

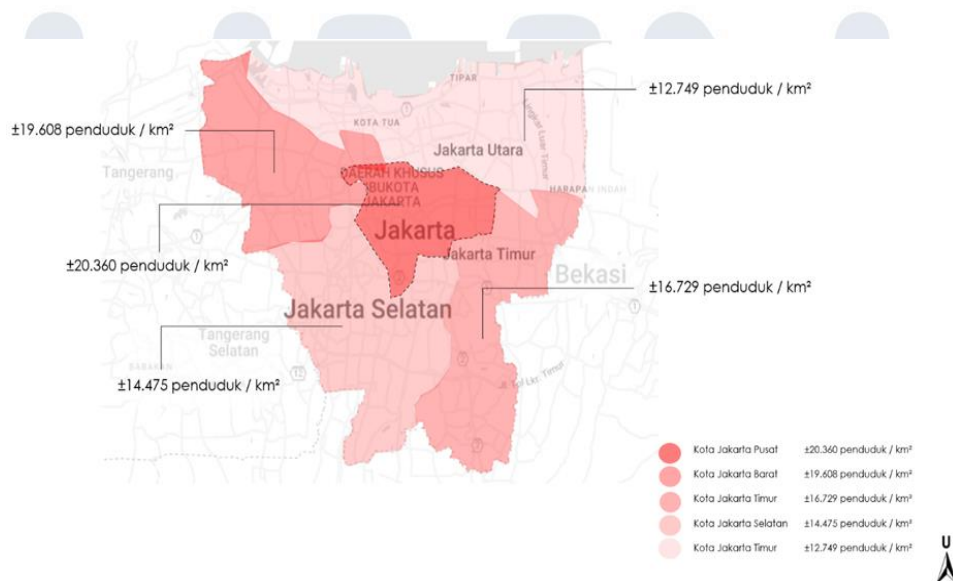
# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Perkembangan penduduk di kota besar akan mengalami peningkatan dapat menimbulkan masalah kepadatan. Konsentrasi kegiatan ekonomi di perkotaan dan peningkatan jumlah penduduk yang dikombinasikan dengan kebutuhan lahan di perkotaan (Karim, Utomo & Fauziah, 2019). Hal ini menjadi faktor kepadatan ibu kota karena merupakan pusat aktivitas warga Jakarta dan luar kota. Sehingga kepadatannya akan terus meningkat seiring migrasi penduduk dari luar Jakarta dari waktu ke waktu. Membuat masalah keterbatasan lahan di kota Jakarta, namun mengingat kepadatan kota, ruang yang tersedia tidak cukup (Putra & Yudi, 2014).

Hal tersebut tercatat pada BPS (Badan Pusat Statistik) dengan jumlah penduduk Jakarta mencapai 10,61 juta jiwa pada 2021, lalu mengalami kenaikan 0,45% dibandingkan tahun sebelumnya yaitu 10,60 juta jiwa. Peningkatan penduduk akan terus menerus membutuhkan lahan untuk bermukim.



Gambar 1.1 Kepadatan Penduduk DKI Jakarta

Sumber: Badan Pusat Statistik (BPS) 2021, dikembangkan oleh penulis, 2022

Gambar 1.1 menunjukkan bahwa Jakarta Pusat sebagai kota terpadat di provinsi DKI Jakarta, mencatat lahan yang digunakan oleh penduduk bermukim sebesar 20.360 jiwa/km<sup>2</sup> dengan total luas lahan 48,13 km<sup>2</sup> atau 7,3% dari luas DKI Jakarta (Badan Pusat Statistik, 2021). Padatnya penduduk dengan lahan yang tidak seimbang, membuat hunian vertikal menjadi salah satu solusi dari permasalahan bermukim.

Pada umumnya hunian vertikal yang ada di Jakarta adalah apartemen dan rumah susun (Akbari, 2018). Menurut Kamus Bahasa Besar Indonesia (KBBI) apartemen adalah tempat tinggal yang terdiri dari kamar tidur, kamar duduk, kamar mandi, dapur dan sebagainya, berada pada satu lantai bangunan yang bertingkat mewah dan besar dilengkapi oleh fasilitas lainnya. Sedangkan rumah susun (rusun) adalah hunian yang bertingkat dibangun dalam satu area memiliki fungsi yang merupakan milik bersama untuk penghuninya, serta memiliki tempat yang dimiliki untuk hunian dan digunakan dengan fungsi-fungsi bersama lainnya secara terpisah (UU No. 20 Tahun 2011).

