

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Kecamatan Johar Baru sering mengalami konflik sosial akibat kepadatan bangunan, kondisi ekonomi, bentuk fisik rumah, dan lingkungan. Ruang publik terbuka yang sifatnya formal jarang ditemukan. Sementara itu, ruang terbuka yang ada sifatnya tanah kosong milik pribadi dengan akses yang jauh sehingga kurang diminati oleh warga. Rumah yang berukuran kurang dari 30 m<sup>2</sup> tidak mampu menampung aktivitas dalam rumah dan membatasi ruang gerak. Selain itu, jumlah kepala keluarga yang mencapai tiga hingga empat orang tinggal dalam satu rumah menyebabkan mereka saling bergantian tidur malam. Oleh karena itu, aktivitas masyarakat banyak yang dilakukan di jalan dan terjadi terutama pada malam hari. Pelaku utamanya adalah anak-anak dan remaja yang bergantian tidur dengan orangtuanya (Prabawa, 2019).

Kepadatan penduduk di Jakarta menurut *World Population Review* pada tahun 2022 mencapai angka 11.074.811, naik sebesar 1,46% dari angka populasi tahun 2021 yaitu 10.915.364 (World Population Review, n.d.). Kepadatan penduduk menyebabkan kebutuhan tempat tinggal meningkat. Hal ini ditunjukkan dengan 60%-70% populasi di Jakarta tinggal di area informal dengan kepadatan 30.300 orang per meter persegi (Zhu, 2010). Karakter Jakarta terbentuk sebagai kota dengan tingkat populasi yang tinggi.

Tingkat aktivitas ekonomi yang besar dan pusat pemerintahan Jakarta memberikan efek terhadap perkembangan ekonomi, budaya, dan ketergantungan yang besar terhadap penggunaan lahan. Jakarta menjadi wilayah yang selalu dituju banyak orang untuk bekerja dan tinggal, sehingga terjadi migrasi yang sangat besar dan menimbulkan pembangunan dalam berbagai sektor bangunan, termasuk area permukiman.

Keterbatasan ruang publik formal menyebabkan keberagaman aktivitas yang terjadi, seperti yang tercermin dalam angka yang diberikan oleh Badan Pusat Statistik Jakarta. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik Jakarta Tahun 2020, terdapat 1.056 rumah dengan jumlah penduduk sebanyak 1.690, dan berbagai bentuk aktivitas saling beririsan, dominan terjadi di jalan. Jalan pada area permukiman Kecamatan Johar Baru memiliki fungsi utama sebagai area sirkulasi kendaraan bermotor dan sirkulasi jalan kaki. Namun, jalan juga memiliki fungsi heterogen karena dibentuk oleh aktivitas informal. Jalan merupakan ruang sirkulasi yang menjadi unsur pendukung aktivitas manusia sehari-hari, dan biasanya digunakan sebagai tempat untuk berkumpul dan bersosialisasi (Mehta, 2013). Jalan menjadi ruang publik, definisi formalnya hilang karena jalan bukan area yang dikhususkan untuk aktivitas tertentu namun berkembang secara organik. Karena itu, aktivitas yang terjadi bervariasi dan terkait dengan berbagai aspek sosial, ekonomi, budaya, dan kultur suatu lingkungan sehingga, menjadi konektor antara manusia dan aktivitas yang terjadi di dalamnya.

Menurut data penduduk Badan Pusat Statistik Jakarta Tahun 2020, kawasan permukiman di Kecamatan Johar Baru memiliki populasi sebanyak 119.994 jiwa,

dengan kepadatan 50.630 jiwa per km<sup>2</sup>. Hal ini menyebabkan berbagai permasalahan dalam permukiman (Indira, 2019). Kecamatan Johar Baru memiliki tingkat kepadatan bangunan yang tinggi dan pola permukiman yang tidak teratur. Wilayah ini terletak di pusat kota, dekat dengan pasar dan stasiun kereta api. Permukiman terdiri dari rumah-rumah kecil karena keterbatasan ruang. Oleh sebab itu, rumah tersebut tidak memiliki ruang untuk beraktivitas. Banyak aktivitas yang terjadi di area permukiman, seperti yang terlihat dalam data SPPT-PBB Kelurahan Tanah Tinggi, Johar Baru, yang menunjukkan bahwa satu rumah dapat dihuni oleh tiga hingga empat kepala keluarga. Berdasarkan pengamatan, bentuk kantung kegiatan di permukiman, yaitu interaksi sosial sehari-hari dengan bertemu dan berbincang, bermain, terutama pada waktu sore hingga malam hari.



