

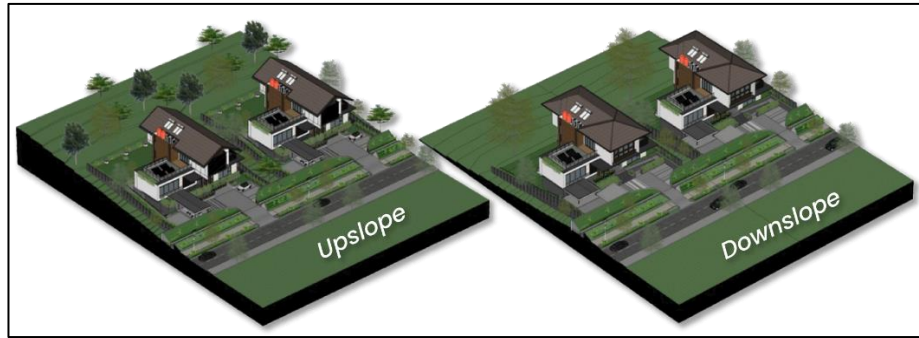
BAB 1 PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pemindahan Ibu Kota Negara (IKN) ke Kab. Penajem Paser Utara, Kalimantan Timur sejalan dengan upaya untuk mewujudkan pertumbuhan ekonomi yang lebih inklusif dan merata, yaitu dengan pemindahan pusat gravitasi ke luar Pulau Jawa. Salah satu proyek pendukung terciptanya Ibu Kota Negara Baru adalah pembangunan perumahan dan permukiman yang diperuntukan bagi Menteri/Pejabat Tinggi Negara yang dapat disebut dengan Rumah Tapak Jabatan Menteri (RTJM) di Kawasan Inti Pusat Pemerintahan Ibu Kota Negara. Rumah Tapak Jabatan Menteri dibangun mengikuti rencana fungsi tata ruang yang merupakan kawasan *mixed-use* dan *mixed* demografi di Ibu Kota Negara. Dibangun di Kawasan Persil 104 dan Kawasan Persil 105 yang memiliki topografi berbukit dan orientasi bangunan yang bervariasi menghadap utara, timur, selatan, dan barat. Hal ini menjadikan rumah tapak menteri memiliki tipe rumah dengan kemiringan lahan atas (*Upslope*) dan kemiringan lahan bawah (*Downslope*).

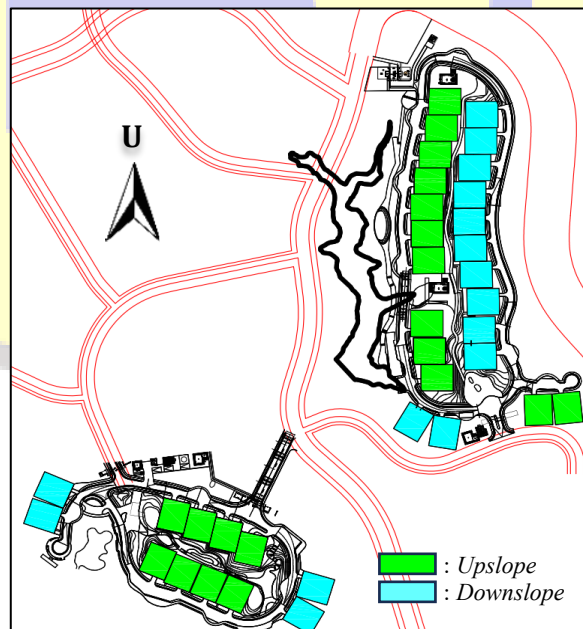


Gambar 1.1 Land Grading Persil 104 dan 105 Cut Off 2022
Sumber: Penyusunan *Basic Design* Perencana, 2022



Gambar 1.2 Rumah *Upslope* dan *Downslope Cut Off* 2022
 Sumber: Penyusunan *Basic Design* Perencana, 2022

