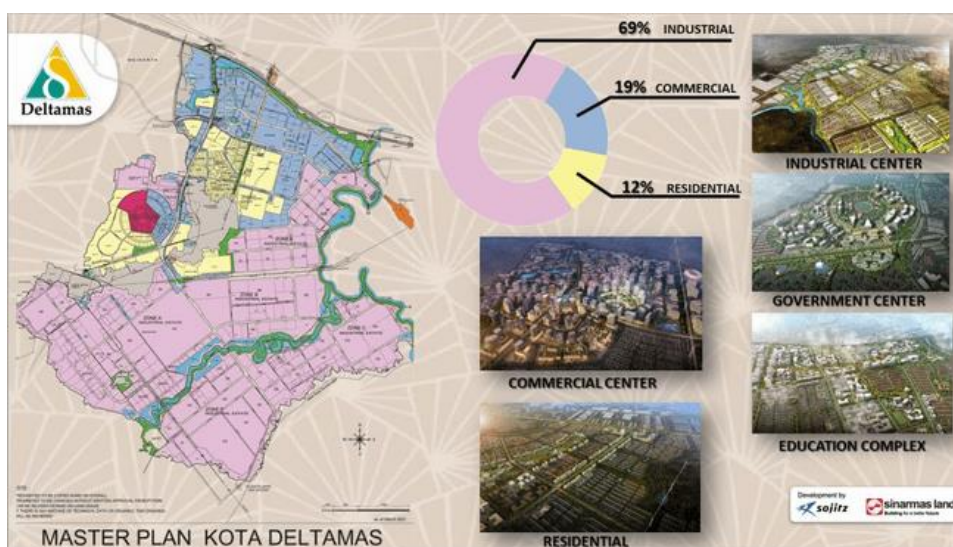


BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pada masa sekarang kebutuhan akan tempat tinggal dari hari ke hari semakin meningkat. Namun demikian, kapasitas lahan terbuka justru semakin terbatas. Kota Deltamas merupakan salah satu kota terpadu di timur Jakarta yang memiliki total luas area pengembangan sekitar 3.200 Hektar. Kota Deltamas terdiri dari kawasan industri, komersial, serta hunian, yang terletak di Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi.



Gambar 1. 1 Master Plan Kota Deltamas

Sumber : deltamas.id

Kota Deltamas sering disebut sebagai kota industri. Hal tersebut dikarenakan adanya Kawasan Greenland International Industrial Center atau sering disebut Kawasan GIIC. Kawasan GIIC merupakan Kawasan terbesar di Indonesia yang memiliki luasan \pm 1.500 Hektar. GIIC sendiri dikembangkan oleh perusahaan dari Jepang dan Sinarmas Land yang berkomitmen untuk melestarikan alam dalam Kawasan pengembangannya. Perusahaan pabrik yang ada di Kawasan GIIC ini terdiri dari perusahaan produksi makanan, susu, obat-obatan dan mobil sehingga Kawasan GIIC tidak banyak menghasilkan polusi dan termasuk kedalam kategori green dengan standar *low pollution Industrial*.(deltamas.id).

Kabupaten Bekasi memiliki jumlah penduduk sebanyak 3.899 juta jiwa berdasarkan Badan Pusat Statistik kabupaten Bekasi tahun 2020. Menurut Kepala Dinas Ketenagakerjaan (Disnaker) Kabupaten Bekasi, Edy Rochyadi di dalam Seminar Ketenagakerjaan pada bulan Agustus 2022, jumlah tenaga kerja yang terserap di Kawasan industri Kabupaten Bekasi pada Januari sampai dengan Agustus 2022 mencapai 14.000 orang. Dari total pekerja tersebut, 6.000 diantaranya tenaga kerja lokal berdomisili Kabupaten Bekasi. Sehingga dapat disimpulkan bahwa lebih banyak pekerja industri yang berdomisili luar Kabupaten Bekasi yakni 8.000 orang.