**Tabel 1.1 Informasi Kepadatan Penduduk DKI Jakarta**

Tahun	Kota				
	Jakarta Pusat	Jakarta Barat	Jakarta Timur	Jakarta Selatan	Jakarta Utara
2019	17719.00	20813.00	16080.00	14675.00	12950.00
2020	18603.00	17701.00	14390.00	14664.00	11272.00
2021	20360.00	19608.00	16729.00	14475.00	12749.00
Laju Pertumbuhan Penduduk per Tahun	3.01	2.52	3.06	2.33	2.39

Sumber: Badan Pusat Statistik (BPS) 2021, dikembangkan oleh penulis, 2022

Dari tabel 1.1, mencatat bahwa angka penduduk di provinsi DKI Jakarta bersifat fluktuatif dari tahun ke tahun. Diantara 5 kota, Jakarta Pusat menduduki peringkat pertama dengan penambahan penduduk secara signifikan setiap tahunnya (Husda, 2021).

**Tabel 1.2 Kepadatan Penduduk Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat Tahun 2021**

No.	Wilayah	Luas Wilayah (km <sup>2</sup> )	Jumlah Penduduk	Kepadatan Penduduk per km <sup>2</sup>
1.	Kel. Kebon Melati	7,1	38.421	5411
2.	Kel. Kebon Kacang	12,5	25.970	2078
3.	Kel. Bendungan Hilir	15,82	22.498	1612
4.	Kel. Karet Tengsin	15,34	22.710	1480
5.	Kel. Petamburan	9,01	40.236	4466
6.	Kel. Kampung Bali	7,34	14.442	1968
7.	Kel. Gelora	25,44	3.759	148
<b>Kec. Tanah Abang</b>		<b>92,55</b>	<b>168.036</b>	<b>1848</b>

Sumber: Badan Pusat Statistik (BPS), 2022

Dalam penelitian ini, penulis memilih Kelurahan Kebon Kacang di Jakarta Pusat sebagai lokasi tapak. Dapat dilihat pada tabel 1.2, bahwa Kelurahan Kebon Kacang memiliki kepadatan 2078/km<sup>2</sup> dengan luas lahan 12,5 km<sup>2</sup> dan jumlah penduduk 25.498 jiwa. Secara spesifik, penulis memilih lokasi tapak yang berada di Jalan Kebon Kacang 36, Jakarta Pusat. Tapak yang dipilih merupakan lokasi strategis dan berada di tengah kota Jakarta Pusat. Kondisi *existing* yang ada pada tapak saat ini yaitu pemukiman yang padat dengan hunian pribadi dan hunian kos.

Berdasarkan dari data Dukcapil DKI Jakarta (2022), jumlah pendatang yang bermukim di kelurahan Kebon Kacang pada tahun 2022 adalah sebanyak 240 orang dengan mayoritas pendatang sebagai kelompok pekerja. Dengan demografi tersebut, fasilitas dan pemukiman di kelurahan Kebon Kacang banyak yang sudah tidak layak huni dan terbengkalai di pemukiman yang berada pada tapak. Banyak hunian kos dengan pengelola yang merenovasi untuk menambah unit. Sehingga pemukiman tapak didominasi oleh hunian kos karena tapak dikelilingi oleh komersial, perkantoran dan bangunan penting lainnya. Sehingga penghuni kos didominasi dengan penduduk yang sudah bekerja. Ada beberapa

penghuni mahasiswa, namun tidak sebanyak penghuni yang sudah bekerja. Jalan yang berada pada tapak tidak mendukung adanya kepadatan yang ada. Jalan Kebon Kacang 36 hanya memiliki ruas jalan lebar 6 meter dan tidak terdapat pedestrian, sehingga hal tersebut dapat menghambat adanya sirkulasi kendaraan maupun sirkulasi penduduk.



