

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Indonesia merupakan negara dengan jumlah penduduk tertinggi ke empat di dunia, setelah China, India, dan Amerika Serikat (*World Population Review, 2024*). Pada tahun 2022, jumlah penduduk di Indonesia mencapai 275,5 juta jiwa. Sedangkan pada tahun 2024, jumlah penduduk mengalami kenaikan 0.95% dari tahun 2022, yaitu 278 juta jiwa. Kenaikan jumlah penduduk ini berlangsung secara signifikan dari tahun ke tahun. Peningkatan jumlah penduduk secara signifikan telah menjadi salah satu faktor utama yang mendorong peningkatan jumlah permintaan hunian. Meningkatnya jumlah penduduk sering kali disebabkan oleh beberapa faktor, seperti urbanisasi yang pesat, di mana orang-orang berpindah ke kota-kota besar untuk mencari pekerjaan dan peluang ekonomi yang lebih baik.

Kota Bekasi merupakan salah satu kota di Indonesia yang terkena dampak peningkatan jumlah penduduk yang cukup tinggi setiap tahunnya. Peningkatan ini disebabkan oleh beberapa faktor yaitu pertumbuhan penduduk, pendapatan penduduk, dan posisi kota tersebut. Kota Bekasi sebagai salah satu kota penyangga DKI Jakarta yang banyak diminati masyarakat untuk bermigrasi. Menurut data Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Bekasi, pada tahun 2019 jumlah penduduk di Kota Bekasi sekitar 3.003.923 jiwa. Mengalami kenaikan sebesar 2.4% di tahun 2020 dari tahun 2019 menjadi 3.075.690 jiwa.

Peningkatan jumlah Kartu Keluarga (KK) dari tahun ke tahun juga mencerminkan pertumbuhan jumlah penduduk yang signifikan. Dengan bertambahnya keluarga-keluarga baru, permintaan akan hunian turut melonjak, khususnya di daerah perkotaan. Kelurahan Margahayu merupakan salah satu kelurahan di kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi yang mengalami kenaikan jumlah kartu keluarga. Adapun diagram peningkatan jumlah kartu keluarga di kelurahan Margahayu bisa di lihat pada diagram 1.1.

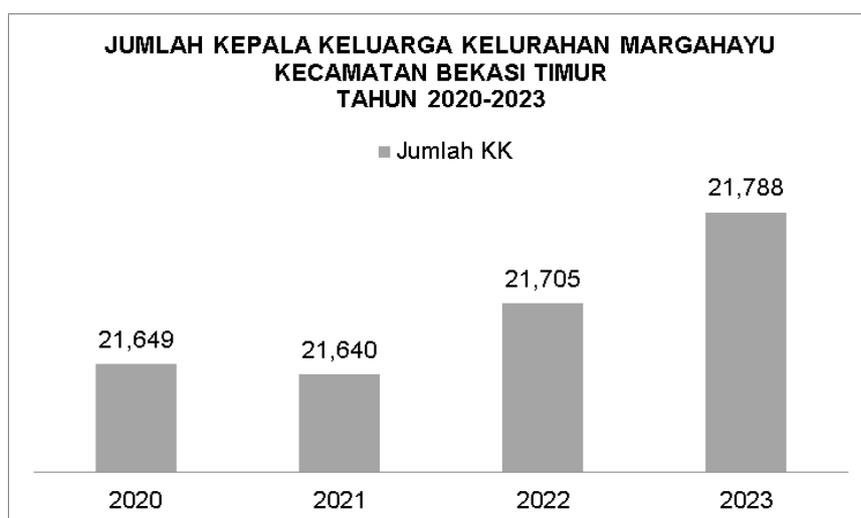


Diagram 1. 1. Jumlah Kepala Keluarga Kelurahan Margahayu  
(Sumber : Disdukcapil, 2024)

Pada diagram 1.1. jumlah kepala keluarga di kelurahan Margahayu kecamatan Bekasi timur mengalami kenaikan secara signifikan dari tahun 2021 sampai 2024. Meski sempat mengalami penurunan jumlah KK pada tahun 2020 ke 2021 dikarenakan pandemi covid, pada tahun 2021 pasca pandemi saat kondisi mulai membaik, jumlah KK turut bertambah. Hal ini mengakibatkan peningkatan permintaan akan rumah tinggal, hingga melebihi jumlah ketersediaan rumah tinggal di Indonesia, dengan kata lain mengalami *backlog*.

