

**BAB I**  
**PENDAHULUAN**

1.1 Latar Belakang

Mengapa rumah susun? Kebutuhan tempat tinggal merupakan kebutuhan primer manusia. Berbagai macam upaya pemenuh kebutuhan ini terwujud dengan semakin banyaknya proyek-proyek perumahan, rumah susun dan apartemen. Dengan melihat demografi penduduk di Indonesia yang cenderung terpusat di kota-kota besar sebagai efek sentralisasi pemerintahan dan bisnis, kebutuhan rumah di kota-kota besar pun akan sulit ditangani melihat keterbatasan lahan yang terjadi dari waktu ke waktu. Sejak tahun 2010, Indonesia terus mengalami kekurangan pasokan perumahan yang bisa akan terus bertambah seiring pertumbuhan penduduk. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS), backlog atau kekurangan pasokan perumahan di Indonesia pada 2010 mencapai 13,6 juta. Fenomena ini diproyeksikan bertambah menjadi 15 juta pada tahun 2014. Pembangunan hunian rumah susun secara vertikal diyakini dapat memanfaatkan lahan yang semakin terbatas dengan efektif dan efisien. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta juga telah merencanakan strategi pembangunan rumah susun berdasarkan golongan ekonomi dengan prosentase tertentu.

Tabel 1.1 Strategi pembangunan rumah susun DKI Jakarta

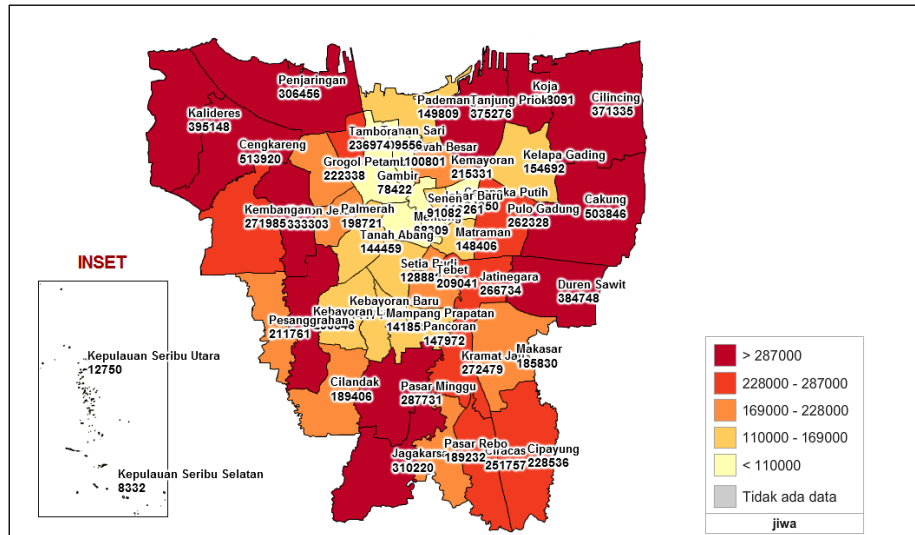
Rumah Susun	Klasifikasi	PEMDA	BU/PEMDA	JUMLAH
	Mewah	20%	-	5.600
	Menengah	40%	-	11.200
	Bawah	40%	3.360	7.840
	Jumlah	100%	3.360	24.640

Sumber : <http://economy.okezone.com/read/2012/11/05/320/714073/penanganan-perumahan-dan-pemukiman-di-dki-jakarta>

Di kota-kota besar di Indonesia, seperti Jakarta, rumah susun atau apartemen merupakan salah satu solusi efektif untuk memenuhi kebutuhan masyarakat ibukota akan tempat tinggal berkaitan dengan jumlah penduduk yang semakin bertambah dan dengan ketersediaan lahan yang semakin sedikit seiringnya perkembangan Kota Jakarta sebagai kota pusat pemerintahan dan bisnis di Indonesia. Kota Jakarta sebagai ibukota negara, mengalami perkembangan yang paling pesat di antara kota-kota besar lainnya di Indonesia. Hal ini dikarenakan adanya pemusatan kegiatan pemerintahan dan bisnis yang kemudian menyebabkan adanya peningkatan pendatang yang bekerja dan tinggal di Jakarta. Sayangnya, peningkatan penduduk di Jakarta ini tidak berbanding lurus dengan ketersediaannya kebutuhan akan tempat tinggal. Dengan tingkat pertumbuhan penduduk sekitar 0.36 persen jika dibandingkan dengan tahun 2013, jumlah penduduk kota Jakarta pada tahun 2014 mencapai 9,14 juta jiwa<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Proyeksi Sementara 2014, BPS DKI Jakarta



Gambar 1.1 Persebaran penduduk DKI Jakarta

Sumber : <http://jakarta.bps.go.id/index.php?bWVudTOyMzA0JnBhZ2U9ZGFoYSZzdWI9MDQmaWQ9NTg=>

Di sisi lain, tinggal di hunian vertikal dewasa ini juga mulai menjadi *trend* gaya hidup masyarakat modern di kota-kota besar dan berkembang. Perlahan paradigma bahwa apartemen atau hunian vertikal hanya untuk kalangan elit sudah mulai berubah dengan banyak munculnya proyek apartemen dengan harga yang cukup variatif berkisar antara ratusan juta hingga milyaran rupiah (*penthouse*). Fenomena ini didukung adanya pertumbuhan Indonesia beberapa tahun terakhir ini juga mempengaruhi pertumbuhan DKI Jakarta. Pertumbuhan ekonomi DKI Jakarta triwulan III/2011 *year on year (y-o-y)* mencapai 6.72% sedikit meningkat dibanding triwulan III/2010 sebesar 6.37%.

