

# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1. LATAR BELAKANG

### 1.1.1. Umum

Jakarta sebagai Ibukota, semakin hari pertumbuhannya semakin pesat baik disegala bidang. Sejalan dengan itu pula kebutuhan akan rumah tinggal juga terus bertambah, yang menyebabkan timbul banyak masalah baik bagi masyarakat maupun pemerintah.

Terbatasnya lahan dalam pembangunan perumahan ditengah perkotaan merupakan suatu masalah yang sedang dihadapi oleh pemerintah, sementara itu masyarakat dalam memilih rumah tidak terlepas dari pertimbangan masalah lokasi. Mereka ingin suatu tempat tinggal yang dekat dengan tempat kerja dan dekat dengan fasilitas-fasilitas kota, dengan alasan biaya yang ringan dan kepraktisan. Padahal sebagaimana diketahui harga tanah ditengah kota begitu tinggi. Sejauh ini pula telah banyak usaha-usaha pemerintah DKI Jakarta didalam menyediakan perumahan bagi masyarakat, dengan membuat lokasi perumahan bagi masyarakatnya, dengan membuat lokasi perumahan kearah pinggiran kota yang jauh dari lokasi kerja dan fasilitas kota. Dan ternyata tanpa disadari hal ini menimbulkan dampak lain, yang salah satunya adalah kemacetan lalu lintas.

Dewasa ini penduduk DKI Jakarta sudah mencapai 8,5 juta jiwa dengan pertumbuhan penduduk setiap tahunnya 2,4%,<sup>1</sup> akibat laju pertumbuhan kota Jakarta yang masih tinggi maka diperlukan adanya konsep pembangunan perumahan terpadu dan terarah, baik perencanaan, pengadaan dan pendistribusian atau penunjukkan serta penataan tertib hunian.

Mengapa di Jakarta perlu penataan penertiban hunian, itu semua tidak lain karena di Jakarta, telah tumbuh dengan pesat pemukiman kumuh yang diperkirakan sudah mencapai 4.481 ha dan dihuni oleh lebih dari 2,23 juta jiwa, atau tidak kurang dari 30% seluruh penduduk Jakarta.<sup>2</sup> Oleh karena itu, bagi pemerintah pusat maupun pemerintah yang bersangkutan, peremajaan lingkungan kumuh merupakan tantangan besar, terutama yang menyangkut penanganan penyaluran pemukiman penghuninya. Menanggapi permasalahan ini, pemerintah berusaha mencari jalan keluar, dengan memulai pembangunan rumah susun untuk golongan menengah kebawah, yang juga tercantum didalam undang-undang no : 16 tahun 1985 didalam ketentuannya bahwa " Rumah susun

- 
1. Biro HUMAS DKI Jakarta, " Aku Cinta Rumah Susun ", Jakarta 1995, (hal;9)
  2. Pemerintah DKI Jakarta, " Rencana Bagian Wilayah Kota 2005 ", Jakarta 1987,(hal;III-1).

adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat memiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama dan tanah bersama.<sup>1</sup>

Sampai saat ini pembangunan rumah susun di Jakarta khususnya, dapat dihitung kira-kira sudah ada 8 lokasi rumah susun yang telah dibangun dengan berbagai latar belakang, yang diantaranya dilakukan oleh pihak Dinas Perumahan DKI Jakarta, Perumnas, serta pengusaha swasta Nasional, yang diperuntukkan bagi golongan masyarakat golongan menengah kebawah.<sup>2</sup> Dan mereka hampir seluruhnya merasa betah tinggal di rumah susun, ini diungkapkan oleh salah seorang penghuni rumah susun Tanah Tinggi Jakarta, yang mengatakan bahwa " tinggal di rumah susun itu enak, karena sarannya lengkap, setiap unit tempat tinggal telah tersedia PAM, listrik, gas, dan kakus. Selain itu tersedia pula tempat terbuka untuk sarana bermain

- 
1. Pemerintah DKI Jakarta Dinas Perumahan " Himpunan Peraturan Perundang-undangan Perumahan " Jakarta 1995 (hal;2).
  2. Pemerintah DKI Jakarta, " Daya dan Upaya PEMDA DKI Jakarta dalam Pengadaan Rumah Susun Murah ", Jakarta 1995.

anak-anak, berbeda dengan permukiman sebelumnya (padat dan kumuh), jangan ada lahan terbuka untuk bermain anak-anak, tempat buang air besar saja sulit didapat, walaupun ada, harus antri dulu.<sup>1</sup>

