

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pertumbuhan penduduk yang terus terjadi di kota besar menimbulkan masalah kepadatan penduduk. Hal tersebut menyebabkan kurangnya lahan yang dapat digunakan untuk pembangunan dan meningkatnya harga properti di suatu kota. Jakarta sebagai kota terpadat di Indonesia memiliki penduduk berjumlah 16.704 jiwa / km² lahan Jakarta (Moerti, 2020). Tingginya harga tanah di Jakarta, yaitu dari sekitar Rp 2.000.000 per meter persegi hingga Rp 8.000.000 per meter persegi, membuat hunian vertikal menjadi solusi terbaik dari masalah pemukiman.

Jakarta Pusat
Harga Terendah: Rp 8,39 juta per m2
Harga Tertinggi: Rp 77,16 juta per m2
Jakarta Selatan
Harga Terendah: Rp 5,39 juta per m2
Harga Tertinggi: Rp 80,9 juta per m2
Jakarta Utara
Harga Terendah: Rp 1,73 juta per m2
Harga Tertinggi: Rp 38,23 juta per m2
Jakarta Barat
Harga Terendah: Rp 2,8 juta per m2
Harga Tertinggi: Rp 26,7 juta per m2
Jakarta Timur
Harga Terendah: Rp 1,97 juta per m2
Harga Tertinggi: Rp 24,33 juta per m2

Gambar 1.1 Harga Tanah Jakarta per meter persegi

(Sumber: <https://www.rukamen.com/blog/inilah-harga-tanah-di-jakarta-menurut-indonesia-property-watch/>, 2017)

Hunian vertikal yang ada di Jakarta umumnya adalah rumah susun, kondominium, dan apartemen. Kondominium menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia didefinisikan sebagai gedung besar bertingkat yang mewah dan disewakan dan disamakan dengan apartemen (Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Daring, n.d.). Namun, dalam prakteknya nama kondominium sering

dipakai untuk hunian yang lebih berkelas dan mahal dari apartemen pada umumnya di Indonesia. Sedangkan apartemen adalah “tempat tinggal (terdiri atas kamar duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur, dan sebagainya) yang berada pada satu lantai bangunan bertingkat yang besar dan mewah, dilengkapi dengan berbagai fasilitas (kolam renang, pusat kebugaran, toko, dan sebagainya)” (Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Daring, n.d.). walaupun definisi KBBI menyebutkan apartemen sebagai hunian yang mewah tetapi pada prakteknya apartemen tidak selalu mewah seperti yang disebutkan. Sedangkan rumah susun (rusun) adalah bangunan hunian tingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan dengan semua areanya memiliki fungsi dan merupakan milik bersama, serta terdapat tempat untuk hunian yang dapat dimiliki dan digunakan terpisah dari fungsi-fungsi bersama lainnya (UU no. 20 Tahun 2011).



Diagram 1.1 Kepadatan Penduduk DKI Jakarta

(Sumber: <http://statistik.jakarta.go.id/berapa-kepadatan-penduduk-dki-jakarta-saat-ini/>)

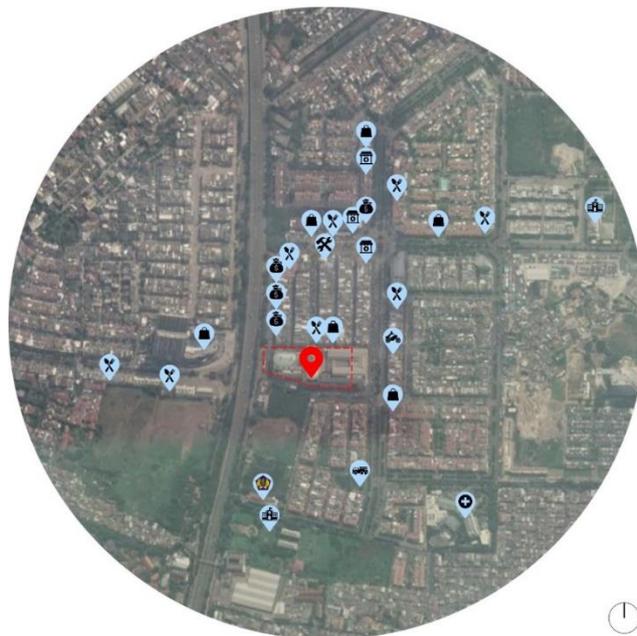
Cengkareng	306 214	294 942	601 156
1. Duri Kosambi	52 589	51 721	104 310
2. Rawa Buaya	40 042	37 825	77 867
3. Kedaung Kali Angke	21 129	18 713	39 842
4. Kapuk	90 042	82 754	172 796
5. Cengkareng Timur	55 828	55 639	111 467
6. Cengkareng Barat	46 584	48 290	94 874