**Gambar 1.2 Tapak dan Pemetaan Objek Penting Sekitarnya**

Sumber: Snazzy Maps, Diolah Kembali Oleh penulis, 2022

Kepadatan tapak dapat diatasi melalui pengembangan hunian vertikal dengan fungsi yang memenuhi kebutuhan penghuni maupun sekitarnya. Hal tersebut tetap dilakukan untuk mempertahankan fungsi bangunan penting yang dapat dikembangkan. Tingkat kepadatan penduduk yang terus bertambah tentunya sejalan dengan adanya peningkatan pembangunan seperti blok massa maupun unit. Blok atau satu unit blok massa ruang tipe yang sama, memberikan karakter ruang yang sesuai keinginan masyarakat yaitu berupa tipe ruang sudah ditentukan (Mutmainah & Bagus, 2020). Sedangkan unit adalah kombinasi yang memberikan karakter ruang tiap tipe, dan menjadi satu kelompok sifat ruang antar tipe (Mutmainah & Bagus, 2020). Sehingga, keunikan susunan blok dan tipe hunian yang ada pada kawasan tersebut, merepresentasikan tingkat kepadatan pada kawasan tersebut.

Dalam pengamatan, kondisi tapak sangat padat bangunan, sementara lahan horizontal sudah tidak bisa bertambah. Maka, bangunan di sekitar diatur

sedemikian rupa untuk menampung jumlah penghuni yang terus meningkat. Bangunan kos dengan ragam tipe ukuran dalam satu kawasan padat, membuat penghuni memiliki kebutuhan ruang interaksi sosial yang berbeda. Adaptasi yang dilakukan diantaranya adalah membagi blok bangunan sesuai dengan tipe hunian dan penambahan unit bangunan secara vertikal. Hal-hal seperti ini dapat memicu timbulnya isu bermukim, seperti blok massa bangunan yang tidak beraturan dan terjadinya penumpukan kendaraan di jalur tapak (Prasetyo, 2016).



**Gambar 1.3 Kondisi penggunaan ruang di pemukiman Kebon Kacang**

Sumber: Dokumentasi Penulis, 2022

Berdasarkan gambar 1.3, menunjukkan bahwa keadaan yang penuh dengan keterbatasan dapat membuat pemukiman harus memanfaatkan ruang semaksimal mungkin dan perubahan-perubahan yang dilakukan pada zonasi blok bangunan memaksa penghuni dapat beradaptasi. Chaplin (1979) dan Evan (1996) mendefinisikan adaptasi sebagai usaha individu untuk menyesuaikan diri dengan lingkungannya agar dapat bertahan hidup. Dengan kata lain adaptif berarti memberikan respon atau perilaku.



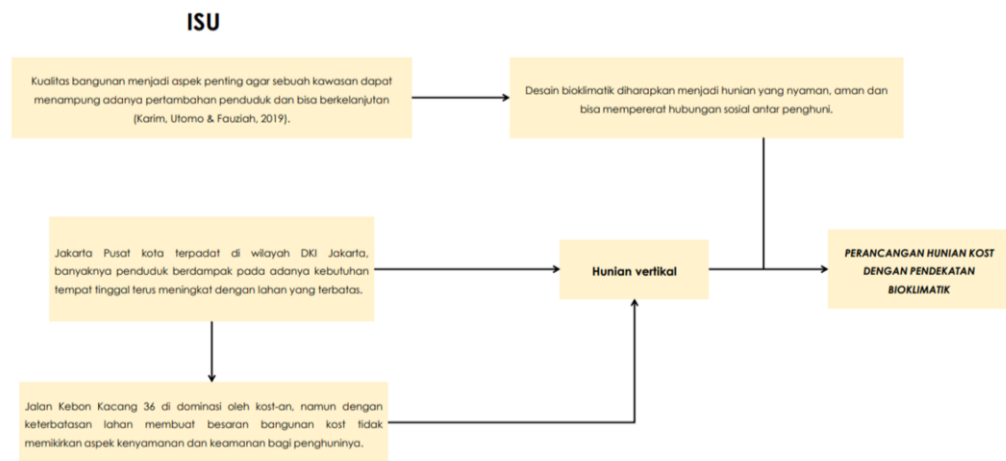
**Gambar 1.4 Hunian di Jalan Kebon Kacang 36**  
Sumber: Dokumentasi Penulis, 2022

