingkup Studi**

### **1.4.1 Lingkup Spasial**

Lingkup spasial pada perancangan hunian dan kawasan rumah tumbuh terletak di Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat.

### **1.4.2 Lingkup Substansial**

Lingkup substansial pada perancangan hunian dan kawasan ini dibatasi pada proses perancangan hunian dan kawasan dengan prinsip rumah tumbuh yang dapat mewadahi kebutuhan pemiliknya berdasarkan pendekatan arsitektur perilaku.

### **1.4.3 Lingkup Temporal**

Rancangan hunian dan kawasan rumah tumbuh berfungsi dalam kurun waktu 20 tahun full operasional terhitung sejak pembangunan selesai.

## **1.5 Metode Studi**

### **1.5.1 Pengumpulan data**

#### **a. Data Primer**

Metode pengamatan dan pengambilan data primer dengan cara observasi lapangan. Metode ini disesuaikan untuk mendapatkan data seperti kondisi site terkini, potensi, hingga permasalahan lokasi.

#### **b. Data Sekunder**

Penelusuran data dilakukan terkait data-data yang diperlukan pada perancangan melalui media informasi seperti artikel, jurnal, dan website resmi sebagai acuan dalam membangun hunian dan kawasan rumah tumbuh.

### **1.5.2 Metode analisis**

#### **a. Kuantitatif**

Pada metode ini data diambil dari Badan Pusat Statistik untuk mendapatkan data mengenai informasi publik kependudukan di Indonesia yang mengacu pada UU No. 14 Tahun 2008. Selain itu pengambilan data diambil dari Peraturan Pemerintah dan UU untuk mendapatkan regulasi setempat

#### **b. Kualitatif**

Pada metode ini data diambil dari Media informasi untuk mendapatkan informasi serta acuan untuk merancang hunian rumah tumbuh. Media informasi yang dimaksud seperti artikel, jurnal, dan website resmi. Selain itu pengambilan data diambil dari Peraturan Pemerintah dan UU untuk mendapatkan data peraturan setempat.

## 1.6 Keaslian Karya

Tabel 1. 1 Keaslian Karya

No	Penulis	Judul	Tahun	Fokus
1	- Nursyarif Agusniansyah - Kurnia Widiastuti	Konsep Pengolahan Rumah Tumbuh	2016	Perancangan rumah dengan konsep rumah tumbuh dengan penekanan sesuai arah pengembangannya.
2	- Ni Ketut Agusinta Dewi - Ni Made Swanendri	Rancangan Rumah Tumbuh Tipe 36 dan 45 di Kota Denpasar	2020	Perancangan rumah tumbuh tipe KPR dan BTN yang disesuaikan dengan pola kehidupan masyarakat tradisional Denpasar Bali
3	- Andi Nurjannah - Ratriana Said - Alfiah	Penerapan Arsitektur Perilaku Dalam Perancangan Kampung Vertikal di Kota Makassar	2023	Perancangan hunian vertikal akibat kepadatan penduduk di kota Makasar yang dirancang dengan pendekatan arsitektur perilaku

Sumber: Analisis penulis, 2023

## **1.7 Sistematika Penulisan**

### **BAB I Pendahuluan**

Bab ini menjabarkan tentang latar belakang proyek dan permasalahan, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, lingkup studi, metode studi, dan sistematika penulisan.

### **BAB II Tinjauan Literatur**

Bab ini menjabarkan tentang peraturan dan teori-teori yang berhubungan dengan perancangan hunian dan kawasan rumah tumbuh secara umum.

### **BAB III Tinjauan Wilayah**

Bab ini berisikan tentang kondisi geografis, klimatologis, administratif serta tinjauan lokasi khususnya pada Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat.

### **BAB IV Metode dan Analisis**

Bab ini membahas mengenai metode-metode dalam mengolah, dan menganalisis data untuk membantu proses perancangan hunian dan kawasan rumah tumbuh.

### **BAB VI Konsep Perancangan**

Pada bab ini memuat mengenai konsep perencanaan dan perancangan hunian dan kawasan rumah tumbuh yang dibuat untuk masyarakat Jakarta sehingga mampu memenuhi angka kebutuhan hunian serta diharapkan mampu mewujudkan hunian yang nyaman dengan anggaran terbatas.