

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 PENGERTIAN JUDUL

PERANCANGAN RUMAH SUSUN SEWA DI KECAMATAN CIKUPA,
KABUPATEN TANGERANG

Perancangan : “adalah suatu proses yang melibatkan berbagai tahapan, kaidah, prinsip, dan acuan untuk menciptakan suatu produk atau layanan arsitektur yang berkualitas, efektif, dan sesuai dengan kebutuhan pengguna.” (Ikatan Arsitek Indonesia)

Ruman susun : adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian – bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan – satuan yang masing – masing dapati dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. (Peraturan Pemerintah Rumah Susun Nomor 13 Tahun 2021)

Sewa : menurut KBBI, sewa adalah pemakaian sesuatu dengan membayar uang.

Kecamatan Cikupa : adalah salah satu kecamatan di Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, Indonesia. Memiliki luas wilayah 85,48 km² dan jumlah penduduk sekitar 224.678 jiwa pada tahun 2017 dengan memiliki 12 desa dan 2 keluarahan. Bagian utara berbatasan dengan Pasar Kemis dan

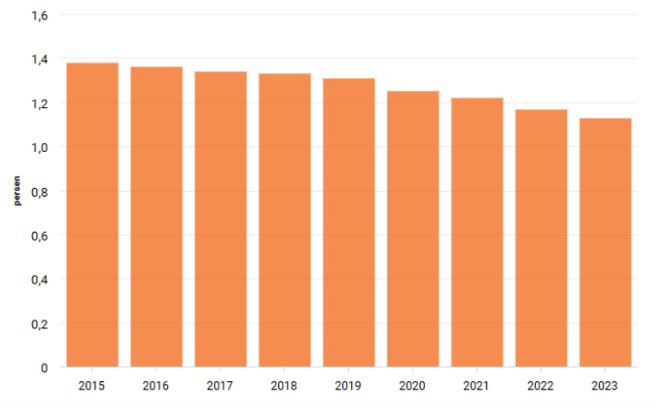
Kecamatan Sindang Jaya, bagian timur dengan Kota Tangerang dan Kecamatan Curug, bagian Selatan dengan Kecamatan Panongan, bagian barat dengan Kecamatan Balaraja dan Kecamatan Tigaraksa.

Kabupaten Tangerang

: adalah salah satu Kota/Kabupaten di Provinsi Banten, Indonesia. Memiliki luas wilayah sekitar 1.001,86 km² dan jumlah penduduk sekitar 3,1 juta jiwa pada tahun 2021. Kabupaten ini berbatasan dengan Kota Tangerang, Kota Tangerang Selatan, Kabupaten Lebak, Kabupaten Serang, dan Teluk Jakarta. Kabupaten Tangerang adalah salah satu Kabupaten/Kota di Provinsi Banten yang memiliki jumlah Perusahaan industri besar dan sedang dengan jumlah 1.827 (BPS, 2021)

1.2 LATAR BELAKANG

Laju pertumbuhan penduduk kota yang sudah semakin meningkat pesat sehingga menimbulkan permasalahan – permasalahan baru seperti terbatasnya lahan penduduk untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal. Namun berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) laju pertumbuhan penduduk Indonesia mengalami penurunan, terlihat dari tahun 2021 berada di angka 1,22% dan tahun 2022 dengan angka 1,17. Jika kita melihat data per provinsi ada beberapa daerah memiliki laju pertumbuhan yang meningkat salah satunya Provinsi Banten.



Gambar 1.1 Laju Pertumbuhan Penduduk Indonesia 2015 – 2023

Sumber : Katadata.com

Menurut data Badan Pusat Statistik Provinsi Banten dari tahun 2019 – 2022 mengalami naik turun dalam laju pertumbuhan penduduk, seperti pada tahun 2020 mengalami penurunan yang cukup signifikan yang disebabkan oleh pandemi. Hal ini juga menjadi penyebab meningkatnya masyarakat dengan berpenghasilan rendah ataupun yang berada di bawah garis kemiskinan. Kabupaten Tangerang menjadi salah satu daerah sasaran dalam pembangunan rumah susun karena memiliki penduduk miskin tertinggi pada tahun 2022 dengan jumlah 270,52 ribu jiwa dan presentase hunian tidak layak yang tercatat sebesar 1,83% (BPS Prov. Banten, 2019). Kemudian masih banyak hunian yang memiliki sumber air, sanitasi, dan material pembangunannya yang tidak layak sehingga menjadi sebuah perhatian pemerintah Kabupaten Tangerang untuk bekerja sama dengan pemerintah pusat dalam mendorong pembangunan rumah susun terutama di beberapa daerah seperti Kecamatan Solear, Kecamatan Cisoka, dan Tigaraksa (Kabaranten, 2021). Adapula dalam pembagian wilayah, bagian utara di kecamatan Pasar Kemis, Sepatan, Rajeg. Bagian tengah di Kecamatan Curug, barat di Kecamatan Cikupa, Tigaraksa, Balaraja dan wilayah Selatan di Kecamatan Legok (kabar6, 2019).

