

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 LATAR BELAKANG

Manusia merupakan makhluk hidup. Sebagai makhluk hidup, manusia tidak dapat dipisahkan dari lingkungan tempat ia tinggal dan huniannya. Dengan mempunyai tempat tinggal, manusia dapat terlindungi dari cuaca, mendapatkan perlindungan dari ancaman bahaya, serta menjadi bagian dari sebuah lingkungan atau komunitas. Sejalan dengan bertambahnya kebutuhan manusia akan ilmu, informasi, dan teknologi tempat manusia hidup pun berkembang. Pembangunan infrastruktur dan sarana fasilitas pendukung hidup manusia pun semakin ditingkatkan untuk memenuhi kebutuhan manusia yang semakin bertambah.

Dengan luas kota sebesar 740.28 km<sup>2</sup>, kota Jakarta ditempati oleh 9.878.296 penduduk (depan.go.id, 2008). Kota Jakarta dapat dibilang sebagai kota yang padat penduduknya dengan kepadatan penduduk sebesar 13.344 penduduk/km<sup>2</sup> (Data Statistik Indonesia, 2008). Penduduk kota satelit di sekitarnya pun mengadu nasib di kota Jakarta. Pada kondisi Jakarta sekarang ini, dengan kepadatan penduduk yang meningkat dan lahan yang semakin terbatas menyebabkan kebutuhan akan hunian semakin tinggi. Hal ini menyebabkan pembangunan hunian secara vertikal dan pengembangan kawasan yang semakin lengkap untuk memenuhi kebutuhan masyarakat banyak dilakukan di Jakarta. Sehingga rumah yang berdiri sendiri (*landed house*) bukan lagi satu-satunya bentuk hunian yang ada di kota Jakarta.

Terdapat sebuah kecenderungan yang dilakukan oleh pengembang untuk tidak hanya membangun kebutuhan masyarakat satu per satu saja, namun menyatukannya dalam sebuah kawasan. Kawasan inilah yang disebut dengan kawasan *mixed-use*. Dalam satu dekade terakhir, pembangunan semacam ini sudah banyak diadaptasi di Indonesia. Dimulai dengan pembangunan kawasan SCBD, kawasan Mega Kuningan, sampai kepada kawasan pembangunan *mixed-use* padat yang sudah terbangun seperti

Mall Taman Angrek, ITC Permata Hijau, Kelapa Gading Square, dan Grand Indonesia.



Gambar 1. Mall & Apartemen ITC Permata Hijau, salah satu kawasan *mixed-use* di Jakarta Selatan. (Sumber: [www.simasred.com/itcph.htm](http://www.simasred.com/itcph.htm) akses 1 Juni 2008)

Kawasan *mixed-use* merupakan pengembangan sebuah kawasan yang berkaitan dengan kelengkapan bangunan dan keragaman fungsi yang ditampungnya. (Sumargo, 2003; 56). Kawasan *mixed-use* menjawab kebutuhan masyarakat di kota besar yang menuntut kepraktisan dalam kesehariannya dengan menyediakan fungsi kegiatan dalam pencapaian akses dan waktu yang optimal.

*Mixed-use* memungkinkan terjadinya pencampuran elemen-elemen berbeda yang memberikan dukungan antara satu elemen dengan elemen yang lainnya, baik secara ekonomi maupun sosial (Jacobs, 1993; 19). Jacobs juga menyebutkan bahwa perencanaan sebuah kota perlu mempertimbangkan bagaimana mencampurkan dan memperkaya kedekatan dan hubungan antara elemen-elemen penyusun kota. (Jacobs, 1993; 19).

Hadirnya berbagai kegiatan dalam satu wadah menyebabkan karakteristik fungsi dalam *mixed-use* bercampur dan berjalan berkesinambungan. Kehadiran hunian di dalam kawasan *mixed-use* dikelilingi oleh ruang publik di sekitarnya merupakan suatu hal yang perlu diperhatikan. Terdapat sebuah kekontrasan karakter antara ruang yang bersifat privat dan ruang yang bersifat publik seperti pada hunian yang menyatu dengan pusat perbelanjaan. Rumah sebagai salah satu teritori manusia, menyangkut kepemilikan sebuah wilayah tertentu yang dapat manusia pertahankan dan personalisasikan sesuai dengan kepribadiannya. (Gifford, 1996; 130). Sehingga dengan memiliki teritori yang jelas dalam rumahnya, manusia dapat beraktivitas serta mendapatkan kebutuhan dasarnya secara optimal.

