



**LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN  
ARSITEKTUR**

**PEREMAJAHAN PEMUKIMAN RW 05 KELURAHAN KARET  
TENGSIN JAKARTA PUSAT MENJADI  
RUMAH SUSUN**

Diajukan untuk memenuhi sebagian  
persyaratan guna memperoleh gelar  
Sarjana Teknik

diajukan oleh :  
**Ahmad Hulaimy**

**L2B 099 190**

Periode 86  
Maret 2004 – Juni 2004

**Kepada**

**JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
2004**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

DKI Jakarta sebagai ibukota Negara Indonesia mengalami pertumbuhan penduduk yang sangat tinggi, penambahan jumlah penduduk ini tidak hanya dari angka kelahiran tetapi juga dari arus urbanisasi desa ke kota dan kota-kota lainnya. Semakin bertambahnya jumlah penduduk maka semakin tinggi pula kebutuhan akan rumah tinggal sedangkan pembangunan perumahan di kota-kota besar, baik yang ditangani pemerintah maupun swasta belum dapat mengimbangi kebutuhan rumah tinggal yang terus meningkat. Pembangunan perumahan skala besar tidak dapat dilakukan serentak karena harus berhadapan dengan masalah pertanahan. Kelangkaan tanah dan tingginya harga tanah menjadi kendala yang harus dihadapi pemerintah kota dalam pengadaan rumah tinggal.

Kondisi permukiman di DKI Jakarta masih belum tertata dan belum sesuai dengan rencana tata ruang kota. Tidak terencananya pembangunan perumahan, tingginya kebutuhan akan rumah, dan kelangkaan tanah yang memaksa pemanfaatan tanah secara maksimal hingga melanggar garis sempadan, menciptakan suatu lingkungan permukiman yang kumuh tanpa sarana dan prasarana. Lingkungan permukiman berkepadatan tinggi ini terbentuk di tengah kota sebagai pusat kegiatan perkantoran, perdagangan, dan jasa. Hal ini terjadi karena pertimbangan faktor kemudahan aksesibilitas dan kedekatan tempat kerja. Pertimbangan ini juga menjadi penyebab terbentuknya lingkungan pemukiman yang padat, tidak sehat, dan tidak tertata karena tidak memenuhi persyaratan teknis. Menurut Bambang Panudju (1999), untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat dan mewujudkan perumahan yang serasi dan seimbang sesuai dengan pola tata ruang kota, tata daerah, dan tata guna lahan yang optimum, maka perlu dikembangkan perumahan dan permukiman dalam bentuk rumah susun karena penduduk di perkotaan sangat padat sedangkan tanah yang tersedia terbatas. Membnagun hunian vertikal merupakan salah satu solusi obyektif untuk menyelesaikan masalah perumahan di tengah kelangkaan tanah di pusat kota.

Dalam programnya, Dinas Perumahan DKI Jakarta memprogramkan pembangunan perumahan yang dibagi dalam skala prioritas pembangunan. Salah satu program utamanya adalah peremajaan permukiman rukun warga yang tergolong kumuh berat diseluruh Kotamadya Jakarta. Rukun Warga 05 Kelurahan Karet Tengsin Jakarta Pusat merupakan salah satu lokasi permukiman kumuh berat yang lokasinya berada di pusat kota. Berdasarkan arahan pembangunan dalam Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta Kecamatan Tanah Abang tahun 2005, permukiman kumuh berat diprogramkan mendapat prioritas untuk diremajakan. Dalam Instruksi Presiden No. 5 Tahun 1990 tentang Peremajaan Permukiman Kumuh di Atas Tanah Negara, peremajaan ini bertujuan untuk meningkatkan mutu kehidupan, harkat, derajat, dan martabat masyarakat penghuni permukiman kumuh terutama golongan masyarakat berpenghasilan rendah, untuk memperoleh perumahan yang layak dalam lingkungan yang permukiman yang sehat dan teratur.

