

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Cikarang adalah pusat pemerintahan dan Ibu Kota Kabupaten Bekasi di Jawa Barat. Cikarang merupakan salah satu kawasan industri dengan perkembangan yang pesat di Indonesia. Kawasan industri ini menarik perhatian investor luar untuk menanamkan modalnya dan mengembangkan usahanya di Cikarang. Perkembangan kawasan industri membangkitkan minat pekerja di dalam dan di luar Cikarang untuk bekerja di kawasan industri tersebut.

**Tabel 1. Jumlah Pekerja di Kabupaten Bekasi, Jawa Barat 2007-2013**

Tanggal	Jumlah Pekerja di Kabupaten Bekasi, Jawa Barat
31 Desember 2007	774.633 jiwa
31 Desember 2008	854.404 jiwa
31 Desember 2009	911.715 jiwa
31 Desember 2010	1.143.817 jiwa
31 Desember 2011	1.074.899 jiwa
31 Desember 2012	1.193.857 jiwa
31 Desember 2013	1.268.648 jiwa

Sumber: <https://databoks.katadata.co.id/> (2019)

Terlihat peningkatan jumlah pekerja di Kabupaten Bekasi pada tahun 2007 hingga 2013. Peningkatan drastis jumlah pekerja di Kabupaten Bekasi terjadi pada tahun 2010 sekitar 232.102 ribu jiwa dan mulai menurun tahun 2011 sekitar 68.918 ribu jiwa, lalu terjadi peningkatan kembali di tahun 2012 hingga tahun 2013. Peningkatan jumlah pekerja tahun 2012 ke 2013 sekitar 74.781 ribu jiwa.

Selain karena dibukanya kawasan industri di Cikarang, faktor lain yang membuat pekerja dari luar tertarik untuk bekerja di Cikarang adalah upah minimum yang didapat dari tempat kerjanya.

**Tabel 2. Upah Minimum Kabupaten/Kota Jawa Barat 2020**

Kabupaten/Kota di Jawa Barat 2020	Upah Minimum Kabupaten/Kota
Kab. Karawang	Rp4.594.324,00
Kota Bekasi	Rp4.589.708,00
Kab. Bekasi	Rp4.498.961,00
Kota Depok	Rp4.202.105,00

Kota Bogor	Rp4.169.806,00
Kab. Bogor	Rp4.083.670,00
Kab. Purwakarta	Rp4.039.067,00
Kota Bandung	Rp3.623.778,00
Kab. Bandung Barat	Rp3.145.427,00
Kab. Sumedang	Rp3.139.275,00
Kab. Bandung	Rp3.139.275,00
Kota Cimahi	Rp3.139.274,00
Kab. Sukabumi	Rp3.028.531,00
Kab. Subang	Rp2.965.468,00
Kab. Cianjur	Rp2.534.798,00
Kota Sukabumi	Rp2.530.182,00
Kab. Indramayu	Rp2.297.931,00
Kota Tasikmalaya	Rp2.264.093,00
Kab. Tasikmalaya	Rp2.251.787,00
Kota Cirebon	Rp2.219.487,00
Kab. Cirebon	Rp2.196.416,00
Kab. Garut	Rp1.961.085,00
Kab. Majalengka	Rp1.944.166,00
Kab. Kuningan	Rp1.882.642,00
Kab. Ciamis	Rp1.880.654,00
Kab. Pangandaran	Rp1.860.591,00
Kota Banjar	Rp1.831.884,00

Sumber: <https://databoks.katadata.co.id/> (2019)

Dari data di atas, dapat dilihat bahwa UMK di Cikarang merupakan UMK tertinggi ke 3 sesudah UMK di Kabupaten Karawang dan Kota Bekasi. Hal ini membuat pekerja dari luar tertarik dan ingin bekerja di Cikarang. Ketertarikan pekerja dari luar untuk bekerja di Cikarang menjadi permasalahan dalam kebutuhan hunian.

Pekerja yang berasal dari luar Cikarang membutuhkan hunian sementara berupa rumah susun (rusun) bagi pekerja dan keluarganya yang layak dengan tarif penyewaan yang rendah agar pekerja tidak harus pulang-pergi dari tempat asalnya ke tempat kerjanya. Selain kurangnya hunian sementara dengan tarif penyewaan yang rendah, dampak yang terjadi akibat dibukanya kawasan industri di Cikarang adalah munculnya polusi yang

dihasilkan karena produksi pabrik, berkurangnya lahan hijau, terjadi kemacetan saat pagi dan sore hari karena penggunaan kendaraan pribadi dan kendaraan yang sudah disediakan oleh perusahaan.