Tabel 1.1 Jumlah Penduduk Kecamatan Cengkareng

(Sumber: <https://jakbarkota.bps.go.id/indicator/12/162/1/jumlah-penduduk-menurut-kelurahan-dan-jenis-kelamin.html>)

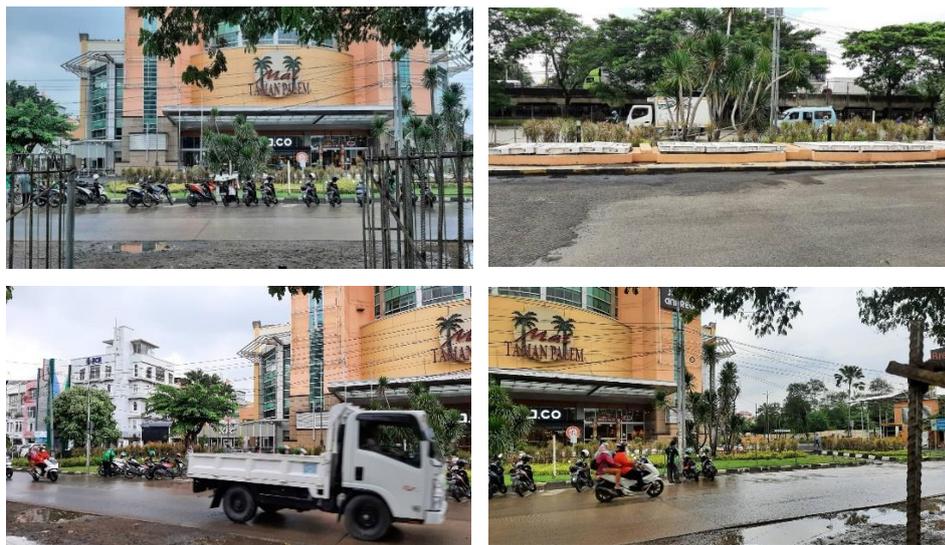
Lokasi tapak rancangan yang dipilih adalah Cengkareng Timur, Jakarta Barat. Tapak yang dipilih berada di Cengkareng karena Cengkareng

merupakan kelurahan dengan penduduk terbanyak di Jakarta Barat yang merupakan kota terpadat kedua di DKI Jakarta. Kepadatan Jakarta Barat mencapai 19.592 jiwa/km² dan Cengkareng memiliki penduduk sebanyak 601.156 jiwa. Lokasi tapak pilihan berada di Jalan Kamal Raya, Cengkareng Timur, Cengkareng, Jakarta Barat. Lokasi tapak merupakan lokasi strategis dan berada di jalan utama. Pada kondisi eksisting tapak terdapat bangunan yang saat ini merupakan Mal Taman Palem. Eksistensi gedung yang ada saat ini sudah menurun sejak cukup lama dan sebenarnya hanya memiliki beberapa fungsi yang berjalan berdasarkan pengamatan. Eksistensinya juga semakin turun dengan dibukanya Green Sedayu Mall yang berada di seberangnya. Eksistensi Mal Taman Palem menjadi kurang relevan karena pelayanan yang disediakan sudah banyak dapat dipenuhi sekitarnya. Contohnya, usaha makanan tersebar banyak di ruko sekitar Mal Taman Palem bahkan terdapat pujasera dalam jarak 270 meter. Selain itu, fungsi *ballroom* di Mal Taman Palem juga bertabrakan dengan *ballroom* yang disediakan oleh Hotel Aston Cengkareng.



