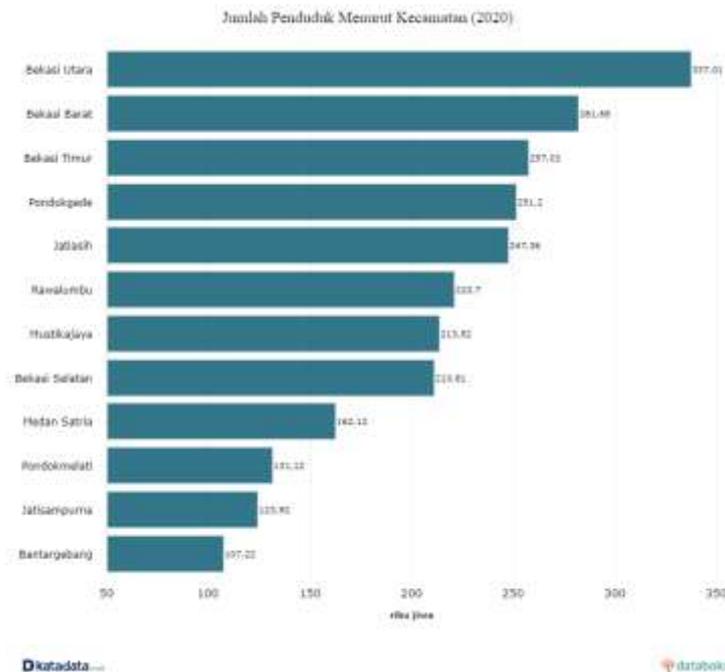


BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota Bekasi adalah sebuah kota di Jawa Barat, Indonesia yang memegang peran penting sebagai *satellite city* atau wilayah penyangga bagi ibu kota Negara, yaitu DKI Jakarta. *Satellite city* adalah kota yang berdiri di sekitar kota-kota besar sebagai kawasan residensial dan penyedia lapangan kerja dengan tujuan mendesentralisasikan dan mengurangi kepadatan kota-kota besar tersebut (Shao, 2015). Perkembangan Kota Bekasi sebagai *satellite city* berasal dari angka populasi yang terus meningkat secara stabil karena banyaknya masyarakat dari daerah lain yang melakukan urbanisasi ke Kota Bekasi untuk bekerja di DKI Jakarta. Dalam artikel yang diunggah lewat situs *kompas.com*, tercatat laju pertumbuhan penduduk di Kota Bekasi pada tahun 2019 mencapai 2,45 % dengan kontributor terbanyak dari arus urbanisasi (Mantalean, 2019). Oleh karena itu, seiring dengan bertambahnya populasi di Kota Bekasi, berkembang pula kebutuhan akan lahan residensial bagi para pelaku urbanisasi yang kemudian menetap secara permanen.



Gambar 1.01 Jumlah Penduduk Kota Bekasi.

Sumber: <https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2021/09/09/jumlah-penduduk-kota-bekasi-254-juta-jiwa-pada-2020>.

Selain di Kota Bekasi, fenomena kenaikan angka laju pertumbuhan penduduk berkat urbanisasi juga terjadi di wilayah sekitar Kota Bekasi. Pelaku urbanisasi menyebar ke daerah seperti Kabupaten Bekasi karena penyediaan lahan residensial di Kota Bekasi terbatas oleh ketersediaan lahan yang ada. Selain itu, perlu diingat bahwa penduduk pelaku urbanisasi di Kota Bekasi umumnya mengincar kawasan tertentu yang strategis untuk mempermudah akses ke kota-kota besar dalam rangka mencari nafkah, sehingga pelaku urbanisasi cenderung terkonsentrasi pada kawasan yang terhubung dengan pusat transit.

Hal tersebut menyebabkan nilai jual objek pajak (NJOP) tanah di kawasan-kawasan strategis tersebut yang jauh lebih tinggi, seperti di kawasan yang terhubung langsung dengan moda transportasi umum dan jalan tol (Tempo, 2019). Selain itu, NJOP yang tinggi tersebut menyebabkan kecenderungan penduduk untuk memilih bentuk hunian yang tidak harus membeli tanah seperti rumah sewa atau apartemen.