Dari liputan diatas menunjukkan bahwa mereka yang tinggal di rumah susun sudah dapat menerima keberadaannya, namun bagaimana Arsitek dengan desainnya dapat menjawab kebutuhan perumahan yang layak, dengan tetap mempertimbangkan daya beli masyarakat terhadap keinginan/hasrat hidup di ruang huni yang cukup (cukup penampilan bangunannya, cukup kesehatannya, cukup luas ruangnya dan cukup sarana dan prasarana lingkungannya)

#### 1.1.2. Khusus

Luas daratan Wilayah DKI Jakarta adalah sekitar 650 Km<sup>2</sup>,<sup>2</sup> jumlah ini termasuk luas daratan Kepulauan Scribu. Sesungguhnya luas daratan ini sampai kapanpun rasanya sulit untuk ditambah atau dikembangkan, rencana reklamasi atau usaha untuk memperluas pantai utara yang hanya seluas 2.700 ha, tampaknya belum dan tidak akan menjawab keterbatasan lahan di wilayah DKI Jakarta dikaitkan dengan kebutuhan pembangunan.

- 
1. Harian Pos Kota, " Rumah Susun Tanah Tinggi ", Jakarta 1995.
  2. Biro HUMAS DKI Jakarta, " Aku Cinta Rumah Susun ", Jakarta 1995.(hal;7).

Luas daratan DKI Jakarta, diluar Kepulauan Seribu mendekati 600 Km<sup>2</sup> atau seluas 60.000 ha. Dari jumlah ini, hanya 55% yang diperuntukkan bagi lahan pemukiman. Sedangkan selebihnya (sekitar 45%) diperuntukkan bagi keperluan lain. Ini berarti bahwa yang tersedia untuk dijadikan perumahan atau pemukiman hanya sekitar 33.000 ha.

Dari lahan yang dapat dijadikan pemukiman, dan dapat dibangun jadi perumahan hanyalah sekitar 60%, selebihnya digunakan untuk sarana dan prasarana umum (seperti : Jalan, Saluran, Taman, Sarana Olah Raga, dsb). Ini berarti untuk tempat tinggal atau rumah (termasuk halaman atau ruang terbuka) hanya sekitar 19.800 ha. Bila rumah tinggal ini rata-rata hanya sekitar 60% yang dapat diizinkan untuk didirikan bangunan, sementara sisanya digunakan untuk halaman atau ruang terbuka, maka luas bangunan rumah tinggal seluruhnya hanya seluas 11.880 ha. Dengan demikian dapat disimpulkan, bahwa luas dasar bangunan yang dapat dijadikan tempat tinggal seluruh warga Ibukota ini sangat terbatas, yaitu hanya 11.880 ha saja.

Sedangkan disisi lain, jumlah penduduk DKI Jakarta terus bertambah. Pertumbuhan penduduk DKI Jakarta rata-rata mencapai 2,4% per tahun, tentu saja setiap warga atau penduduk ini membutuhkan tempat

untuk bermukim. Dengan demikian kebutuhan tempat bermukim atau tempat tinggal terus bertambah sejalan dengan pertumbuhan jumlah penduduk, makin banyak penduduk tentunya makin banyak pula rumah tinggal yang diperlukan.

Diperkirakan jumlah penduduk kota Jakarta tahun 2005 nanti akan mencapai 12 juta orang, maka rumah tinggalpun harus dapat memenuhi kebutuhan warga sejumlah itu. Bila kebutuhan ruang tempat tinggal setiap jiwa sekitar  $15\text{m}^2$ , maka kebutuhan ruang tempat tinggal warga DKI Jakarta pada tahun 2005 nanti akan mencapai 18.000 ha. Mengingat lahan yang dapat didirikan bangunan rumah tinggal hanyalah 11.800 ha, maka tidak dapat dielakkan lagi bahwa penataan pembangunan pemukiman harus berupa rumah susun.

Sesuai dengan RUTRK DKI Kecamatan Jatinegara termasuk dalam wilayah pengembangan Timur pada tahun 2005 yang diharapkan dapat menampung penduduk sebesar  $896.450 \text{ jiwa/ha}^1$  dengan kepadatan penduduk rata-rata 265 jiwa/ha. Yang didistribusikan kesetiap unit *Planning* dengan jumlah dan kepadatan yang bervariasi, Kecamatan Jatinegara terdiri dari 15 unit *planning* atau *distrik* perencanaan dengan penduduk, luas dan

---

1. Pemerintah DKI Jakarta, "Rencana Bagian Wilayah Kota 2005", Jakarta 1987 (hal;III-1).

kepadatannya. Dan ini dapat dilihat dalam tabel, dibawah ini :

