

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 LATAR BELAKANG**

#### 1.1.1. Latar Belakang Pengadaan Proyek

Menurut Undang-undang Pasal 1 No. 20 Tahun 2011, rumah susun adalah suatu bangunan bertingkat yang dibangun dalam lingkungan, terbagi dalam bagian-bagian yang tersusun secara fungsional baik mendatar maupun vertikal, yang masing-masing mempunyai satuan tersendiri yang dapat dimiliki dan dipergunakan sendiri-sendiri.

Kota Batam merupakan wilayah administratif Provinsi Kepulauan Riau. Perencanaan pembangunan di kota Batam dimulai dengan dikeluarkannya Keputusan Presiden (Kepres) Nomor 74 Tahun 1971 tentang Pembangunan Kota Batam. Sejak saat itu, Kota Batam ditetapkan sebagai kota industri. Lokasi administratifnya tergolong sangat strategis yang berada pada jalur perdagangan dan perlintasan terpadat di dunia, keputusan ini dibuat dengan tujuan menjadikan Kota Batam sebagai pusat pertumbuhan industri.

Kota Batam merupakan sebuah kota yang memiliki kemampuan untuk menarik penduduk dari daerah lain menuju Kota Batam, hal tersebut dikarenakan oleh sektor ekonomi yang menjanjikan. Perkembangan Kota Batam yang berubah dari kota kecil menjadi daerah industri dan pariwisata mendorong tingginya urbanisasi di Kota Batam.

Banyak faktor yang menarik orang untuk pindah ke Kota Batam, seperti mencari pekerjaan, membangun bisnis, dan mengejar kehidupan yang lebih layak hal tersebut sangat berkontribusi pada maraknya urbanisasi yang terjadi di Kota Batam.

SP2020 mencatat penduduk Kota Batam pada bulan September 2020 sebanyak 1.196.396 jiwa. Berdasarkan perbandingan dengan hasil sensus sebelumnya, jumlah penduduk Kota Batam terus mengalami peningkatan sekitar 252.111 jiwa. Penduduk Kota Batam telah tumbuh sebesar 2,32% per tahun selama sepuluh tahun terakhir (2010-2020), dengan 78,32% dari 1.196.396 penduduk sekitar 936.974 orang berdomisili sesuai KK/KTP (Badan Pusat Statistik Kota Batam). Jumlah ini menunjukkan bahwa banyak penduduk telah bermigrasi dari wilayah tempat tinggal sebelumnya karena mereka sudah tidak tinggal pada alamat yang tertera di KK/KTP lagi. Hal ini menyebabkan kebutuhan tempat tinggal yang tinggi bagi masyarakat.

Jumlah WNI 2017	Jumlah WNI 2019	Persentase Pertumbuhan	WNI belum punya tempat tinggal (Berkeluarga)	Berkeluarga /Twin Blok	WNI belum punya tempat tinggal (Belum Berkeluarga)	Belum Berkeluarga /Twin Blok
558,154	593,737	1,06%	27,720	513	41,580	105

**Gambar 1. 1** Data Perumahan Kota Batam Tahun 2019  
*Sumber: Badan Pusat Statistik (Batam dalam Angka Tahun 2019)*

Hunian kebutuhan saat ini	Twin Blok	Target Hunian	Target Twin Blok	Twin Blok Yang dibutuhkan	Persentase Hunian belum terealisasi	kebutuhan yang harus disediakan untuk alternatif hunian MBR
7,361	80	35,010	618	538	78,97%	87,05%

**Gambar 1. 2** Kebutuhan Hunian di Kota Batam  
*Sumber: Badan Pusat Statistik (Batam dalam Angka Tahun 2019)*

Berdasarkan uraian diatas, dapat disimpulkan bahwa masalah hunian yang perlu diselesaikan adalah penyediaan rusunawa yang diperlukan sebanyak 618 twin blok dengan target hunian sebesar 35.010 unit sarusun. Namun hanya 80 twin blok atau 7.361 unit sarusun yang telah dibangun di Kota Batam, sehingga masih ada 538 twin blok yang belum dibangun dengan persentase 78,97% ( Badan Pusat Statistik Kota Batam).