Gambar 1.2 Tapak dan Pemetaan Objek Penting Sekitarnya
(Sumber: Googlemaps yang diolah Penulis, 2021)

Menjawab eksistensi Mall Taman Palem yang turun dan usianya yang sudah cukup lama, yaitu lebih dari 12 tahun, peremajaan dapat dilakukan agar fungsinya juga lebih relevan dengan kebutuhan di sekitarnya. Peremajaan akan dilakukan dengan mempertahankan beberapa fungsi penting dari bangunan saat ini, seperti supermarket, retail makanan, dan kantor Samsat Corner.



Gambar 1.3 Foto Kondisi Jalan Utama Tapak
(Sumber: Dokumentasi penulis, 2021)

Lokasi tapak yang strategis mendukung untuk tapak dijadikan fungsi *residential mixed-use*. Tapak strategis dengan berada di jalan raya dan memiliki akses ke Jalan Tol Lingkar Luar. Selain itu, tapak juga merupakan tempat pengambilan penumpang dari Transjakarta Umpan sehingga pengguna dapat mengakses kendaraan umum dengan mudah.

Jumlah penduduk kelas menengah di Indonesia setidaknya mencapai angka 52 juta penduduk dan masih terus berkembang dengan cukup pesat (World Bank, 2019). World Bank (2019) menyatakan bahwa posisi kelas menengah yang kuat dan terjamin dapat membantu pembangunan Indonesia menjadi lebih baik. Kondisi Indonesia yang lebih baik dapat memengaruhi kualitas hidup penduduk berpenghasilan rendah dan membantu mengurangi

kemiskinan. World Bank (2019) mengategorikan kelas menengah dalam 2 kelompok, yaitu *Aspiring Middle Class (AMC)* dan *Middle Class*. *AMC* adalah penduduk yang sudah tidak hidup dalam kemiskinan tetapi masih tidak sepenuhnya dalam ekonomi yang aman dan *Middle Class* adalah penduduk yang sudah aman ekonominya dan kecil kemungkinan jatuh ke kategori ‘miskin’ (World Bank, 2019). *AMC* memiliki pendapatan sebesar Rp 532.000 hingga Rp 1.200.000 per-bulan dan *Middle Class* memiliki penghasilan Rp 1.200.000 hingga Rp 6.000.000 per-bulan. Alasan-alasan tersebut membuat target kelas menengah dirasa tepat untuk didesain hunian vertikal berupa Rumah Susun Komersial.

Target pengguna dari desain adalah keluarga berkembang / *extended family*. Keluarga berkembang dipilih karena wilayah Kecamatan Cengkareng memiliki jumlah rumah tangga tertinggi di Jakarta Barat. Konsep ini diangkat dengan perhitungan di kota seperti Jakarta, banyak keluarga yang kedua pihak orang tua bekerja sehingga anak dititip kepada kakek / nenek mereka saat orang tua bekerja. Bangunan *residential* vertikal yang ada saat ini tidak / tidak banyak yang memerhatikan kondisi keluarga yang tinggal dalam jumlah besar seperti keluarga berkembang.

Kecamatan	Jumlah Rumah Tangga Hasil Catatan Sipil (rumah tangga)		
	2019	2018	2017
Kembangan	94 586,00	90 720,00	164 695,00
Kebon Jeruk	114 031,00	109 831,00	104 752,00
Palmerah	74 889,00	72 722,00	70 043,00
Grogol Petamburan	82 010,00	79 460,00	76 388,00
Tambora	92 360,00	89 723,00	87 279,00
Taman Sari	45 977,00	45 144,00	44 454,00
Cengkareng	183 019,00	175 816,00	164 695,00
Kalideres	141 409,00	134 935,00	125 918,00
Jakarta Barat	828 281,00	798 315,00	758 105,00

Tabel 1.2 Jumlah Keluarga di Jakarta Barat

(Sumber: BPS Kota Jakarta Barat, <https://jakbarkota.bps.go.id/indicator/12/34/1/jumlah-rumah-tangga-hasil-catatan-sipil.html>)

Perancangan akan menggunakan pendekatan desain pasif pada desain. Desain pasif merupakan strategi yang memanfaatkan kondisi lingkungan alami untuk keberlangsungan bangunan. Pemanfaatan kondisi lingkungan

dengan desain pasif bertujuan untuk keberlanjutan bangunan. Manfaat lain dari penerapan desain pasif adalah meminimalisir biaya yang dikeluarkan untuk membayar penggunaan energi bulanan bangunan, dimana hal ini merupakan salah satu penyebab biaya bulanan bangunan seperti apartemen menjadi mahal. Bangunan *residential* merupakan tipologi bangunan pengguna energi terbanyak, yaitu mencapai 49% (Seraj & Joarder, 2019) dengan sistem HVAC sebagai pengguna energi terbanyak dari tipologi *residential*, yaitu mencapai 2/3 energi total bangunan *residential* (Omrani, Garcia-Hansen, Capra, & Drogemuller, 2017).