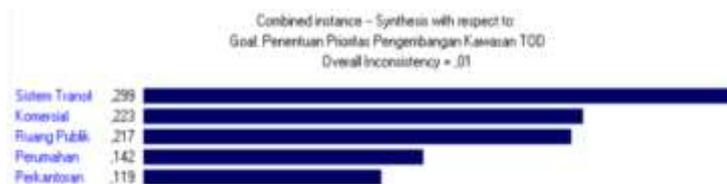
Salah satu upaya pemerintah untuk membantu masyarakat menangani masalah perumahan tersebut adalah dengan pembangunan rumah susun sederhana

sewa (rusunawa) di berbagai kecamatan Kota Bekasi dan Kabupaten Bekasi. Model rusunawa tersebut dimaksudkan sebagai tempat tinggal bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), namun kenyataannya masih ada gedung-gedung rusunawa yang justru ditinggali oleh masyarakat berkemampuan ekonomi tinggi (Amsori, 2016). Selain itu, model rusunawa yang mirip dengan apartemen juga dinilai tidak cocok untuk menampung aktivitas sosial yang merupakan bagian dari keseharian MBR. Akibatnya adalah diskoneksi penggunaan rusunawa dengan kegiatan sehari-hari warga.

Ketidakcocokan bentuk rusunawa tersebut kemudian menunjukkan potensi bagi pengembangan model hunian massal lain yang lebih dapat memwadahi kegiatan sosial antar penduduk. Salah satu bentuk hunian tersebut adalah *communal living* atau *co-living*, sebuah bentuk hunian yang mengutamakan interaksi sosial dalam kegiatan komunal antar penduduknya untuk menciptakan komunitas masyarakat yang erat. Scott Corfe menjelaskan bahwa beberapa keuntungan model *co-living* adalah harga yang lebih murah, meningkatkan presentase kepemilikan rumah bagi masyarakat kecil, menciptakan kesempatan bagi sistem *sharing economy* untuk membantu pemenuhan kebutuhan sehari-hari penduduknya, menambah variasi perumahan di pasaran, serta menciptakan komunitas yang dapat menjadi solusi masalah psikologis seperti kesepian dan depresi di masyarakat (2019). Namun, penerapan model *co-living* di Indonesia masih sering tertukar dengan model indeksos karena demografi target pemasarannya masih terfokus pada kaum milenial dengan perekonomian menengah ke atas (Rahayu & Rusmiland, 2018), walaupun model *co-living* sejatinya tidak terbatas oleh umur dan status finansial.

Dalam menerapkan model *co-living* sebagai solusi perumahan massal di Kabupaten Bekasi, perlu diingat bahwa demografi penduduk lebih banyak berasal dari kegiatan migrasi daripada angka kelahiran. Tingginya tingkat urbanisasi tersebut menyebabkan kecenderungan pola penduduk yang menetap di Bekasi selama 2-3 tahun sebelum pindah ke tempat lain, umumnya Jakarta (Mantalean, 2019). Namun, kegiatan migrasi tersebut tidak menutup kemungkinan bahwa pelaku urbanisasi akan berkeluarga dan menetap di Bekasi, sehingga bentuk

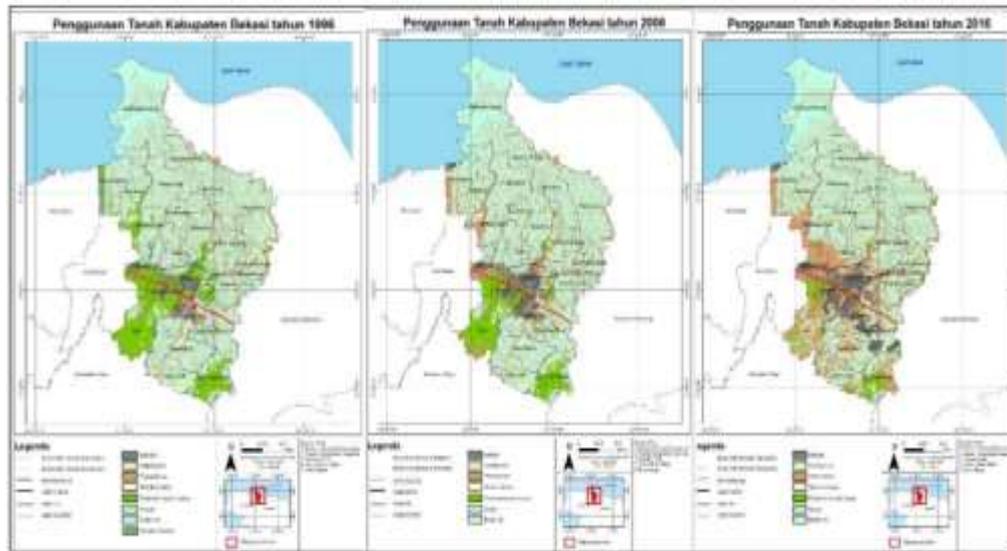
hunian yang tersedia bagi penduduk juga harus dapat mengakomodasi pertumbuhan penduduk secara multi-generasional di samping akomodasi secara temporer.