Pembangunan rumah susun dapat menjadi salah satu penyelesaian permasalahan pada pemukiman kumuh akibat kelangkaan lahan dan biaya lahan yang mahal di perkotaan. Pembangunan rusun dapat berupaya sebagai efisiensi lahan yang memiliki dampak pada penurunan biaya hidup masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dan penghematan energi yang digunakan (Diklat Pemeliharaan Dan Perawatan Rusunawa Pemanfaatan Rusunawa, 2016). Saat ini hanya terdapat satu rusunawa di Cikarang, yaitu Rusunawa BPJS Ketenagakerjaan Cikarang.

Rusunawa BPJS Ketenagakerjaan Cikarang terletak di Jl. Kedasih IV Blok P1, Mekarmukti, Kec. Cikarang Utara, Kab. Bekasi, Jawa Barat. Rusunawa BPJS Ketenagakerjaan merupakan hunian sementara dengan bentuk vertikal yang disubsidi oleh pemerintah dan dikhususkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) karena memiliki keterbatasan daya beli. Rusunawa BPJS Ketenagakerjaan memberikan tarif penyewaan yang rendah sehingga pekerja yang pendapatannya rendah dapat menghuni rusunawa tersebut. Rusunawa menggunakan konsep *public housing* yang berarti hunian bersama dengan memperhatikan latar belakang kebutuhan tempat tinggal, kebutuhan dan kebiasaan penghuni dari sisi fisik, sosial, ekonomi, dan tingkah laku yang dapat menciptakan rasa nyaman pada penghuninya (Pamungkas, 2010). Rusunawa BPJS Ketenagakerjaan Cikarang memberikan syarat bagi pekerja yang ingin menghuni, yaitu pekerja harus mendaftar pada BPJS Ketenagakerjaan.

Menurut Sinta Nur Aini (2012), diketahui bahwa Rusunawa BPJS Ketenagakerjaan Cikarang belum mampu memberikan pelayanan yang optimal untuk dapat memberikan kepuasan dan kenyamanan bagi penghuninya. Hal ini diperoleh dari penilaian penghuni pada tahun 2018-2021, bahwa penghuni sedikit kurang nyaman dengan rusunawa ini karena terdapat tetesan air dari saluran pipa atas, penghuni lainnya membuang sampah sembarangan, banyak nyamuk, dan bangunan kurang terawat. Hal

ini dapat membuat tingkat kepuasan yang dirasakan oleh penghuni menjadi berkurang dan lambat laun, rusunawa yang tidak dipelihara oleh badan pengelola akan menjadi rusunawa yang tidak layak untuk dihuni. Selain pemeliharaan bangunan oleh badan pengelola, perilaku buruk yang masih dibawa oleh penghuni sebelumnya juga dapat menciptakan ketidakpuasan dan ketidaknyamanan yang dirasakan oleh penghuni lain, seperti kebiasaan dalam membuang sampah sembarangan.

Selain itu, kurangnya kepuasan penghuni pada Rusunawa BPJS Ketenagakerjaan Cikarang diperkuat dari penyebaran kuesioner kepada penghuni rusunawa yang berjumlah 127 responden dengan 40 pertanyaan. Hal yang membuat responden kurang puas pada Rusunawa BPJS Ketenagakerjaan Cikarang adalah lokasi rusunawa yang jauh dari fasilitas kesehatan dan pusat perbelanjaan, kurangnya luas *unit* kamar yang dirasakan oleh penghuni, kondisi jendela pada rusunawa, kurangnya ketersediaan listrik dan air, serta badan pengelola kurang merawat lingkungan dan bangunan secara rutin.

Tingkat kepuasan yang dirasakan oleh penghuni pada suatu bangunan dapat dinilai dari tarif penyewaan, kualitas layanan yang diberikan oleh pengelola, kualitas dari bangunan tersebut, kelengkapan pada sarana dan prasarana, sosial kapital, dan kualitas dari lokasi tempat tinggal tersebut (Greene & Ortuzar, 2002; Man Hui, 1999; Varady et al., 2000). Terdapat tiga tingkat kepuasan yang dirasakan oleh penghuni, yaitu tidak puas, puas, dan sangat puas. Tingkat kepuasan dihasilkan dari membandingkan ekspektasi penghuni dengan kualitas hunian yang diterima.