Selain bermanfaat untuk bangunan, penerapan desain pasif juga bermanfaat untuk manusia yang menggunakannya. Desain pasif dapat mendukung terbentuknya lingkungan bangunan yang sehat dan memberikan dampak baik bagi pengguna. Bangunan memengaruhi kesehatan pengguna secara langsung karena manusia menghabiskan sebagian besar waktunya di dalam ruang *indoor*. Ruang *indoor* bangunan akan berpengaruh terhadap performa dan kenyamanan pengguna (Allen & Macomber, 2020). Maka bangunan sehat penting untuk dicapai untuk keberlanjutan bagi penggunaannya.

Penjelasan yang telah dijabarkan menjadi alasan dalam pemilihan tapak dan objek rancangan. Fungsi rancangan tersebut cocok pada tapak guna mempersiapkan daerah Cengkareng terhadap pertumbuhan penduduknya dan memberikan opsi tempat tinggal dengan luas lahan yang lebih sedikit dari rumah tapak, tetapi dapat tetap memberikan tempat tinggal yang nyaman. Maka penulis ingin mengetahui **“Bagaimana rancangan rumah susun komersial yang sehat dengan penerapan desain pasif yang mampu memenuhi kebutuhan penduduk kelas menengah di Jakarta?”**

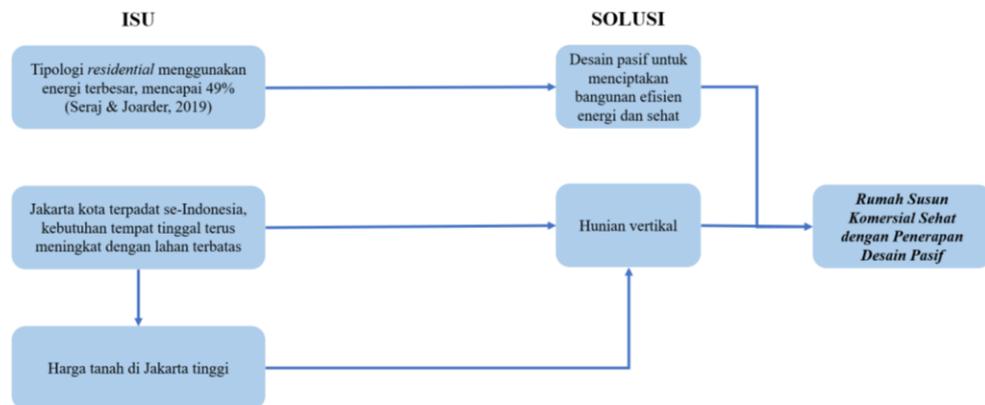


Diagram 1.2 Kerangka Berpikir
(Sumber: Penulis, 2020)

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan penjabaran pada latar belakang, terdapat beberapa permasalahan yang akan dijawab melalui rancangan. Berikut rumusan masalah yang akan dibahas, yaitu:

1. Bagaimana rancangan rumah susun komersial sehingga dapat memenuhi kebutuhan hunian penduduk kelas menengah Jakarta?
2. Bagaimana penerapan desain pasif pada rancangan untuk mendukung terciptanya bangunan sehat pada rumah susun komersial yang dirancang?