Berdasarkan data yang diperoleh dari laman Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, angka *backlog* kepemilikan rumah di Indonesia berkisar 12,7 juta unit pada tahun 2024. Permintaan hunian ini tidak diimbangi dengan peningkatan sumber daya tanah, sehingga lahan yang tersedia menjadi terbatas terutama di area perkotaan. Dalam mengatasi permasalahan *backlog*, pemerintah berupaya mendorong para pengembang perumahan, termasuk REI (*Real Estate* Indonesia) untuk terus meningkatkan penyediaan hunian layak dan terjangkau, baik hunian tapak maupun hunian vertikal. Namun, pembangunan hunian tapak, yang memerlukan luas lahan yang cukup besar, tidak lagi menjadi solusi yang efisien dan efektif dalam menghadapi situasi ini. Selain itu, harga tanah yang terus meroket semakin menyulitkan masyarakat, terutama di kalangan menengah ke bawah, untuk memiliki rumah tapak. Oleh karena itu, pembangunan hunian vertikal seperti apartemen menjadi solusi yang tepat dan berkelanjutan.

Hunian vertikal memungkinkan penggunaan lahan yang lebih efisien, karena satu area tanah dapat menampung ratusan hingga ribuan unit tempat tinggal. Dengan demikian, pembangunan apartemen tidak hanya menjadi solusi praktis dalam menghadapi keterbatasan lahan, tetapi juga memberikan kesempatan bagi masyarakat untuk tinggal di wilayah perkotaan tanpa harus mengorbankan kenyamanan atau akses terhadap fasilitas umum. Selain itu, apartemen juga menawarkan berbagai fasilitas yang mendukung kebutuhan penghuni, seperti akses transportasi umum, pusat perbelanjaan, dan fasilitas publik lainnya.

Pembangunan apartemen juga sejalan dengan konsep urbanisasi modern, di mana penduduk kota bisa tinggal lebih dekat dengan tempat kerja, pusat bisnis, dan hiburan, sehingga mengurangi jarak perjalanan dan waktu tempuh. Dengan memaksimalkan ruang yang ada, hunian vertikal dapat mengakomodasi pertumbuhan penduduk yang pesat tanpa harus mengorbankan lahan hijau atau ruang terbuka. Hunian vertikal menjadi salah satu solusi penting bagi tantangan perumahan di era modern ini, memungkinkan kota-kota untuk terus berkembang dengan cara yang efisien, teratur, dan berkelanjutan. Pemerintah dan pengembang perlu bersinergi dalam memastikan bahwa apartemen yang dibangun tidak hanya nyaman dan layak huni, tetapi juga terjangkau oleh berbagai lapisan masyarakat, sehingga kesejahteraan sosial dan ekonomi dapat terus ditingkatkan.

Kepadatan perkotaan yang terus meningkat, disertai dengan aktivitas dan pekerjaan yang semakin intens, telah menciptakan tekanan besar dalam kehidupan sehari-hari masyarakat kota. Berdasarkan riset Riskesdas 2018 mengenai Prevalensi Depresi Kabupaten/Kota di Provinsi Jawa Barat, angka prevalensi depresi di Jawa Barat didominasi oleh tingkat stress di Perkotaan (38.6) dibanding di Pedesaan (13.4). Dimana sumber stress/depresi perkotaan yaitu polusi, kebisingan, dan suhu (Rifqi, Muhammad, dkk, 2018). Selain itu, rutinitas yang padat, kemacetan lalu lintas,

