

# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1 Pengertian Judul

Judul: Perancangan Rumah Susun Sederhana Sewa dengan Pendekatan Arsitektur Tropis di Kabupaten Tangerang.

- Perancangan  
Perancangan adalah turunan kata dari kata rancangan atau merancang yang memiliki arti proses perbuatan merancang (*KBBI, 2023*)
- Rumah Susun  
Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat terbagi atas beberapa tempat tinggal yang masing-masing untuk satu keluarga (*KBBI, 2023*)
- Sederhana  
Sederhana adalah sebuah kata yang memiliki arti tidak berlebih-lebihan (sedang, tidak banyak pernik, lugas) (*KBBI, 2023*)
- Sewa  
Sewa adalah sebuah kata yang memiliki arti pemakaian sesuatu dengan membayar atau barang yang boleh dipakai setelah dibayar dengan uang (*KBBI, 2023*)
- Pendekatan  
Pendekatan merupakan proses atau perbuatan yang mendekati usaha dalam rangka aktivitas penelitian untuk mengadakan hubungan dengan orang yang diteliti, metode untuk mencapai pengertian masalah penelitian (*KBBI, 2023*)
- Arsitektur Tropis  
Sebuah konsep arsitektur yang memiliki gaya arsitektur yang khas ditemukan pada kawasan beriklim tropis dengan lokasi yang berdekatan dengan garis khatulistiwa (*Utami, 2022*).
- Kabupaten Tangerang  
Kabupaten Tangerang merupakan wilayah administrasi yang terletak di Provinsi Banten

Judul tugas akhir adalah “Perancangan Rumah Susun Sederhana Sewa dengan Pendekatan Arsitektur Tropis di Kabupaten Tangerang” ialah sesuatu perancangan rumah susun untuk masyarakat sederhana atau menengah dengan

pendekatan desain arsitektur tropis di Kabupaten Tangerang dengan harapan dapat memberikan tempat yang aman dan nyaman bagi penghuninya

## **1.2 Latar Belakang**

Rumah adalah bagian integral dari kehidupan manusia, rumah juga merupakan kebutuhan yang wajib bagi setiap keluarga untuk bertahan hidup. Sebagai tempat beraktivitasnya keluarga, rumah mempunyai peranan yang besar dan sebagai tempat pendidikan keluarga serta pengembangan budi pekerti yang baik bagi anak, karena keluarga merupakan tempat belajar yang pertama dan terpenting untuk mencapai kesejahteraan dan kebahagiaan manusia, Sebagai individu, anggota keluarga, dan anggota masyarakat.

Data Statistik Perumahan Provinsi Banten tahun 2021, Provinsi Banten mengalami kenaikan pada Persentase rumah tangga yang menempati rumah milik sendiri dibandingkan dengan keadaan tahun-tahun sebelumnya. Presentase rumah tangga menurut kepemilikan tempat tinggal sendiri kabupaten Tangerang sebesar 84,75% dan 15,25% menempati rumah sewa/kontrakan. Karena terjadinya meningkatnya kepemilikan tempat tinggal sendiri, keterbatasan lahan untuk tempat tinggal dan mengakibatkan harga tanah melonjak naik sehingga masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) tidak memiliki pilihan untuk tinggal di tempat yang layak huni.

Meningkatnya laju pertumbuhan penduduk Kabupaten Tangerang mengakibatkan laju pembangunan terutama pembangunan perumahan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada ahli fungsi lahan pertanian khususnya persawahan. Menurut data dari kepala penyuluh pertanian muda dinas pertanian dan ketahanan pangan (DISPERTAN) Kabupaten Tangerang, lahan pertanian khususnya persawahan kini tinggal tersisa 36.202 hektare pada 29 kecamatan (Rhomi, 2022).

Pada tahun 2023 Kabupaten Tangerang memiliki jumlah penduduk miskin yang meningkat dari tahun sebelumnya sebanyak 6,93% sekitar 276.330 orang dengan garis kemiskinan 604.362 (Rp/Kab/Bulan) (Badan Pusat Statistik Provinsi Banten, 2021). Dengan pertumbuhan penduduk terus meningkat yang cukup tinggi dimana dominan para imigran yang mengakibatkan meningkatnya permintaan lahan baru juga didorong oleh urbanisasi. Fenomena

urbanisasi disebabkan oleh kurangnya lapangan kerja yang memadai di pedesaan (Khairunisa & Yuliasuti, 2018) . Dengan kondisi tersebut, wilayah perkotaan yang terkena dampak migrasi belum dianggap cukup untuk menyediakan lahan untuk membangun rumah yang memadai bagi para migran.

Kabupaten tangerang memiliki kondisi iklim yang panas, memiliki kelembapan tinggi dengan rata-rata antara 99-100% dan memiliki temperatur yang diperkirakan 20 - 35°C (Nuzulia, 2023). Selain letaknya yang rendah di kabupaten tangerang, hal ini juga diperburuk dengan meningkatnya aktivitas industri/komersial dan perumahan.

