

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kepadatan penduduk di perkotaan merupakan salah satu tantangan besar bagi pembangunan di Indonesia. Indonesia menempati posisi keempat dengan jumlah penduduk terbanyak di dunia dengan total lebih dari 278 juta orang (BPS, 2023). Menurut data dari Perserikatan Bangsa-Bangsa, Worldometers, dan Badan Pusat Statistik, diproyeksikan bahwa populasi perkotaan di Indonesia akan mencapai lebih dari 70% dari total populasi pada tahun 2045-2050 (Bappenas, 2023). Kebutuhan akan lahan di perkotaan yang terus meningkat, menimbulkan masalah keterbatasan lahan. Pada akhirnya, keterbatasan lahan ini menimbulkan masalah baru lainnya, seperti peningkatan harga lahan, penurunan area ruang terbuka hijau, kemacetan lalu lintas, ketidaksetaraan akses perumahan, dan masalah lainnya.

Kurangnya lahan yang tersedia telah menyebabkan orang-orang menempati tempat-tempat yang seharusnya tidak dibangun atau ditempati (Kiswoyo *dkk*, 2023). Permukiman yang tidak terorganisir ini muncul di sepanjang tepi sungai, di dekat kantor, pasar, pusat perbelanjaan dan di tanah kosong yang dimiliki tanpa izin resmi. Dampak dari permukiman seperti ini mencakup masalah seperti lingkungan yang tidak sehat, tempat tinggal yang tidak memenuhi standar, banjir saat musim hujan, dan kurangnya akses ke fasilitas dasar seperti listrik, air bersih, dan infrastruktur lainnya.

Ibu kota Indonesia, DKI Jakarta, merupakan provinsi dengan kepadatan yang tinggi. Sebanyak 10.679.951 penduduk berada DKI Jakarta menjadikannya salah satu kota metropolitan terbesar di Indonesia. Kepadatan penduduk DKI Jakarta sudah mencapai 16,144 jiwa/km² dan akan terus meningkat setiap tahunnya (BPS DKI, 2023). Dengan pertumbuhan yang pesat dalam beberapa dekade terakhir, Jakarta sebagai ibukota negara telah menjadi tuan rumah bagi sejumlah besar penduduk, serta menarik migrasi dari berbagai daerah di Indonesia. Seiring bertambahnya jumlah penduduk di DKI Jakarta dan terbatasnya lahan pemukiman, maka akan menimbulkan masalah perkotaan yaitu munculnya permukiman yang tidak layak huni atau permukiman kumuh.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) telah mengumpulkan data yang menunjukkan bahwa 118 dari 264 kelurahan di DKI Jakarta termasuk dalam kategori kumuh. Luas keseluruhan permukiman kumuh di DKI Jakarta adalah 1.005,24 hektar, dimana porsi terbesar (30%) disumbangkan oleh Jakarta Utara, yaitu seluas 301 hektar. Lokasi permukiman kumuh di Jakarta Utara di dominasi pada lahan ilegal pesisir pantai dan di sekitar area waduk. BPS Jakarta Utara menyebutkan lokasi permukiman kumuh di Kecamatan Penjaringan terbanyak dibandingkan lima kecamatan lain di Jakarta Utara. Di Kecamatan Penjaringan sendiri, jumlah bangunan kumuh mencapai 5.570 unit dengan jumlah keluarga mencapai 9.592 KK.

Kelurahan	Jumlah Lokasi	Jumlah Bangunan	Jumlah KK
Kamal Muara	12	457	1371
Kapuk Muara	10	303	911
Pejagalan	0	1250	3750
Penjaringan	2	3560	3560
Pluit	0	0	0
Total	24	5570	9592

Tabel 1. 1 Jumlah Pemukiman Kumuh Menurut Desa/Kelurahan
Sumber: BPS, 2023

Dari data tersebut, diketahui juga bahwa Kelurahan Penjaringan merupakan kelurahan di Kecamatan Penjaringan yang memiliki jumlah bangunan kumuh terbanyak. Hunian vertikal merupakan salah satu cara untuk menyiasati keterbatasan lahan dan kepadatan penduduk dalam upaya memenuhi kebutuhan hunian di perkotaan, khususnya di Kelurahan Penjaringan ini. Rusunawa dapat menawarkan kepada masyarakat berpenghasilan rendah yang kesulitan menjangkau tempat tinggal yang nyaman dan layak huni. Sehingga rusunawa ini bisa menjadi solusi terhadap isu kebutuhan permasalahan permukiman di perkotaan dan juga meningkatkan kualitas hidup penghuninya.