Perancangan akan menggunakan pendekatan desain bioklimatik, yang merupakan sebuah strategi yang memanfaatkan kondisi lingkungan alami untuk keberlanjutan bangunan. Pada desain bioklimatik, strategi tersebut terus berulang dan membentuk pola pada suatu kawasan padat yang bertujuan untuk keberlanjutan bangunan. Selain bermanfaat untuk bangunan, penerapan desain bioklimatik juga bermanfaat untuk manusia yang menggunakannya. Desain bioklimatik dapat mendukung terbentuknya lingkungan bangunan yang sehat dan memberikan dampak baik bagi pengguna. Bangunan mempengaruhi 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 penggunanya.

Latar belakang yang telah dijabarkan menjadi alasan dalam pemilihan tapak dan objek rancangan. Fungsi rancangan tersebut cocok pada tapak guna mempersiapkan daerah Kebon Kacang terhadap pertumbuhan penduduknya dan memberikan opsi tempat tinggal dengan luas lahan yang lebih sedikit dari

hunian kos, tetapi dapat tetap memberikan tempat tinggal yang nyaman. Maka penulis ingin mengetahui **“Bagaimana rancangan hunian kos komersial dengan pendekatan desain bioklimatik yang mampu memenuhi kebutuhan penduduk di Jalan Kebon Kacang 36, Jakarta Pusat?”**

**Diagram 1. 1 Kerangka Berpikir**



Sumber: Dokumentasi Penulis, 2022

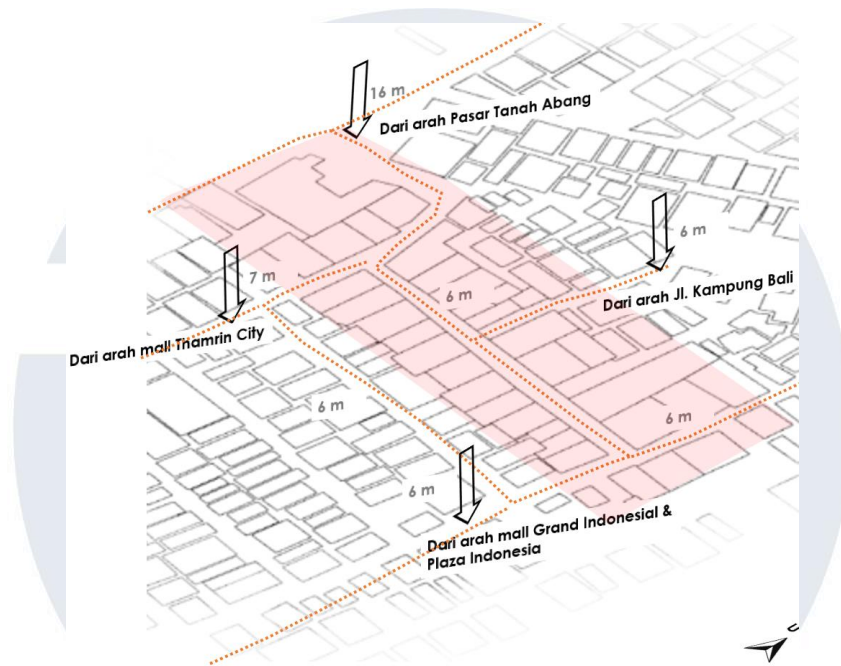
## 1.2 Rumusan Masalah

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

1. Bagaimana rancangan hunian kos komersial sehingga dapat memenuhi kebutuhan hunian penduduk di Jalan Kebon Kacang 36, Jakarta Pusat?
2. Bagaimana penerapan desain bioklimatik yang mampu memenuhi kebutuhan penduduk untuk mendukung terciptanya bangunan yang berkelanjutan pada hunian kos komersial yang dirancang?