serta tuntutan kerja yang tinggi pun memicu tingginya tingkat stres di kalangan penduduk perkotaan. Kondisi ini mendorong munculnya kebutuhan akan hunian yang tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai tempat beristirahat dan memulihkan diri dari tekanan hidup. Hunian yang nyaman dan mendukung kesejahteraan mental menjadi semakin penting, terutama bagi masyarakat perkotaan yang menghadapi stres setiap hari. Salah satu konsep hunian yang kini menjadi solusi populer adalah konsep biofilik.

Menurut Kallert (2005), desain biofilik merupakan upaya untuk dapat memenuhi kebutuhan manusia dan alam, serta dapat meningkatkan kesehatan fisik dan mental, produktivitas, dan kesejahteraan manusia. Hunian dengan konsep biofilik mengintegrasikan elemen-elemen alam ke dalam desain dan tata ruang bangunan. Konsep ini didasarkan pada prinsip bahwa manusia memiliki kecenderungan alami untuk terhubung dengan alam, dan interaksi dengan elemen alami dapat membantu mengurangi stres, meningkatkan konsentrasi, serta mendukung kesehatan fisik dan mental. Penggunaan tanaman, pencahayaan alami, ventilasi yang baik, serta material ramah lingkungan adalah beberapa ciri khas dari desain biofilik.

Bagi penduduk kota yang sibuk, hunian berkonsep biofilik memberikan tempat perlindungan yang ideal dari hiruk-pikuk kehidupan urban. Hunian semacam ini membantu menciptakan keseimbangan antara kehidupan modern yang serba cepat dengan kebutuhan mendasar manusia akan kedekatan dengan alam. Di tengah semakin tingginya tingkat stres perkotaan, hunian biofilik menawarkan solusi yang tidak hanya nyaman, tetapi juga mendukung kesehatan holistik, baik fisik maupun mental.

Dengan demikian, menghadirkan elemen alam ke dalam hunian perkotaan melalui konsep biofilik menjadi salah satu cara yang efektif untuk meningkatkan kualitas hidup dan mengatasi dampak negatif dari gaya hidup perkotaan yang semakin padat

## **1.2. Rumusan Masalah**

Adapun rumusan masalah berdasarkan identifikasi permasalahan yang ada yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana merancang apartemen dengan pendekatan arsitektur biofilik yang berkelanjutan baik segi lingkungan, sosial, dan ekonomi?
2. Berapa jumlah unit apartemen yang dapat dirancang untuk memenuhi permintaan hunian apartemen di Kota Bekasi?

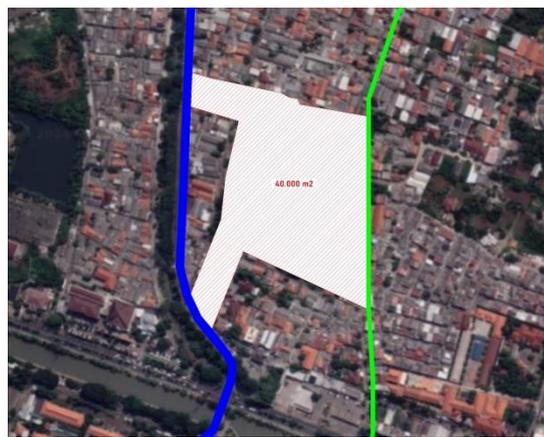
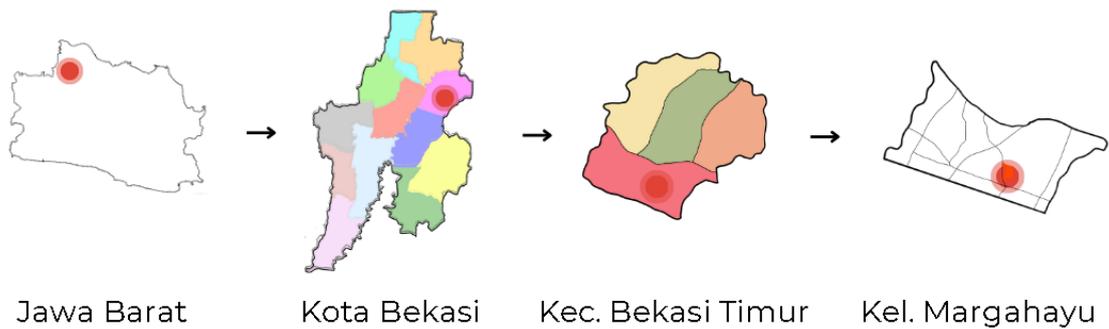
## **1.3. Tujuan**