Berdasarkan Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor: 561/Kep.732-Kesra/2021 tentang Upah Minimum Kabupaten/Kota di Daerah Provinsi Jawa Barat Tahun 2022, Kabupaten Bekasi memiliki UMK senilai Rp. 4.791.843,90. Banyaknya pabrik-pabrik di Kabupaten Bekasi dan dengan UMK yang cukup tinggi, menjadi magnet tersendiri bagi para pencari kerja di luar Kabupaten Bekasi. Pekerja industri yang berasal dari luar Kabupaten Bekasi, diantaranya seperti dari Kota Bogor, Yogyakarta, Ciamis, dan kota-kota lainnya. Dari jumlah pekerja industri yang berdomisili luar Kabupaten Bekasi yang berkisar 8.000 orang membutuhkan hunian atau tempat tinggal. Berdasarkan data dari Pemerintahan Desa Sukamahi, jumlah penduduk pendatang yang berada di Desa Sukamahi mencapai 771 orang pendatang. Akan tetapi, dengan total 771 orang tersebut tentu membutuhkan lahan yang cukup luas untuk membangun sebuah hunian terlebih situasi di Desa Sukamahi tersebut sudah sangat padat akan hunian. Oleh karena itu, perlu adanya perkembangan permukiman vertikal seperti rumah susun untuk mengatasi kebutuhan akan hunian dan padat serta kurangnya lahan pemukiman.

Kondisi permukiman sewa di sekitar Kawasan GIIC saat ini sangat padat antar bangunan satu dengan bangunan lainnya sehingga lahan atau area hijau pun tidak ada sama sekali di sekitaran rumah sewa tersebut. Selain itu, dikarenakan lahan terbuka yang terbatas juga membuat masyarakat mendirikan bangunan rumah sewa/kontrakan tanpa

memperhatikan orientasi matahari sehingga banyak bangunan yang menghadap ke arah Barat tanpa adanya *secondary skin* pada fasad. Padatnya pemukiman sewa juga mengakibatkan meluapnya buangan air kotor pada area jalan dikarenakan saluran drainase yang kecil tetapi harus menampung air kotor dalam jumlah besar dan banyaknya sampah yang memadati saluran drainase terlebih pada musim penghujan.

Rumah merupakan kebutuhan primer yang harus dipenuhi untuk keberlangsungan hidup manusia. Rumah juga merupakan satu kebutuhan bagi manusia yang berfungsi sebagai sarana istirahat setelah aktivitas seperti bekerja, sekolah dan aktivitas lainnya, serta sebagai sarana pelindung dari panas terik matahari, hujan dan dinginnya malam. Sebuah rumah harus mampu memberikan kenyamanan serta layak untuk dihuni bagi penggunanya.

Rumah susun atau sering disebut Rusun adalah bangunan Gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal yang merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun).

Perancangan Rusunawa membutuhkan pendekatan yang mampu mengatasi permasalahan pada lingkungan, pengguna dan pendekatan yang mampu memberikan kenyamanan dan keamanan bagi penghuni bangunannya. Pendekatan yang lebih cocok untuk permasalahan tersebut dan sesuai dengan tema dari Kawasan GIIC adalah pendekatan Biofilik.

Menurut C.O. Ryan, W.D. Browning, J.O. Clancy, S.L. Andrews, N.B. Kallianpurkar (2014), Biofilik adalah adalah kebutuhan mendalam manusia untuk terhubung dengan alam. Bagaimana keseimbangan itu dicapai mungkin berbeda untuk kelompok pengguna tertentu, jenis bangunan atau wilayah geografis. Ada tiga respon Kesehatan menyeluruh dalam biofilia yang membantu menjelaskan bagaimana manusia

berinteraksi dengan lingkungan mereka yaitu fisiologis, kognitif dan psikologis.

