

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Jakarta Timur merupakan salah satu wilayah DKI Jakarta yang memiliki jumlah penduduknya tertinggi setiap tahunnya. Luas Jakarta Timur adalah 187,75km<sup>2</sup> yang sebagian besar wilayahnya merupakan kawasan permukiman penduduk (Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Timur, 2023). Berikut adalah pertumbuhan penduduk Jakarta Timur selama periode 5 tahun terakhir.

**Tabel 1.1** Jumlah Pertumbuhan Penduduk Jakarta Timur 2018-2022

Tahun	Jumlah Penduduk Jakarta Timur
2018	2.916.018 Jiwa
2019	2.937.859 Jiwa
2020	3.037.139 Jiwa
2021	3.056.300 Jiwa
<b>2022</b>	<b>3.083.883 Jiwa</b>

Berdasarkan Tabel 1.1 jumlah penduduk di Jakarta Timur tahun 2022 mencapai 3.083.883 jiwa, sehingga dalam 5 tahun terakhir jumlah penduduknya memiliki kenaikan yang signifikan mencapai 5,75%.



**Gambar 1.1** Jumlah Rumah Tangga di Jakarta Timur

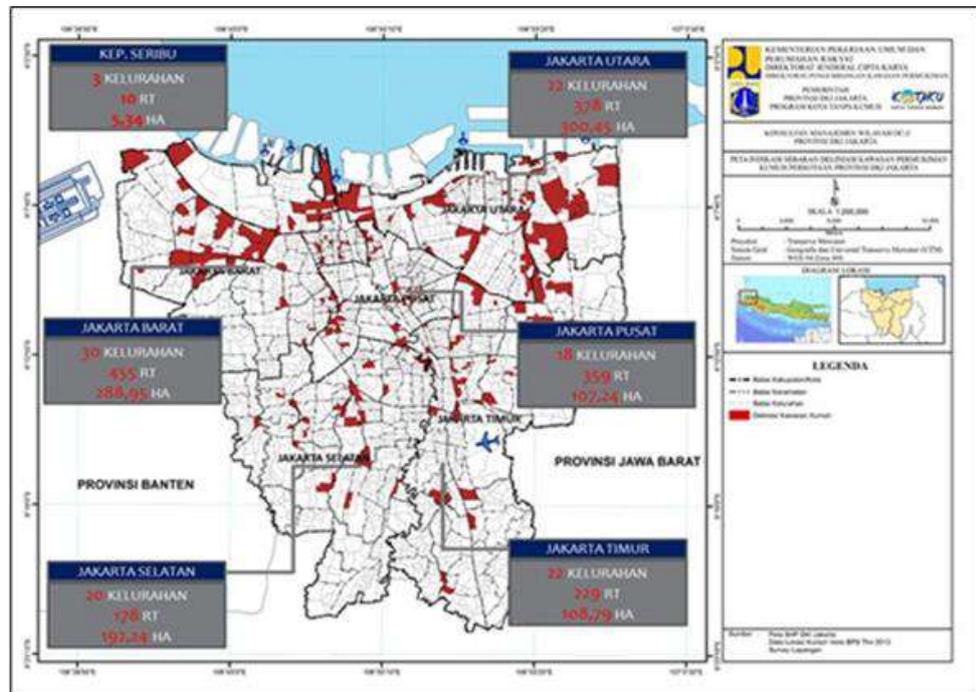
(Sumber: Badan Pusat Statistik, 2023)

Menurut Badan Pusat Statistik tahun 2022, Jakarta Timur memiliki jumlah rumah tangga tertinggi dibandingkan wilayah Jakarta lainnya. Jumlah rumah tangga di Jakarta Timur mencapai 2.788.989. Namun hanya 36,23% rumah tangga yang sudah memiliki tempat tinggal layak huni, sehingga

63,77% rumah tangga masih belum memiliki tempat tinggal layak huni dikarenakan jumlah pendapatan yang sangat terbatas.