Gambar 1 Batas Kecamatan Johar Baru  
(Sumber: Data Penulis, 2024)

Jalan menjadi bagian penting dalam kehidupan penduduk Kecamatan Johar Baru. Jalan dimanfaatkan untuk bertemu dan bersosialisasi. Berbagai bentuk aktivitas terjadi di jalan, sehingga cara penduduk menggunakan jalan berbeda-beda. Hal ini menyebabkan jalan sebagai ruang publik belum terdefinisi. Berbagai faktor seperti pelaku dan waktu mempengaruhi bentuk dan cara penggunaan jalan. Penelitian ini bertujuan untuk mempelajari interaksi di ruang publik, khususnya jalan sebagai area publik yang informal, dimana terjadi aktivitas yang saling bersinggungan.

Bentuk kepadatan aktivitas heterogen yang tumbuh pada sisi gang permukiman menjadi fenomena yang tidak asing di setiap area permukiman padat di kota besar. Pertama, bentuk aktivitas yang tumbuh menjadikan komunitas sosial area permukiman lebih baik dan positif, sehingga hubungan antar penduduk lebih erat. Penduduk pada area permukiman, khususnya wilayah RW 03, Kecamatan Johar Baru, Kelurahan Tanah Tinggi, mampu melakukan adaptasi terhadap bentuk ruang dan lingkungan permukiman.



Gambar 2 Batas RW03 Kelurahan Tanah Tinggi, Johar Baru  
(Sumber: Data Penulis, 2024)

Cara masyarakat memperlakukan ruang gang dengan mempersonalisasikan gang menjadi area pribadi mereka, seperti menjadi dapur, warung, tempat tidur, tempat menjemur. Juga bagaimana mereka melakukan kontinuitas terhadap bentuk personalisasi dan adaptasi terhadap ruang, aktivitas, waktu, lingkungan dan hubungan antar manusia atau sosial. Ini merupakan bentuk-bentuk mereka untuk bertahan hidup di lingkungan ini.

Pada sisi lain, kepadatan sebanyak 1.962 jumlah penduduk (Data Hasil Wawancara Bu Ria, Pengurus RW03), pola ruang permukiman yang padat dan berhimpitan juga ruang gang kecil berpotensi konflik dan tekanan sosial. Hal ini didukung oleh bentuk ruang spasial yang padat "dipaksa" untuk bertumbuh dan beradaptasi terhadap pertumbuhan jumlah penduduk dan ruang spasial yang sempit, ini memicu pertumbuhan aktivitas heterogen yang tidak terkontrol, sehingga waktu aktivitas semakin padat yang dibentuk, terjadinya disaat malam hari hingga pagi.

Terbentuknya komunitas sosial yang erat dalam area padat memengaruhi bentuk ruang aktivitas mereka dan batas-batas penggunaan spasialnya, juga area permukiman padat akan mengalami penambahan penduduk secara eksponensial seiring berjalan waktu. Maka, ruang akan menjadi medium terjadinya konflik sosial dan tekanan sosial, lingkungan yang kurang sehat dan tidak bertumbuh.

Terbentuknya kepadatan berbanding lurus dengan aktivitas heterogen berpotensi menjadikan lingkungan tidak baik, sehingga dalam hal ini dibutuhkan sebuah ruang yang mampu beradaptasi terhadap waktu, bentuk kepadatan, dan aktivitasnya, juga sebuah ruang yang dapat bertumbuh, memiliki lingkungan yang mampu mengobati atau berperan sebagai akupuntur area tersebut. Kemudian bentuk lingkungan sosial yang mampu bertahan dan bertumbuh juga komunitas yang terpelihara.

Oleh karena itu, untuk membentuk ruang tersebut maka dilakukan perancangan terhadap area, melalui pendekatan *Adaptive and Metabolism Architecture*, dengan

konsep *Space Able To Adapt and As A Growth Metabolis Urban Corridor Transitions*. Tujuan bentuk aktivitas komunal tetap bertumbuh dan sifatnya heterogen juga ruang mereka tinggal mudah untuk beradaptasi terhadap bentuk-bentuk perubahan yang akan terjadi dimasa depan, sehingga perancangan melibatkan *acupuncture, social resilience* dan *foster community* yang diwujudkan dalam bentuk ruang yang mampu mewadahi bentuk-bentuk *interactive, collaborative, health, learning, enhancement, community, diversity* dan *economy*.