Gambar 1.02 Prioritas Pengembangan Kawasan oleh Pemerintah Bekasi.

Sumber: “Strategi Pengembangan Kawasan Transit Oriented Development (TOD) di Bekasi”, Noer Hafidh Al-Muwahidin dan Lutfi Muta’ali, 2020.

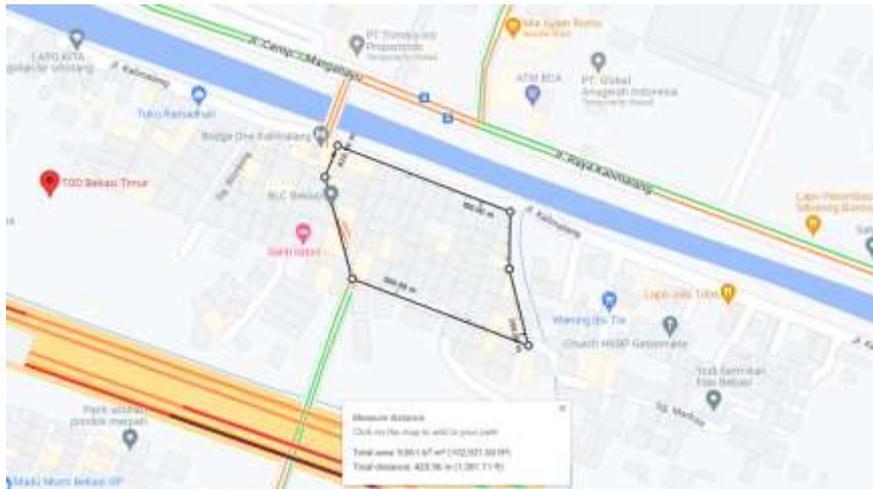
Lokasi tapak rancangan yang terpilih berada di RW 06 Kelurahan Jatimulya, Tambun Selatan. Kelurahan Jatimulya merupakan sebuah kawasan residensial mixed-use berkepadatan rendah di kecamatan Tambun Selatan yang hanya berjarak 15 menit dari proyek Stasiun TOD Bekasi Timur. Di Bekasi Timur dan Tambun Selatan sendiri, perkembangan wilayah sedang difokuskan oleh pemerintah untuk membentuk kawasan TOD baru yang mencakup Kota dan Kabupaten Bekasi sekaligus, sehingga *demand* untuk pengadaan lahan residensial meningkat. Kawasan Bekasi Timur diharapkan berkembang untuk memanfaatkan ruang lahan yang tersedia sebesar 60% dengan fokus pembangunan berupa ruang ekonomi dan transit (gambar 1.02), sedangkan pada kenyataannya pemanfaatan ruang lahan yang tersedia paling banyak terfokus pada pembangunan berupa kawasan residensial (gambar 1.03).



Gambar 1.03 Perkembangan Penggunaan Lahan di Kabupaten Bekasi.
 Sumber: Peta Penggunaan Tanah Tahun 1996, 2006, dan 2016, BPN Kabupaten Bekasi.

Karena tipe residensial yang berkembang di Jatimulya adalah perumahan berkepadatan rendah, maka introduksi model *co-living* dapat meningkatkan variasi model hunian yang mampu mengakomodasi naiknya intensitas kepadatan penduduk. Selain itu, model hunian vertikal seperti *co-living* dapat mengurangi jumlah lahan yang diolah sebagai zona residensial dan memberikan kesempatan bagi fungsi-fungsi lahan lainnya untuk berkembang di dalam kawasan yang terkait dengan aktivitas residen setempat, seperti untuk fungsi komersial dan fasilitas publik. Pengembangan fungsi-fungsi lahan tersebut penting untuk menopang keberlangsungan kawasan terutama dalam konteks kawasan berkembang seperti di Tambun Selatan ini.

UNIVERSITAS
 MULTIMEDIA
 NUSANTARA



Gambar 1.04 Lokasi Tapak Perancangan di Jatimulya, Tambun Selatan.
 Sumber: Google Maps. Data diolah penulis.