Berdasarkan data pertumbuhan penduduk, luas wilayah, dan jumlah rumah tangga di Jakarta Timur, pemerintah memiliki tantangan besar mengenai rumah tinggal layak huni untuk memenuhi kebutuhan primer bagi rumah tangga yang belum memiliki rumah tinggal layak huni karena pendapatan yang terbatas. Dalam hal ini rumah tangga yang belum memiliki rumah tinggal karena pendapatan yang terbatas dikategorikan sebagai Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

MBR adalah kumpulan masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli rumah tinggal layak huni, sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah tinggal layak huni (Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2019). Menurut Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) tahun 2022 berdasarkan gambar 1.1 tingginya kekurangan akan rumah tinggal layak huni (*backlog*) di Jakarta Timur mencapai 1.778.539 unit.



**Gambar 1.2** Peta Identifikasi Permukiman Kumuh DKI Jakarta

(Sumber: Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat [perkim.id](http://perkim.id))

Akibat tingginya *backlog* di Jakarta Timur menimbulkan berkembangnya lingkungan permukiman kumuh di Jakarta Timur. Menurut Kementerian PUPR tahun 2022 terdapat 120,6 hektar permukiman kumuh di Jakarta Timur.

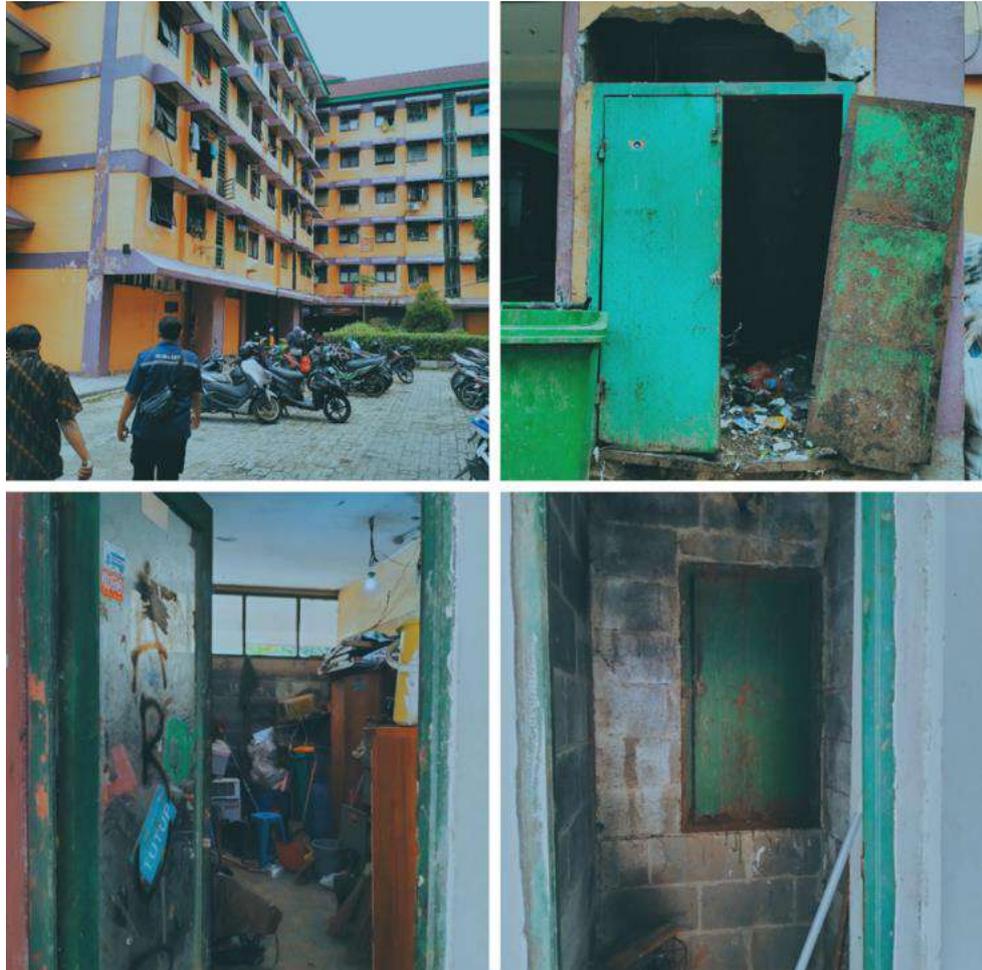
Peran dan kebijakan pemerintah dalam pemenuhan akan rumah tinggal layak huni dan terjangkau bagi MBR sangat penting, sehingga dalam menyelesaikan permasalahan mengenai kebutuhan rumah tinggal layak huni dan permukiman kumuh di Indonesia, pemerintah memberikan salah satu solusi melalui pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) yang merupakan hunian tempat tinggal layak huni dan terjangkau. Pembangunan rusunawa dinilai menjadi solusi serta mampu menjawab atas tantangan pemerintah mengenai permasalahan rumah tinggal dan keterbatasan ruang di wilayah perkotaan.