Pada Kawasan Persil 104 dengan topografi Persil memanjang ke arah timur dan barat menyebabkan rumah cenderung dibangun menghadap utara dan selatan, dimana pada Persil 104 Rumah *Upslope* dan *Downslope* bervariasi menghadap utara, timur, dan barat. Sedangkan, pada Kawasan Persil 105 topografi Persil memanjang ke arah utara dan selatan, sehingga rumah cenderung menghadap timur dan barat, dimana pada Persil 105 Rumah *Upslope* menghadap utara dan selatan. Sedangkan, Rumah *Downslope* menghadap timur dan barat. Hal ini menjadi perhatian jika rumah menghadap dengan datangnya arah matahari dan keadaan topografi lahan yang tidak merata yang dapat berpengaruh terhadap keandalan suatu bangunan.



Gambar 1.3 *Landform* Persil 104 dan 105 *Cut Off* Revisi ke-12
 Sumber: Data Proyek, 2023

Salah satu faktor penting dalam keandalan bangunan adalah terkait dengan kesehatan bangunan agar terciptanya bangunan sehat layak huni. Kesehatan untuk penghuni bangunan menjadi salah satu persyaratan penting yang diatur dalam Undang-undang No.28 Tahun 2002 tentang bangunan gedung dan Permen PU No.29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan teknis Bangunan Gedung. Selain itu, dalam UU tentang perumahan dan permukiman No.4/1992 Bab III Pasal 5 ayat 1 menyatakan “Setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan atau menikmati dan atau memiliki rumah yang laik dan lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur”. Hal ini menjelaskan bahwa rumah yang sehat dan layak huni menjadi perhatian dan perlu dioptimalkan, jika tidak sesuai dengan persyaratan yang berlaku.

Sehubungan dengan kesehatan bangunan agar terciptanya bangunan sehat layak huni, diperlukan kriteria penting dalam menentukan kesehatan bangunan. Kriteria didapatkan dari analisis kriteria kesehatan bangunan yang berasal dari penelitian terdahulu, studi literatur, dan regulasi terkait yang kemudian dibandingkan terhadap pendapat pakar, *stakeholder*, *arsitek*, dan penghuni rumah dinas/rusun/rusus. Dengan demikian, Penulis melakukan tinjauan terkait kriteria kesehatan bangunan agar terciptanya bangunan sehat layak huni yang kemudian dibandingkan dengan kondisi Rumah Tapak Jabatan Menteri di Kawasan Inti Pusat Pemerintahan Ibu Kota Negara dengan studi kasus Rumah *Upslope* dan *Downslope* pada Kawasan Persil 104 dan Kawasan Persil 105 yang arah bangunan tersebut menghadap timur atau barat. Hasil penelitian diharapkan dapat menentukan kriteria kesehatan bangunan yang sehat dan layak huni dan Rumah Tapak Jabatan Menteri di Kawasan Inti Pusat Pemerintahan Ibu Kota Negara dapat dikatakan bangunan sehat layak huni dengan kriteria dan regulasi terkait. Serta, tinjauan ini dapat menjadi acuan bagi penghuni, *stakeholder*, *arsitek*, masyarakat, akademi, dan pemerintah dalam pembangunan hunian di ibu kota baru, Indonesia.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang, maka penulis memiliki rumusan masalah dengan studi kasus Rumah Tapak Jabatan Menteri di Kawasan Inti Pusat Pemerintahan Ibu Kota Negara sebagai berikut:

1. Apa kriteria dan kriteria prioritas terkait kesehatan bangunan yang menciptakan bangunan yang sehat dan layak huni?
2. Apakah Rumah Tapak Jabatan Menteri Ibu Kota Negara memenuhi kriteria kesehatan bangunan yang sehat dan layak huni?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah dengan studi kasus Rumah Tapak Jabatan Menteri di Kawasan Inti Pusat Pemerintahan Ibu Kota Negara, memiliki tujuan sebagai berikut:

1. Mengetahui kriteria kesehatan bangunan dan kriteria prioritas yang menciptakan bangunan sehat layak huni menurut pendapat pakar, *stakeholder*, arsitek, dan penghuni rumah dinas/rusun/rusus.
2. Mengetahui kesesuaian kriteria kesehatan bangunan yang telah diteliti pada Rumah Tapak Jabatan Menteri Ibu Kota Negara.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian dengan studi kasus Rumah Tapak Jabatan Menteri di Kawasan Inti Pusat Pemerintahan Ibu Kota Negara, sebagai berikut:

1. Penelitian ini diharapkan dapat menentukan kriteria kesehatan bangunan dan kriteria prioritas yang menciptakan bangunan sehat layak huni berdasarkan pendapat pakar, *stakeholder*, arsitek, dan penghuni rumah dinas/rusun/rusus.
2. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan hasil evaluasi terhadap bangunan untuk menjadi bangunan sehat layak huni bagi pengguna Rumah Tapak Jabatan Menteri Ibu Kota Negara, *stakeholder*, arsitek, masyarakat, akademi, dan pemerintah dalam pembangunan hunian ibu kota baru di Indonesia.

3. Penelitian ini diharapkan menjadi studi literatur untuk lebih dikembangkan dan diperbaiki sebagai tambahan wawasan dan ilmu pengetahuan dalam bidang keandalan bangunan, kesehatan, *landscaping*, arsitektur, tata bangunan, dan lingkungan.

1.5 Batasan Penelitian

Dengan studi kasus Rumah Tapak Jabatan Menteri di Kawasan Inti Pusat Pemerintahan Ibu Kota Negara, untuk mencapai tujuan dan manfaat terdapat pembatasan penelitian sebagai berikut :

1. Penelitian ini dilakukan pada Proyek Perumahan Tapak Jabatan Menteri di Kawasan Inti Pusat Pemerintahan Ibu Kota Negara (RTJM KIPP IKN) dengan data proyek 7 Desember 2022 – 24 Juli 2023. Dengan demikian, perubahan data diluar tanggal tersebut tidak masuk kedalam sumber data penelitian ini.
2. Dalam memenuhi etika publikasi dan etika penelitian. Peneliti menyadari bahwa Proyek Rumah Tapak Jabatan Menteri di KIPP IKN merupakan Proyek Strategis Nasional (PSN) Prioritas (Permenko Perekonomian No.21 tahun 2022) yang diperuntukan bagi Menteri/Pejabat Tinggi Negara. Sehingga, memiliki nilai sensitivitas dan kerahasiaan. Oleh karena itu, peneliti memiliki batasan dalam mengembangkan dan mendetailkan penelitian.
3. Kriteria responden pada penelitian ini adalah pakar keandalan bangunan, pakar bangunan gedung hijau, pakar tata bangunan dan lingkungan, *stakeholder* Rumah Tapak Jabatan Menteri di KIPP IKN, tenaga kesehatan, arsitek, dan masyarakat penghuni rumah dinas/rusun/rusus.
4. Pada saat dilakukan penelitian, Peneliti mengikuti perkembangan Proyek Perumahan Tapak Jabatan Menteri dengan kondisi pelaksanaan proyek diminggu ke-11 (13 Februari - 19 Februari 2023) dengan komulatif progres rencana 1.464%, komulatif progress rill 2.736%, dan deviasi +1.271% yang berstatus pekerjaan cut and fill (Pemerataan lahan) sampai dengan pelaksanaan proyek diminggu ke-33 (23 Juli 2023 – 30 Juli 2023) dengan komulatif

progres rencana 18,648%, komulatif progres rill 19,654%, dan deviasi +1,006% yang berstatus pekerjaan Struktur, Arsitektur, dan MEP Kawasan Persil 104 dan 105.

5. Pendoman yang digunakan adalah penelitian terdahulu, studi literatur, dan perundangan-undangan yang sesuai dengan aspek kesehatan bangunan sehat dan layak huni.
6. *Software* yang digunakan adalah *software freeware Super Decisions versi 3.2*.

