

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Rumah atau tempat tinggal saat ini telah menjadi kebutuhan pokok bagi masyarakat, baik kelas atas, menengah maupun kelas bawah. Sementara itu, Indonesia adalah negara dengan pertumbuhan ekonomi yang meningkat tiap tahunnya. Hal ini berbanding lurus dengan gaya hidup masyarakatnya yang makin meningkat juga. Bagi masyarakat menengah keatas, rumah adalah simbol atau lambang dari kesejahteraan pemiliknya. Bisa dikatakan rumah dan lingkungan dimana mereka tinggal menjadi identitas pemiliknya. Apalagi masyarakat modern yang menginginkan tinggal di lingkungan yang aman dengan tingkat privasi yang tinggi, dekat dengan segala fasilitas yang menunjang tempat tinggalnya yang kini lebih sering dikenal dengan *one stop living* (suatu gaya hidup modern yang memiliki arti segala kebutuhan yang diperlukan dapat diperoleh di satu tempat). Dalam perkembangannya, ternyata rumah juga merupakan alternatif investasi yang menarik dengan harapan *capital gain* (keuntungan yang perusahaan dapatkan dari hasil penjualan aset seperti saham, properti, serta obliges) yang akan di terima di masa depan.

Menurut pasal 5 ayat (1) UU No 4 tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman, setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan atau menikmati dan atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Perumahan merupakan sebuah kebutuhan yang cukup diminati bagi penduduk perkotaan yang biasanya didominasi oleh kalangan kelas menengah ke atas yang menginginkan desain perumahan yang premium atau berkualitas. Pada saat ini sebuah property perumahan telah menjadi kebutuhan pokok bagi masyarakat perkotaan modern.

Kota Atambua memiliki luas sekitar 38,2 km² dengan lahan kosong yang masih banyak di bagian pedesaan. Kota Atambua didominasi oleh masyarakat petani dan pengusaha, dimana masyarakat petani dibagi menjadi petani kapitalis (petani kaya), petani menengah dan petani miskin. Sedangkan pengusaha adalah orang yang menjalankan perusahaannya baik milik sendiri

maupun bukan miliknya sendiri. Kota Atambua memiliki potensi yang dapat dikembangkan untuk memenuhi perekonomian masyarakat. Potensi yang dimaksud adalah potensi alam dan potensi sosial budaya. Potensi alam adalah kemampuan berupa kekayaan kenampakan dan sumber daya alam yang dapat dikembangkan, terdiri atas: Bidang pertanian, Bidang perkebunan, Bidang peternakan, Bidang pariwisata dan Bidang perikanan. Sedangkan Potensi sosial budaya adalah kemampuan yang dapat dikembangkan dari pola kehidupan yang terdapat pada suatu masyarakat di suatu daerah, di antaranya: Pakaian daerah seperti tenun ikat dan Kerajinan.

Dengan pertumbuhan penduduk dan kebutuhan akan tempat tinggal yang semakin padat di perkotaan, mengakibatkan pembangunan tempat tinggal semakin sulit karena keterbatasan lahan, baik lahan hijau maupun lahan pembangunan sehingga sirkulasi dan orientasi bangunan tidak tertata dengan baik. Hal ini mendorong masyarakat, khususnya masyarakat kelas menengah ke atas untuk mencari tempat tinggal yang lebih nyaman, aman dan sehat, dan tentu saja kebutuhan yang diperlukan dapat diperoleh di satu tempat.

Real estate pada pengertiannya adalah, lahan tanah yang juga beserta objek dan sumber daya apapun di atasnya, dapat berupa bangunan yang berdiri permanen di atasnya, bangunan ini tidak hanya terbatas pada perumahan saja, tetapi juga perkantoran, pabrik atau industri, serta sarana dan prasarana yang produktif, atau juga perkebunan dan pertanian yang hasil tanahnya bisa dijual dan menghasilkan profit, real estate saat ini paling umum kita kenal bergerak di bidang perumahan. Perumahan menjadi alternatif penyedia tempat tinggal yang baik dan ditata dengan rapih, baik sirkulasi pada tapak, orientasi bangunannya, maupun pembagian lahan hijau dan lahan pembangunannya.