Menurut Kementerian PUPR tahun 2023, saat ini pembangunan rusunawa harus dilakukan dengan komprehensif, tidak hanya dalam aspek

struktur bangunan saja tetapi juga dalam mendukung aspek lain di lingkungan sekitar bangunan. Dalam hal ini, fokus pemerintah yang paling utama adalah dapat menunjang kebutuhan penghuni dalam penggunaan fasilitas seperti: fasilitas listrik, air, dan transportasi.

Rusunawa tentunya harus mempertimbangkan berbagai aspek kelayakan dan kenyamanan terhadap penghuninya. Namun, pada kenyataannya tidak semua rusunawa memiliki aspek kelayakan dan kenyamanan sebagai hunian yang layak dan dapat meningkatkan kualitas hidup penduduk di Jakarta Timur. Rusunawa yang dibangun di Jakarta Timur memiliki beberapa aspek yang dapat dikategorikan menjadi bangunan tidak layak huni yakni dilihat dari kondisi fisik bangunan yang mengkhawatirkan seperti, kabel listrik yang tidak merata, pencahayaan yang kurang baik sehingga membuat keadaan rusunawa menjadi lembab dan *lobby* sekitar rumah susun yang tidak higienis (Kompas.com, 2023).

Dalam menanggapi permasalahan di atas, penulis mengambil 3 objek studi pada Rusunawa di Jakarta Timur, yaitu: Rusunawa Cipinang Besar Utara, Rusunawa Pondok Bambu, dan Rusunawa Cipinang Muara dan melakukan penilaian melalui elemen-elemen *livability*. Hasil penilaiannya adalah Rusunawa Cipinang Muara mendapat penilaian di bawah standar kelayakan. Dilihat dari fisik bangunan yang sudah mencapai 21 tahun dan termasuk golongan bangunan yang kokoh dari segi struktur, tetapi jika dilihat dari *lobby* lingkungannya seperti, material cat pada fasad dan *lobby* koridor rusunawa sangat minim cahaya, tempat pembuangan sampah yang tidak layak, dan adanya ruang-ruang yang sudah tidak terpakai dan dijadikan *lobby* penyimpanan barang.



**Gambar 1.3** Rusunawa Cipinang Muara  
(Sumber: Dokumen Pribadi)

Pendekatan *livability* dapat menjadi sebuah strategi yang memiliki tujuan untuk meningkatkan kualitas hidup dalam sebuah lingkungan hunian tempat tinggal dan menekankan pada beberapa aspek yaitu, aspek kualitas bangunan dan aspek sosial-ekonomi. Sehingga, pembangunan rusunawa dengan menerapkan konsep pendekatan *livability* dapat dipastikan bahwa lingkungan rusunawa tidak hanya layak dalam aspek kualitas bangunan saja, tetapi juga layak dari aspek sosial-ekonomi yang dapat meningkatkan kualitas hidup untuk MBR.

Selain menggunakan pendekatan *livability*, dengan mempergunakan metode desain modular merupakan langkah awal untuk dapat memberikan solusi yang terukur, efisien, dan berkelanjutan. Dalam dunia arsitektur,

perancangan dengan metode modular desain telah dibuktikan oleh kemampuannya dalam mengoptimalkan sumber daya, penghematan biaya dan waktu pembangunan, dan fleksibilitas bangunan berkelanjutan.

