

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Permasalahan Penelitian

Saat ini, terjadi pertumbuhan penduduk di perkotaan yang semakin meningkat. Kondisi ini menyebabkan munculnya berbagai macam permasalahan. Keterbatasan lahan dan tuntutan akan kedekatan dengan tempat kerja akan memaksa penduduk yang mempunyai sosial budaya tinggal di rumah *landed houses* untuk bergeser ke perumahan *vertical houses* atau yang kita kenal hunian rumah susun. Hunian rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, dalam arah horizontal maupun vertical. Merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk ruang tempat hunian, atau ruang bukan hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Pada sebuah hunian rumah susun dibutuhkan pola ruang yang baik dan nyaman bagi penghuni, hal ini dikarenakan bentuk hunian rumah susun tidak seperti hunian horizontal (*landed houses*), dimana hunian rumah susun tidak dapat dirubah kondisi fisik bangunannya (dikurangi atau ditambah) seperti hunian horizontal dan luasannya sudah tetap. Dengan demikian, pola ruangan di setiap unit dari hunian rumah susun harus sesuai dengan kebutuhan serta aktifitas dari penggunanya.

Sebuah gedung hunian rumah susun pada umumnya memiliki beberapa unit yang didesain berdasarkan kebutuhan ruangan. Tipe ruangan tersebut dapat dilihat dari kebutuhan jumlah penghuni serta fasilitas yang ditawarkan di dalamnya. Lebih jauh lagi, jumlah penghuni unit hunian sangat berpengaruh dengan luasan ruangan. Pada perubahan ini ditengarai akan terjadi pula perubahan perilaku, sosial budaya dan lainnya. Perubahan ini akan menyebabkan ketidaknyamanan dalam menghuni hunian vertikal tersebut, terutama dalam perilakunya. Perubahan ini perlu diteliti untuk mengurangi kegiatan penyimpangan social seperti individualisme dan sikap

tak acuh pada apartemen menengah ke bawah, khususnya guna didapatkan cara adaptasi yang optimal dari perubahan perilaku dan budaya penghuni.

Kota Bekasi merupakan kota yang sedang berkembang yang memiliki banyak permasalahan kompleks, dan seringkali pembangunan kota menjadi faktor negatif bagi masyarakat. Angka pertumbuhan hunian vertikal seperti apartemen di Pesatnya perkembangan Kota Bekasi dengan populasi sekitar 2,5 juta jiwa (terbesar keempat di Indonesia setelah Jakarta, Surabaya, dan Bandung) telah mendorong banyak pengembang properti menggarap kawasan hunian dan komersial dikota ini. Pasokan hunian rumah susun yang masuk pasar pada tahun 2015 melebihi laju permintaan. Terutama apartemen di kawasan-kawasan pinggiran Jakarta. Banyaknya pasokan tersebut karena perilaku latah para pengembang yang tidak mempertimbangkan jumlah kebutuhan dan kultur pasar yang mereka bidik. Kesalahan perhitungan ini terus terjadi sehingga berpotensi menyisakan masalah di kemudian hari. Demikian diungkapkan Direktur Pusat Studi Properti Indonesia (PSPI), Panangian Simanungkalit, terkait prospek bisnis properti tahun 2015 kepada media (kompas.com 2015). "Tahun 2014 saja terdapat 12.000 unit pasokan apartemen baru dan itu tidak terserap semua. Sementara tahun ini diperkirakan mencapai 26.000 unit. Jumlah pasokan mengalami ledakan luar biasa (*booming*) sementara permintaan justru melambat. Tren perlambatan akan terus terjadi. Ini harus diwaspadai," papar Panangian. Hal ini juga disebabkan oleh kultur budaya masyarakat Indonesia yang masih mengidamkan hunian horizontal. Selain itu perancangan apartemen yang ditawarkan di pasar juga monoton, tidak ada inovasi dalam perancangan ruang publik pada hunian rumah susun yang menarik dan dapat memenuhi kebutuhan kultur masyarakat.

Praktik Arsitek adalah penyelenggaraan kegiatan untuk menghasilkan karya Arsitektur yang meliputi perencanaan, perancangan, pengawasan, dan/atau pengkajian untuk bangunan gedung dan lingkungannya, serta yang terkait dengan kawasan dan kota. Arsitek adalah seseorang yang melakukan Praktik Arsitek. (UU no 6 tahun 2017 tentang Arsitek)

Fenomena kini yang berlangsung khususnya dalam proyek perencanaan gedung hunian rumah susun, arsitek dituntut untuk memenuhi kebutuhan pemberi

jasa yaitu pengembang akan keuntungan penjualan dari unit hunian rumah susun. Arsitek merancang berdasarkan batasan perencanaan minimal yang ditentukan oleh pemerintah, lalu merancang agar pengembang dapat mengambil keuntungan sebesar besarnya dan bagaimana keuntungan itu dapat diraih secepat mungkin. Alhasil perencanaan hunian rumah susun tidak didasari oleh kebutuhan pengguna bangunan yaitu manusia yang menghuni unit hunian rumah susun, tetapi perencanaan didasari oleh kebutuhan pemberi jasa akan meraih keuntungan.