Dalam suatu pengembangan hunian vertikal tidak hanya selalu berkaitan antar bangunan dengan lingkungan, akan tetapi ada beberapa hal seperti yang dilontarkan oleh Murbaintoro dalam jurnalnya, yaitu “Hal ini terkait dengan tiga pilar konsep pembangunan berkelanjutan yakni pembangunan yang telah mempertimbangkan secara seimbang tiga dimensi berkelanjutan yaitu ekologi atau lingkungan, ekonomi

dan sosial (Munasinghe, 1993).” (Murbiantoro, 2009). Berdasarkan ketiga hal tersebut yang dimaksud yaitu, tersedianya ruang terbuka hijau yang cukup serta sesuai dengan peraturan, tersedianya kebutuhan hunian yang layak dan terjangkau oleh seluruh masyarakat sekitar, dan terwujudnya kehidupan sosial yang harmonis dan efisien.

Perancangan rumah susun tidak hanya memperhatikan pada aspek lingkungan dan ekonomi saja, namun aspek sosial menjadi salah satu yang harus diperhatikan. Apabila tidak diperhatikan menjadi sebuah isu permasalahan miskomunikasi sehingga menimbulkan distorsi, tidak tersedianya informasi secara bebas dan penggunaan bahasa yang tidak dapat dimengerti oleh pihak yang melakukan komunikasi sehingga menyebabkan konflik sosial dan perpecahan antar penghuni. Diperlukannya ruang komunal sebagai fasilitas sosial yang mana telah di atur dalam Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi 05-PRT-M-2007, bahwa dari setiap tiga lantai rusun harus menyediakan ruang bersama yang berfungsi sebagai fasilitas sosial antar penghuni. Namun apabila kita lihat di beberapa rumah susun atau kampung susun diplatform video, terlihat beberapa yang tidak direncanakan sebagai ruang komunal yaitu : koridor, lobby/hall, tangga dan yang dekat dengan hunian. Hal ini menjadi kelebihan dan kekurangan dalam sebuah perancangan, yaitu menunjukkan bahwa ruang komunal dapat diciptakan dimana saja namun dengan catatan akan memberikan penyempitan terhadap sirkulasi yang telah diberikan.

Dalam perancangan dapat menggunakan pendekatan persepsi arsitektur, karena menyangkut pemikiran, kebiasaan, pola gaya hidup atau pun pengalaman yang didapat oleh masyarakat. Kemudian mengacu untuk menyelesaikan isu yang ada seperti ruang privasi, zoning, perilaku masyarakat, dan lainnya, sehingga dapat memberikan nilai atau hal baru yang positif bagi penghuni nantinya.

Kecamatan Cikupa menjadi salah satu zona dalam pembangunan rumah susun oleh pemerintah Kabupaten Tangerang. Adapun kriteria dalam pemilihan lokasinya yaitu populasi yang padat dan berada di zona kawasan industri. Berdasarkan data kecamatan cikupa memiliki jumlah penduduk 209.015 ribu jiwa (opendata.tangerangkab.go.id, 2022) kemudian jumlah Perusahaan yang tercatat 286 buah dengan tenaga kerja 64.154 ribu jiwa (BPS Kabupaten Tangerang, 2013). Oleh karena itu, perencanaan rumah susun di Kecamatan Cikupa dilakukan guna

menyelesaikan beberapa permasalahan yang terjadi serta memberikan dan meningkatkan kualitas hidup penduduknya.

1.3 PERMASALAHAN

Berdasarkan latar belakang diatas maka didapatkan suatu permasalahan yang muncul untuk fokus pada penulisan Tugas Akhir ini yang di jabarkan sebagai berikut :

- a) Bagaimana merancang rumah susun untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kabupaten Tangerang terutama di Kecamatan Cikupa?
- b) Bagaimana menerapkan desain dengan pendekatan persepsi arsitektur pada rancangan Rumah Susun Sewa di Kecamatan Cikupa?

1.4 TUJUAN

Tujuan dari perencanaan ini adalah :

- a) Perancangan rumah susun dengan hunian yang layak untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang tidak memiliki hunian maupun menempati hunian yang tidak layak.
- b) Penerapan desain dengan pendekatan persepsi arsitektur pada rancangan rumah susun di Kecamatan Cikupa.

1.5 SASARAN

Sasaran untuk perencanaan bangunan rumah susun ini adalah :

- a) Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) atau masyarakat yang tidak memiliki tempat tinggal untuk mendapatkan hunian yang lebih layak.
- b) Buruh atau pekerja industri, untuk mendapatkan hunian yang lebih dekat dengan tempat ia bekerja dan Kabupaten Tangerang sendiri adalah salah satu daerah yang memiliki perusahaan industri besar dan sedang dalam provinsi Banten dengan total 1.827 (BPS Provinsi banten 2021).