### 1.1.2. Latar Belakang Permasalahan

#### 1.1.2.1 Latar Belakang Permasalahan Perumahan Di Indonesia

Permasalahan umum perumahan rakyat merupakan permasalahan yang cukup merata tersebar di seluruh wilayah Indonesia. Permasalahan umum perumahan rakyat tersebut adalah sebagai berikut:

a. Standar Ruang per Orang

Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah telah melakukan perubahan dalam bidang perumahan rakyat dengan mengeluarkan keputusan Menteri No. 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Rumah Sederhana Sehat sebagai pengganti kebijakan lama Kepmen PU No.20/KPTS/1986 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana. Namun, ketika dilihat kembali dalam kedua kebijakan tersebut, ada perbedaan mengenai standar teknis seperti jumlah ruang minimal per jiwa dan standar luasan lahan minimal.

Menurut Kepmen Kimpraswil No.403/KPTS/M2002, terdapat masalah mengenai standar kebutuhan rumah minimal. Menurut kebijakan standar internasional, Kebutuhan ruang per jiwa adalah 12m<sup>2</sup> sedangkan kepmen hanya 9m<sup>2</sup>. Hal ini lebih disebabkan oleh keterbatasan daya beli masyarakat, Dengan standar ruang ini luas rumah yang sehat adalah 36m<sup>2</sup>, dengan catatan komposisi rata-rata empat orang per keluarga.

b. Kerusakan Lingkungan

Pergeseran dari lahan hijau menjadi lahan perumahan dan penggunaan bahan bangunan yang menghabiskan sumber daya alam. Penambahan penduduk yang cepat terutama di kota-kota memengaruhi peningkatan kebutuhan rumah rumah dan pembangunan rumah. Pola pembangunan yang dilakukan pada akhirnya memusnahkan banyak lahan produktif, menyebabkan banyaknya terjadi bencana lingkungan, oleh karena kebutuhan rumah terus meningkat setiap tahun.

c. Pembiayaan Perumahan di Indonesia:

- *Affordability*, tingkat keterjangkauan MBR untuk memiliki dan memenuhi kebutuhan rumah tetep rendah, baik dalam hal membeli rumah dari pegembang, membangun secara swadaya, maupun meningkatkan kualitas rumah yang tidak layak huni.
- *Availability*, Dalam pembiayaan perumahan MBR, terdapat jumlah dana yang sangat terbatas dan tidak ada strategi atau pola bantuan yang tersedia.
- *Sustainability*, Sumber daya pembiayaan perumahan masih bersifat jangka pendek, sehingga tidak dapat berkelanjutan untuk KPR jangka Panjang.

d. Permukiman Kumuh

Rencana Strategis (Renstra) Dinas Perumahan Rakyat, Permukiman, dan Pertamanan Kota Batam Tahun anggaran 2021–2026 berfokus pada mekanisme perencanaan pembangunan daerah dan melaksanakan proses penyusunan dan penetapan Renstra perangkat daerah. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 86 Tahun 2017 tentang Tata Cara Perencanaan, Pengendalian, dan Evaluasi Pembangunan Daerah menjelaskan secara khusus tentang perangkat daerah, termasuk tata cara evaluasi rancangan peraturan daerah tentang rencana pembangunan jangka panjang dan jangka menengah, serta tata cara perubahan rencana pembangunan jangka panjang, rencana pembangunan jangka menengah, dan rencana kerja pemerintah daerah.

Dalam hal ini, sebagai bagian dari perencanaan pembangunan Kota Batam, Dinas Perumahan Rakyat, Permukiman, dan Pertamanan memprioritaskan "Terwujudnya Batam sebagai Bandar Dunia Madani yang Modern dan Sejahtera". Dalam menentukan prioritas program untuk 5 (lima) tahun ke depan (2021–2026), organisasi ini menghadapi sejumlah tantangan yang juga menjadi masalah utama dalam mengelola urusan Kebutuhan Sebanyak 618 twinblok (lahan tersedia di Batamindo Muka Kuning, Tanjung Uncang Rusun Putra Jaya, masing-masing lahannya hanya cukup untuk 1 TW/54 unit). Selain itu, area permukiman kumuh pada tahun 2017 berjumlah 2.327,11 ha, tetapi telah mengalami penurunan sebesar 911,64 ha dari 2017 hingga 2020, sehingga masih ada 1.430,46 ha yang perlu ditangani. Kawasan kumuh di Batam tersebar di berbagai kecamatan. Tabel berikut menunjukkan hal ini:

