



**LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN  
ARSITEKTUR**

**RUMAH SUSUN SEDERHANA MILIK  
di CENGKARENG JAKARTA BARAT**

Diajukan untuk memenuhi sebagian  
persyaratan guna memperoleh gelar  
Sarjana Teknik

diajukan oleh :

**SENOAJI REZA IZULLHAQ  
L2B 605 104**

Tugas Akhir Periode 33  
Juli – September 2010

**JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS DIPONEGORO**

2010

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### **I.1 Latar Belakang**

Jakarta sebagai ibukota negara sejak dari awal kemerdekaan sampai saat ini telah mengalami perkembangan yang sangat luar biasa pesat. Banyak gedung – gedung tinggi yang dibangun di jakarta baik itu gedung – gedung perkantoran maupun gedung – gedung yang diperuntukkan untuk hunian. Karena pesatnya pertumbuhan di kota jakarta, ini menyebabkan smakin ramainya dan padatnya kota jakarta. Jakarta saat ini adalah salah satu kota terpadat di dunia. Kepadatan di jakarta saat ini sudah cukup memprihatinkan, dengan tingkat kepadatan 583 orang per km (<http://www.kependudukancapil.go.id>), dengan kondisi ini dapat dilihat dari titik-titik kemacetan di jakarta yang tidak berubah (apalagi di jam kerja), jumlah kendaraan bermotor yang terus membludak, dan tingkat kejahatan yang masih cukup tinggi. Hal ini menyebabkan tidak efisiennya pola kerja yang ada pada saat ini. Kebanyakan para pekerja menghabiskan banyak waktu mereka di dalam kendaraan, karena kebanyakan orang yang bekerja di jakarta adalah orang-orang yang pelaju dari kota-kota di sekitar kota jakarta, seperti Depok, Tangerang, Bekasi, dll. Dengan keterbatasan kemampuan jumlah angkut pada moda transportasi yang ada, ini menyebabkan banyak terjadi kemacetan di setiap jalan yang menuju ke kota Jakarta.

Jakarta Barat merupakan daerah sentra bisnis selanjutnya setelah Jakarta Selatan. Dahulu Jakarta Barat dipersiapkan atau direncanakan hanya untuk pusat permukiman di Jakarta, tetapi seiiring dengan berjalannya waktu dan penggantian kepemimpinan, Jakarta Barat dipersiapkan untuk menjadi sentra bisnis yang berikutnya di daerah Jakarta. Daerah Jakarta Barat sangatlah strategis, dengan didukung 2 fasilitas utama, yaitu fasilitas Bandara Internasional Soekarno-hatta dan fasilitas teminal antar provinsi yaitu Terminal Bis Kalideres. Cengkareng merupakan salah satu tempat yang paling strategis di daerah Jakarta Barat. Karena daerah Cengkareng lah merupakan daerah yang menghubungkan Jakarta dengan kota – kota sekitarnya. Atau bisa disebut daerah Cengkareng sebagai meeting point, masyarakat yang datang dari pulau sumatera atau yang datang dari kota tangerang, atau datang dari luar negeri harus melalui daerah Cengkareng ini.

Jumlah Penduduk masyarakat golongan menengah bawah menurut data terakhir sebesar 156.309 jiwa dari total jumlah penduduk Cengkareng yang sebesar 305.628. (Jakarta Dalam Angka, BPS Jakarta). Jumlah yang cukup besar tersebut menunjukkan pentingnya penyediaan fasilitas dan sarana prasarana Rumah yang layak huni untuk golongan menengah bawah. Jumlah banyaknya hunian pun tidak sebanding dengan jumlah penduduk yang ada di Jakarta Barat. Data terakhir menyebutkan jumlah hunian untuk golongan menengah bawah yang tersedia hanya saat ini sebesar 73.410 unit hunian.

Dengan melihat data di atas dapat dilihat bahwa jumlah hunian tidak sebanding dengan jumlah penduduk. Oleh karena itu masih dibutuhkannya hunian yang dapat memenuhi kebutuhan penduduk tersebut baik pada saat ini maupun 10 tahun mendatang.

Kondisi hunian untuk golongan masyarakat menengah pada saat ini jauh dari rasa nyaman, saat ini penggunaan Rumah susun sudah tidak efektif lagi menampung penduduk karena maksimal tinggi sebuah Rusun hanya 5 lantai (Kep Menpera 1990) dengan fasilitas yang sangat minim kondisi ini menimbulkan sebuah pola hidup yang tidak sehat. Pada daerah Jakarta Barat juga terdapat beberapa rusunami yang sudah jadi dan digunakan, bahkan sampai diresmikan oleh presiden RI Bapak Susilo Bambang Yudhoyono, yaitu rusunami City Park Cengkareng. Tetapi karena pihak swasta selalu berfikir keuntungan dengan menomor duakan kenyamanan penghuni dengan mengurangi beberapa fasilitas – fasilitas yang mendukung kegiatan penghuni, kondisi ini membuat berkurangnya tingkat kenyamanan penghuni yang tinggal di tempat tersebut.