Pembagian unit *planning* RBWK Jatinegara<sup>1</sup>

No	Unit Sub Wilayah	Planning Distrik Areal Distrik	Luas (jiwa)	Penduduk jiwa/Ha	Kepadatan
1.	C (RB)	C.5	222,2	67.770	305
2.	D	D.6	235	86.925	305
3.		D.1	183	55.815	305
4.		D.2	160,1	48.830	305
5.		D.3	106	32.330	305
6.		D.4	235,6	53.010	225
7.		D.5	126	28.350	225
8.		D.7	197	44.325	225
9.		D.8	480	102.325	225
10.		D.9/D.10	314	70.650	225
11.		D.11	254	77.685	305
12.		D.12	154	46.970	205
13.		D.13	153	49.225	302
14.		D.14	150	30.750	205
15.		D.15	345	101.490	293

(\* RB = Rawa Bunga)

Tabel 1.1. : Pembagian Perencanaan Penduduk Kecamatan

Sesuai dengan perkembangan dan pengembangan wilayah Kecamatan Jatinegara pada tahun 2005 membutuhkan sekitar 213.440 unit bagi 896.450 penduduk. Secara garis besar jenis dan wilayah pengembangan perumahan yaitu dengan cara peremajaan di sekitar pasar Jatinegara, al :

1. Pemerintah DKI Jakarta " Rencana Bagian Wilayah Kota 2005 " Jakarta 1987,(hal;III-1).

- Sebagian Kelurahan Kampung Melayu                    5,3 ha
- Kelurahan Bali Mester    67,37 ha
- Sebagian Kelurahan Rawa Bunga                            24,95 ha

Areal peremajaan mencakup selua ± 97,62 ha. Pada areal ini pelaksanaan perbaikan lingkungan akan tetap dibutuhkan karena diperkirakan areal ini sebagian besar akan dihuni oleh masyarakat yang berpenghasilan menengah. Adapun penyebaran pembangunan rumah susun disesuaikan dengan :

1. Penataan kota, yang disesuaikan dengan rencana peruntukan dan rencana kepadatan penduduk.
2. Pemenuhan kebutuhan perumahan didalam mengisi kebutuhan akan perumahan yang layak huni, sesuai dengan proporsi kebutuhan perumahan per wilayah kota sebagaimana ditetapkan dalam rencana tata ruang kota DKI Jakarta.
3. Prioritas penanganan pemukiman kumuh.

Dengan demikian dapat disimpulkan agar kebutuhan tempat tinggal warga DKI Jakarta dapat dipenuhi, maka warga DKI Jakarta dituntut untuk mau tinggal dirumah susun. Pembangunan rumah susun, juga berarti meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah yang kini semakin mahal dan semakin sukar didapat. Selain itu pembangunan rumah susun berarti membangun





kota Jakarta agar dapat memenuhi kebutuhan akan perumahan yang layak, terutama bagi masyarakat yang masuk kedalam golongan berpenghasilan menengah. Dalam pembahasan ini, yang kami maksud dengan golongan masyarakat menengah yaitu ditinjau dari tingkat penghasilannya,<sup>1</sup> al :

- Bawah < 300.000,00.
- Menengah 300.000,00 - 750.000,00.
- Atas > 750.000,00.

Adapun ciri sosial budaya golongan masyarakat berpenghasilan menengah :

- a. Penghasilan biasanya berasal dari sektor formal dan informal.
- b. Latar belakang pendidikan SLTP dan SLTA.
- c. Mulai mengerti tentang kesadaran akan nilai-nilai hukum, keindahan kesehatan dan kebersihan.
- d. Arti rumah lebih dari sekedar tempat berlindung.

Dan yang lebih penting bahwa dengan adanya pembangunan rumah susun golongan masyarakat berpenghasilan menengah melalui usaha peremajaan kawasan lingkungan kumuh di wilayah Kelurahan Rawa Bunga, Jakarta-Timur. Selain mendukung konsepsi tata ruang perkotaan

---

1. Wynda Priesa dan Tetty Eristianti, " Kebutuhan Perumahan DI DKI Jakarta ", Ikatan Mahasiswa Arsitektur (SMFTUI), Jakarta 1990, (hal;4).

yang dikaitkan dengan pengembangan pembangunan daerah perkotaan kearah vertikal, juga membuktikan peran serta pemerintah didalam menjamin [epastian hukum dalam pemanfaatan lahan terhadap pembangunan bagi warganya, terutama sektor perumahan.

## **1.2. PERMASALAHAN**

### **1.2.1. Umum**

- Bagaimana meningkatkan kualitas pemukiman kota Jakarta yang sehat, didalam mengisi kebutuhan akan ruang huni yang layak, melalui usaha peremajaan kawasan pemukiman agar sesuai dengan proporsi kebutuhan perumahan perwilayah kota.
- Seberapa besar prosentase peremajaan kawasan pemukiman, sehingga dapat memenuhi kebutuhan ruang huni yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat Kelurahan Rawa Bunga.