UNIVERSITAS  
MULTIMEDIA  
NUSANTARA

### 1.3 Batasan Masalah



**Gambar 1.5 Jalan Kebon Kacang 36 dan Sekitarnya**

Sumber: Dokumen Penulis, 2022

Berdasarkan rumusan masalah yang ada, maka penulis akan membuat fokus perancangan, sebagai berikut :

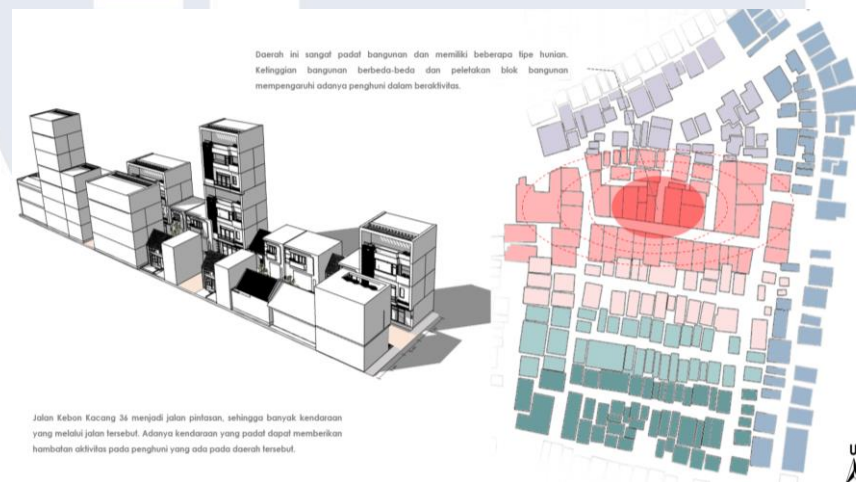
#### 1. Lokasi Perancangan

Tapak yang ada di Jalan Kebon Kacang 36 memiliki kekhasan yaitu diapit oleh jalan lainnya. Akibat dari jalan tersebut terdapat 3 tipe hunian (hunian pribadi, kos dan kontrakan). Pada jalan tapak dengan banyak diapit jalan lainnya memberikan titik temu untuk aktivitas penduduk berkumpul yang menjadikan sebuah ruang sosial. Ruang publik tersebut dijadikan kebiasaan penduduk sehingga menimbulkan sebuah kekhasan untuk aktivitas sosial dan ekonomi mereka. Jalan Kebon Kacang 36 ini cocok untuk dijadikan lokasi perancangan karena adanya massa tipe hunian yang acak, jenis aktivitas maupun kekhasan lainnya.





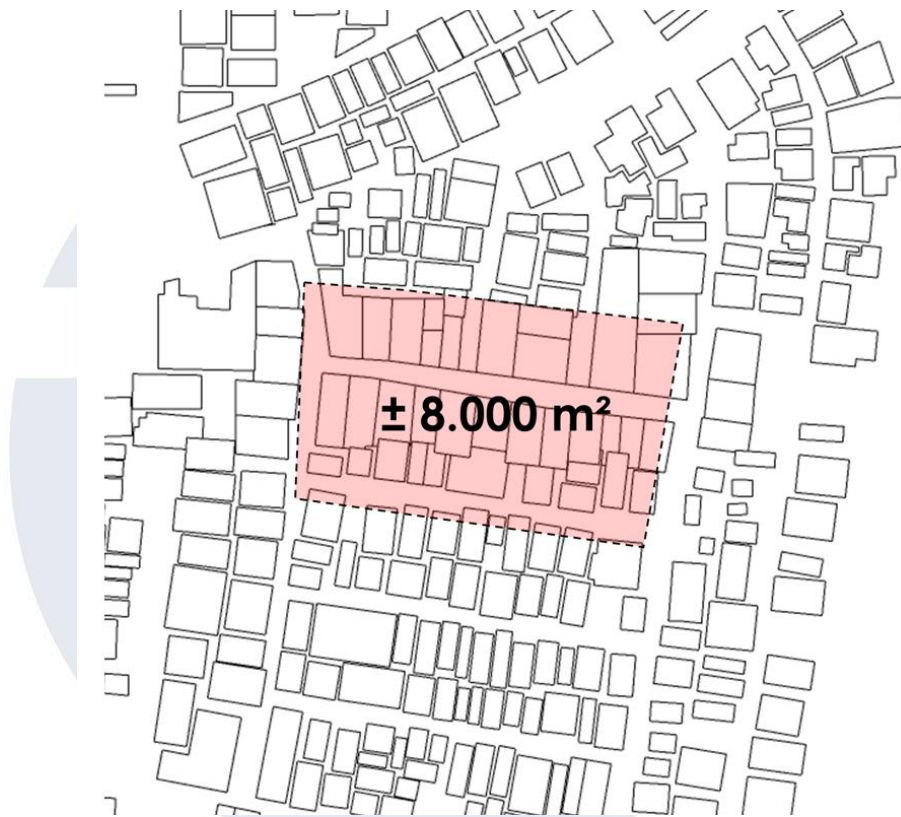
**Gambar 1.6 Fungsi Bangunan di Jalan Kebon Kacang 36 dan Sekitarnya**  
 Sumber: Dokumen Penulis, 2022



