

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Kebutuhan akan rumah tinggal merupakan salah satu kebutuhan paling penting dalam kehidupan, terutama bagi orang-orang yang telah memiliki keluarga. Selain sebagai tempat perlindungan, rumah tinggal menjadi salah satu tempat kita menghabiskan waktu paling lama dan salah satu tempat kita memenuhi kebutuhan primer lainnya. Namun semakin berkembangnya masa, harga tanah dan rumah tinggal semakin mahal. Hal ini menyebabkan banyak orang yang masih belum mampu membeli rumah sendiri untuk tempat hunian bagi keluarga mereka. Pada tahun 2021, menurut Indonesia Property Market Index harga properti di Indonesia pada April-Juni 2021 memiliki index rata-rata sebesar 112,8. Nilai itu meningkat 2,3% dari kuartal sebelumnya yang sebesar 110,3. Berdasarkan segmennya, indeks harga rumah tapak tercatat sebesar 119 pada kuartal II tahun 2021. Nilai itu meningkat 2,36% dari kuartal sebelumnya yang sebesar 116,3. Angkanya pun naik 3,61% dari tahun sebelumnya yang sebesar 114,9.



Gambar 1. 1. Indeks Harga Indonesia Property Market Index

Sumber: Rumah.com (diakses pada tanggal 7 januari 2022)

Dengan peningkatan harga properti tiap tahunnya, perumahan bisa menjadi salah satu alternatif untuk mendapatkan rumah dengan harga terjangkau namun memiliki kualitas yang terjangkau. Umumnya, pengembang perumahan telah menyiapkan bangunan siap huni dengan beberapa alternatif berdasarkan luas bangunan dan kebutuhan ruang yang bisa dipilih oleh calon penghuni sesuai dengan kebutuhan. Hal ini bisa menjadi pilihan mudah bagi para masyarakat terutama di perkotaan yang ingin memiliki rumah tanpa repot memikirkan biaya pembelian tanah sampai biaya pembangunan total.

Biasanya, pengembang akan membangun lebih banyak perumahan dalam format kluster. Perumahan kluster adalah kawasan hunian yang dibangun secara berkelompok dalam satu kawasan. Susunan cluster biasanya tidak berpagar dan memiliki desain rumah yang sama. Banyaknya penyusunan perumahan secara kluster disebabkan karena banyaknya permintaan dari masyarakat karena perumahan dalam susunan kluster cenderung memiliki harga properti yang lebih terjangkau. Selain harga, konsumen memilih apartemen cluster dengan alasan sebagai berikut (Tan, 2018):

1. Lebih Aman

Biasanya perumahan kluster berada di lingkungan tertutup dengan jumlah hunian tidak terlalu banyak. Biasanya, perumahan ini juga dikelilingi dengan tembok tinggi dan hanya memiliki satu gerbang untuk keluar-masuk orang-orang serta kendaraan bermotor. Karena itulah perumahan kluster dinilai lebih aman.

2. Fasilitas Lengkap

Perumahan kluster lebih eksklusif dibanding perumahan umumnya karena itu biasanya dilengkapi dengan fasilitas pendukung, seperti kolam renang, pusat olahraga, lapangan basket, taman bermain anak, jogging track, dll.

3. Ramah Anak

Karena lingkungannya tertutup dan dijaga ketat oleh petugas keamanan, perumahan kluster lebih sepi dan lebih aman. Hal ini membuat

perumahan klaster lebih ramah untuk anak-anak, terutama saat anak-anak sedang bermain di luar rumah tanpa terganggu kendaraan yang lalu lalang.

4. Lingkungan Asri

Karena konsepnya eksklusif, perumahan klaster biasanya didesain dengan banyak area hijau, di antaranya adalah pohon-pohon rindang yang berjajar di sisi jalan. Karena itulah perumahan klaster lebih asri daripada perumahan biasanya.

5. Lebih Bergengsi

Berada di area eksklusif, dilengkapi dengan fasilitas penunjang, serta desain dan konsep hunian modern membuat perumahan klaster menjadi perumahan yang lebih bergengsi.

Masa pandemi *Covid-19* membuat banyak masyarakat menghabiskan waktu di rumah, dari anak-anak hingga orang tua. Bagi masyarakat muda yang baru memiliki keluarga namun belum memiliki rumah sendiri akan semakin menyadari pentingnya memiliki hunian sendiri. Mengutip hasil survei Rumah.com *Consumer Sentiment Study H2 2020* yang dilakukan terhadap 1.007 responden sepanjang Januari-Juni 2020 lalu, hasrat untuk memiliki hunian sendiri pasca pandemik Covid-19 ini paling banyak diungkapkan oleh responden dari kalangan muda usia 22 tahun - 29 tahun, yakni sebanyak 44%. Keinginan yang sama juga dilontarkan 36% responden dari golongan usia 30 tahun -39 tahun, dan 27% dari kelompok usia 40 tahun - 49 tahun. Sementara sisanya (16%) dilontarkan oleh responden dengan usia 50 tahun - 59 tahun (Sumartomdjou, 2020).