Tujuan dari penelitian ini sebagai berikut:

1. Merancang apartemen dengan pendekatan arsitektur biofilik yang berkelanjutan baik segi lingkungan, sosial, dan ekonomi.
2. Mengetahui jumlah unit apartemen yang dapat dirancang untuk memenuhi permintaan hunian apartemen di Kota Bekasi.

#### 1.4. Penetapan Lokasi

Perancangan apartemen ini dilakukan di wilayah perkotaan, tepatnya di Kelurahan Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi. Daerah ini dipilih karena letaknya yang strategis, dekat dengan berbagai fasilitas umum seperti pusat perbelanjaan, sekolah, dan akses transportasi yang memadai. Selain itu, pertumbuhan penduduk di kawasan ini mendorong kebutuhan akan hunian vertikal yang lebih efisien. Adapun lokasi perancangan ditampilkan pada peta sebagai berikut.



Gambar 1. 1. Peta lokasi  
(Sumber : Penulis, 2024)

Pada Gambar 1.2. Lokasi perancangan Apartemen ini berada di kota Bekasi tepatnya di Jl. Sersan Aswan, Margahayu, Kec. Bekasi Timur, Kota Bekasi, Jawa Barat 17113. Lahan ini memiliki luas 4 hektar dengan kondisi eksisting yaitu lahan kosong serta sebagiannya permukiman warga. Lahan ini merupakan area pengembangan hunian vertikal seperti rusun dan apartemen (Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 13 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bekasi, Tahun 2011-2031). Lahan ini berada di wilayah yang strategis yaitu di pusat kota dengan aksesibilitas yang mudah seperti dekat dengan sarana transportasi, area wisata, kesehatan, dan pendidikan. Adapun batasan lahan ini yaitu permukiman dan mall di arah utara, permukiman warga di arah selatan, jalan raya di arah barat, dan jalan lingkungan di arah Timur.



berbagai pihak, termasuk penghuni, pengelola, dan pengembang apartemen, guna memperoleh informasi mendalam mengenai desain, fasilitas, manajemen, serta tantangan dalam operasional hunian vertikal. Selain itu, penulis juga melakukan observasi langsung terhadap tata ruang, estetika bangunan, serta kualitas lingkungan di sekitar apartemen.

Keempat, penulis melakukan survei lokasi untuk menganalisis kondisi site. Survei ini bertujuan untuk memahami berbagai aspek penting seperti topografi, aksesibilitas, kondisi infrastruktur, dan karakteristik lingkungan sekitar. Data yang diperoleh dari survei ini akan digunakan sebagai dasar dalam perencanaan yang lebih akurat dan sesuai dengan kondisi nyata di lapangan, sehingga perancangan dapat disesuaikan dengan kebutuhan dan situasi lokal.

Data yang diperoleh dari studi literatur, studi banding, dan survei tapak, kemudian dianalisis secara mendalam untuk memahami konteks dan kebutuhan hunian yang ideal. Melalui analisis dari ketiga sumber data ini, dilakukan sintesis untuk menggabungkan informasi teoritis dan praktis yang telah diperoleh. Sintesis ini berupa desain apartemen dengan konsep biofilik yang menghadirkan elemen alam seperti pencahayaan alami, ruang hijau, ventilasi yang baik, dan penggunaan material. Terakhir, penulis membuat gambar kerja dan animasi untuk mempresentasikan hasil rancangan.

