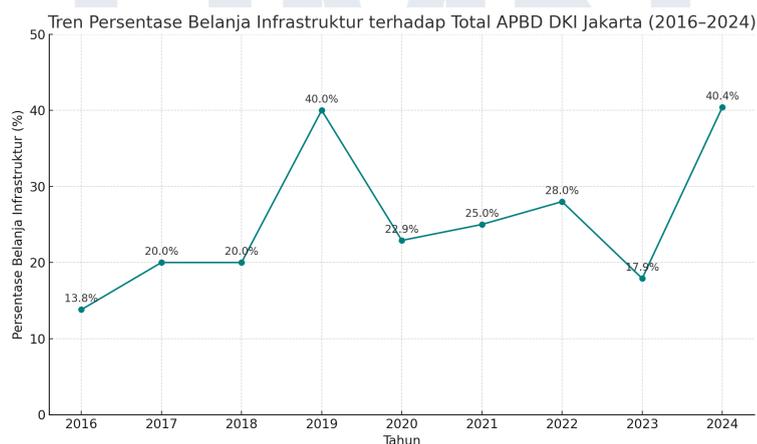


BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia saat ini berada dalam fase perkembangan yang pesat, ditandai dengan maraknya pembangunan infrastruktur di berbagai kota besar, salah satunya Jakarta. Fluktuasi signifikan dalam persentase belanja infrastruktur terhadap total APBD dari tahun 2016 hingga 2024. Pada tahun 2016, belanja infrastruktur tercatat sebesar 13,8%, terjadi peningkatan menjadi 20,0% pada 2017 dan pembangunan infrastruktur pada 2018 terbilang stabil sama seperti tahun 2017. Terjadi lonjakan pembangunan infrastruktur pada tahun 2019 menjadi 40,0%. Terjadi penurunan pembangunan dikarenakan terjadinya pandemi pada tahun 2020 menjadi 23,9%, sedikit - demi sedikit terjadi peningkatan pembangunan infrastruktur menjadi 25,0% pada tahun 2021 dan terjadi peningkatan sebesar 3,0% pada tahun 2022. Pada tahun 2023 terjadi penurunan menjadi 17,9% dikarenakan minimnya pembangunan infrastruktur, tetapi terjadi lonjakan pembangunan yang sangat tinggi pada tahun 2024 hingga mencapai 40,4% (APBD Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, 2024).



Gambar 1. Grafik Pertumbuhan Infrastruktur

Sumber : APBD Jakarta diolah oleh penulis

Pertumbuhan populasi yang terus meningkat turut mendorong kebutuhan akan tempat tinggal, seperti perumahan dan hunian vertikal, terutama di kawasan perkotaan yang padat. Namun, di sisi lain, ketersediaan lahan yang semakin terbatas menyebabkan pembangunan tidak lagi dapat dilakukan secara horizontal, melainkan harus diarahkan secara vertikal untuk memaksimalkan penggunaan ruang. Pembangunan vertikal ini memang menjadi solusi efisien dalam menghadapi keterbatasan lahan, namun juga membawa tantangan baru dalam hal kualitas lingkungan hunian. Salah satu dampak yang sering muncul adalah berkurangnya kualitas pencahayaan alami dan ventilasi udara dalam bangunan vertikal, yang dapat memengaruhi kenyamanan dan kesehatan penghuni.