Desain biofilik memungkinkan orang untuk hidup dan bekerja dengan nyaman, mengurangi stres dan sejahtera di masa depan dengan menggunakan elemen alami dalam desain. Berupa penerapan unsur-unsur alam yang secara alami, serta beberapa aspek alam lainnya. Biophilia juga menjadi landasan desain agar desain dapat mengedepankan kesehatan, kebugaran dan kenyamanan dalam kehidupan manusia. (Kellert et al., 2009.).

Dengan demikian, pendekatan biofilik tersebut selain sesuai dengan tema Kawasan GIIC, menjaga keberlangsungan alam juga memberikan dampak yang besar bagi para pengguna yaitu para pekerja industri seperti menghilangkan stress akibat pekerjaan yang berat dan menguras tenaga dan juga baik untuk menjaga kesehatan tubuh. Tidak semata-mata membuat sebuah bangunan penuh dengan tanaman, namun bagaimana bangunan rumah susun ini dapat meminimalisasi dampak negatif dari pemanasan di daerah dekat Kawasan industri. Hal ini juga dapat meningkatkan kenyamanan dan kesehatan dari penghuni bangunan yaitu para pekerja industri.

1.2 Masalah Perancangan

Berdasarkan latar belakang perancangan dapat dirumuskan permasalahan perancangan, antara lain :

1. Bagaimana merancang rumah susun yang layak huni terutama bagi pekerja industri domisili luar Kabupaten Bekasi yang bekerja di Kawasan GIIC Deltamas?
2. Bagaimana merancang rumah susun dengan pendekatan biofilik agar lingkungan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan di Deltamas Kabupaten Bekasi?
3. Bagaimana zoning, tata massa dan selubung bangunan rumah susun yang dapat memaksimalkan jumlah hunian vertikal pada site yang

dapat menciptakan area hijau serta mendukung pola aktivitas pengguna hunian sesuai dengan pedoman perancangan rumah susun dan Peraturan Daerah setempat.

1.3 Tujuan dan Sasaran Perancangan

1. Tujuan dari Perancangan Rumah Susun ini adalah :
 - Merancang rumah susun untuk pegawai industri di Kota Deltamas yang dapat menjawab permasalahan keterbatasan lahan, tingginya kepadatan penduduk dan lingkungan dengan penerapan pendekatan biofilik.
2. Sasaran dari Perancangan Rumah Susun ini adalah :
 - Merancang rumah susun yang layak huni terutama bagi pekerja industri domisili luar Kabupaten Bekasi yang bekerja di Kawasan GIIC Deltamas.
 - Merancang sebuah hunian vertikal untuk memaksimalkan fungsi lahan di area permukiman padat penduduk di Cikarang Pusat akibat dari masalah kepadatan penduduk.
 - Merancang sebuah bangunan yang dapat menciptakan hubungan antara manusia dengan alam serta menumbuhkan rasa kepedulian terhadap lingkungan untuk meminimalisir kerusakan alam

1.4 Batasan Perancangan

Batasan Perancangan meliputi :

1. Objek
Objek perancangan berupa Rumah Susun Sederhana yang menjadi hunian layak huni bagi para pekerja industri berdomisili pendatang.
2. Lokasi
Lokasi terletak di Jl. Deltamas Boulevard Desa Sukamahi, Kecamatan Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi. Lokasi ini dipilih karena strategis dan juga dengan dengan Kawasan industri GIIC.
3. User/Pengguna

Rumah Susun Sederhana diperuntukan untuk para pekerja industri khususnya pekerja industri di Kawasan Industri GIIC yang berdomisili pendatang..

4. Fungsi

Fungsi rumah susun sederhana untuk pegawai industri ini adalah sebagai penyedia hunian vertikal yang layak huni dan nyaman bagi para pekerja industri yang berdomisili pendatang. Dan juga menciptakan lingkungan hunian yang ramah lingkungan serta sehat.

5. Tema

Rumah susun sederhana untuk pekerja industri di Kota Deltamas ini menerapkan tema biofilik yang bertujuan untuk menghasilkan rancangan yang lebih menyatu dengan alam.

1.5 Kerangka Berpikir