Dengan melakukan rehabilitasi terhadap area permukiman padat RW03 Kelurahan Tanah Tinggi, Johar Baru diharapkan mampu menjadi lingkungan dan ruang yang mampu beradaptasi terhadap perubahan juga berkelanjutan. Penulis berharap hasil penelitian mengenai keberagaman aktivitas di jalan sebagai sebagai ruang publik dapat menjadi dasar dalam proses rehabilitasi dan menjawab **“Bagaimana rehabilitasi dapat dilakukan melalui pendekatan Perancangan Adaptive and Metabolism Architecture, dengan konsep Space Able To Adapt and As A Growth Metabolis Urban Corridor Transitions dapat diterapkan dalam perancangan di area RW03 Kelurahan Tanah Tinggi, Johar Baru?”**

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, beberapa masalah Perancangan ditemukan. Beberapa fokus permasalahan yang akan diselesaikan melalui perancangan arsitektural, antara lain:

1. Ruang yang padat menyebabkan pertumbuhan aktivitas heterogen menyebabkan ruangan menjadi tidak ideal sehingga, membutuhkan fungsi yang mampu beradaptasi terhadap perubahan yang akan terjadi dimasa depan.
2. Keterbatasan ruang publik dan terbentuknya ruang publik yang belum terdefiniskan membutuhkan ruang yang mampu mewadahi aktivitas komunal di jalan.
3. Aksesibilitas pada area permukiman yang susah untuk diakses membutuhkan fungsi Aksesibilitas yang dapat mengkoneksikan aktivitas komunal terhadap ruang tinggal.
4. Keamanan dan lingkungan yang belum ideal untuk area permukiman terlebih lagi aspek keamanan dan kesehatan sehingga membutuhkan fungsi yang dapat menjadi *urban acupuncture*, agar dapat menciptakan keamanan dan lingkungan yang lebih sehat.
5. Seringnya terjadi konflik dan tekanan sosial sehingga membutuhkan fungsi yang dapat meminimalisir tekanan dan & konflik sosial.

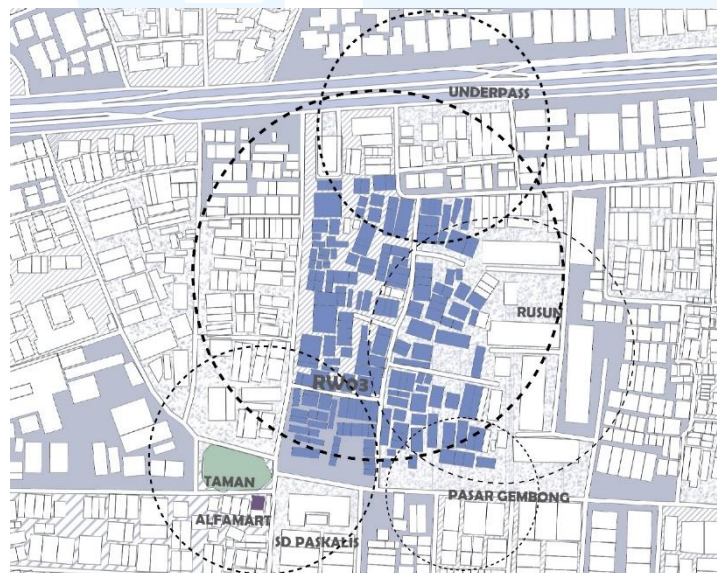
### **1.3 Batasan Masalah**

Perancang membuat batasan untuk fokus perancangan yang didasarkan terhadap rumusan masalah, sebagai berikut:

1. Lokasi Perancangan



Area RW03 merupakan sisi permukiman yang berada dekat dengan aksis utama jalan yaitu *underpass* yang terkoneksi langsung terhadap Pasar Loak Poncol, Stasiun Pasar Senen, dan Pasar Senen. Menjadi area yang strategis namun sekaligus menjadi area yang rentan terjadi konflik sosial, juga lokasi tapak yang diapit oleh jalan sekunder dan utama menjadi area yang paling ramai terjadi konflik sosial walaupun lingkungan sekitarnya tidak padat dan berpotensi menjadi lingkungan yang baik.