**Gambar 1.7 Kondisi Bangunan Jalan Kebon Kacang 36**  
 Sumber: Dokumen Penulis, 2022

Berdasarkan adanya olahan data yang dianalisis didapat oleh penulis maka yang dipilih adalah gambar 1.7 yang berwarna merah dengan luas perancangan kurang lebih 8.000 m<sup>2</sup>. Lokasi tapak akan ditambah dengan adanya fungsi-fungsi yang sesuai dengan adanya kebutuhan yang ada di Jalan Kebon Kacang 36.

## AREA TAPAK



**Gambar 1.8 Lokasi Perancangan dan Batasannya**

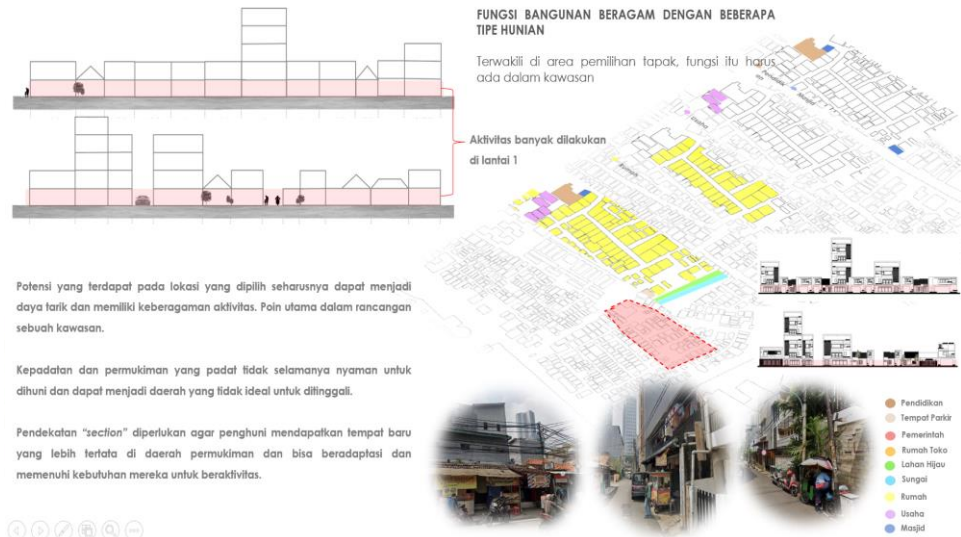
Sumber: Diolah oleh Penulis, 2022

### 2. Batas Luas Bangunan

Berdasarkan adanya analisis yang sudah dilakukan oleh penulis, ada bagian tertentu daerah yang menjadi representasi kawasan dengan ragam khas maupun fungsi hunian. Perancangan dibatasi oleh beberapa jalan, sehingga batas luas perancangan seluas  $\pm 8.000 \text{ m}^2$ . Area tersebut adalah area eksplorasi untuk meningkatkan kualitas lingkup bangun dengan peletakan massa bangunan sesuai dengan tipe huniannya.