Secara fisik, psikologis, sosiologis, dan kultural manusia memiliki kemampuan untuk menyesuaikan diri dengan lingkungannya. Manusia selalu berusaha untuk mengatasi konflik yang mungkin terjadi dalam setiap interaksi adaptasi. Meskipun demikian, manusia tetap memiliki keterbatasan dan untuk menutupi keterbatasan tersebut dibutuhkanlah teknologi. Demikian halnya dengan lingkungan hunian vertikal ini, yang menuntut penyesuaian perilaku penghuninya, arsitektural akan membantu proses adaptasi ini. Hal tersebut diatas mengisyaratkan perancangan rumah susun sebagai hunian vertikal tidak hanya memperhatikan aspek arsitektural secara fisik saja tetapi juga aspek psikologis, struktur ekonomi masyarakat, dan gaya hidup masyarakat yang selalu bersosialisasi. Aspek fungsional yang akan dimaksimalkan dalam perancangan sangat berkaitan dengan struktur ekonomi masyarakat, khususnya masyarakat golongan ekonomi lemah. Kenyamanan yang menyangkut kenyamanan termal, tata ruang, dan pengkondisian lingkungan tetap diperhatikan.

Dari semua aspek tersebut akan direncanakan suatu lingkungan hunian vertikal yang manusiawi, ekonomis, dan efisien. Sebagai contoh, penyediaan ruang publik untuk mewedahi kebutuhan sosialisasi. Pengkondisian udara dan pencahayaan alami direncanakan seefisiensi mungkin untuk menekan biaya pembangunan.

Pembangunan rumah susun di kawasan permukiman padat di tengah kota, ditujukan untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi masyarakat golongan ekonomi rendah yang saat ini menghuni permukiman kumuh.

## **B. Tujuan dan Sasaran**

Tujuan pembahasan adalah menyusun laporan perancangan arsitektur dengan merancang pemukiman baru bagi masyarakat yang terkena peremajaan yaitu masyarakat RW 05 Kel. Karet Tengsin Jakarta Pusat yang tertata dalam kondisi lingkungan yang ideal di pemukiman rumah susun tanpa menghilangkan tatanan kehidupan sosial yang telah terbentuk dalam masyarakat ini saat menghuni pada hunian horisontal.

Sasarannya adalah mengetahui masalah pemukiman kumuh dan penyebabnya secara umum serta mencari jalan keluar untuk memenuhi kebutuhan rumah tinggal yang layak bagi masyarakat golongan ekonomi rendah, penataan lingkungan sesuai dengan Rencana Rinci Tata Ruang DKI Jakarta, dan menciptakan kondisi lingkungan yang ideal dalam hunian vertikal.

## **C. Lingkup Pembahasan**

Masalah yang dihadapi dalam peremajaan lingkungan kumuh sangat kompleks. Pembahasan akan dibatasi pada disiplin ilmu arsitektur yaitu perancangan rumah susun sebagai bagian dari peremajaan permukiman kumuh, peraturan pemerintah tentang rumah susun, dan tata ruang kota DKI Jakarta.

## **D. Metode Pembahasan**

Metode yang digunakan adalah deskriptif yaitu membahas pemukiman kumuh di DKI Jakarta secara umum, menganalisisnya berdasarkan program arahan pemerintah untuk meremajakannya dan menyimpulkannya yang kemudian digunakan untuk perencanaan dan perancangan rumah susun sederhana.

Data primer didapat dari observasi lapangan, sedangkan data sekunder diperoleh dari wawancara dengan nara sumber yang berkompeten dengan bidang perumahan, pemukiman, dan perkotaan. Studi literatur dilakukan untuk memperoleh informasi tambahan yang relevan dengan pembahasan.

## **E. Sistematika Pembahasan**

Sistematika pembahasan adalah sebagai berikut :

### **BAB I PENDAHULUAN**

Berisi latar belakang, tujuan dan sasaran, lingkup pembahsan, metode pembahasan, dan sistematika pembahasan.

### **BAB II TINJAUAN TEORI DAN KASUS**

Berisi tinjauan permukiman, tinjauan rumah susun, klasifikasi, dan kebijakan pemerintah tentang rumah susun, kebijakan pemerintah tentang lokasi serta lahan serta studi banding.

### **BAB III TINJAUAN UMUM DKI JAKARTA**

Berisi tinjauan DKI Jakarta, permasalahan, dan potensi kota Jakarta, tinjauan Kelurahan Karet Tengsin, permasalahan dan potensi.

### **BAB IV BATASAN DAN ANGGAPAN**

Berisi batasan dan anggapan yang akan digunakan dalam perencanaan dan perancangan peremajaan permukiman kumuh RW 05 Kel. Karet Tengsin Jakarta Pusat.

### **BAB V PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

Berisi pendekatan dan analisis perencanaan dan perancangan ruang rumah susun.

### **BAB VI PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

Berisi program dasar perencanaan dan perancangan.