Oleh karena itu, dalam menanggapi fenomena permasalahan yang terurai, Rusunawa Cipinang Muara perlu dilakukan perancangan kembali dengan menggunakan pendekatan *livability* melalui metode *modular design for livability and social well-being* diharapkan dapat menjadi solusi untuk meningkatkan kualitas bangunan serta sosial-ekonomi Rusunawa Cipinang Muara.

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Rusunawa Cipinang Muara masih belum memenuhi standar kelayakan bangunan baik dari aspek kualitas bangunan maupun aspek sosial-ekonomi. Sehingga, dibutuhkan sebuah pendekatan *livability* melalui metode *modular design for livability and social well-being* untuk meningkatkan kualitas bangunan dan sosial-ekonomi Rusunawa Cipinang Muara.

## **1.3 Permasalahan Perancangan**

Adapun pertanyaan penelitian berdasarkan latar belakang dan fenomena yang terurai di atas, terdapat rumusan masalah yakni :

1. Bagaimana menentukan aspek kelayakan hunian melalui pendekatan *livability* pada Rusunawa Cipinang Muara?
2. Bagaimana menerapkan desain perancangan Rusunawa Cipinang Muara agar dapat memenuhi standar aspek kelayakan melalui pendekatan *livability* dengan metode *modular design*?

## **1.4 Tujuan Perancangan**

Adapun tujuan penelitian berdasarkan latar belakang dan fenomena yang terurai di atas, terdapat tujuan dari penelitian ini yakni :

1. Mengidentifikasi aspek kelayakan hunian di Rusunawa Cipinang Muara melalui pendekatan *livability*.

2. Merancang dan mendesain kembali Rusunawa Cipinang Muara berdasarkan aspek kelayakan melalui pendekatan *livability* dengan metode *modular design*.

## 1.5 Manfaat Perancangan

Berdasarkan latar belakang dan fenomena yang terurai di atas, terdapat beberapa manfaat yakni:

1. Manfaat Teoritis
  - a. Pengembangan Ilmu Pengetahuan  
Diharapkan penelitian ini dapat memberikan ilmu pengetahuan baru terhadap bidang arsitektur, khususnya dalam pengembangan rusunawa dengan menggunakan pendekatan *livability*.
  - b. Pengembangan Teori  
Diharapkan penelitian ini membentuk pengembangan teori mengenai konsep pendekatan *livability* terhadap desain pengembangan rusunawa dalam memenuhi kebutuhan rumah tinggal bagi MBR.
2. Manfaat Praktis
  - a. Bagi Penulis  
Mendapatkan wawasan, dan pengalaman langsung untuk memahami lebih dalam tantangan yang dihadapi MBR dalam memperoleh rumah tinggal yang layak, serta mengembangkan pemahaman tentang pendekatan *livability* dalam pengembangan rusunawa.
  - b. Bagi Peneliti  
Hasil penelitian ini dapat menjadi dasar inspirasi literatur bagi peneliti lain untuk melanjutkan penelitian yang memiliki keterkaitan atau bidang yang sama.
  - c. Bagi Pendidik  
Hasil penelitian ini diharapkan dapat menciptakan sebuah pandangan baru tentang perancangan rusunawa yang

berkelanjutan melalui pendekatan *livability* dalam meningkatkan kualitas hidup MBR.

d. Bagi Pemerintah (Dinas Perumahan dan Permukiman)

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumber referensi dan rekomendasi desain dalam menciptakan bangunan rusunawa yang dapat meningkatkan kualitas hidup MBR di Indonesia.

## 1.6 Metodologi

Dalam melaksanakan proses penelitian, tentu membutuhkan metode penelitian untuk memastikan data yang dihasilkan bersifat akurat dan benar. Sehingga, metode penelitian yang diterapkan pada penelitian ini adalah metode kualitatif (*Qualitative Research*). Penelitian ini menggabungkan elemen-elemen yang meliputi: studi literatur, studi preseden, observasi, wawancara dan survei kuesioner. Observasi dilakukan dengan pengamatan langsung terhadap 3 Rusunawa di Jakarta Timur yaitu: Rusunawa Cipinang Muara, Rusunawa Cipinang Besar Utara dan Rusunawa Pondok Bambu. Wawancara dilakukan terhadap Dinas Unit Pengelola Rumah Susun (UPRS) VII dan VIII untuk memperoleh informasi yang lebih sesuai dengan kondisi nyata di rusunawa. Survei kuesioner dilakukan terhadap 90 penghuni pada 3 Rusunawa untuk memastikan kebenaran dari observasi dan jawaban wawancara yang telah dilakukan oleh penulis.