1.6 LINGKUP / BATASAN PENULISAN

Lingkup pembahasan pada penulisan Tugas Akhir ini mencakup perencanaan dan perancangan rumah susun sederhana dan sewa (Rusunawa) yang diperuntukkan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan pendekatan persepsi arsitektur di Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang.

1.7 METODOLOGI

Pada metodologi dalam Perancangan Rumah Susun Sewa di Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang, mencakup :

1.7.1 METODE PERANCANGAN

Pada perancangan ini ada beberapa tahapan yang dibutuhkan untuk mengatasi atau meminimalisir dampak yang terjadi atau yang akan datang. Tidak hanya itu, hal ini juga bertujuan untuk memberikan dan menciptakan suatu rancangan yang lebih baik dari pada sebelumnya. “Perancangan adalah usulan pokok yang mengubah sesuatu yang sudah ada menjadi sesuatu yang lebih baik, melalui 3 (tiga) proses : mengidentifikasi masalah – masalah, mengidentifikasi metoda untuk pemecah masalah, dan pelaksanaan pemecah masalah. Dengan kata lain adalah pemograman, penyusunan rancangan, dan pelaksanaan rancangan” (Tomy Ardian, 2015).

1.7.2 METODE PENGUMPULAN DATA

Dalam pengumpulan data terbagi 3 (tiga) kegiatan, yaitu :

A. Data Primer

- Observasi, mengamati area lahan perancangan yang telah ditentukan secara langsung, seperti lokasi, kondisi, perilaku dan fenomena yang berkaitan permasalahan – permasalahan yang ada.
- Dokumentasi, mengumpulkan data dalam bentuk visual yang terkait perencanaan rumah susun di Kecamatan Cikupa berupa, gambar, foto, video atau media lainnya.

B. Data Sekunder

Data yang diperoleh melalui studi literatur yang di kutip dari beberapa sumber seperti buku, majalah arsitektur, internet (*e-journal*) dan berita yang berkaitan

dengan lahan maupun perencanaan rumah susun pada kawasan Kecamatan Cikupa.

C. Studi Banding

Pengambilan data dari beberapa objek perancangan untuk dijadikan acuan dalam perancangan untuk dikaji dan ditunjai sehingga untuk kelebihan dan kekurangan dari objek tersebut dalam menjadi sebuah pertimbangan dan dapat diterapkan dalam perancangan yang akan dibuat. Ada 2 preferensi rumah susun untuk dilakukan studi banding, yaitu : Rumah Susun Sadang Serang Bandung dan Kampung Susun Produktif Tumbuh Cakung di Kampung Pulo Jahe (JAKHABITAT).

1.7.3 METODE ANALISA DATA

Metode analisa data yang di gunakan adalah metode analisis *mixed method* (Kuantitatif dan kualitatif) dengan mengolah dan menganalisa data yang sudah terkumpul menghasilkan data yang terstruktur, sistematis dan teratur. Pada analisis data, akan memfokuskan untuk menjabarkan hasil observasi dan dokumentasi yang ada pada lahan serta analisa penerapan pendekatan persepsi pada desain perancangan Rumah Susun Sewa. Hal ini akan menghasilkan rancangan desain Rumah Susun Sewa yang dapat menyelesaikan atau meminimalisir dampak negatif dari permasalahan baik yang sedang terjadi di masa lampau, masa kini maupun di masa yang akan datang. Kemudian hal – hal yang akan dianalisa terkait perencanaan dan perancangan, yaitu :

- a. Analisa *Site* atau Tapak
- b. Analisa Fungsi
- c. Analisa Aktifitas dan Pengguna
- d. Analisa Bentuk
- e. Analisa Program Ruang, Besaran Ruang dan Sirkulasi
- f. Analisa Konsep Desain Perancangan
- g. Analisa Struktur dan Material Bangunan
- h. Analisa Utilitas Bangunan

1.8 SISTEMATIKA PENULISAN

Dalam penyusunan sistematika penulisan Tugas Akhir bertujuan agar terfokus kepada pokok permasalahan, sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini membahas tentang latar belakang, rumusan masalah, kerangka berpikir, tujuan, sasaran, lingkup/batasan penulisan, sistematika penulisan, diagram alur penulisan dan metodologi.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini terdiri dari definisi, peraturan perundangan, teori-teori, konsep dan studi preseden yang berkaitan dengan perencanaan yang dilakukan

BAB III TINJAUAN LAPANGAN

Pada bab ini terdiri dari pembahasan tinjauan pada lokasi perencanaan.