Tapak rancangan merupakan lahan seluas 9.500-10.000 meter persegi yang tergolong ke dalam fungsi campuran C1 di Jalan Kalimalang. Lokasi rancangan berseberangan dengan Jalan Raya Kalimalang dan terpisah oleh Sungai Kalimalang, dengan tujuan mempermudah akses ke jalan arteri primer bagi penduduk. Selain itu, lokasi tergolong strategis karena hanya berjarak kurang lebih 500 meter dari berbagai fasilitas seperti Primaya Hospital Bekasi Timur, Kampus J3 Universitas Gunadarma, GOR Suzuki Tambun, dan kawasan TOD Bekasi Timur yang tengah dibangun. Pemilihan lokasi berdasarkan kelengkapan fasilitas pemenuhan kebutuhan sehari-hari dan aksesibilitas yang mudah tersebut diharapkan dapat mendorong variasi residen untuk membangun komunitas masyarakat yang dapat terus menghasilkan generasi penduduk yang baru.



Gambar 1.05 Salah satu dari sekian banyak rumah warung di Jatimulya, Tambun Selatan.
 Sumber: Data pribadi penulis.

Penduduk eksisting yang menghuni RW 06 Jatimulya kebanyakan merupakan pelaku urbanisasi atau pendatang dari luar daerah Jabodetabek. Fenomena urbanisasi tersebut telah berlangsung sejak tahun 1980 dan terus terjadi sampai sekarang (Yuliana, 2009). Menurut data statistik yang dipegang oleh ketua RW 06/RT 07 Pak Mursani, setidaknya 85% penduduk setempat merupakan pendatang dari luar pulau Jawa, terutama dari Sumatera. Penduduk yang merupakan pendatang termotivasi oleh keinginan untuk bekerja di lapangan pekerjaan yang tersedia di Bekasi sebagai kota pendukung DKI Jakarta, sehingga sebagian besar mata pencaharian penduduk di Jatimulya adalah bekerja di pabrik yang mendominasi zona industri di Bekasi Timur. Selain bekerja di pabrik, mata pencaharian lain yang lazim ditemukan pada penduduk Jatimulya adalah sebagai penyedia jasa perdagangan (gambar 1.05). Menjamurnya jasa perdagangan di antara penduduk Jatimulya bukan tanpa sebab, namun dikarenakan penduduk yang termotivasi oleh pengadaan ruang sosial yang dapat tercipta dari kegiatan jual-beli (wawancara, 2022).



Gambar 1.06 Grand Dhika City dan Green Walk Mall di sampingnya.

Sumber: Data pribadi penulis.

Di sisi lain, tren penduduk baru yang mulai menjadi bagian dari residen kawasan Jatimulya sebagian besar berasal dari dalam pulau Jawa dan merupakan pengguna fasilitas transit LRT Jatimulya yang hanya terletak sekitar 300 meter dari kawasan residensial Jatimulya. Kawasan Stasiun LRT Jatimulya sendiri sudah mulai mengintegrasikan kegiatan transisinya dengan kegiatan residensial lewat pembangunan Apartemen Grand Dhika City yang terhubung langsung dengan Green Walk Mall di sebelah utara (gambar 1.06). Integrasi kegiatan

transportasi, residensial, dan komersial ini merupakan upaya penaikan intensitas kepadatan kawasan untuk menegaskan fungsi Jatimulya sebagai kawasan TOD dalam rangka mendorong arah pembangunan daerah Bekasi menjadi daerah metropolitan yang lebih maju (Newswire, 2021).

Penjabaran di atas menjadi alasan utama pemilihan tapak dan objek rancangan. Fungsi rancangan berguna untuk mempersiapkan daerah Jatimulya, Tambun Selatan, untuk menghadapi pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat dan memberikan opsi tempat tinggal minim lahan yang tetap nyaman dan dapat membentuk komunitas masyarakat yang berkelanjutan. Oleh karena itu, pertanyaan yang ingin terjawab oleh penelitian ini adalah **“Bagaimana penerapan *Co-living* dengan konsep multi-generasional yang mampu memenuhi kebutuhan penduduk di Jatimulya, Tambun Selatan?”**



1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang, Kawasan Jatimulya, Tambun Selatan memiliki afinitas tinggi dengan sistem hunian *co-living* yang mengutamakan pertumbuhan penduduk multi-generasional. Namun, terdapat beberapa permasalahan yang perlu terjawab melalui rancangan sebagai berikut:

1. Bentuk hunian *co-living* eksisting di Indonesia tidak jauh berbeda dari indekos dan apartemen yang sifatnya individualistik.
2. *Co-living* cenderung menyasar kaum milenial muda saja.
3. Sifat residensial *co-living* yang temporer berlawanan arah dengan tujuan *co-living* untuk membuat komunitas yang permanen.