Peran arsitek dalam merencanakan hunian rumah susun dituntut bisa adil bersikap sebagai pribadi yang bijaksana sehingga mampu memenuhi kebutuhan pemberi jasa yaitu pengembang, namun juga mampu mengakomodir kebutuhan masyarakat pengguna hunian rumah susun. Selain itu arsitek juga harus menyikapi secara bijak kondisi pengembangan infrastruktur, sosial dan budaya masyarakat kota terhadap lingkungan binaan sekitar hunian rumah susun. Hasil rancangan diharuskan dapat memenuhi kebutuhan semua pihak yang terlibat maupun terdampak. Dalam mendesain atau membangun suatu proyek, seorang arsitek diwajibkan mampu menganalisa suatu kondisi lingkungan sekitar proyek yang sedang dilaksanakannya. Perlunya memperhatikan lingkungan dalam segi lahan dan aspek sosial serta pertimbangan pengaruh pembangunan terhadap lingkungannya menjadi perhatian utama sang arsitek untuk mencari solusi dari semua keadaan untuk mencapai hasil desain yang dapat diterima dari berbagai pihak tanpa mengurangi resiko desain terhadap bangunan lingkup sekitarnya. Jika dilihat dari sudut pandang lain pembangunan memang diperlukan karena membangun kita juga tidak akan maju, namun bukan pembangunan yang merusak lingkungan. Arsitek juga dituntut untuk mengerti akan segala seluk beluk bangunan, site dan lingkungan karena dampak positif dan dampak negatif dari pembangunan tersebut menjadi salah satu tanggung jawab arsitek.

Arsitektur sebagai sebuah benda yang dibuat oleh manusia harus mampu menunjang kehidupan dalam lingkungannya sehingga memberikan timbal balik yang menguntungkan untuk kedua pihak (ekologi dan arsitektur). Pendekatan ekologis dilakukan untuk menghemat dan mengurangi dampak – dampak negatif yang

ditimbulkan dari terciptanya sebuah massa bangunan, akan tetapi dengan memanfaatkan lingkungan sekitar.

1.2 Permasalahan Penelitian

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan, maka permasalahan penelitian yang akan diselesaikan adalah:

1. Apa faktor dan variabel peran arsitek dalam meningkatkan kualitas perancangan pada perancangan desain gedung hunian rumah susun?
2. Apa kriteria kinerja perancangan yang berkualitas pada gedung hunian rumah susun?
3. Peran arsitek dalam perancangan desain gedung hunian rumah susun di kota Bekasi apa saja yang masih belum optimal?
4. Apa rekomendasi dan perbaikan yang perlu dilakukan agar peran arsitek dalam perancangan desain gedung hunian rumah susun dapat lebih optimal?

1.3 Batasan Permasalahan Penelitian

Batasan masalah dalam penelitian ini melingkupi ruang lingkup wilayah, yang bertujuan untuk membatasi lingkup wilayah kajian agar dapat di peroleh hasil yang sesuai dengan tujuan penelitian. Dan ruang lingkup materi, bertujuan untuk membatasi pembahasan yang hanya berkasitan dengan aspek yang di kaji. Lingkup materi yang akan di bahas dalam penulisan ini di batasi pada beberapa aspek yang mempunyai pengaruh dan peran yang penting dalam menentukan kelaikan suatu proyek.

Aspek – aspek yang dikaji dibatasi pada hal:

1. Lokasi penelitian di kawasan Kota Bekasi.
2. Objek penelitian adalah gedung hunian rumah susun.
3. Penelitian ini membatasi terhadap kajian peran arsitek yang mampu meningkatkan kinerja perancangan bangunan gedung hunian rumah susun.