No	Kawasan	Luas (Ha)	Kelurahan	Kecamatan	Tingkat Kumuh
1.	Tanjung Piayu	10,15	Tanjung Piayu	Sei Beduk	Sedang
2.	Mangsang	34	Mangsang	Sei Beduk	Sedang
3.	Nusa Jaya - Bukit Berbunga	5,37	Duriangkang	Sei Beduk	Sedang
4.	KSB Sei. Lekop	11	Sei. Lekop	Sagulung	Sedang
5.	KSB Sei. Pelunggut	56,47	Sei. Pelunggut	Sagulung	Sedang
6.	KSB Kabil	28	Kabil	Nongsa	Sedang
7.	Tiban Kampung	10	Tiba Lama	Sekupang	Sedang
8.	Bengkong Palapa	6,5	Tanjung Buntung	Bengkong	Sedang
9.	Bengkong Sadai	10	Sadai	Bengkong	Sedang
10.	Tanjung Sengkuang	6,5	Tanjung Sengkuang	Batu Ampar	Sedang
	Total	178			

**Gambar 1. 3** Lokasi Kawasan Permukiman Kumuh di Kota Batam  
*Sumber: Dinas Perumahan Rakyat, Permukiman dan Pertamanan Kota Batam*

No	Lokasi	SK 2019	Luasan Kumuh 2021	Capaian Pengurangan Luasan Kumuh (Ha)				
				2016	2017	2018	2019	2020
1	Batam Kota	33,28	21,61	0	0,00	0,00	166,22	11,67
2	Batu Aji	113,00	69,20	0	0,00	0,00	25,50	43,8
3	Batu Ampar	97,51	88,20	0	3,35	2,75	45,94	9,31
4	Belakang Padang	312,79	312,79	0	0,00	0,00	0,00	0
5	Bengkong	98,24	49,90	0	7,06	9,59	125,58	48,34
6	Bulang	223,61	223,61	0	0,00	0,00	0,00	0
7	Galang	317,37	317,37	0	0,00	0,00	0,00	0
8	Lubuk Baja	32,20	10,50	0	0,00	0,00	45,21	21,7
9	Nongsa	186,30	171,01	0	14,37	13,72	10,44	15,29
10	Sagulung	90,70	75,14	0	40,47	19,56	77,81	15,56
11	Sei Beduk	29,18	12,59	0	24,84	24,03	8,56	16,59
12	Sekupang	93,21	78,54	0	2,28	8,23	39,20	14,67
	<b>Jumlah</b>	<b>1.627,39</b>	<b>1.430,46</b>	<b>0</b>	<b>92,37</b>	<b>77,88</b>	<b>544,46</b>	<b>196,93</b>

**Gambar 1. 4** Penanganan Kawasan Kumuh di Kota Batam  
*Sumber: Dinas PUPR Kota Batam*

Dalam mengurangi banyaknya rumah tidak layak huni di Kota Batam, data yang digunakan berasal dari Dinas Sosial dan Pemberdayaan Masyarakat Kota Batam. Pembangunan rusunawa di Kota Batam dapat menyelesaikan masalah tersebut dengan menyediakan unit rumah susun bagi masyarakat yang sudah berkeluarga sebesar 27.720 orang/kepala keluarga, atau jumlah yang diperlukan untuk 1 satuan rumah susun (sarusun), dan masyarakat yang belum berkeluarga sebesar 41.580 orang/kepala keluarga, atau jumlah yang diperlukan untuk 4 orang untuk 1 satuan rumah susun (sarusun). Jadi,

rusunawa tipe 36 membutuhkan sekitar 513 unit twinblock untuk keluarga, dan rusunawa tipe 27 membutuhkan sekitar 105 unit twinblock untuk individu tanpa keluarga.

Beberapa pertanyaan muncul sebagai akibat dari fakta-fakta di atas, seperti bagaimana arsitektur dapat membantu menangani masalah ini dan bagaimana arsitektur dapat menyediakan tempat tinggal yang berfungsi fasilitas kehidupan dan penghidupan sebagai alat untuk membangun masyarakat secara keseluruhan. Pendekatan Arsitektur Perilaku akan membantu dalam perencanaan dan perancangan Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA) di Kelurahan Tanjung Buntung, Kota Batam. Karena pada dasarnya penanganan masalah permukiman terkait dengan standar ruang per orang, kerusakan lingkungan, kepuasan konsumen, dan kekumuhan dapat diselesaikan dengan pemenuhan infrastruktur dasar permukiman dengan meninjau kebutuhan-kebutuhan tersebut melalui perilaku penghuni.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Bagaimana bentuk penerapan *determinisme architecture* pada perancangan rusunawa di Kelurahan Tanjung, Kecamatan Bengkong, Kota Batam, dengan pendekatan arsitektur perilaku?