Gambar 3 Batas Tapak dan Sekitarnya  
(Sumber: Data Penulis, 2024)

## 2. Luas Area Perancangan

Tapak memiliki luas  $\pm 20.340 \text{ m}^2$ , bentuk tapak membentang memanjang ke arah selatan (bawah). Tapak berbatasan langsung pada sisi utara, yaitu pom bensin, kemudian pada sisi timur berbatasan dengan Rusun Tanah Tinggi, pada sisi selatan berbatasan dengan jalan, sekolah, pasar, dan swalayan. Berdasarkan Pergub No 31 Tahun 2022 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Perencanaan Provinsi DKI Jakarta, perhitungan luas tapak sebagai berikut:

Luas Tapak  $20.340 \text{ m}^2$

GSB =  $\frac{1}{2} \times 6 \text{ m} = 3 \text{ m} + 1 = 4 \text{ m}$

KDB

$55\% \times 20,340 = 11,187$

KLB

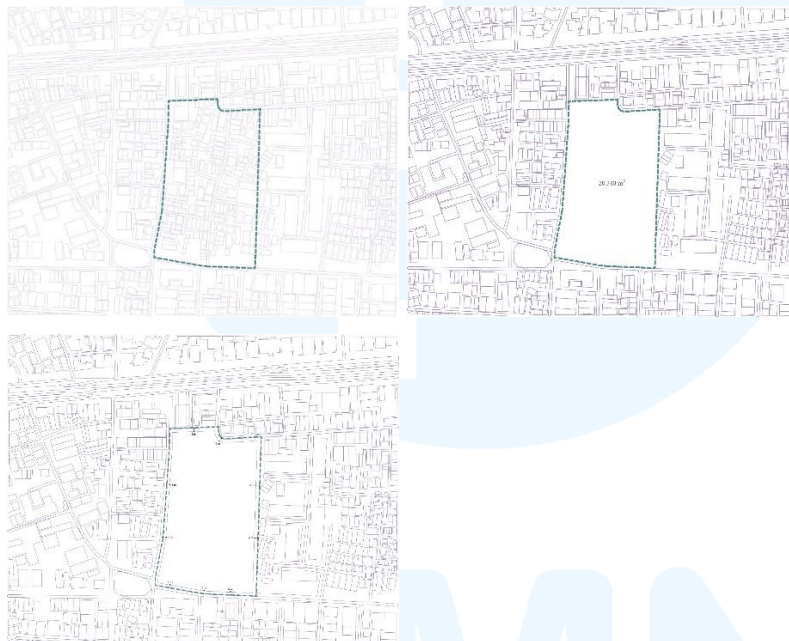
$4.04 \times 20,340 = 82,173$

KDH

$20\% \times 20,340$

$= 4,068$

Luas lantai dasar yang dapat terbangun 11,187 m<sup>2</sup>, yang dimana luas keseluruhan lantai yang dapat terbangun sebesar 82,173 m<sup>2</sup>. Pada perancangan bangunan luas lantai dasar yang terbangun sebesar 10,330 m<sup>2</sup> sehingga jumlah lantai yang dapat terbangun adalah 8 lantai.



Gambar 4 Batas Tapak, Luas Batas Tapak dan GSB  
(Sumber: Data Penulis, 2024)

### 3. Bentuk Ruang *Adaptive* dan *Metabolist*

Bentuk perancangan akan berfokus terhadap *Adaptive* dan *Metabolist Architecture* berdasarkan bentuk pola bangunan, kepadatan aktivitas, pertumbuhan aktivitas heterogen, bentuk adaptasi, personalisasi, kontinuitas juga konflik dan tekanan sosial yang terbentuk menjadi dasar perancangan dilakukan. Tujuan dilakukannya untuk menjadikan wadah yang mampu memberikan ruang yang lebih sehat, menjaga kualitas hidup penduduk juga mengantisipasi terjadinya bentuk-bentuk yang berubah atau meledak dimasa yang akan datang.

#### **1.4 Tujuan Perancangan**

Perancangan Permukiman Padat Johar Baru bertujuan menciptakan lingkungan ideal pada area permukiman padat. Permukiman padat dikembangkan untuk mendorong terjadinya komunitas sehat, memberikan ruang untuk beradaptasi dan ruang bagi penduduk untuk mampu bernapas tanpa penghancuran atau penelantaran, dan menjadikan kepadatan bagian dari pertumbuhan kota yang sehat. Desain diharapkan bisa merangkul dan mempertahankan kehidupan permukiman agar tetap tumbuh melalui adaptasi arsitektur juga mampu bermetabolisme, sehingga ruang dapat bertumbuh menyelaraskan angka pertumbuhan penduduk dan juga kehidupan yang terjadi didalam perancangan dapat terus mengalami siklus.