1.3. Batasan Masalah

Terdapat beberapa batasan agar rancangan yang dibuat akan fokus, yaitu:

1. Lokasi perancangan berada di Jalan Kamal Raya, RT 13/ RW 10, Cengkareng Timur, Cengkareng, Jakarta Barat. Lokasi dipilih karena berada di lokasi strategis dan berada di kawasan dengan peningkatan jumlah penduduk cukup tinggi. Rancangan dibuat di tapak tersebut sebagai bentuk antisipasi kebutuhan tempat tinggal di masa yang akan datang. Tapak memiliki luas 32.000 m², dimana

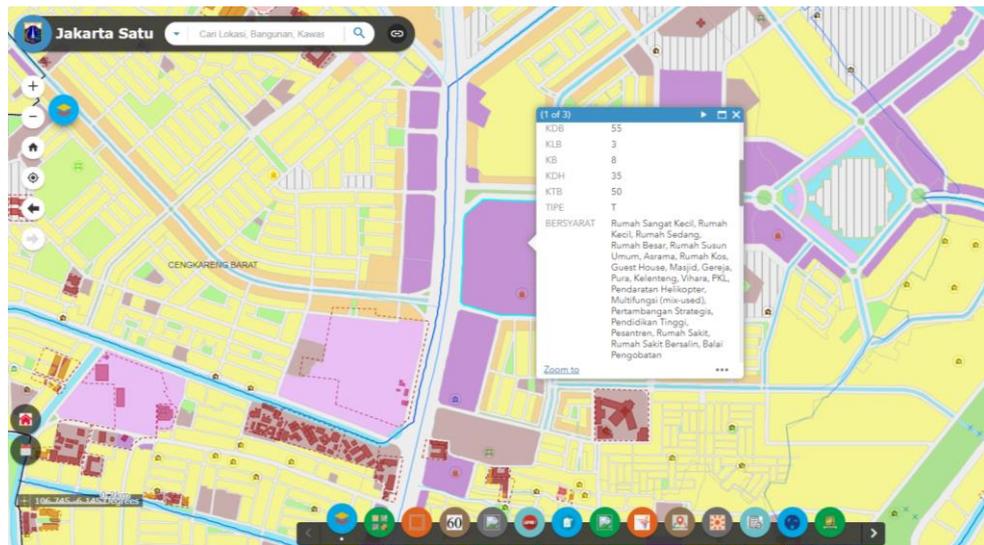
pada tapak akan ada penyesuaian fungsi kebutuhan sekitar dan tidak hanya dibangun apartemen.



Gambar 1.4 Tapak Rancangan

(Sumber: Goglemaps dan diolah oleh Penulis, 2021)

2. Peraturan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang berlaku di Jakarta mendasari regulasi yang digunakan dalam rancangan. RTRW dilihat di website milik Pemerintah DKI Jakarta, yaitu <https://jakartasatu.jakarta.go.id/portal/apps/webappviewer/index.html?id=1c1bfcced2cb4852bbeafcd968a6d04>.



Gambar 1.5 Regulasi yang Berlaku di Tapak

(Sumber: <https://jakartasatu.jakarta.go.id/portal/apps/webappviewer/index.html?id=1c1bfcced2cb4852bbeafcd968a6d04>.)

3. Pasif desain diterapkan untuk menciptakan bangunan yang sehat (*healthy building*) sehingga bangunan memberi dampak yang baik bagi kesehatan pengguna dan lingkungan sekitarnya.

1.4. Tujuan Perancangan

Perpindahan penduduk untuk tinggal di hunian vertikal dari hunian tapak adalah hal yang tidak terhindarkan dikarenakan keterbatasan lahan yang ada di Jakarta. Penduduk kelas menengah yang berjumlah 52 juta dari keseluruhan penduduk Indonesia atau 1 dari setiap 5 orang (World Bank, 2019), sebagai kelas dengan jumlah penduduk terbanyak perlu memiliki hunian vertikal yang layak agar perlahan penduduk dapat memilih untuk tinggal di hunian vertikal. Rancangan rumah susun komersial bagi keluarga berkembang penduduk menengah di Jakarta ini diharapkan dapat menjadi *pilot project* yang dapat menjadi usulan untuk desain hunian di Jakarta ke depannya.

Selain dari fungsi, bangunan akan menerapkan desain pasif sebagai dasar desainnya. Desain pasif yang diterapkan dapat membuat bangunan lebih

ramah lingkungan sehingga dapat mengurangi dampak buruk bangunan terhadap lingkungan untuk ke depannya. Selain itu, desain pasif yang diterapkan dapat menciptakan bangunan yang sehat dan akan berpengaruh langsung dengan pengguna bangunan.