## **1.3 Tujuan, Manfaat dan Sasaran**

### **1.3.1 Tujuan**

Dalam proses perancangan Kawasan Rumah Susun Sewa ini, bertujuan untuk:

1. Merancang RUSUNAWA yang memiliki infrastruktur dan fasilitas yang memenuhi standar kriteria tempat tinggal yang baik bagi masyarakat berpenghasilan menengah kebawah bagi masyarakat Kota Batam.
2. Untuk menyediakan sebuah rumah susun sederhana yang menyelesaikan kebutuhan primer dan sekunder penghuni rusunawa.
3. Merancang rumah susun yang bisa menghemat energi secara pasif dengan memanfaatkan orientasi rancangan bangunan dengan konteks lingkungannya.

### **1.3.2 Manfaat**

1. Menjadi sarana fasilitas bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Batam untuk mendapatkan tempat tinggal yang layak huni dan terjangkau.



2. Rumah susun tersebut diharapkan memberikan kemudahan dan membantu masyarakat berpenghasilan menengah kebawah dalam proses menaikkan taraf kehidupannya

### 1.3.3 Sasaran

Sasaran yang akan terjangkau dalam proses perencanaan dan perancangan Rumah Susun Sewa ini adalah :

1. Membantu target pemerintah dalam penyediaan rusunawa di Kota Batam.
2. Membantu pemerintah dalam mengurangi tempat tinggal kumuh tidak layak huni di Kota Batam dengan peyediaan Rumah Susun Sewa tersebut.

## 1.4. Lingkup Pembahasan

### 1.4.1 Ruang Lingkup

Ruang lingkup adalah penjelasan tentang batas-batas subjek masalah. Batasan-batasan ini kemudian disesuaikan dengan topik yang akan dibahas. Terkait dengan hal tersebut maka dibutuhkan ruang lingkup dalam menyusun Proposal Tugas Akhir Arsitektur ini. Penulis membatasi ruang lingkup menjadi tiga bagian, yaitu ruang lingkup spasial, ruang lingkup temporal, dan ruang lingkup substansial dalam penyusunannya.

### 1.4.2 Lingkup Spasial

Kel. Tj. Buntung, Kec. Bengkong, Kota Batam, Kepulauan Riau adalah cakupan wilayah spasial yang digunakan dalam perencanaan dan perancangan tapak rusunawa ini.

### 1.4.3 Lingkup Temporal

Perancangan Rumah Susun Sewa ini diharapkan mampu mewedahi dan menjalankan fungsinya dalam kurun waktu 10 hingga 20 tahun kedepan, namun tidak menutup kemungkinan Rumah Susun Sewa ini bisa digunakan dalam kurun waktu selama mungkin.

### 1.4.4 Lingkup Substansial

Lingkup Substansial pada perencanaan dan perancangan Rumah Susun Sewa ini diarahlan lebih kepada penerapan ilmu dan pendekatan arsitektur yang dipakai, hal tersebut dilakukan agar perencanaan dan perancangan tersebut lebih terstruktur dan terkait dengan batasan-batasan seperti:

1. Penataan bentuk dan Massa bangunan.

2. Tata ruang luar dan ruang dalam.
3. Keterkaitan dan kontribusi bangunan terhadap kondisi sosial, ekonomi dan budaya.
4. Penggunaan dan pemilihan material yang dipakai.
5. Standar kriteria rumah tinggal layak huni.
6. fasilitas-fasilitas pendukung yang terkait dengan aktivitas bermukim.
7. Efisiensi perencanaan dan perancangan bangunan.
8. Mempertimbangkan keseimbangan antara ekosistem bermukim dengan lingkungannya.

