

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Pandemi COVID-19 memaksa manusia untuk beradaptasi dengan kondisi yang baru yang disebut *New Normal*. Pada saat pandemi, rumah tidak hanya menjadi tempat untuk beristirahat (*First Place*) tetapi sebagai tempat kerja (*Second Place*) yang menyebabkan pola perilaku manusia sebelum dan sesudah pandemi menjadi berbeda karena terjadinya tumpang tindih antara berkerja dan beristirahat. Oleh karena itu, isu perubahan aktivitas ruang sesudah pandemi yang menimbulkan kebutuhan ruang yang baru bagi manusia yang mendorong penulis untuk mempertimbangkan kebutuhan ruang agar sesuai dengan kondisi pandemi. Kebutuhan manusia akan ruang tentunya didukung oleh Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM) dan *Work From Home* (WFH). *Work From Home* adalah kegiatan bekerja dari rumah guna mencegah penyebaran virus pada perkantoran.



**Tabel 1. 1 Kesimpulan Analisis Seminar**

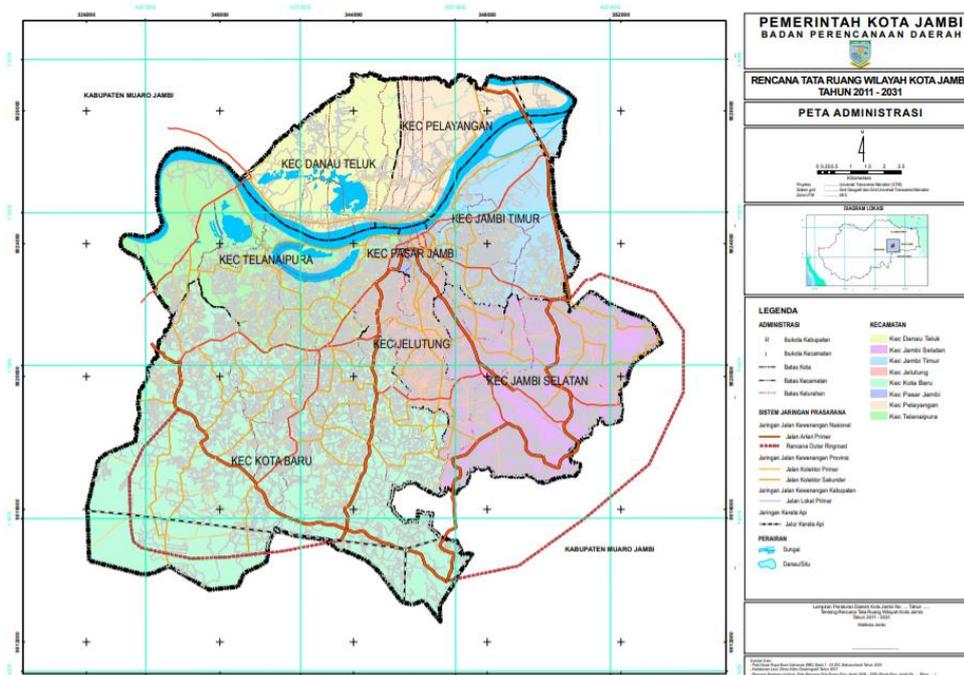
(Sumber: Data Penulis 2021)