Pemerintah daerah harus memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (Asmawi, 2007). Kebutuhan rumah masyarakat berpenghasilan rendah harus dipenuhi oleh pemerintah pusat dan daerah dengan cara memberikan kemudahan dalam pembangunan dan memperoleh rumah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan (Peraturan Pemerintah RI No 20, 2021). Pemerintah Kabupaten Tangerang merencanakan akan menyiapkan Rumah Susun sederhana Sewa (Rusunawa) bersubsidi khusus buruh dan masyarakat berpenghasilan rendah. Pembangunan rusunawa di Kabupaten Tangerang akan direncanakan pada setiap zona industri di Kabupaten Tangerang untuk Wilayah Utara rumah susun ini akan dibangun di Kecamatan Pasar Kemis, Sepatan, Rajeg (Dewi, 2019). Kemudahan dalam pembangunan dan perolehan tempat huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah, dengan memfasilitasi pengelolaan melalui pembiayaan, pengembangan infastruktur, sarana, dan utilitas umum, pengurangan biaya perizinan, bantuan stimulan, dan insentif fiskal.

Secara umum desainnya dirancang agar MBR dapat hidup dan berfungsi dalam rumah yang nyaman dan sehat. Lebih lanjut, desain rumah susun yang berfokus pada iklim merupakan contoh proyek pembangunan indonesia yang lebih terbuka dalam memanfaatkan kondisi alam agar tidak merugikan pengguna atau lingkungan. Bangunan yang tidak memberikan bukaan yang ideal untuk pencahayaan, akan berakibat pemborosan pemakaian listrik karena penggunaan lampu yang berlebihan, sehingga bangunan bisa memberikan dampak pada fenomena '*urban heat island*' jika dalam perancangannya tidak

memperhatikan iklim daerah sekitar dan penghematan energi (Nabilah, 2021). Berdasarkan permasalahan dan potensi tersebut, perancangan rumah susun sederhana sewa sangat penting bagi masyarakat berpenghasilan rendah guna memberi tempat tinggal yang layak dan nyaman bagi penghuni dengan memperhatikan aspek arsitektur tropis.

### **1.3 Rumusan Masalah**

Secara detail, rumusan masalah yang muncul dari perancangan rumah susun sederhana sewa dengan pendekatan arsitektur tropis di Kabupaten Tangerang, sebagai berikut:

- a. Bagaimana menciptakan lingkungan hunian yang sehat dan nyaman dalam perancangan rumah susun sederhana sewa untuk masyarakat berpenghasilan rendah?
- b. Bagaimana merancang rumah susun sederhana sewa yang sesuai untuk kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah dengan pendekatan Arsitektur Tropis?

### **1.4 Tujuan dan Sasaran Perancangan**

#### **1.4.1 Tujuan**

Tujuan yang diharapkan untuk pencapaian dalam tugas akhir ini untuk perancangan rumah susun sederhana sewa dengan pendekatan arsitektur tropis di Kabupaten Tangerang, yaitu:

- a. Merancang ruang-ruang bersama yang dapat digunakan oleh penghuni untuk berinteraksi dan beraktivitas bersama, seperti taman, lapangan olahraga, area bermain, dan ruang serbaguna.
- b. Mengembangkan desain rumah susun yang efisien dalam penggunaan ruang, material, dan energi, serta yang dapat diimplementasikan dengan biaya yang terjangkau.

#### **1.4.2 Sasaran**

Sasaran dari tugas akhir ini adalah masyarakat di sekitar kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang. Untuk menanggapi peningkatan populasi di Kabupaten Tangerang yang mengalami kenaikan pada tahun 2020 sebanyak 328.945 jiwa dari tahun 2018.

## **1.5 Ruang Lingkup**

Pada ruang lingkup perancangan akan memberikan batas-batasan yang menjadi acuan terhadap materi yang akan dibahas dan lokasi yang menjadi fokus dalam proses perancangan, ruang lingkup perancangan mencakup lingkup materi dan lokasi.

### **1.5.1 Lingkup Materi**

Lingkup materi rancangan mencakup ketentuan-ketentuan, peraturan, dan standar yang akan digunakan sebagai berikut:

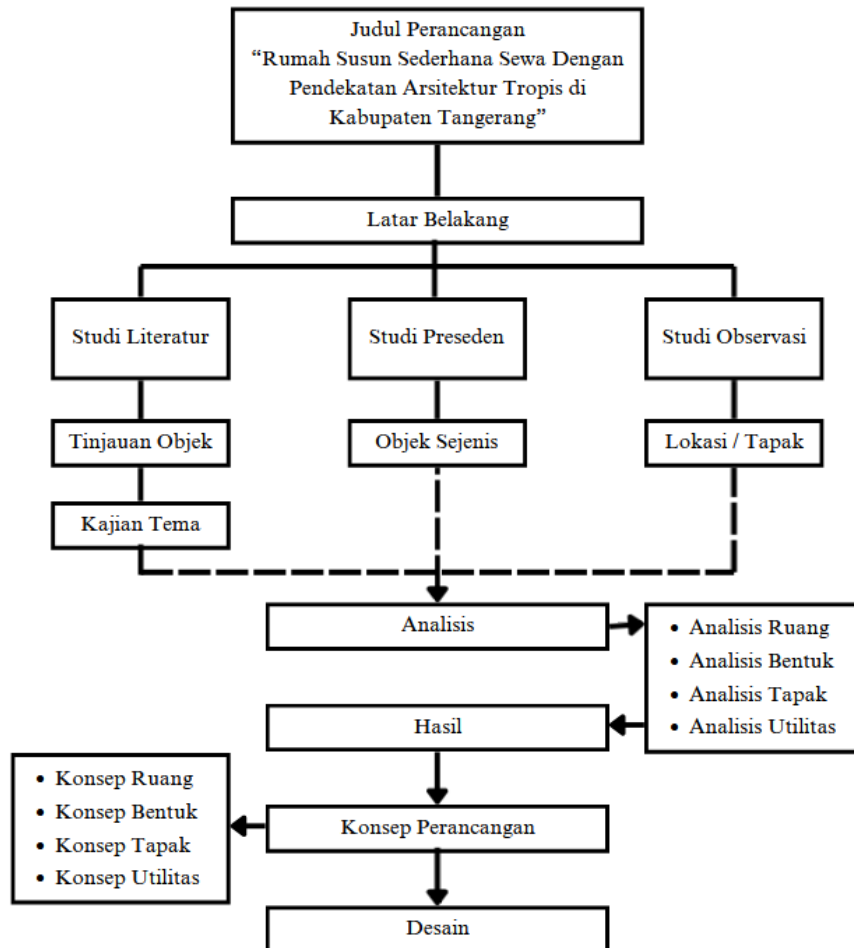
- a. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Pemukiman
- b. SNI 03-7013-2004 Tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan Di Perkotaan
- c. SNI 03-7013-2004 Tentang Tata Cara Perencanaan Fasilitas Lingkungan Rumah Susun Sederhana
- d. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 13 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Rumah Susun
- e. Buku Pedoman Desain Pasif Rumah Susun Untuk Iklim Tropis Panas Lembap Indonesia, diterbitkan oleh Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Direktorat Bina Teknik Permukiman dan Perumahan
- f. Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 09 Tahun 2006 Tentang Rencana Tapak
- g. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 60 Tahun 1992 Tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun
- h. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 05 Tahun 2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi

### **1.6 Lingkup Lokasi**

Lingkup lokasi perancangan rumah susun sederhana sewa dengan pendekatan arsitektur tropis berlokasi di Pasar Kemis Kabupaten Tangerang.

## 1.7 Kerangka Berfikir

Proses perancangan rusunawa dengan pendekatan arsitektur tropis di Kabupaten Tangerang secara garis besar digambarkan dengan diagram kerangka berfikir, sebagai berikut:



Gambar 1. 1 Kerangka berfikir  
Sumber: Penulis, 2024

## 1.8 Sistematik Penulisan

Tugas akhir disusun dengan cara yang teratur sehingga lebih mudah dipahami. Metode penulisan ini dibagi menjadi 5 (lima) bab, yang terdiri dari:

### a. Bab I Pendahuluan

Berisi tentang penjelasan tentang penjelasan judul, uraian tentang teori, latar belakang, rumusan masalah, tujuan perancangan, ruang lingkup perancangan, dan metode penulisan.

b. **Bab II Tinjauan Pustaka**

Membahas tentang tinjauan rumah susun, termasuk ketentuan teknis tata bangunan fasilitas yang disertakan, tinjauan tentang pendekatan arsitektur tropis, tinjauan terhadap masyarakat berpenghasilan rendah, tinjauan tentang konsisi iklim dan kehidupan masyarakat sekitar, serta dan teori studi preseden bangunan yang terkait dengan pendekatan konsep dan bangunan fungsi.

c. **Bab III Metode Perancangan**

Menguraikan bab memberikan penjelasan tentang teknik dan langkah-langkah yang digunakan penulis dalam proses perancangan, termasuk proses pengumpulan data, langkah-langkah analisis, dan langkah-langkah yang diperlukan untuk membangun konsep perancangan.

d. **Bab IV Analisis Perancangan**

Membahas dan menganalisis lokasi kajian studi, pemilihan lokasi, mengkaji kebutuhan ruang dan penghuni rumah susun sederhana sewa dan pemilihan struktur dan utilitas bangunan.

e. **Bab V Konsep Perancangan**

Menguraikan konsep, gagasan, atau perancangan tapak, utilitas, dan konsep arsitektur tropis.