## **1.5 Metode Penulisan**

### **1.5.1 Metode Pengumpulan Data**

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

Metode pengumpulan data ini akan dilakukan dengan cara :

##### **1. Observasi**

Peninjauan secara langsung ke lokasi tapak di Kelurahan Tanjung Buntung, Kecamatan Bengkong, Kota Batam, Kepulauan Riau dengan tujuan untuk mengumpulkan data-data yang diperlukan dan data-data yang akan mendukung proses perencanaan dan perancangan Rumah Susun Sewa di Kelurahan Tanjung Buntung.

##### **2. Dokumentasi**

Proses ini akan dilakukan dengan cara megumpulkan data berupa pengamabilan dokumentasi foto yang diambil penulis di lapangan.

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

Data tersebut diperoleh melalui studi literatur yang terkait dengan perencanaan dan perancangan Rumah Susun Sewa, program-program pemerintah terkait dengan kawasan permukiman dan perumahan, serta teori-teori pendekatan arsitektur perilaku (*behaviour setting*). Data-data tersebut akan diperoleh dari sumber jurnal, berita, buku, dokumen pemerintah, dan sumber-sumber lainnya.

### **1.5.2 Analisis Data**

Proses analisis tersebut akan dilakukan setelah penulis mengumpulkan data-data yang diperlukan telah diperoleh secara menyeluruh, setelah itu data



yang telah diperoleh akan diolah hingga menemukan suatu informasi dan permasalahan yang menjadi dasar penulis dalam pengambilan keputusan terkait dengan penyelesaian seperti apa yang akan digunakan dalam proses perencanaan dan perancangan Rumah Susun Sewa.

### 1.5.3 Penarikan Kesimpulan

Penarikan kesimpulan terkait dengan perencanaan dan perancangan Rumah Susun Sewa ini adalah melalui pernyataan yang di temukan selama proses analisis dari data-data yang telah dikumpulkan, setelah itu keputusan akhir akan diperoleh terkait dengan arah pada perencanaan dan perancangan Rumah Susun Sewa di Kelurahan Tanjung Buntung.

## 1.6 Keahlian Penulisan

**Tabel 1. 1 Keahlian Penulisan**

<b>JUDUL</b>	<b>PENULIS</b>	<b>RESUME</b>
<b>RUMAH SUSUN SINDULANG MANADO DENGAN PENDEKATAN ARSITEKTUR PERILAKU</b>	<b>Leon S.P Kondoy, Ingerid L. Moniaga, Esli D. Takumansang</b>	Masyarakat yang memanfaatkan lahan sebagai tempat bermain anak-anak, tempat bersosialisasi, berbisnis (menjual), mencuci di luar rumah, dan membuang limbah di sungai adalah beberapa perilaku permukiman yang sering terjadi. Akibatnya, pola kehidupan mereka terlihat tidak sehat. Ini termasuk pola penataan hunian atau rumah tinggal, sistem drainase (air bersih dan air kotor), sistem penghawaan dan buangan limbah, serta sistem utilitas dan sarana lingkungan yang tidak menyenangkan. Jika penataan permukiman tidak dilakukan segera, tidak hanya fungsi sungai akan hilang dan citra kota akan menjadi buruk, tetapi budaya masyarakat di bantaran sungai juga dapat terancam ketika banjir terjadi.
<b>PERANCANGAN RUMAH SUSUN DI PONDOK KELAPA JAKARTA TIMUR DENGAN PENDEKATAN ARSITEKTUR PERILAKU</b>	<b>Rizki Ramadhan, Karya Widyawati, Wiyoga Triharto</b>	Tujuan dari desain rumah susun ini adalah untuk membuat rumah susun yang asri dan nyaman untuk penduduk yang tinggal dibantaran sungai. Rencananya, desain ini akan direlokasi oleh pemerintah, dan rumah susun akan dibangun dengan pencahayaan dan sirkulasi udara terbaik yang mungkin untuk menciptakan lingkungan yang nyaman dan sehat. Selain itu, penduduk di wilayah Rumah Susun Pondok Kelapa, Jakarta Timur memiliki sarana dan fasilitas pendukung. Selama proses desain, pendekatan arsitektur perilaku dan metodologi peta perilaku digunakan untuk mengumpulkan data tentang objek.
<b>PERANCANGAN RUMAH SUSUN DI KAWASAN KUMUH BELAWAN DENGAN PENDEKATAN ARSITEKTUR PERILAKU</b>	<b>Ashan, Dwi Adrean</b>	Tujuan dari desain rumah susun di kawasan kumuh Belawan dengan menggunakan pendekatan arsitektur behavioral adalah untuk membuat tempat tinggal yang nyaman dan aman. Kawasan kumuh Belawan menghadapi banyak masalah, termasuk kepadatan penduduk yang tinggi, infrastruktur yang buruk, dan keamanan yang rendah. Dalam desain rumah susun ini, sirkulasi udara yang baik, pencahayaan alami