Rumah Susun Sederhana Milik di Cengkareng Jakarta Barat ini harus mampu mewadahi dan menunjang kebutuhan masyarakat khususnya masyarakat golongan menengah bawah yang membutuhkan sebuah hunian yang nyaman untuk dihuni atau ditinggal, serta sebagai upaya membantu peningkatan kualitas hidup sumber daya manusia di Jakarta Barat yang seharusnya dimulai saat ini.

Menyikapi kondisi tersebut, maka diperlukan adanya sebuah kompleks hunian Rumah Susun Sederhana yang disesuaikan dengan perilaku penghuni, oleh karena itu syaratnya adalah lokasi yang dekat dengan pusat kegiatan penghuni, atau berada di dekat pusat kawasan perdagangan dan jasa dengan aksesibilitas yang strategis. Sehingga dapat membantu perilaku penghuni untuk mendapatkan efisiensi tenaga maupun uang. Rumah Susun Sederhana Milik ini menyediakan fasilitas olahraga seperti kolam renang, fasilitas komersil seperti kios, fasilitas

ruang serbaguna, fasilitas parkir dengan perbandingan 1 : 5 untuk mobil, menggunakan aplikasi teknologi yang dapat membantu mengurangi biaya hidup penghuni selama di Rusunami tersebut.

Dengan adanya gebrakan dari pemerintah, yaitu Program 1.000 Tower Rusunami di seluruh Indonesia ini bisa berdampak besar bagi kota Jakarta. Kedepannya, para pekerja yang bekerja di Jakarta lebih memilih untuk tinggal di Rusunami, daripada tinggal di pinggiran kota Jakarta maupun di kota-kota sekitar Jakarta, karena pastinya mereka bisa lebih melakukan penghematan energi, waktu, biaya, dan pastinya dapat mengurangi tingkat kepadatan dan polusi secara signifikan untuk kedepannya. Bangunan ini nanti akan dibangun dengan konsep Ekologi arsitektur. Konsep ini sangat cocok untuk bangunan beriklim tropis, dapat menghemat energi, dapat mendaur ulang menjadi energi dan bahan material yang dipakai dapat dipakai kembali di kemudian hari dan dengan pengolahan energi alam ini bisa membantu penghematan iuran bagi tiap – tiap penghuni yang menghuni rusunami tersebut.

## **I.2 Tujuan dan Sasaran**

### **Tujuan**

Diharapkan dengan penyusunan laporan ini dapat tersusun dasar perencanaan dan perancangan arsitektur untuk merancang Rumah Susun Sederhana Milik dengan mempertimbangkan aspek – aspek Arsitektur yang berkaitan dengan memperhatikan peraturan – peraturan pemerintah yang berlaku.

### **Sasaran**

Sasaran yang ingin dicapai dari penyusunan Laporan ini adalah mendapatkan dasar - dasar perencanaan dan perancangan Rusunami yang meliputi aspek fungsional, aspek kontekstual, aspek teknis, aspek kinerja dan aspek arsitektural.

## **I.3 Manfaat**

Secara subyektif adalah guna memenuhi persyaratan Tugas Akhir pada Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang dan selanjutnya menjadi acuan dalam perancangan grafis Rumah Susun Sederhana Milik di Cengkareng Jakarta Barat.

Secara obyektif adalah memberi pengetahuan mengenai masalah - masalah yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan suatu bangunan menjadi acuan bagi pihak-pihak

yang membutuhkan dalam proses perencanaan dan perancangan bangunan Rumah Susun Sederhana Milik di Cengkareng Jakarta barat.

#### **I.4 Ruang Lingkup Pembahasan**

##### **Ruang lingkup substansial**

Ruang lingkup dititik beratkan pada perencanaan Rumah Susun Sederhana Milik di Cengkareng Jakarta Barat yang bersifat komersil yang mampu mendukung segala aktifitas para penghuni yang tinggal disana dengan tetap memperhatikan fasilitas – fasilitas pendukung yang ada didalamnya

##### **Ruang lingkup spasial**

Rumah Susun Sederhana Milik di Cengkareng Jakarta Barat ini akan dibangun diatas lahan di daerah Cengkareng Kota Jakarta Barat ini juga memperhatikan fasilitas – fasilitas pendukung yang ada didalamnya.

#### **I.5 Metode Pembahasan**

Untuk menyusun laporan ini digunakan metoda analisa deskriptif dengan melakukan pengumpulan data primer maupun sekunder, serta dengan study perbandingan / komparasi dan kemudian dianalisa untuk mendapatkan kesimpulan . Pencarian data ditempuh dengan cara :

- wawancara, untuk mendapatkan informasi dari narasumber dan pihak yang terkait dengan perencanaan Rusunami di Cengkareng Jakarta Barat. Metode ini ditempuh untuk mendapatkan data primer.
- Study Literatur, untuk mendapatkan data sekunder yang dalam hal ini meliputi pengumpulan data, peta, dan peraturan dari kantor instansi pemerintah terkait, serta data yang berasal dari buku literature tentang Rumah Susun dan Rusunami
- Survey Lapangan, dilakukan dengan pengamatan langsung pada lokasi atau tapak perencanaan maupun objek lainnya sebagai study banding. Metode ini dilakukan untuk mendapatkan data sekunder.