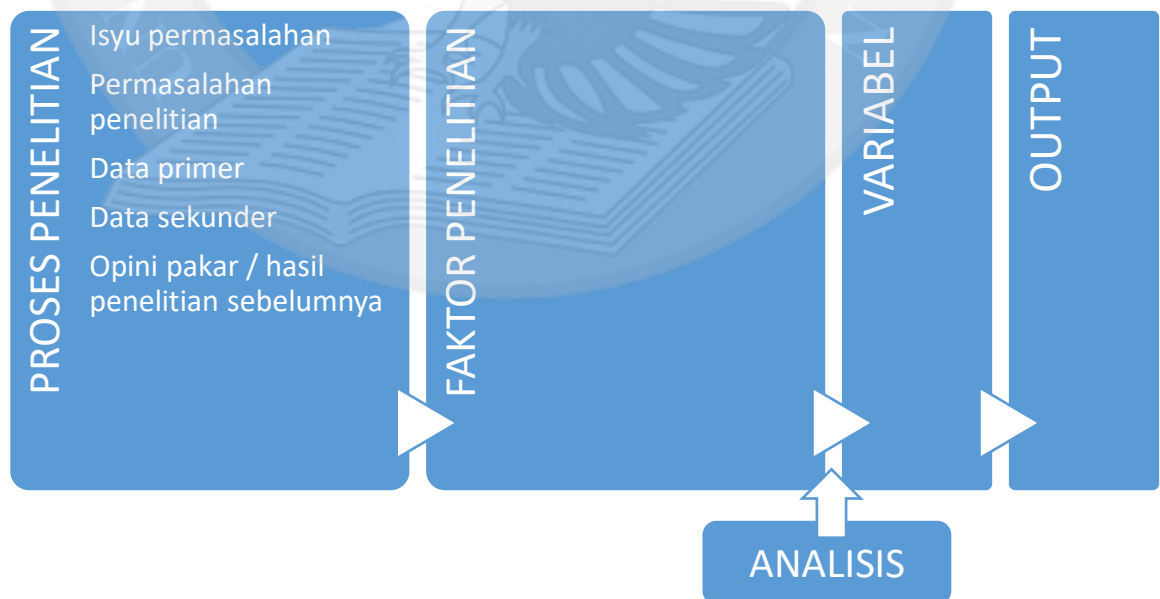
1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan diatas, maka tujuan penelitian adalah sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi faktor dan variabel peran profesi Arsitek yang dapat meningkatkan kinerja kualitas perancangan.
2. Mengidentifikasi faktor kualitas perancangan gedung hunian rumah susun.
3. Menganalisis peran arsitek dalam meningkatkan kinerja perancangan bangunan hunian rumah susun di kota Bekasi.
4. Mengidentifikasi peran arsitek apa saja yang masih belum optimal.
5. Merekomendasi tindakan yang perlu dilakukan untuk peran arsitek yang belum optimal itu dapat lebih optimal.

1.5 Model Operasional Penelitian

Penelitian ini menggunakan metodologi penelitian yang dimulai dari identifikasi permasalahan penelitian, analisis penelitian, kajian *research findings*, rekomendasi yang diharapkan untuk menghasilkan optimasi yang diperlukan. Metode penelitian yang digunakan di dalam penelitian ini adalah metode kualitatif dengan menggunakan analisis data primer (survey) dan sekunder (Gambar 1.1)



Gambar 1.1. Model Operasional Penelitian

1.6 Sistematika Penulisan

BAB I Pendahuluan

Bab ini terdiri dari latar belakang permasalahan penelitian, batasan permasalahan, tujuan penelitian, model operasional penelitian dan sistematika penulisan dari analisis peran Arsitek yang mampu meningkatkan kualitas perancangan pada proyek bangunan hunian rumah susun di kota Bekasi

BAB II Landasan Teori

Pada bab ini berisikan kajian pustaka yang mendukung peneliti untuk mencapai tujuan penelitian. Kajian pustaka yang dikaji yaitu: proses perancangan, etika dan kode etik profesi arsitek, fungsi hunian pada bangunan gedung, indikator kualitas kinerja perancangan bangunan gedung hunian rumah susun, penataan ruang, peraturan dan standard yang relevan, potret bangunan gedung hunian rumah susun di kota Bekasi, dan berbagai jurnal yang relevan dalam 10 tahun terakhir.

BAB III Metodologi Penelitian

Pada bab ini menguraikan mengenai proses penelitian, instrument penelitian, metode penelitian yang di gunakan untuk mengolah data.

BAB IV Data Analisis

Berisi pengumpulan data, pengelolaan data dan pembahasan mengenai hasil penelitian tentang peran Arsitek yang mampu meningkatkan kualitas perancangan bangunan gedung hunian rumah susun di kota Bekasi.

BAB V Kesimpulan dan Saran

Berisikan rekomendasi untuk meningkatkan kinerja peran arsitek, dan juga mengoptimalkan peran perancangan dalam proses penyelenggaraan bangunan gedung secara khusus di kota Bekasi. Dengan meningkatnya kualitas arsitek, maka dampak yang juga

dapat dihasilkan adalah perencanaan arsitektur lingkungan kota Bekasi yang baik.