Selain itu, penggunaan elemen penelitian dapat memberikan kriteria desain perancangan. Setelah mendapatkan kriteria desain perancangan, penulis dapat melakukan simulasi perancangan dengan pendekatan *livability* melalui metode *modular design for livability and social well-being* diharapkan dapat menjawab permasalahan perancangan.

## 1.7 Batasan Penelitian

Ruang lingkup dan batasan dalam melaksanakan proses penelitian ini, meliputi:

- 1 Penelitian ini berfokus pada pendekatan *livability* dengan metode *modular design* yang mencakup aspek kualitas bangunan dan aspek sosial-ekonomi penghuni Rusunawa Cipinang Muara.
- 2 Pendekatan *livability* hanya berfokus pada *livable neighborhood* dan *livability housing*.
- 3 Penelitian ini hanya berfokus pada Rusunawa Cipinang Muara di Jakarta Timur.

## 1.8 Nilai Kebaruan

Nilai kebaruan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah meningkatkan dan memperbaiki desain bangunan Rusunawa Cipinang Muara di Jakarta Timur yang melalui indikator 30 elemen-elemen *livability* yang telah dikategorikan menjadi 6 aspek yaitu, aspek fisik, aspek keselamatan dan keamanan, aspek keterjangkauan fasilitas umum, aspek amenities, aspek sosial, dan aspek ekonomi untuk meningkatkan kualitas hidup penghuninya. Selain itu, melalui metode *modular design for livability and social well-being* diharapkan dapat menjawab permasalahan perancangan.

## 1.9 Sistematika Penulisan

### BAB 1 – PENDAHULUAN

Pada bab ini, akan membahas mengenai latar belakang yang menceritakan permasalahan yang terjadi di Jakarta Timur, identifikasi masalah berisi inti dan kesimpulan masalah yang terjadi di Jakarta Timur, permasalahan perancangan yang mencakup pertanyaan penelitian, tujuan perancangan, manfaat perancangan, metodologi perancangan yang mencakup berbagai elemen pengumpulan data, ruang lingkup dan batasan penelitian, nilai kebaruan, sistematika penulisan, dan skema berpikir.

## BAB 2 – TINJAUAN LITERATUR

Pada bab ini, akan menguraikan mengenai teori judul yang digunakan penulis untuk memaparkan hasil penelitian. Teori non-arsitektur yang menguraikan pembahasan lebih detail tentang : pendekatan *livability*, *livability city*, *livability neighborhood*, *livability housing*, hunian vertikal, dan kualitas hidup. Teori arsitektur yang menguraikan pembahasan lebih detail tentang arsitektur modular dan rumah susun.

## BAB 3 – METODOLOGI PENELITIAN

Pada bab ini, akan menguraikan mengenai metode kualitatif yang digunakan dalam penelitian ini. Menguraikan mengenai teknik pengumpulan data meliputi : observasi, wawancara, dan survei kuesioner. Menguraikan metode perancangan yang akan menghasilkan strategi desain.

## BAB 4 – ANALISIS

Pada bab ini, akan menguraikan mengenai analisis data pengguna dan sintesisnya, analisis preseden, analisis kriteria lokasi perancangan, analisis tapak dasar terpilih, analisis perencanaan program ruang, analisis teknologi utilitas bangunan dan lingkungan, serta menguraikan kriteria perancangan rusunawa.