Dari pembahasan di atas, dibutuhkan sebuah perancangan rumah susun sederhana sewa di Cikarang untuk meningkatkan kualitas hidup yang lebih baik dibandingkan dengan rusunawa sebelumnya dengan memperhatikan tarif penyewaan yang diberikan, sarana dan prasarana, letak lokasi pembangunan rusunawa, pelayanan yang diberikan oleh badan pengelola, dan perilaku buruk yang dibawa oleh penghuni sebelumnya akan menjadi pembahasan dalam perancangan ini.

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas, maka permasalahan yang dibahas dan diselesaikan dalam perancangan ini, yaitu:

1. Kurangnya kebutuhan hunian dengan tarif penyewaan yang rendah bagi pekerja dan keluarganya akibat dibukanya kawasan industri di Cikarang.
2. Perilaku buruk yang dibawa oleh penghuni sebelumnya dan menjadi kebiasaan bagi penghuni lainnya di Rusunawa BPJS Ketenagakerjaan Cikarang.
3. Penghuni merasa kurang puas terhadap penyediaan sarana dan prasarana dari Rusunawa BPJS Ketenagakerjaan Cikarang.
4. Meningkatnya polusi udara akibat penggunaan kendaraan, kemacetan yang terjadi pagi hari dan sore hari.
5. Kurangnya lahan hijau akibat dibukanya kawasan industri.

## **1.3. Permasalahan Perancangan**

Berikut merupakan permasalahan perancangan yang akan dibahas pada perancangan ini.

1. Lingkungan  
Bagaimana membentuk kriteria tapak yang dapat membantu memaksimalkan fungsi rumah susun sederhana sewa (rusunawa) dan lingkungan sekitar kawasan industri Jababeka?
2. Bangunan  
Bagaimana merancang rumah susun sederhana sewa (rusunawa) yang memperhatikan kualitas bangunan untuk dapat memenuhi kebutuhan hunian bagi pekerja dan keluarganya?
3. Manusia  
Bagaimana menentukan kriteria perancangan rumah susun sederhana sewa (rusunawa) yang berdampak pada perubahan perilaku penghuni?

## **1.4. Tujuan Perancangan**

Tujuan yang ingin dicapai dari perancangan ini:

1. Mengidentifikasi proses pembentukan kriteria tapak yang dapat membantu memaksimalkan fungsi rumah susun sederhana sewa (rusunawa) dan lingkungan sekitar kawasan industri Jababeka.
2. Menganalisis kualitas bangunan pada perancangan rumah susun sederhana sewa (rusunawa) yang dapat memenuhi kebutuhan hunian bagi pekerja dan keluarganya.
3. Mengidentifikasi proses pembentukan kriteria perancangan rumah susun sederhana sewa (rusunawa) yang berdampak pada perubahan perilaku penghuni.

### **1.5. Manfaat Perancangan**

Manfaat yang diberikan dari perancangan ini kepada pembacanya:

1. Manfaat praktis

Manfaat praktis dari perancangan ini adalah memberikan alternatif konsep perencanaan rumah susun sederhana sewa (rusunawa) dan panduan dalam perencanaan pembangunan rusunawa.

2. Manfaat teoritis

Manfaat teoritis dari perancangan ini adalah memberikan wawasan baru dan referensi untuk kajian lebih lanjut terhadap perencanaan rusunawa bagi perancangan selanjutnya.

### **1.6. Metodologi**

Terdapat dua jenis metodologi yang digunakan pada tahap penelitian dan perancangan rusunawa mengenai permasalahan di Rusunawa BPJS Ketenagakerjaan yang nantinya akan diselesaikan dalam tahap perancangan.

Metodologi yang digunakan pada tahap penelitian adalah metodologi campuran (*mixed methods*) yaitu, metode kuantitatif untuk mencari informasi yang dibutuhkan menggunakan kuesioner mengenai tingkat kepuasan yang dirasakan oleh penghuni Rusunawa BPJS Ketenagakerjaan Cikarang dan penggunaan metode kualitatif untuk mencari informasi yang dibutuhkan menggunakan wawancara dan observasi mengenai permasalahan baru yang tidak tertulis di internet dan ketidaktepatan pada bangunan yang tidak sesuai dengan standar yang berlaku. Metodologi campuran pada tahap penelitian dianalisis secara deskriptif untuk

memecahkan permasalahan dengan mendeskripsikan keadaan yang dialami oleh subjek atau objek dalam penelitian. Subjek pada penelitian ini adalah penghuni rusunawa dan objek pada penelitian ini adalah Rusunawa BPJS Ketenagakerjaan Cikarang.