Dari kajian permasalahan tersebut, penulis mendapatkan beberapa fokus permasalahan yang akan diangkat ke dalam proses perancangan, yaitu:

1. Kurangnya fungsi ruang komunal yang dapat meningkatkan interaksi sosial antar residen untuk mengurangi kecenderungan kegiatan individualistik.
2. Ketiadaan program ruang yang mengintegrasikan generasi muda dengan generasi tua lewat *accessible design*.
3. Desain program ruang yang dapat tidak dapat berubah mengikuti pertumbuhan jumlah penduduknya.

1.3 Batasan Masalah

Penelitian yang dilakukan dalam pembahasan masalah ini terbatas pada beberapa ketentuan yang mencakup:

1. Wilayah penelitian mencakup kawasan di RW 06 Jatimulya, Tambun Selatan sejauh 300 meter dari lokasi pembanguna kawasan TOD Bekasi Timur dan meliputi segala inventori fisik seperti fasilitas publik dan fasilitas komersial yang berguna dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari penduduk.
2. Pola kegiatan residensial penduduk RW 06 Jatimulya dan wilayah sekitarnya yang mencerminkan keseharian yang akan terjadi dalam tapak rancangan.

3. Pola kegiatan komunal penduduk RW 06 Jatimulya dan wilayah sekitarnya yang mencerminkan interaksi sosial yang akan terjadi dalam tapak rancangan.
4. Penerapan konsep multi-generasional dengan pertimbangan *accessible design* yang dapat meningkatkan kualitas hidup pengguna rancangan.

Sedangkan batasan perancangan yang penulis tetapkan setelah melakukan penelitian adalah:

1. Lokasi perancangan adalah Jalan Kalimalang, Jatimulya, Tambun Selatan. Situs perancangan terletak tepat di samping Sungai Kalimalang dan di seberang Jalan Raya Kalimalang yang terhubung dengan Jalan Cempaka-Margahayu. Situs perancangan mencakup lahan sebesar 10.000 m² yang tergolong sebagai lahan campuran, namun saat ini terpakai sebagai lahan residensial. Situs memiliki akses yang mudah dari Jalan Raya Kalimalang dan kawasan TOD Bekasi Timur.



Gambar 1.07 Lokasi Tapak Perancangan di Jatimulya, Tambun Selatan.

Sumber: Google Maps. Data diolah penulis.

2. Peraturan Rencana Tata Ruang Wilayah Bekasi sebagai dasar regulasi yang telah ditetapkan oleh pemerintah setempat.

1.4 Tujuan Penelitian dan Perancangan

Berdasarkan rumusan masalah yang sudah dijabarkan sebelumnya, penulis memiliki visi untuk meningkatkan fasilitas residensial bagi penduduk Kota Bekasi

selaku pelaku urbanisasi dengan cara menghadirkan model hunian vertikal berbentuk *co-living* yang dapat menumbuhkan komunitas masyarakat berkelanjutan. Dengan hadirnya perancangan ini, diharapkan pelaku urbanisasi dapat mempertimbangkan residensi permanen dan mengembangkan ekosistem ekonominya sendiri di Tambun Selatan, Bekasi.

Selanjutnya, hasil penelitian dan perancangan ini diharapkan untuk dapat menyelesaikan masalah yang ada, yaitu dengan:

1. Merancang sistem hunian *co-living* untuk keluarga multi-generasional sehingga bangunan dapat menampung lebih banyak variasi penduduk.
2. Merancang program ruang yang fleksibel dan dapat bertumbuh seiring berkembangnya jumlah penduduk.
3. Merancang ruang residensial dan komunal yang dapat mendorong pertumbuhan komunitas masyarakat.

Sehingga hasil dari tugas akhir ini dapat memberikan wawasan dan pemahaman yang lebih luas terhadap kemungkinan-kemungkinan penerapan desain *co-living* di Indonesia, terutama di kawasan penyangga suburban seperti Kabupaten Bekasi.