Konteks	Teori	Komponen	Keterangan
Faktor yang mempengaruhi preferensi dalam memilih desain perumahan pasca pandemi	<i>The Housing Design Handbook</i>	Lokasi	Daerah pinggir kota menjadi pilihan karena jauh dari kepadatan kota.
		Tipologi	Rumah memiliki pemisahan area kotor dan bersih menjadi hal penting untuk mencegah penyebaran virus.
		Kepadatan Lingkungan	Lingkungan perumahan yang berjarak memberikan rasa aman dari tertularnya virus.
		Ruang Internal	Ruang yang kondusif dan memiliki area untuk beristirahat selama WFH.
		Ruang Eksternal	Preferensi ruang <i>Outdoor</i> memiliki area dekontaminasi, sirkulasi udara dan ruang tamu.
		Pencampuran Fungsi	Pada saat pandemi ruang yang mendukung untuk kegiatan WFH diperlukan.
		Privasi	Untuk pengawasan area rumah penduduk lebih memilih menggunakan perangkat elektronik dibanding manusia.
		Keamanan	Menggunakan perangkat elektronik untuk pengawasan dan mempertegas batasan area privat.
		Utilitas	Fasilitas yang diminati oleh penduduk adalah taman untuk berekreasi dan rumah ibadah.
		Kepemilikan dan Komunitas	Sebagian besar ingin memiliki rumah tinggal dan memilih komunitas maya di saat pandemi.
		Regenerasi Properti	Responden lebih fasilitas pada lingkungan perumahan diperbaiki.
		<i>Co-Design</i>	Area untuk bersosial dapat menggunakan taman.
		Desain Ramah Lingkungan dan Konstruksi	Desain yang hemat energi dan struktur yang kokoh menjadi poin penting bagi penduduk di kota Jambi.
		Biaya Operasional	Hematnya biaya operasional berdampak dari desain yang ramah terhadap lingkungan.

Berdasarkan hasil penelitian sebelumnya, faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi dalam memilih desain hunian pada saat dan setelah pandemi dapat disimpulkan berdasarkan empat belas unsur perumahan yang ideal dari buku *The Housing Design Handbook* sebagai berikut :

1. Lokasi : lokasi pinggir kota, karena lebih tenang.
2. Tipologi : area kotor dan bersih yang terzonasi.
3. Densitas : jarak antar unit untuk mengurangi kepadatan lingkungan perumahan.
4. Interior : mempunyai area dekontaminasi.
5. Eksterior : ruang tamu terletak di luar rumah
6. Penggabungan fungsi : rumah sebagai beristirahat dan bekerja
7. Privasi : ketenangan selama bekerja di rumah.
8. Keamanan : pemasangan CCTV.
9. Utilitas : responded memilih fasilitas rumah ibadah dan taman.
10. Kepemilikan & komunitas : hak milik bangunan dan komunitas maya agar terkoneksi selama pandemi.
11. Regenerasi Properti : memperbaiki fasilitas yang telah rusak.
12. *Co-Design* : fasilitas taman sebagai tempat untuk bersosial.
13. *Sustainability & Construction* : rancangan ramah lingkungan untuk mengemat biaya serta energi.
14. Biaya Operasional : mengemat biaya operasional dari desain yang ramah lingkungan.

U N I V E R S I T A S  
M U L T I M E D I A  
N U S A N T A R A



**Gambar 1. 1** Peta Kota Jambi

(Sumber : <https://jambikota.go.id/new/peta-kota-jambi/>)