Metodologi perancangan ditentukan dari *pattern-based framework* karena *pattern-based framework* mengacu pada perilaku pengguna. Hasil dari kajian teori, pisau analisis, metodologi penelitian dan perancangan akan dianalisis dan dijadikan sebagai kriteria perancangan bagi tapak, bangunan, dan pengguna rusunawa. Setelah itu, menyusun program ruang pada rusunawa, strategi perancangan, memulai perancangan, dan memberikan saran dan kesimpulan yang berhubungan dengan perancangan rusunawa.

## **1.7. Ruang Lingkup dan Batasan Penelitian**

### **1. Ruang lingkup perancangan**

Pembahasan yang akan dibahas adalah perancangan rumah susun sederhana sewa (rusunawa) dengan pendekatan perilaku yang berhubungan dengan psikologi dan interaksi manusia dengan lingkungan.

### **2. Batasan**

- a. Standar pembangunan rumah susun sederhana sewa (rusunawa) menggunakan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum, dan Standar Negara Indonesia (SNI),
- b. Perancangan rumah susun sederhana sewa (rusunawa) bagi pekerja yang dekat dengan kawasan industri Jababeka di Cikarang.
- c. Rusunawa diperuntukkan bagi pekerja yang berumur 20 hingga 35 tahun dan keluarganya yang berisi 4 orang (suami, istri, 2 anak) dengan maksimal umur anak 5 tahun yang bekerja di kawasan industri Cikarang dengan pendapatan dibawah UMR.
- d. Jangka waktu menyewa rusunawa adalah minimal 6 bulan dan maksimal 24 bulan dan dapat diperpanjang maksimal 12 bulan.

## **1.8. Noveliti**

Nilai kebaruan pada perancangan ini adalah merancang hunian vertikal berupa rumah susun sederhana sewa (rusunawa) bagi pekerja dan keluarganya di kawasan industri Jababeka yang terletak di Cikarang. Perancangan rusunawa menyediakan tempat tinggal bagi pekerja dan keluarganya, meningkatkan kepuasan penghuni, mengubah perilaku buruk yang dibawa oleh penghuni sebelumnya yang dapat merusak bangunan, dan dapat mengurangi tingkat kepuasan penghuni, serta rusunawa yang dapat mengurangi jumlah polusi udara akibat penggunaan kendaraan karena terletak dekat dengan tempat kerja. Perancangan rusunawa didasari kepuasan huni yang dinilai dari kualitas sarana, prasarana, lokasi, dan layanan dari badan pengelola yang dievaluasi dengan metode evaluasi purna huni (EPH) pada studi kasus Rusunawa BPJS Ketenagakerjaan di Cikarang dan mengamati perilaku penghuni dengan pendekatan perilaku. Harapan dari perancangan ini adalah rusunawa dapat menyediakan hunian sementara bagi pekerja dan keluarganya dengan memperhatikan kualitas hunian dan perilakunya agar penghuni puas tinggal di rusunawa tersebut.

## **1.9. Sistematika Penulisan**

Perancangan ini disusun secara sistematis dengan bentuk laporan untuk mencapai sasaran yang diinginkan dengan mengikuti aturan berikut.

### **Bab I Pendahuluan**

Bab ini memuat latar belakang perancangan, seperti permasalahan yang ditemukan di lapangan, rumusan permasalahan akan memunculkan pertanyaan perancangan yang harus dicari jawabannya, munculnya tujuan dan manfaat dari perancangan tersebut, penggunaan metodologi perancangan, ruang lingkup perancangan dan batasan, munculnya kebaruan yang dapat membedakan suatu perancangan dengan perancangan lainnya, dan kerangka berpikir.

### **Bab II Tinjauan Pustaka**

Bab ini memuat tinjauan pustaka dan hasil perancangan sebelumnya mengenai perancangan yang akan diteliti saat ini.



Tinjauan pustaka berfungsi sebagai teori pendukung dan pemberi informasi terhadap hal yang ingin diketahui dan menjawab pertanyaan perancangan. Bab ini membahas tentang pekerja, hunian sementara berupa rusunawa, standarisasi rusunawa, faktor-faktor yang mempengaruhi kepuasan penghuni, lingkungan, evaluasi purna huni, pendekatan perilaku, dan tinjauan preseden.