Berdasarkan perhitungan distribusi pendapatan oleh BPS DKI Jakarta, kelompok menengah semakin berperan dalam perekonomian DKI Jakarta, dan mengimbangi dominasi kelompok atas. Pada tahun 2011, Kelompok menengah 40% penduduk menguasai porsi pendapatan 35,37% dan kelompok atas 20% penduduk menguasai 47,67%. Sebaliknya, kelompok rendah 40% penduduk semakin menurun peranannya yaitu hanya 16,96% sehingga mereka sudah sepatutnya memperoleh lebih banyak bantuan dan perhatian dari pemerintah, terutama bantuan modal usaha serta aturan perlindungan dalam persaingan usaha dengan kelompok menengah dan atas. Dengan pertumbuhan kelas menengah, tidak heran bahwa banyak pengembang yang memanfaatkan momen ini untuk membangun hunian vertikal dengan harga yang relatif terjangkau oleh masyarakat golongan menengah. Berawal dari sinilah ide low-cost apartemen (apartemen bersubsidi) muncul di dunia bisnis property. Penerjemahan secara arsitektural mengenai ide low-cost apartemen (apartemen bersubsidi) ini nantinya berupa pertimbangan penyediaan tipe-tipe unit apartemen dan fasilitas pendukungnya yang dapat memenuhi kebutuhan masyarakat kelas menengah dan pendatang serta menjadi salah satu solusi pengurangan kawasan kumuh di Jakarta.

Tabel 1.2 Indikator Makro Ekonomi Sosial DKI Jakarta tahun 2009-2011

Indikator Makro Ekonomi Sosial DKI Jakarta tahun 2009-2011

Indikator Makro	Satuan	2009	2010	2011	Growth (%) <sup>1)</sup>	
					2010	2011
PDRB Harga Berlaku (triw III)	Milyar	193 053	221 104	251 424	14,53	13,71
PDRB Harga Konstan 2000	Milyar	94 153	100 149	106 878	6,37	6,72
PDRB/Kapita/Tahun	Juta	82,15	89,73	100,98	9,22	12,54
Estimasi Kelompok 40% Rendah	Juta	38,43	40,94	42,80	6,53	4,55
<b>Estimasi Kelompok 40% Sedang</b>	Juta	71,19	76,45	89,27	7,39	16,76
Estimasi Kelompok 20% Tinggi	Juta	180,16	213,82	240,62	18,68	12,53
Distribusi Pendapatan (desil)	%	100,00	100,00	100,00	-	-
40% Kelompok Rendah	%	19,25	18,25	16,96	-1,00 <sup>2)</sup>	1,29 <sup>2)</sup>
<b>40% Kelompok Sedang</b>	%	35,65	34,09	35,37	-1,56 <sup>2)</sup>	1,28 <sup>2)</sup>
20% Kelompok Tinggi	%	45,10	47,66	47,67	2,56 <sup>2)</sup>	0,01 <sup>2)</sup>
Gini Ratio (GR)	Poin	0,340	0,381	0,385	0,041 <sup>2)</sup>	0,004 <sup>2)</sup>
Pekerja (penduduk yang bekerja)	Juta	4,12	4,69	4,59	13,89	-2,17
Pekerja sektor Formal	Juta	2,55	2,91	3,17	14,20	8,89
Pekerja sektor Informal	Juta	1,57	1,78	1,42	13,39	-20,30
Tingkat Pengangguran Terbuka (TPT)	%	12,15	11,05	10,80	-1,10 <sup>2)</sup>	-0,25 <sup>2)</sup>
Investasi (PMTB)	Milyar	31 945	35 024	38 965	9,64	11,25
Penduduk Miskin	Ribuan	339	388	355	14,45	-8,50

*Keterangan:* <sup>1)</sup> Pertumbuhan dalam satuan % dihitung dengan y-o-y; mencakup data PDRB keadaan Triwulan III, pertumbuhan ekonomi dan pertumbuhan PDRB; data distribusi pendapatan keadaan bulan Juli; data tenaga kerja keadaan bulan Agustus; data kemiskinan keadaan bulan September. <sup>2)</sup> Perubahan dalam satuan poin