		yang cukup, pengaturan privasi yang baik, dan penggunaan material yang ramah lingkungan akan dipertimbangkan. Rumah susun ini diharapkan dapat memberikan lingkungan hidup yang nyaman dan aman bagi penduduk kawasan kumuh Belawan, meningkatkan kualitas hidup mereka.
--	--	--

*Sumber: Penulis 2023*

## 1.7 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan Proposal Tugas Akhir Arsitektur sebagai berikut:

### **BAB 1 Pendahuluan.**

Bab ini membahas latar belakang perencanaan proyek dan masalah yang ingin diselesaikan selama proses perencanaan desain. Ini mencakup latar belakang perencanaan, rumusan masalah, ruang lingkup pembahasan, metode pengumpulan data, tujuan perancangan, dan bagaimana proyek itu dirancang.

### **BAB II Tinjauan Teori**

Bab ini mencakup tentang kajian literatur terkait dengan perumahan dan kawasan permukiman serta kajian literatur terkait dengan pendekatan Arsitektur Perilaku

### **BAB III Tinjauan Lokasi**

Bab ini mencakup pembahasan mengenai pertimbangan lokasi tapak yang akan digunakan dalam proses perancangan rusunawa ini.

### **BAB IV Metode Perancangan**

Bab ini mencakup pembahasan mengenai metode seperti apa yang akan diterapkan pada perancangan rusunawa ini.

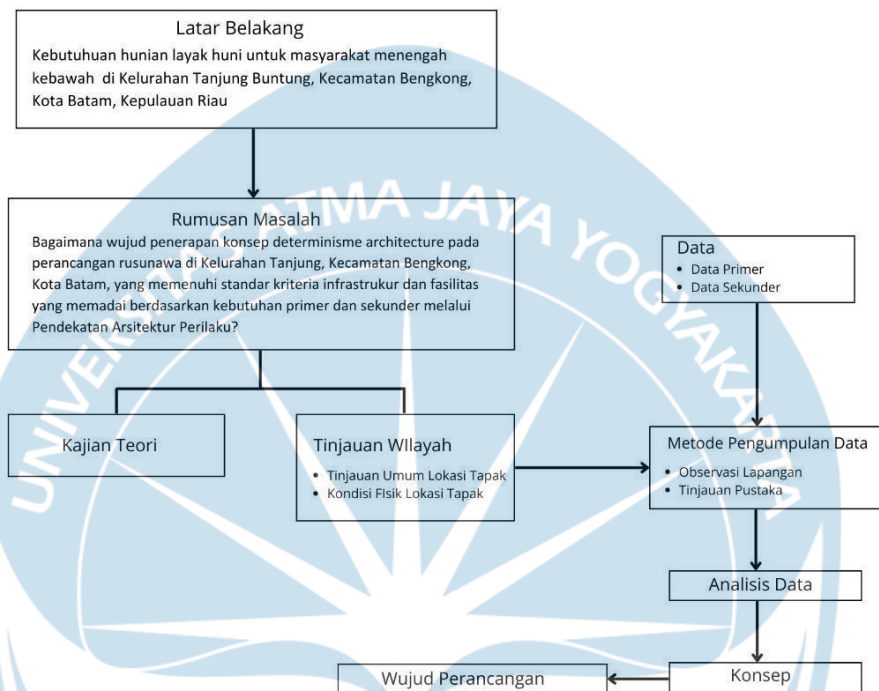
### **BAB V Analisis Perancangan**

Pada bab ini akan mencakup pembahasan mengenai analisis perancangan terkait dengan pendekatan perilaku, programatik, dan lingkungan.

### **BAB VI Konsep dan Kesimpulan**

Pada bab ini akan membahas bagaimana konsep perancangan yang akan diterapkan pada perancangan rusunawa serta kesimpulan dari perancangan tersebut.

### 1.8 Alur Pikir



**Gambar 1.5** Alur Pikir  
*Sumber: Analisis Penulis*