### **Bab III Metodologi**

Terdapat dua jenis metodologi yang digunakan pada tahap penelitian dan perancangan. Metodologi yang digunakan pada tahap penelitian adalah metodologi campuran, yaitu kuantitatif dan kualitatif yang dianalisis secara deskriptif. Sedangkan, metodologi yang digunakan pada tahap perancangan adalah kualitatif. Hasil permasalahan yang didapat dari metodologi ini akan diselesaikan dalam perancangan rusunawa.

### **Bab IV Analisis**

Bab ini memuat hasil analisa dari studi literatur, kuesioner, wawancara, observasi, studi preseden yang berhubungan dengan topik perancangan yang nantinya akan menjadi kriteria pemilihan tapak dan kriteria perancangan, serta program ruang yang tersedia pada perancangan rusunawa dalam perancangan ini.

### **Bab V Simulasi Perancangan**

Bab ini memuat perancangan rusunawa sesuai dengan hasil kesimpulan dari kriteria perancangan yang telah dianalisis oleh peneliti. Selain itu, di bab ini juga akan membahas mengenai struktur yang digunakan pada bangunan, fasad, ukuran *unit* hunian dan ruangan lainnya, sarana dan prasarana yang tersedia pada rusunawa, utilitas yang digunakan, dan lain-lain.

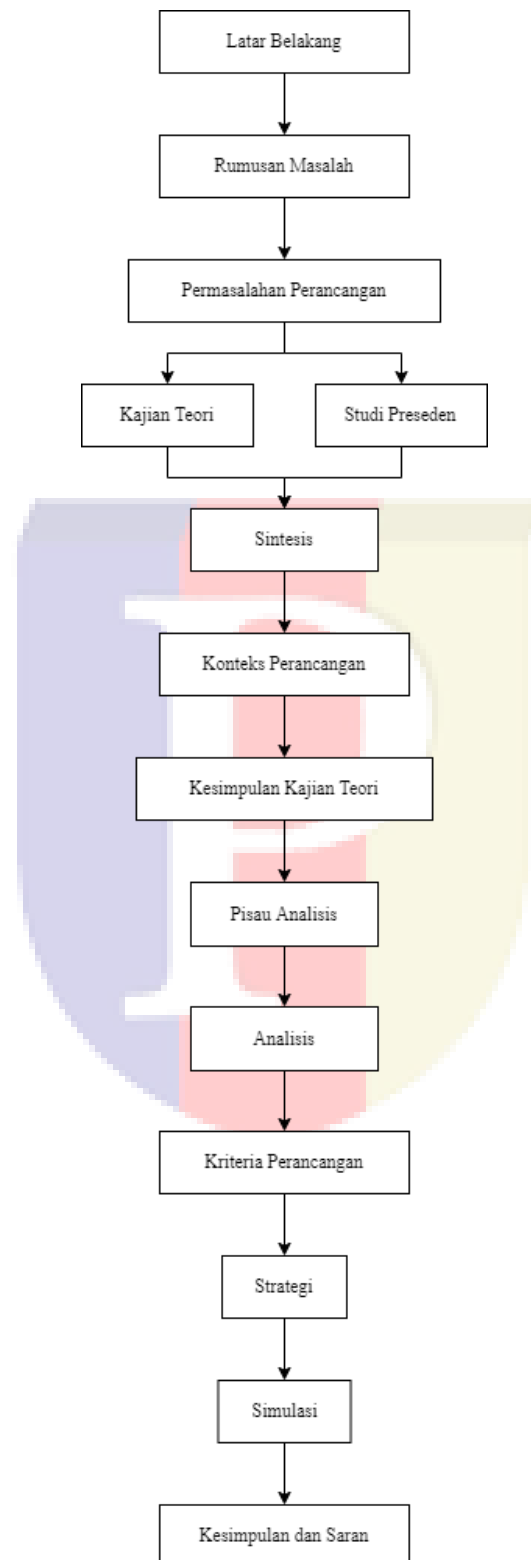
### **Bab VI Penutup**

Bab ini memaparkan hasil analisis yang dilakukan dalam perencanaan ini dan kesimpulan yang ditarik dari hasil konstruksi berbasis aturan, standarisasi, angket, wawancara, dan observasi.

Selain itu, di bab ini menjelaskan tentang saran penulis bagi peneliti selanjutnya yang akan menggunakan perancangan ini sebagai acuan bagi perancangan selanjutnya.



## 1.10. Kerangka Berpikir



**Gambar 1.** Kerangka Berpikir