Namun, pembangunan yang semakin marak, juga berbanding lurus dengan kerusakan lingkungan, karena kebutuhan material yang banyak, kebutuhan energi yang semakin meningkat sehingga menimbulkan masalah limbah yang berdampak negatif bagi manusia dan lingkungannya. Semakin banyaknya prosentase lahan yang terbangun, maka konsekuensi yang timbul adalah keberadaan ruang terbuka hijau menjadi semakin sempit. Belum lagi karena adanya pengaruh polusi yang timbul akibat semakin majunya

transportasi di lahan perkotaan. Oleh karena itu butuh perencanaan yang baik untuk membangun perumahan yang berkualitas tanpa merusak lingkungan di sekitarnya.

Pendekatan yang digunakan dalam perencanaan pembangunan perumahan ini adalah pendekatan Arsitektur Hijau. Arsitektur hijau merupakan salah satu cara yang digunakan untuk mewujudkan arsitektur yang ekologis atau ramah lingkungan demi mencapai keseimbangan di dalam sistem interaksi manusia dengan lingkungan. Arsitektur hijau adalah arsitektur yang minim mengonsumsi sumber daya alam serta minim menimbulkan dampak negatif bagi lingkungan, yang merupakan langkah untuk merealisasikan kehidupan manusia yang berkelanjutan.

1.2 Identifikasi Masalah

- Tidak sesuai jumlah hunian yang tersedia jika dibandingkan dengan kebutuhan dan jumlah masyarakat yang akan menempatinnya
- Sirkulasi dan orientasi bangunan pada lokasi yang tidak tertata dengan baik
- Kebutuhan perumahan berkonsep arsitektur hijau yang nyaman, aman dan sehat oleh masyarakat modern
- Pertumbuhan penduduk dan kepadatan pembangunan di perkotaan semakin tinggi mengakibatkan lahan terbuka hijau dan lahan pembangunan tempat tinggal semakin sempit
- Kerusakan lingkungan akibat pembangunan

1.3 Rumusan Masalah

Bagaimana merancang perumahan dengan penataan sirkulasi dan orientasi bangunan yang baik, dapat menampung jumlah masyarakat yang akan menempatinnya dengan menggunakan konsep arsitektur hijau bagi kelestarian lingkungan?

1.4 Tujuan dan Sasaran

1.4.1 Tujuan

Terwujudnya perumahan yang berkonsep arsitektur hijau di Kota Atambua dengan berbagai fasilitas pendukung yang dapat menampung aktivitas penghuni.

1.4.2 Sasaran

- Menciptakan perumahan berkonsep arsitektur hijau
- Terciptanya sarana utilitas yang baik pada kawasan
- Terciptanya fasilitas pendukung yang dapat menmpung aktivitas masyarakat
- Terciptanya lingkungan perumahan yang tanggap terhadap lingkungan

1.5 Metode Penelitian

1.5.1 Teknik Pelaksanaan Pengumpulan Data

Proses pengumpulan data yang diperlukan dalam pembahasan ini melalui dua tahap penelitian, yaitu:

1. Studi Kepustakaan (*Library Research*)

Kegiatan mengumpulkan bahan-bahan yang berkaitan dengan penelitian yang berasal dari jurnal-jurnal ilmiah, literatur-literatur serta publikasi lain yang layak dijadikan sumber.

2. Studi Lapangan (*Field Research*)

Dalam penelitian ini penulis mengumpulkan data yang diperlukan dengan cara melakukan pengamatan langsung pada objek penelitian.

1.5.2 Metode Penelitian

Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah

1) Metode Kualitatif

a). Tahapan dalam metode penelitian Kualitatif

Dalam penelitian yang menggunakan metode penelitian kualitatif, terdapat beberapa langkah yang bisa diikuti. Langkah-langkah tersebut bersifat tidak baku, sehingga dapat dilakukan secara sirkuler, yaitu dimulai dari manapun sesuai keinginan peneliti.