### **1.2.2. Khusus**

- Bagaimana menyajikan pemukiman baru dalam bentuk rumah susun yang lebih baik baik dari pemukiman sebelumnya, melalui usaha peremajaan.
- Bagaimana menyajikan luasan ruang huni susun, yang sesuai dengan kemampuan dan daya beli masyarakat golongan menengah.

- Bagaimana tata ruang huni yang tersaji, terhadap karakteristik penghuni dari golongan masyarakat menengah.

### **1.3. TUJUAN DAN SASARAN**

#### **1.3.1. Tujuan**

Menghadirkan rumah susun untuk golongan masyarakat berpenghasilan menengah melalui usaha peremajaan, serta menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya dan yang lebih penting lagi adalah daya tampung tinggi dengan luasan lahan yang terbatas.

#### **1.3.2. Sasaran**

Merumuskan landasan konseptual perencanaan dan perancangan ruang huni, berupa rumah susun untuk golongan masyarakat berpenghasilan menengah, melalui usaha peremajaan kawasan lingkungan di kelurahan Rawa Bunga Jakarta-Timur. Dengan memperhatikan luasan ruang huni, terhadap daya beli masyarakat golongan berpenghasilan menengah.

### **1.4. METODOLOGI PEMBAHASAN**

#### **1.4.1. Metode Pembahasan**

Mengacu pada peraturan dan perundang-undangan Republik Indonesia, yang langsung dikaitkan dengan

kondisi dan potensi kawasan Kelurahan Rawa Bunga. Adapun metode yang dilakukan adalah dengan cara :

1. Studi literatur.
2. Wawancara dengan pihak yang terkait, sejauh mendukung didalam penulisan.
3. Studi banding terhadap rumah susun yang terdahulu dibangun.
4. Pemecahan masalah dilakukan dengan Analisis dan Sintesis, dimana semua unsur-unsur dan masalah yang menunjang tujuan dan sasaran selalu dikaitkan dengan fungsi.

#### 1.4.2. Lingkup dan Batasan Pembahasan

Lingkup dari pembahasan ditekankan pada bagaimana menyajikan, mendirikan atau membangun rumah susun, sebagai wadah pemukiman warga kota yang terkena permukiman kawasan.

Adapun pembahasan dibatasi pada masalah-masalah disiplin arsitektur sesuai dengan sasaran yang ingin dicapai, disertai ilmu lain, sejauh dapat menunjang dan mendukung pembahasan, apabila ada hal-hal diluar disiplin ilmu Arsitektur yang dianggap mendasar dan menentukan, maka akan dilakukan pembahasan dengan logika.

## **1.5. SISTEMATIKA PEMBAHASAN**

### **BAB I. PENDAHULUAN**

Berisikan pembahasan secara umum tentang latar belakang rumah susun secara umum dan khusus yang akan membawa permasalahan, perlunya dilakukan "Peremajaan kawasan diwilayah kelurahan Rawa bunga" ruang lingkup dan batasan pembahasan, metodologi, dan sistematika pembahasan.

### **BAB II. TINJAUAN UMUM**

Berisikan mengenai tinjauan tentang rumah susun secara umum/teori, termasuk didalamnya tentang pengertian, perkembangannya di Indonesia, wilayah DKI Jakarta, sasaran penghuni yang akan diwadahi, serta usaha PEMDA didalam melakukan peremajaan kawasan pemukiman disuatu wilayah. Kondisi pemukiman didaerah kawasan kelurahan Rawa Bunga. Potensi penduduk dilihat dari sosial, budaya dan ekonomi masyarakatnya. Serta potensi wilayah didalam meyedia an lahan untuk bangunan ruang huni yaitu rumah susun untuk golongan masyarakat berpenghasilan menengah.

### **BAB III. ANALISA PERMASALAHAN**

Berisikan mengenai analisa kawasan yang akan dijadikan peremajaan yang berkait dengan luas wilayah yang

ada dengan luasan lahan yang akan dibangun rumah susun. Analisa pembiayaan bangunan yang berisikan modal masyarakat, modal Pemerintah, dan modal Developer. Serta termasuk didalamnya daya beli masyarakat terhadap luasan ruang yang tersaji, baik secara kuantitatif maupun secara kualitatif.

#### **BAB IV. PENDEKATAN KONSEP DASAR DAN PERANCANGAN**

Berisikan mengenai uraian pendekatan perencanaan dan perancangan kebutuhan unit rumah susun, fungsi, masalah kebutuhan, tuntutan dan pentaan ruang huni, ibadah, open space, sarana olah raga, tata masa dan tata bangunan, serta ciri khas dari bangunan rumah susun itu sendiri.

#### **BAB V. KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

Memformulasikan pendekatan konsep dan perancangan tentang bangunan rumah susun.