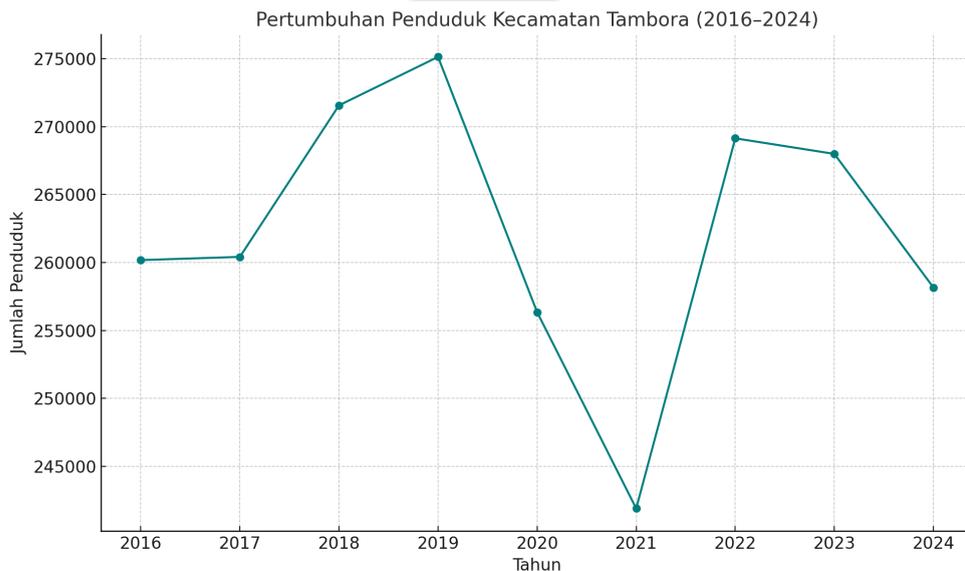


Gambar 2. Rusun Tambora Lama

Sumber : Penulis, 2025

Selain difungsikan sebagai hunian vertikal, Rusun Tambora Lama juga dilengkapi dengan area komersial yang terletak di lantai satu bangunan. Area ini menyediakan kebutuhan pokok dan makanan sehari-hari bagi penghuni, dan menawarkan berbagai jasa yang mendukung aktivitas keseharian, seperti tempat fotokopi, jasa servis elektronik, konter handphone, serta berbagai usaha kecil lainnya yang dikelola oleh warga sekitar. Keberadaan area komersial ini memberikan nilai tambah bagi penghuni karena menciptakan lingkungan yang

aktif dan produktif secara ekonomi. Di sepanjang jalan utama Rusun Tambora Lama juga dapat ditemui sejumlah pedagang kaki lima. Selain itu, fasilitas *bus stop* di jalur utama mempermudah mobilitas para penghuni dalam mengakses transportasi umum, menjadikan rusun ini cukup strategis dalam hal konektivitas dan aksesibilitas terhadap fasilitas kota yang lebih luas.



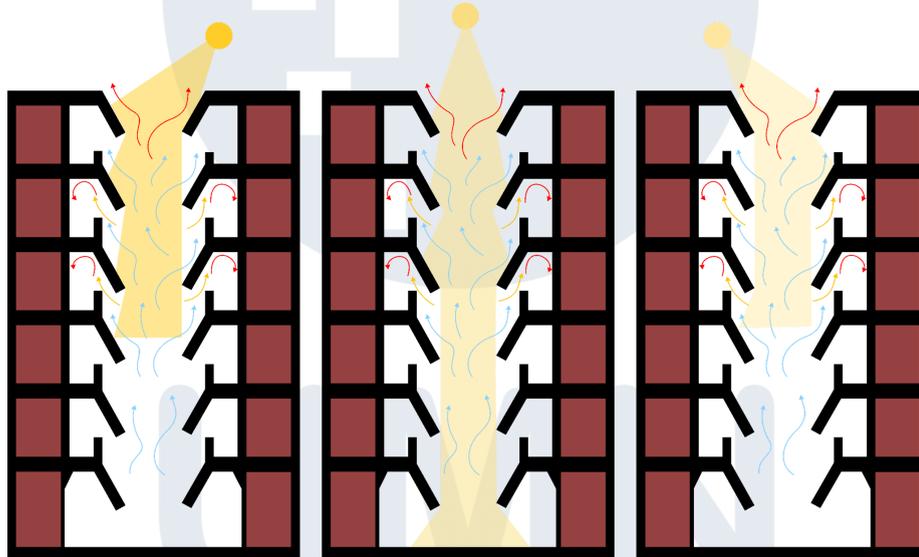
Gambar 3. Grafik Pertumbuhan Penduduk Kecamatan Tambora

Sumber : Data BPS Diolah Oleh Penulis

Tingginya pertumbuhan penduduk yang tidak terkontrol menjadi salah satu faktor utama penyebab meningkatnya kepadatan di kawasan perkotaan. Jumlah penduduk di wilayah tersebut menunjukkan dinamika yang fluktuatif selama periode 2016 hingga 2024. Pada tahun 2016 hingga 2017, jumlah penduduk relatif stabil di angka sekitar 260.000 jiwa. Peningkatan signifikan terjadi pada 2018 dan mencapai puncaknya pada 2019 dengan jumlah penduduk tertinggi, yaitu lebih dari 275.000 jiwa. Namun, pada tahun 2020 dan 2021, terjadi penurunan yang tajam, bahkan mencapai titik terendah pada 2021 di bawah 245.000 jiwa. Kondisi ini kemungkinan besar disebabkan oleh dampak pandemi COVID-19 yang memengaruhi mobilitas dan dinamika kependudukan. Tahun 2022 menunjukkan pemulihan dengan lonjakan jumlah penduduk, diikuti dengan

fluktuasi berupa kenaikan dan penurunan pada 2023 hingga 2024, yang akhirnya kembali berada di kisaran 260.000 jiwa (BPS Kecamatan Tambora, 2024).