Tahapan tersebut, yaitu:

1. Memilih topik yang dikembangkan agar lebih spesifik
2. Mengidentifikasi masalah sesuai dengan fokus penelitian
3. Melihat tinjauan pustaka yang sesuai dengan masalah dan fokus penelitian
4. Mengetahui tujuan penelitian
5. Mengumpulkan data dengan cara seperti observasi, orientasi bacaan, sampel, dan wawancara
6. Menganalisis data, menafsirkannya dan membuat laporan dari hasil tersebut.

b). Tahapan pengumpulan data dalam metode penelitian kualitatif dibagi menjadi:

1. Eksplorasi dan observasi

Tahapan ini dilakukan dengan mengumpulkan data berupa survei lokasi

2. Orientasi bacaan

Melakukan peninjauan yang tepat dan benar melalui bacaan. Bacaan tersebut dapat berasal dari buku yang berkaitan dengan judul, seperti buku tentang desain perumahan, konsep arsitektur hijau dan artikel-artikel atau jurnal ilmiah yang sesuai dengan judul

3. Melakukan penyaringan data kembali

Memeriksa kembali laporan penelitian yang masih sementara kepada pembimbing penelitian. Hal ini bertujuan agar tidak terjadi kesalahpahaman atau human error pada data yang sudah diteliti.

2) Metode Kuantitatif

a). Tahapan metode penelitian kuantitatif

- Melakukan pengumpulan data
- Mengambil data kependudukan dan perekonomian masyarakat Kota Atambua di Badan Pusat Statistik
- Menghitung berapa banyak masyarakat yang membutuhkan perumahan kelas menengah ke atas
- Melakukan Analisis Data

Setelah data terkumpul, selanjutnya dilakukan analisis data. Analisis data dilakukan untuk menjawab hipotesis yang sudah dibuat tadi. Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian kuantitatif adalah statistik. Statistik yang dapat digunakan adalah statistik deskriptif dan statistik induktif.

Data hasil analisis tersebut selanjutnya disajikan dan diberikan pembahasan. Penyajian data dapat menggunakan tabel, grafik, dan diagram. dan pembahasan merupakan pembahasan yang mendalam dari data-data tersebut.

1.5.3 Teknik pengumpulan Data

Untuk menganalisis data, data yang diperlukan adalah data Primer dan data Sekunder. Data Primer adalah data yang didapat langsung dari lokasi

penelitian, sedangkan Data Sekunder meliputi data literatur yang kita gunakan misalnya jurnal, buku-buku, internet dan lain-lain.

1.6 Ruang Lingkup dan Batasan

1.6.1 Substansial

Ruang lingkup dalam kajian perencanaan *Timorese Residence* ini lebih di tekankan atau dikhususkan pada konsep rancangan residence yang berkualitas dan dikhususkan untuk masyarakat kelas menengah ke atas yang memperhatikan aspek lingkungan sesuai dengan pendekatan/ tema rancangan yaitu Arsitektur Hijau yang akan diaplikasikan pada masa bangunan dan disesuaikan dengan fungsi bangunan tersebut.

1.6.2 Spasial

Ruang lingkup atau batasan perencanaan *Timorese Residence* di Kota Atambua terkait dengan wilayah yang akan direncanakan dan pemilihan lokasi akan disesuaikan dengan tata ruang wilayah Kabupaten Belu serta pertimbangan potensi-potensi site yang akan dilakukan berdasarkan hasil analisis. Alasan memilih Kabupaten Belu sebagai lokasi perencanaan karena wilayah tersebut merupakan wilayah pengembangan.

1.7 Sistematika Penulisan

BAB I Pendahuluan

Pendahuluan meliputi: Latar Belakang, Identifikasi Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan dan Sasaran, Ruang Lingkup dan Batasan Studi, Kerangka Berpikir dan Sistematika Penulisan.

BAB II Tinjauan Pustaka

Kajian Pustaka meliputi: Pengertian judul, Tema Arsitektur, Tinjauan Merencanakan dan Merancang Greenland Residence.

BAB III Tinjauan Lokasi dan Obyek Perencanaan

Pengenalan Awal Lokasi meliputi: Pembahasan tentang gambaran umum lokasi perencanaan.

BAB IV Analisa

Meliputi analisa studi kelayakan, analisa tapak, analisa bangunan, analisa kegiatan, analisa ruang, analisa struktur, analisa utilitas.

BAB V Konsep

Meliputi pencapaian, penzoningan, penataan masa bangunan, sirkulasi, orientasi, struktur, utilitas.

1.8 Kerangka Berpikir