BAB IV ANALISIS

Untuk bab ini berisi analisa yang ditujukan untuk perencanaan yang dilakukan

BAB V KONSEP

Di dalam bab ini berisi skematik rancangan untuk perencanaan yang dilakukan.

BAB VI LAPORAN PERANCANGAN

Untuk ini berisi laporan yang berisi perancangan dengan hasil konsep yang telah dianalisis.

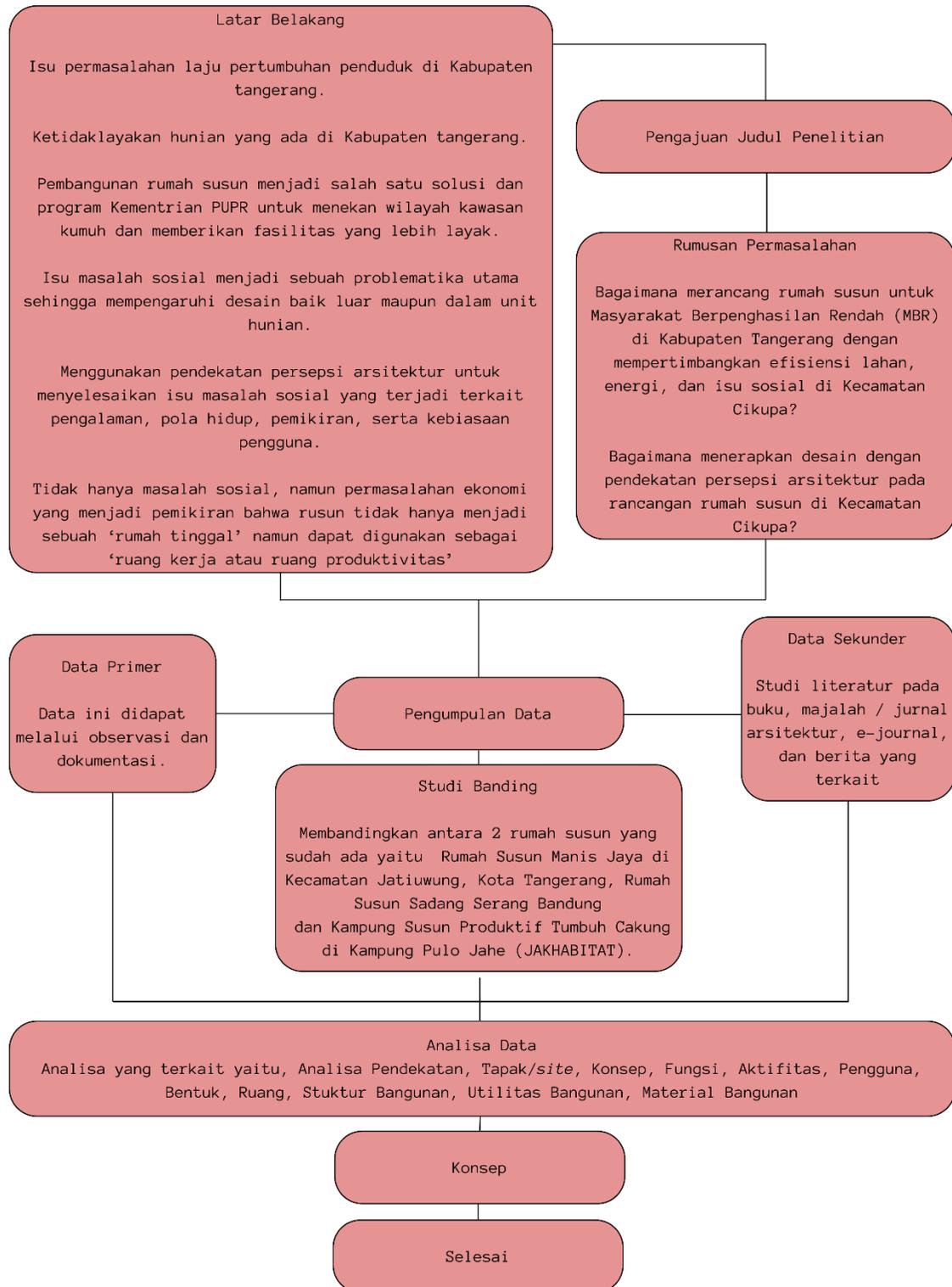
BAB VII KESIMPULAN

Dalam bab ini akan berisi kesimpulan dari semua perancangan yang telah dilakukan.

DAFTAR PUSTAKA

Berisi judul buku, jurnal/*e-journal* dan bahan penerbitan lainnya yang dilengkapi dengan tahun terbit, nama pengarang dan informasi seputar berbagai sumber yang digunakan.

1.9 DIAGRAM ALUR PENULISAN



Gambar 1.2 Diagram Alur Penulisan

Sumber : Analisa Pribadi, 2023