Masyarakat juga harus menyesuaikan kondisi rumah tinggalnya untuk meminimalisir dampak penyebaran virus. Berberapa contohnya adalah dengan mengoptimalkan penghawaan alami dan pemanfaatan pencahayaan alami untuk membantu mematikan virus yang masuk dalam rumah. Penyesuaian lain yang perlu dilakukan adalah penyesuaian aktivitas sehari-hari, terutama saat masyarakat pulang ke rumah setelah beraktivitas diluar rumah. Kini masyarakat harus selalu membersihkan diri secepatnya setelah beraktivitas di rumah sebelum melakukan hal lain atau berinteraksi dengan anggota keluarga

yang lain. Masyarakat pun dihibau untuk tetap bisa melakukan kegiatan yang terpapar matahari di rumah masing-masing. Dengan demikian terdapat beberapa hal dari rumah tinggal yang harus disesuaikan untuk mendukung aktivitas hidup sehat selama pandemi. Cara yang dapat dilakukan adalah dengan memetakan kembali pola aktivitas pada rumah tinggal yang menyesuaikan dengan kehidupan pasca pandemi, memetakan aktivitas baru yang di rumah tinggal saat pandemi *Covid-19*.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, diperlukan penelitian lebih lanjut tentang Perancangan Perumahan Dengan Konsep Ramah Pandemi untuk meneliti hal-hal apa saja yang perlu disiapkan untuk mendukung kehidupan pasca pandemi dalam suatu bangunan khususnya rumah tinggal.

1.2. Identifikasi Masalah

1.2.1. Permasalahan judul dengan tema

1. Perumahan yang dirancang harus memiliki bentuk yang sederhana namun mendukung kebutuhan fasilitas secara maksimal.
2. Perumahan yang dirancang harus memiliki sarana dan prasarana umum yang mendukung kegiatan di perumahan.

1.2.2. Permasalahan judul dengan tapak

1. Tapak terletak disekitar permukiman dengan kelas ekonomi menengah kebawah.
2. Tapak terletak di tengah-tengah permukiman padat penduduk.

1.2.3. Permasalahan tema dengan tapak

1. Penerapan arsitektur modern juga harus melihat kondisi bangunan pada sekitar tapak agar tidak terjadi kesenjangan sosial.

1.3. Batasan Perancangan

1. Perancangan tipe rumah dengan 4 tipe (Tipe 38, tipe 40, tipe 58, dan tipe 70) dengan tema modern menurut Louis Sullivan dan D.K. Ching.
2. Perancangan fasilitas umum yang dibutuhkan sesuai dengan kebutuhan dan analisa menurut SNI Nomor 03-1733-2004
3. Perancangan *site planning* dan sirkulasi pada perumahan

1.4. Rumusan Masalah

1. Bagaimana merancang rumah yang ramah akan pandemi?
2. Bagaimana merancang perumahan untuk masyarakat menengah kebawah?
3. Bagaimana merancang fasilitas umum pada perumahan yang ramah pandemi?

1.5. Tujuan

1. Mencari solusi untuk merancang rumah yang ramah akan pandemi dengan menerapkan konsep urban desain agar memiliki lingkungan/fasilitas yang lebih nyaman.
2. Memberi informasi tentang spesifikasi perumahan untuk masyarakat menengah kebawah untuk menarik perhatian generasi milenial yang ingin memiliki rumah baru dengan konsep ramah pandemi namun tetap dengan harga yang terjangkau.
3. Mencari solusi untuk merancang fasilitas umum pada perumahan yang ramah pandemi agar fasilitas yang disediakan di perumahan dapat digunakan secara maksimal.

1.6. Manfaat Perancangan

1.6.1. Bagi penulis

1. Perancangan perumahan ramah pandemi membuat penulis lebih mengetahui tentang teknis perancangan sampai eksekusi gambar kerja dan material yang tepat untuk pengaplikasian hunian yang dibutuhkan.
2. Menerapkan ilmu yang telah diperoleh dari hasil perkuliahan jurusan Arsitektur dengan metode dan teknik pengumpulan data sesuai dengan konsep desain perancangan.

1.6.2. Bagi Masyarakat

1. Masyarakat akan lebih paham dan yakin dengan konsep hunian yang ramah pandemi, dengan tetap mempertahankan kualitas hunian.
2. Konsep hunian yang ramah pandemi akan lebih dikenal masyarakat sehingga masyarakat memiliki wawasan tentang hunian yang sehat, serta lebih meningkatkan kualitas hidup di masa *new normal*.