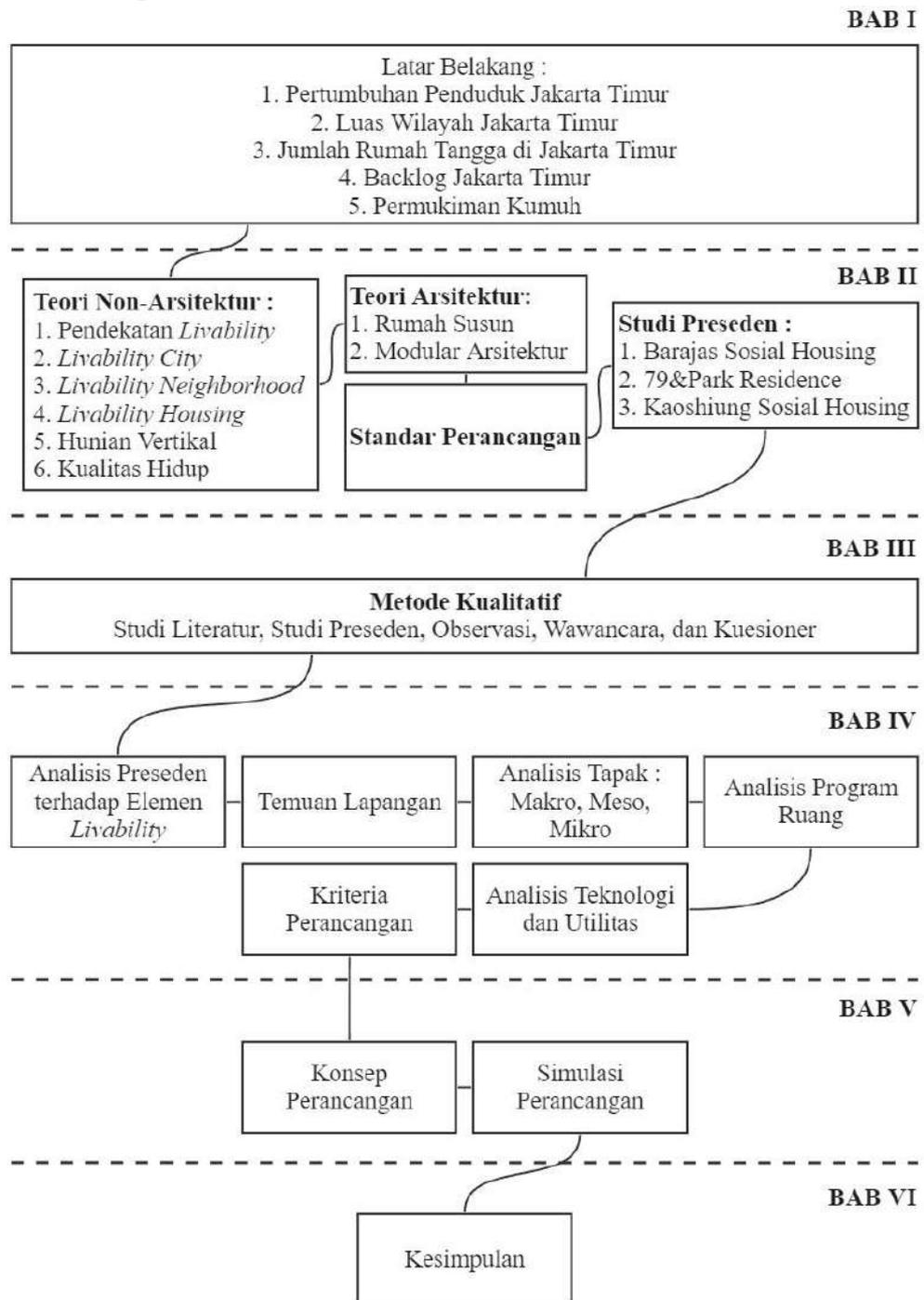
## BAB 5 – SIMULASI PERANCANGAN

Pada bab ini, akan menguraikan mengenai *output* dari simulasi perancangan yang meliputi : strategi perancangan, konsep desain tapak, konsep program ruang, konsep dan filosofi perancangan, konsep teknologi dan utilitas bangunan, serta simulasi perancangan.

## BAB 6 – PENUTUP

Pada bab ini, akan menguraikan mengenai kesimpulan dari penelitian yang telah dilakukan oleh penulis selama proses simulasi perancangan rusunawa.

## 1.10 Skema Berpikir



**Gambar 1.4 Skema Berpikir**  
(Sumber: Analisis Penulis)