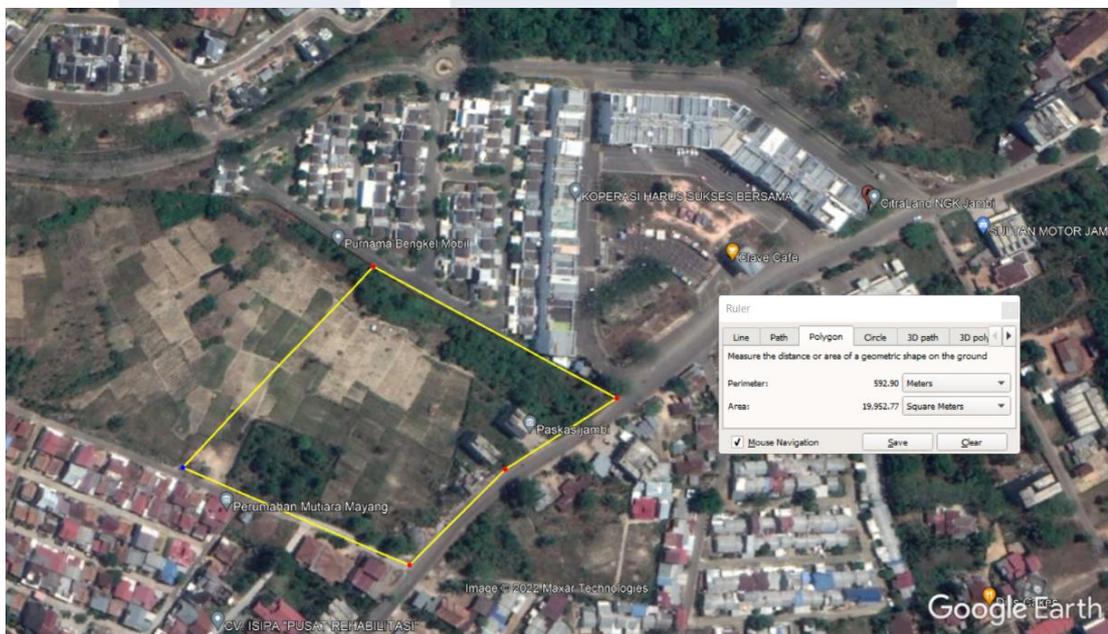
Dari segi demografis, penduduk kota Jambi didominasi oleh Suku Melayu yang di mana Bahasa Melayu juga menjadi bahasa khas yang digunakan di Jambi. Dengan jumlah penduduk yang banyak, jumlah perumahan di kota Jambi tidak sebanding dengan laju pertumbuhan penduduk. Fenomena ini dapat di lihat dari penelitian oleh Artif Rahman yang menjelaskan pertumbuhan perumahan di kota Jambi.

**Tabel 1. 2** Perbandingan Jumlah Penduduk dengan Kesiediaan Unit Rumah

(Sumber: Tesis Pertumbuhan Perumahan di Kota Jambi oleh Arif Rahman)

No	KECAMATAN	Luas Wilayah (Km2)	Jumlah Penduduk (jiwa)	Jumlah KK	Rasio Penduduk (jiwa/kk)	Jumlah Rumah Eksisting (unit)	Backlog (unit)
1	Kec Danau Teluk	15.70	12,290	2,458	5.00	1,889	-569
2	Kec Jambi Selatan	32.97	99,150	19,830	5.00	14,193	-5,637
3	Kec Jambi Timur	20.19	78,778	15,756	5.00	10,920	-4,836
4	Kec Jelutung	7.92	61,542	12,308	5.00	8,581	-3,727
5	Kec Pasar Jambi	4.02	15,356	3,071	5.00	2,114	-957
6	Kec Kota Baru	77.78	113,959	22,792	5.00	16,867	-5,925
7	Kec Pelayangan	15.29	13,603	2,721	5.00	2516	-205
8	Kec Telanai Pura	30.39	76,224	15,245	5.00	15,268	23
<b>KOTA JAMBI</b>		<b>204.263</b>	<b>470,902</b>	<b>94,180</b>		<b>72,348</b>	<b>-21,832</b>
<b>JUMLAH RUMAH IDEAL KOTA JAMBI</b>							<b>94.180</b>

Dari tabel tersebut, pada kolom *Backlog* dijelaskan bahwa kota Jambi masih belum mencapai jumlah unit hunian yang ideal yaitu 94.180 unit. Dari data tersebut dapat diketahui bahwa kebutuhan penduduk kota Jambi akan tempat tinggal cukup tinggi. Maka dari hal tersebut, penulis mengangkat fenomena ini sebagai isu tapak. Tapak yang dipilih oleh penulis terletak di kecamatan Kota Baru di jalan. K. H. Ismail Malik No.6, Mayang Mangurai. Kecamatan Kota Baru sebagaimana dijelaskan pada tabel tersebut memiliki *Backlog* hingga 5.925 unit yang berarti kecamatan ini memerlukan kebutuhan hunian yang paling tinggi di antara kecamatan lainnya.