#### **I.6 Sistematika Pembahasan**

Dari alur pembahasan maka dapat dibuat sistematika penulisan dalam penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur Rumah Susun Sederhana Milik di Jakarta Barat , yaitu:

## **Bab I. Pendahuluan**

Menguraikan latar belakang, tujuan dan sasaran dibangunnya Rusunami di Cengkareng Jakarta Barat dan manfaat pembahasan, lingkup pembahasan, metode pembahasan, dan sistematika pembahasan dari Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur Rumah Susun Sederhana Milik di Cengkareng Jakarta barat

## **Bab II. Tinjauan Pustaka ,Tinjauan Lokasi dan Study Banding**

Berisi studi literature yang memuat pengertian, sasaran Rusunami di Cengkareng Jakarta Barat,tinjauan Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat dan system pengelolaan serta peraturan – peraturan yang relevan mengenai perencanaan Rusunami di Cengkareng Jakarta Barat. Dalam bab ini juga dibahas Rusunami di Jakarta sebagai study komparasi yang digunakan sebagai bahan acuan dalam perencanaan Rusunami di Cengkareng Jakarta Barat serta kesimpulan dari hasil study komparasi tersebut.

## **Bab III. Pendekatan dan Perancangan Arsitektur**

Menguraikan tentang dasar – dasar pendekatan dan perancangan program perencanaan dan perancangan yang meliputi pendekatan fungsional antara lain kegiatan , pelaku kegiatan, hubungan kelompok ruang, sirkulasi, pendekatan jumlah kapasitas kemudian pendekatan kinerja, pendekatan teknis, pendekatan lokasi dan tapak serta pendekatan arsitektural yang berupa penekanan desain.

### **TUJUAN**

Diharapkan dengan penyusunan laporan ini dapat tersusun dasar perencanaan dan perancangan arsitektur untuk merancang Rumah Susun Sederhana Milik dengan mempertimbangkan aspek – aspek yang berkaitan.

### **SASARAN**

Sasaran yang ingin dicapai dari penyusunan Laporan ini adalah mendapatkan dasar - dasar perencanaan dan perancangan Rusunami yang meliputi aspek fungsional, aspek kontekstual, aspek teknis, aspek kinerja dan aspek arsitektural.

### **RUANG LINGKUP**

***Substansial***

Ruang lingkup dititik beratkan pada perencanaan Rumah Susun Sederhana Milik di Cengkareng Jakarta Barat yang bersifat komersil yang mampu mendukung segala aktifitas para penghuni yang tinggal disana dengan tetap memperhatikan fasilitas – fasilitas pendukung yang ada didalamnya

### **Spasial**

Rumah Susun Sederhana Milik di Cengkareng Jakarta Barat ini akan dibangun diatas lahan Kota Jakarta barat ini juga memperhatikan fasilitas – fasilitas pendukung yang ada didalamnya.

## **LATAR BELAKANG**

### **Aktualitas :**

- Saat ini pertumbuhan Jakarta semakin pesat, dengan dibangunnya gedung – gedung perkantoran baru.
- Angka tingkat kepadatan di Jakarta semakin tinggi
- Trend hidup di Jakarta saat ini, tinggal di kota sekitar Jakarta tetapi bekerja di Jakarta.
- Jakarta barat dipersiapkan untuk menjadi sentra bisnis, karena letak Jakarta Barat yang strategis, dekat dengan Bandara Internasional dan terminal antar provinsi.
- Harga lahan di Jakarta Mahal
- Rusunami yang ada saat ini kurang memperhatikan kenyamanan penghuni

### **Urgensi :**

Dibutuhkan sebuah hunian yang dekat dengan pusat aktifitas masyarakat yang mempunyai harga terjangkau, diperuntukkan untuk golongan menengah bawah karena golongan ini sebagian besar adalah golongan pekerja baik swasta maupun negeri, baik yang masih lajang maupun yang sudah menikah dan mempunyai anak.

### **Originalitas :**

Merencanakan dan Merancang sebuah Rusunami yang memperhatikan tingkat kenyamanan penghuni dengan didukung fasilitas yang memadai berdasar kapasitas jumlah penghuni dan dengan menerapkan konsep desain ekologi arsitektur.

## **I.7 Alur Pikir**

### **STUDI LAHAN**

Cengkareng Jakarta Barat

### **STUDI PUSTAKA**

Landasan Teori

Standar Perencanaan dan Perancangan

**STUDI BANDING**

Gading Nias  
Sentra Timur  
Rusunami Kalideres  
City Park

**LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR (LP3A) YOGYAKARTA BOOK  
HOUSE**