Berdasarkan fenomena yang ada di kawasan kumuh ini, dipilihlah pendekatan *eco-settlement* dalam perancangan rumah susun. Hal ini dipilih karena *eco-settlement* mampu menanggapi permasalahan yang ada dengan memperhatikan aspek ekologis, ekonomi, sosial, dan kelembagaannya. Kelurahan ini memiliki jumlah bangunan tidak tertata terbanyak di Kecamatan Penjaringan yang menyebabkan tingginya kasus penyakit yang disebabkan oleh lingkungan seperti diare (1999 kasus) dan demam berdarah dengue (41 kasus) (BPS, 2021). Waduk pluit juga mengalami kerusakan akibat bangunan tidak tertata dan justru menjadi area pembuangan sampah sehingga penting untuk dilakukannya rehabilitasi dan perbaikan kawasan bantaran waduk pluit ini. Aspek ekologis pada *eco-settlement* bisa menjadi solusi atas fenomena ini karena kriteria perancangannya dapat menjamin kawasan kumuh ini menjadi layak huni, lingkungan yang sehat, berkelanjutan, serta menjaga kelestarian lingkungan hidup di sekitarnya.

Dari segi ekonomi, Kelurahan Penjaringan dikelilingi oleh kawasan industri sehingga memicu tingginya aktivitas perekonomian yang menarik orang-orang dari berbagai lapisan masyarakat untuk tinggal dan bekerja di daerah ini. Masyarakat di daerah ini mayoritas bekerja sebagai buruh dengan penghasilan yang cenderung rendah sehingga banyak dari mereka yang pada akhirnya menempati lahan-lahan yang ilegal karena tidak mampu mengakses tempat tinggal layak huni karena biayanya yang mahal. Aspek ekonomi pada *eco-settlement* menggunakan prinsip keadilan dan pemerataan sehingga rumah layak huni dapat dijangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah di daerah ini dan juga mengembangkan ekonomi lokal di daerah ini.

Dhea Saverina, 2024

Perencanaan dan Perancangan Rumah Susun bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Pesisir Waduk Pluit Jakarta Utara

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

Dari segi sosial, pemukiman ini sangat kurang terhadap fasilitas sosial. Aspek sosial pada *eco-settlement* mendorong interaksi sosial dan melibatkan masyarakat dalam pembangunannya. Selain itu, aspek kelembagaan pada *eco-settlement* membuat proses perizinan lebih mudah bagi badan hukum yang berencana membangun perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah termasuk di kawasan perancangan ini. Oleh karena itu, pendekatan ini dipilih karena tidak hanya membantu menjaga keseimbangan lingkungan, tetapi juga memberikan manfaat jangka panjang bagi penghuninya serta komunitas di sekitarnya.

1.2 Rumusan Masalah

Dengan mempertimbangkan konteks perancangan rumah susun tersebut, rumusan masalahnya adalah sebagai berikut:

- a) Bagaimana merancang rumah susun yang dapat terjangkau bagi masyarakat dengan berpenghasilan rendah (MBR)?
- b) Bagaimana merancang rumah susun dengan tema *eco-settlement*?

1.3 Tujuan dan Sasaran

Rumah susun ini dirancang dengan tujuan berikut:

- a) Merancang rumah susun yang dapat terjangkau bagi masyarakat dengan berpenghasilan rendah.
- b) Merancang rumah susun dengan tema *eco-settlement*.

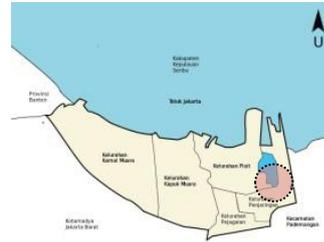
Sasaran dari Tugas Akhir ini adalah masyarakat di sekitar RT.21, 22 dan 23, RW.17, Kelurahan Penjaringan untuk merespon pemukiman kumuh dan kepadatan penduduk dengan memberikan desain tempat tinggal yang bisa meningkatkan kualitas hidup penghuninya

1.4 Penetapan Lokasi

Berdasarkan data dari BPS Jakarta Utara, Kelurahan Penjaringan merupakan kelurahan dengan jumlah bangunan kumuh terbanyak di Kecamatan Penjaringan dengan jumlah 3560 bangunan atau hampir 63% dari total keseluruhan. Oleh karena itu, Kelurahan Penjaringan dipilih sebagai proyek perancangan, tepatnya terletak di RT. 21, 22 dan 23, RW 17, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara.



Gambar 1. 2 Peta Jakarta Utara
Sumber: google.com



Gambar 1. 1 Peta Kecamatan Penjaringan
Sumber: google.com



Gambar 1. 3 Lokasi Tapak Perancangan
Sumber: google.com

Lokasi tapak perancangan berada di sebelah waduk Pluit, dimana setiap tahunnya banyak pemukiman liar tidak layak huni yang dibangun disini. Pada akhirnya, pemukiman liar ini mengambil alih fungsi Waduk Pluit sebagai tempat untuk pemukiman dan area pembuangan sampah. Oleh karena itu, untuk meningkatkan kualitas hidup penduduk di daerah ini, perlu dicarikan solusi untuk pembangunan hunian yang layak, murah dan berkelanjutan serta mengembalikan fungsi waduk seperti semula.