## **1.6. Ruang Lingkup Rancangan**

Ruang lingkup yang dibahas mencakup perencanaan dan perancangan apartemen dengan konsep biofilik sebagai hunian dan komersial di daerah perkotaan. Penyelesaian permasalahan dibatasi pada :

1. Perancangan apartemen ini berdasar pada peraturan daerah yang berlaku, yaitu merupakan hunian vertikal di tengah kota dengan ketinggian sedang hingga tinggi,
2. Kelas apartemen ini yaitu kelas menengah ke atas dengan sasaran pembeli golongan dewasa seperti keluarga dan pekerja.
3. Konsep perencanaan yang digunakan yaitu pendekatan arsitektur biofilik, dengan berusaha menghadirkan alam ke dalam bangunan.
4. Mengelola tapak, gubahan massa, dan fasad yang dapat mengakomodasi kebutuhan penghuni.

## **1.7. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan laporan tugas akhir ini terdiri dari 5 bab, yaitu bab pendahuluan, tinjauan perencanaan, tinjauan lokasi perencanaan dan perancangan, kesimpulan dan saran, serta daftar pustaka. ulisan laporan tugas akhir ini disusun berdasarkan sistematika berikut :

1. Bab I Pendahuluan, bab pendahuluan berisikan latar belakang pemilihan proyek apartemen, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, penetapan lokasi perancangan, metode perancangan, ruang lingkup rancangan, dan sistematika penulisan.
2. Bab II Tinjauan Perencanaan, bab tinjauan perencanaan berisi tinjauan umum (pengertian judul proyek tugas akhir, studi literatur, studi kasus, hasil studi), elaborasi tema (pengertian tema, interpretasi tema, studi banding tema, konsep tema pada desain), dan tinjauan

- husus (lingkup pelayanan, struktur organisasi, aktivitas dan kebutuhan ruang, pengelompokan ruang, perhitungan luas ruang).
3. Bab III Tinjauan Lokasi Perencanaan Dan Perancangan  
Sub bab 1 berisikan latar belakang pemilihan lokasi berdasarkan peraturan dan potensi, analisis dan sintesis tapak, meliputi Latar Belakang Lokasi, Penetapan Lokasi, Kondisi Fisik Lokasi, Peraturan Bangunan/Kawasan Setempat, Tanggapan Fungsi, Tanggapan Lokasi, tanggapan Tampilan Bentuk Bangunan, Tanggapan Struktur Bangunan, dan Tanggapan Kelengkapan Bangunan (Utilitas).  
Sub bab 2 berisikan konsep rancangan berupa usulan rancangan dalam bentuk sketsa-sketsa rancangan (schematic design secara manual) yang diturunkan dari tanggapan Analisis Perencanaan, yaitu meliputi Usulan Konsep Rancangan Bentuk, Usulan Konsep Rancangan Tapak (zoning makro), Usulan Konsep Rancangan Struktur, Usulan Konsep Rancangan Utilitas, dan Analisis Ekonomi Bangunan.
  4. Bab IV Kesimpulan Dan Saran, bab kesimpulan dan saran berisikan Kesimpulan dan Sarana Perencanaan /dan Perancangan yang menjawab rumusan masalah.
  5. Bab V Daftar Pustaka, bab daftar pustaka menyajikan daftar literatur yang digunakan atau dijadikan acuan dasar dalam penyusunan analisis rancangan.
  6. Lampiran, berisikan Standar Bangunan, Gambar Rancangan, Foto dokumentasi model tiga dimensi (maket), Dosen Pembimbing, Lembar Konsultasi, dan Daftar Riwayat Hidup Penulis.