**Gambar 1. 2 Tapak Daerah Mayang**  
(Sumber : Google Earth)

Berdasarkan penelitian sebelumnya yang menargetkan penduduk kelas menengah atas, penulis memilih tapak yang memiliki keunggulan yang dapat mendukung kebutuhan penduduk kelas menengah atas berdasarkan analisis SWOT. Lalu, rancangan hunian di tapak mayang akan dirancang dengan konsep *Sustainable Housing* karena berdasarkan dari beberapa artikel dan berita, kota Jambi mengalami kekeringan di puncak musim kemarau dan bencana alam seperti banjir di sejumlah daerah yang dikarenakan oleh perubahan iklim. Hal ini awalnya

dipicu oleh pemanasan global yang berdampak pada perubahan iklim di kota Jambi. Oleh karena itu, Penerapan konsep *Sustainable Housing* dapat berkontribusi dalam mengurangi dampak pemanasan global di kota Jambi. Setelah itu, teori 14 komponen perumahan yang ideal digunakan sebagai acuan dalam menilai hasil dari rancangan hunian di kota Jambi.

## **1.2 Urgensi Penelitian**

Penelitian penting karena penelitian ini terkait dengan kebutuhan penduduk akan fasilitas hunian yang diketahui fasilitas hunian di kota Jambi masih kurang dari jumlah yang ideal dan preferensi ruang pada hunian selama dan sesudah pandemi. Dengan adanya rancangan ini, diharapkan rancangan ini dapat menyelesaikan isu terkait dengan hunian yang ada di kota Jambi.

## **1.3 Rumusan Masalah**

Berdasarkan isu yang ada di kota Jambi, usaha yang dilakukan penulis terkait dengan rancangan hunian yang dapat memenuhi kebutuhan WFH serta mengurangi dampak pemanasan global di kota Jambi. Sehingga, penulis merumuskan permasalahan hunian di kota Jambi sebagai berikut, berawal dari kurangnya hunian dari jumlah yang ideal serta pemanasan global yang mengakibatkan pergeseran iklim di kota Jambi. Oleh karena isu tersebut, perancang harus memikirkan desain yang tepat untuk permasalahan tersebut tetapi juga mempertimbangkan kebutuhan ruang yang ideal bagi penduduk kota Jambi dalam menjalankan kegiatan WFH. Pertanyaan perancangan dari isu ini adalah “bagaimana merancang hunian kelas menengah atas yang hemat energi serta ramah lingkungan guna untuk mengurangi dampak pemanasan global di kota Jambi?”

## **1.4 Batasan Masalah**

Pada perancangan ini, ruang lingkup permasalahan akan berfokus pada :

1. Batasan wilayah perancangan yaitu Jl. K. H. Ismail Malik No.6, Mayang Mangurai, Kec. Kota Baru, Kota Jambi.
2. Perancangan tapak seluas 20.000 m<sup>2</sup> di kecamatan Kota Baru
3. Lingkungan sekitar dan faktor-faktor yang mempengaruhi tapak

4. Menerapkan konsep *Sustainable Housing* serta 14 komponen rumah ideal pada objek rancangan hunian

### **1.5 Tujuan Penelitian/Perancangan**

Berdasarkan penjelasan sebelumnya penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk menjawab pertanyaan penelitian yang berhubungan dengan korelasi antara kebiasaan baru yang disebabkan oleh pandemi terhadap preferensi memilih hunian *Landed House* bagi masyarakat golongan menengah di kota Jambi. Hasil penelitian ini nantinya akan digunakan sebagai dasar untuk merancang hunian di kota Jambi. Sedangkan tujuan dari perancangan ini adalah untuk meningkatkan kualitas hunian di kota Jambi dengan melengkapi standar 14 komponen perumahan ideal serta penerapan konsep *Sustainable Housing*.

UMMN

UNIVERSITAS  
MULTIMEDIA  
NUSANTARA