Kondisi ini mendorong perubahan pola hunian dari yang sebelumnya horizontal menjadi vertikal sebagai solusi untuk mengatasi keterbatasan lahan. Namun, peralihan menuju hunian vertikal ini turut memunculkan berbagai permasalahan baru, salah satu isu utamanya adalah kurangnya pemanfaatan pencahayaan dan penghawaan alami. Banyak bangunan bertingkat yang tidak dirancang dengan mempertimbangkan sirkulasi udara dan pencahayaan matahari secara optimal, sehingga menimbulkan ruang-ruang yang gelap, pengap, dan tidak sehat bagi penghuni.



Gambar 4. Penggambaran Void Pada Rusun Tambora

Sumber : Penulis

Minimnya bukaan pada Rusun Tambora Lama mengancam kenyamanan dan kesehatan para penghuninya. Lorong-lorong di area hunian terasa gelap dan pengap, terutama pada siang hari ketika seharusnya cahaya alami dapat dimanfaatkan secara maksimal. Meskipun terdapat void di bagian tengah bangunan yang semestinya berfungsi sebagai jalur masuk cahaya dan udara, kenyataannya pencahayaan dan penghawaan alami yang masuk ke dalam unit-unit hunian maupun area sirkulasi sangat terbatas. Kondisi ini bukan hanya

menurunkan kualitas estetika dan kenyamanan visual, tetapi juga berisiko menimbulkan masalah kesehatan. Ketiadaan cahaya matahari dapat memicu tingkat kelembapan yang tinggi dan pertumbuhan jamur, sementara ventilasi yang tidak memadai menyebabkan sirkulasi udara terhambat dan memperburuk kualitas udara dalam ruangan. Jika dibiarkan terus-menerus, situasi ini berpotensi menyebabkan gangguan pernapasan dan penyakit akibat lingkungan yang tidak sehat.

Ancaman ini semakin nyata dengan kondisi kesehatan pengguna yang terganggu akibat tinggal terlalu lama di dalam bangunan dengan kualitas udara dan pencahayaan yang buruk. Lingkungan tidak sehat menimbulkan ketidaknyamanan fisik seperti sakit kepala, iritasi mata, dan kelelahan, tetapi juga mengancam produktivitas dan kesejahteraan penghuni secara psikologis. Kurangnya pencahayaan alami dan ventilasi yang buruk membuka peluang terjadinya gangguan kesehatan kronis, terutama pada lansia dan anak-anak yang tinggal dalam hunian tersebut.

Lebih jauh, desain bukaan yang tidak optimal dalam Rusun Tambora Lama juga berpotensi memperparah tekanan mental dan perasaan terisolasi yang umum terjadi pada hunian vertikal dengan kepadatan tinggi. Tanpa akses visual ke lingkungan luar, seperti cahaya matahari, vegetasi, atau sirkulasi udara segar, penghuni kehilangan koneksi sensorik yang penting untuk menjaga kestabilan emosional dan kesehatan jiwa. Jika dibiarkan, hal ini dapat memicu stres berkepanjangan, gangguan suasana hati, hingga menurunnya kualitas hidup. Tanpa intervensi desain yang memperhatikan prinsip-prinsip biofilik—yang mengutamakan koneksi antara manusia dan alam—bangunan ini tidak hanya menjadi tempat tinggal yang tidak nyaman, tetapi juga berubah menjadi lingkungan yang mengancam kesejahteraan penghuni secara menyeluruh. Maka dari itu, kegagalan menghadirkan bukaan yang memadai bukan sekadar kekurangan teknis, melainkan sebuah ancaman serius bagi keberlangsungan hidup yang sehat dan manusiawi di Rusun Tambora Lama.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka permasalahan Perancangan ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

- Konfigurasi ruang di dalam unit hunian Rusun Tambora yang memengaruhi distribusi pencahayaan dan sirkulasi udara pada lorong hunian
- Minimnya perawatan bangunan dapat mengancam kenyamanan dan kesehatan penghuni

1.3 Batasan Masalah

Pembatasan suatu masalah digunakan untuk mencegah terjadinya pelebaran pokok bahasan agar dalam penelitian tersebut menjadi lebih terfokus. Beberapa batasan dalam perancangan ini adalah sebagai berikut:

- Lokasi Perancangan

Luas batasan wilayah perancangan terbatas di Rusun Tambora Lama, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat.



Gambar 5. Batasan Tapak Perancangan

Sumber : Mapbox diolah oleh penulis, 2025

- Luas Area Perancangan

Luas Site : 11.150 m² KDH : 55% : 6.132,5 m², KLB : 11 : 122.650 m²,
KDH : 20% : 2.230 m² , KTB : 60% : 3.679 m².

- Perancangan menggunakan pendekatan arsitektur biofilik



UMMN

UNIVERSITAS
MULTIMEDIA
NUSANTARA