UNIVERSITAS  
MULTIMEDIA  
NUSANTARA

## Site Project



**Gambar 1.9 Pemilihan Tapak**  
Sumber: Diolah oleh Penulis, 2022

### 3. Massa Hunian

Perancangan ini berhubungan erat dengan massa tipe hunian untuk tempat tinggal, jenis eksplorasi perancang fokus pada hunian kos tiga. Letak massa sesuai dengan fungsi maupun besaran yang ideal. Tantangan dari hal itu adalah menghasilkan sebuah rancangan yang menunjang tingkat kualitas lingkup bangun di Jalan Kebon Kacang 36. Eksplorasi disesuaikan dengan hasil analisis dan menjadikannya kawasan yang ideal.

### 4. Penerapan Bioklimatik

Desain bioklimatik yang akan diterapkan untuk menciptakan bangunan yang sehat dan memberikan dampak yang baik untuk penghuninya maupun lingkungan sekitarnya.

### 5. Pengolahan Ruang Publik

Berfokus pada pengolahan ruang berdasarkan adanya karakter dan kondisi yang ada dengan hasil penelitian berfungsi dengan sebagai kantong kegiatan penduduk yang sering melakukan sosialisasi dan memiliki kebutuhan ruang untuk melakukan kegiatan ekonominya.

Adanya warung dan tukang jahit keliling menjadi titik pemukiman untuk bersosialisasi di tapak. Kegiatan tersebut menjadi sebuah ruang publik yang tercipta oleh pemukiman yang ada di jalan tapak tersebut.

#### 6. Peraturan Tata Kota DKI Jakarta

Pada tahap perancangan ini berskala besar harus mengikuti regulasi yang ada sebagai landasan utama dalam merancang. Aturan mengenai tata bangunan mengacu pada PERGUB No. 135 Tahun 2019 DKI Jakarta yang berisikan tentang Pedoman Tata Bangunan.

#### 7. Kualitas Lingkup Bangun

Adanya kualitas yang masih belum ideal perlu menyatukan kegiatan dalam pemukiman yang memiliki hubungan sosial dan ekonomi. Pemahaman tentang potensi yang dimiliki tapak ini perancang diperlukan untuk bisa menjawab tantangan ini, sehingga setiap individu yang tinggal dapat merasa aman, nyaman dan tentram meski di kawasan yang sangat padat. Peletakan tiap tipe hunian dan adanya tambahan ruang publik menjadi fokus utama karena dari penelitian yang penulis teliti terdapat masalah di kedua aspek tersebut yang membuat pemukiman tidak nyaman.

#### 8. Konfigurasi Massa Bangunan

Susunan massa bangunan dengan jumlah yang padat dapat menampung penduduk yang bermukim dan disusun sesuai dengan konteks lingkungan. Untuk susunan massa bangunan akan mengacu kepada kekhasan maupun nilai utama kawasan Kebon Kacang (keberadaan dan kualitas kawasan) dan adanya kebutuhan pemukiman. Tapak mendapatkan akses yang banyak yang berfungsi sebagai penghubung jalan utama dan memiliki tipe hunian yang dinamis.

#### 1.4 Tujuan Penelitian dan Perancangan

Penelitian ini bertujuan untuk menemukan cara menghadapi perubahan lingkungan bangunan melalui bangunan yang berfungsi menjadi kawasan kos komersial di Jalan Kebon Kacang 36. Tujuan selanjutnya adalah jumlah penduduk yang padat dapat memilih untuk tinggal di hunian yang vertikal. Perpindahan penduduk yang untuk tinggal di hunian vertikal dari tapak yaitu hal yang tidak dapat terhindarkan dari adanya lahan di Jakarta. Rancangan kawasan kos komersial ini bagi penduduk yang menengah di Jakarta ini diharapkan untuk dapat menjadi *project* usulan desain hunian kos di Jakarta di masa mendatang.

Selain dengan adanya fungsi bangunan desain bioklimatik sebagai dasar desainnya. Dengan penerapan desain bioklimatik dapat memberikan bangunan yang lebih ramah lingkungan, sehingga kedepannya dapat mengurangi dampak yang buruk pada lingkungannya. Selain itu, kawasan yang padat bangunan menerapkan desain bioklimatik dapat menciptakan bangunan yang sehat dan akan langsung berpengaruh untuk pemukiman.