Kehadiran ruang privat di dalam lingkungan ruang publik membutuhkan ruang transisi dimana penghuni apartemen dapat mencapai ruang pribadinya melalui hierarki-hierarki ruang yang mengakomodasikan privasi. Pembagian kawasan dari ruang publik, semi-publik, semi-privat, sampai kepada ruang privat dapat membatasi terpaparnya ruang privat penghuni terhadap ruang publik. Pembatasan tersebut dapat menyaring pihak luar supaya tidak memasuki teritori atau wilayah hunian yang berada di dalam kawasan *mixed-use*

Skripsi ini akan membahas **bagaimana terbentuknya ruang transisi antara hunian dan fungsi lainnya dalam sebuah kawasan *mixed-use*? Bagaimana daerah publik, semi publik, semi-privat, dan privat dapat didefinisikan di dalam kawasan *mixed-use*?**

## **1.2 BATASAN MASALAH**

Saya membatasi pembahasan dalam penulisan tentang hunian yang berada di dalam kawasan *mixed-use* dengan melihat bagaimana penghuni mengakses hunian mereka serta wujud transisi antara hunian dan pusat perbelanjaan. Akses dan sirkulasi berkaitan dengan ruang transisi yang terjadi di dalam kawasan *mixed-use*. Hadirnya ruang transisi menandakan pembatasan antara teritori satu dengan teritori lainnya. Sehingga dapat dilihat bagaimana penghuni bergerak dari ruang publik ke dalam ruang privatnya. Selain itu, penandaan teritori sebagai kepemilikan wilayah penghuni dalam sebuah kawasan *mixed-use* dapat dijadikan pengukur apakah kebutuhan interaksi dan privasi penghuni dapat terakomodasikan di dalam hunian.

## **1.3 TUJUAN PENULISAN**

Tujuan dari penulisan skripsi hunian di dalam kawasan *mixed-use* ini adalah untuk memberikan gambaran tentang sejauh mana ruang transisi berpengaruh pada privasi dan interaksi penghuni hunian dalam kawasan *mixed-use*. Diharapkan skripsi hunian di dalam kawasan *mixed-use* ini dapat bermanfaat bagi perancangan kawasan *mixed-*

*use* dalam memperhatikan privasi dan interaksi penghuni di dalamnya. Selain itu, diharapkan skripsi ini dapat menjadi bahan pertimbangan masyarakat untuk menentukan pilihannya dalam menentukan jenis hunian, di dalam kawasan *mixed-use*, atau di luar kawasan *mixed-use*.

## 1.5 METODE PENULISAN

Metode dalam penulisan skripsi hunian di dalam kawasan *mixed-use* ini adalah melalui tinjauan terhadap teori berhuni, teritori manusia, privasi, interaksi, serta teori hierarki ruang. Selain itu juga dilakukan studi kasus berupa pengamatan langsung terhadap dua buah apartemen yang menyatu dengan pusat perbelanjaan yaitu Apartemen Taman Angrek dan Apartemen Poins Square. Metode pengamatan dilakukan dengan pengamatan langsung terhadap akses dan sirkulasi penghuni dalam kawasan serta bagaimana ruang transisi antara hunian dan pusat perbelanjaan terjadi. Selain itu juga dilakukan wawancara terhadap penghuni untuk mendapatkan gambaran tentang penghuni dalam kehidupan sehari-hari.

Skripsi ini terbagi atas 4 (empat) bab, yaitu sebagai berikut :

### BAB I PENDAHULUAN

Berisi latar belakang permasalahan tentang hunian di dalam kawasan *mixed-use*, batasan masalah, tujuan penulisan, dan metode penulisan.

### BAB II PEMBAURAN HUNIAN DENGAN FUNGSI LAIN DI DALAM KAWASAN MIXED-USE

Bab ini menjelaskan teori mengenai kehadiran hunian di dalam kawasan *mixed-use* serta kebutuhan interaksi dan privasi dalam hunian.

### BAB III TERITORI & RUANG TRANSISI PUBLIK PRIVAT DALAM HUNIAN

Bab ini menjelaskan teori mengenai teritori sebagai penanda wilayah hunian serta ruang transisi publik-privat dalam hunian.

BAB IV      STUDI KASUS: TRANSISI DAN HIERARKI RUANG DALAM  
KAWASAN *MIXED-USE*

Bab ini menjelaskan tentang studi kasus pada dua apartemen yang berada di dalam kawasan *mixed-use*, yaitu Apartemen Taman Angrek dan Apartemen Poin Square. Bab ini terdiri dari deskripsi umum kawasan, pengamatan alur sirkulasi penghuni dan pengunjung di dalam kawasan *mixed-use*, wawancara penghuni apartemen, analisis alur sirkulasi penghuni dan pengunjung, serta ruang transisi, teritori, dan hierarki ruang pada apartemen di dalam kawasan *mixed-use*.

BAB IV      KESIMPULAN

Bab ini berisi kesimpulan yang diambil dari keseluruhan skripsi ini.