Dhea Saverina, 2024

Perencanaan dan Perancangan Rumah Susun bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Pesisir Waduk Pluit Jakarta Utara

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

1.5 Metode Perancangan

Pada tahap awal penelitian, latar belakang dicari melalui proses studi literatur. Untuk mengetahui dasar dari perancangan rusun ini, kajian literatur dilakukan dengan melihat referensi dari berbagai sumber daya yang kredibel, seperti buku, artikel, dan jurnal ilmiah.

Hasil kajian tersebut menghasilkan kesimpulan tentang masalah yang harus diselesaikan dan sebuah rancangan untuk menyelesaikannya. Untuk mengumpulkan data, digunakan pendekatan penelitian yang menganalisis literatur dari berbagai sumber, termasuk buku, artikel, dan jurnal ilmiah. Data yang dikumpulkan meliputi latar belakang masalah, data standar perancangan rumah susun, dan tema yang akan digunakan dalam perancangan.

1. Penentuan Topik dan Tema

Topik dipilih berdasarkan fenomena dan masalah yang ada. Diharapkan masalah rumah susun dapat diselesaikan oleh tema yang dipilih.

2. Analisis

Analisis dimulai dengan mencari standar dan informasi terkait topik perancangan. Analisis yang dilakukan beberapa diantaranya yaitu analisis aktivitas pengguna, analisis kebutuhan ruang, analisis hubungan ruang dan analisis tapak perancangan.

3. Perancangan

Setelah data dikumpulkan, desain akan dibuat menggunakan standar yang ada dan prinsip tema yang digunakan.

4. Penilaian

Setelah proses perancangan selesai, desain akan diperiksa untuk memastikan bahwa sudah memenuhi parameter desain yang ada. Desain akan kembali ditinjau ulang jika ada yang kurang dan tidak memenuhi syarat.

1.6 Ruang Lingkup Rancangan

1. Dimensi Waktu

Perencanaan rumah susun merupakan perancangan jangka panjang. Oleh karena itu, proses pembuatan konsepnya harus mempertimbangkan aspek keberlanjutan.

2. Dimensi Lokasi

Lokasi tapak yang dipilih terletak di kawasan kumuh Pesisir Waduk Pluit, Jakarta Utara. Perancangan rumah susun di lokasi perancangan harapannya dapat mengatasi kawasan kumuh dan menjadi solusi atas berbagai permasalahan perkotaan lainnya sehingga bisa meningkatkan kualitas hidup masyarakat.

3. Dimensi Fisik Bangunan

Sebagai bangunan yang di rancang untuk masyarakat berpenghasilan rendah maka bangunan harus menyesuaikan perilaku pengguna dan dengan biaya

pembangunan yang murah agar terjangkau tanpa mengurangi kualitas desain yang seharusnya.

1.7 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan mengikuti aturan penulisan yang telah disusun oleh penyelenggara tugas akhir Program Studi Arsitektur sebagai berikut:

Bab 1 Pendahuluan, bab ini berisi tentang latar belakang dan urgensi perancangan, identifikasi masalah perancangan, tujuan perancangan, sasaran perancangan, penentuan lokasi perancangan, pendekatan metodologi perancangan yang digunakan, lingkup perancangan yang ditetapkan, dan penjelasan tentang sistematika penulisannya.

Bab 2 Tinjauan Perencanaan, bab ini berisi tentang tinjauan umum mengenai judul proyek, kajian literatur terkait proyek perancangan, dan studi banding yang bisa menjadi inspirasi untuk proyek perancangan tugas akhir ini. Selanjutnya elaborasi terkait tema, yaitu ide utama desain dan studi banding pada tema sejenis. Terakhir yaitu tinjauan khusus yang berisi lingkup perancangan, analisis aktivitas, analisis pelaku, analisis fungsi, analisis kebutuhan, analisis luas ruang dan analisis hubungan ruang.

Bab 3 Tinjauan Lokasi Perencanaan dan Perancangan, bab ini berisi tentang latar belakang dipilihnya tapak perancangan, penetapan lokasi yang berisi analisis penilaian lokasi yang menjadi pilihan, kondisi fisik lokasi, peraturan setempat, dan analisis tapak serta tanggapannya. Selanjutnya yaitu konsep perancangan yang terdiri dari usulan konsep rancangan bentuk, konsep rancangan tapak, konsep rancangan struktur, utilitas, dll.

Bab 4 dalam penulisan ini berisi kesimpulan, saran serta lampiran gambar perancan