*Sumber:* Badan Pusat Statistik Provinsi DKI Jakarta

Salah satu latar belakang pembangunan proyek rumah susun adalah lokasi yang strategis. Dalam hal ini, Jakarta Utara merupakan lokasi yang cukup ideal untuk lokasi pembangunan apartemen. Wacana ini diperkuat oleh pernyataan CEO Binakarya Propertindo Group (BPG) Go Hengky Setiawan bahwa *trend* yang terjadi saat ini adalah pembangunan apartemen yang tadinya berada di wilayah Selatan Jakarta mulai beralih ke Utara Jakarta. Wilayah utara Jakarta masih banyak pasokan lahan dibanding dengan pusat kota. Selain itu wilayah utara Jakarta saat ini perkembangannya sangat pesat. Jakarta Utara makin mudah aksesibilitasnya. Selain jalan tol, transportasi umum seperti *busway* juga telah efektif menjangkau kawasan ini.

Tabel 1.3 Jumlah penduduk DKI Jakarta berdasarkan Jenis Kelamin dan Rumah Tangga  
PROVINSI DKI JAKARTA PER KAB/KOTA TAHUN 2010

No	Kab/Kota	Penduduk					Rumahtangga		Rata rata Penduduk per Rumah tangga	Kepadatan Penduduk per km2
		Laki-Laki	Perempuan	Jumlah	%	Sex Rasio	Jumlah	%		
1.	KEPULAUAN SERIBU	10.711	10.371	21.082	0.22	103.28	4.870	0.19	4.33	2.423.47
2.	JAKARTA SELATAN	1.043.675	1.018.557	2.062.232	21.47	102.47	532.887	21.24	3.87	14.554.35
3.	JAKARTA TIMUR	1.372.300	1.321.596	2.693.896	28.05	103.84	690.608	27.53	3.90	14.304.25
4.	JAKARTA PUSAT	453.591	445.924	899.515	9.37	101.72	234.980	9.37	3.83	18.688.72
5.	JAKARTA BARAT	1.164.446	1.117.499	2.281.945	23.76	104.20	608.342	24.25	3.75	17.663.17
6.	JAKARTA UTARA	824.480	821.179	1.645.659	17.13	100.40	437.182	17.43	3.76	11.963.62
TOTAL PROVINSI DKI JAKARTA		4,869,203	4,735,126	9,604,329	100.00	102.83	2,508,869	100.00	3.83	14,694.55
TOTAL PROVINSI DKI JAKARTA + DIPLOMAT		4,870,938	4,736,849	9,607,787	-	-	-	-	-	-

Sumber: Hasil Sensus Penduduk 2010 (SP2010), BPS

Tabel 1.4 Kepadatan Penduduk Per Kecamatan di Jakarta Utara

Kecamatan	Kepadatan Penduduk (jiwa/km <sup>2</sup> )
Penjaringan	6.385,28
Pademangan	13.641,67
Tanjung Priok	17.749,74
Koja	25.700,89
Kelapa Gading	8.499,83
Cilincing	9.948,87
<b>Jakarta Utara</b>	<b>11.512,66</b>
2011	11.711
2010	9.707
2009	8.196

Sumber : <http://jakutkota.bps.go.id/index.php?hal=tabel&id=5>

Dengan Tabel 1.3 Jumlah penduduk DKI Jakarta berdasarkan Jenis Kelamin dan Rumah Tangga di atas wilayah Jakarta Utara relatif tidak terlalu padat dibanding Kota Madya lain di DKI Jakarta. Oleh karena itu, wilayah Jakarta Utara lebih ideal untuk mengembangkan proyek apartemen baru berkaitan dengan ketersediaan lahan. Lebih spesifik pada Tabel 1.3 Kepadatan Penduduk Per Kecamatan di Jakarta Utara, dapat dilihat bahwa Kecamatan Penjaringan dan Kelapa Gading memiliki kepadatan penduduk yang relatif lebih kecil. Melihat data kebutuhan perumahan yang diperoleh dari BPS di wilayah Jakarta Utara juga sangat besar.

Tabel 1.5 Jumlah kebutuhan rumah di Jakarta Utara

KOTA	JUMLAH RUMAH	
	2003	2013
Jakarta Utara	256.291	315.238

Sumber : BPS, Jakarta dalam angka 2003

Berdasarkan data-data yang nantinya diperoleh dalam proses penyusunan LP3A, akan dapat dijadikan dasar perhitungan jumlah kapasitas unit yang direncanakan berdasarkan beberapa pendekatan yang mungkin dilakukan, antara lain : pendekatan perhitungan jumlah unit berdasarkan perhitungan dari *backlog*.

## 1.2 Tujuan dan Sasaran

### 1.2.1 Tujuan

Tujuan dari penyusunan LP3A Rumah Susun Milik di Jakarta adalah untuk mendapatkan satu acuan perencanaan dan perancangan dengan menggunakan sebuah penekanan desain modern dan pertimbangan lainnya dalam proses perencanaan dan perancangan.

### 1.2.2 Sasaran

LP3A ini akan menjadi landasan pokok dasar dalam perencanaan dan perancangan Rumah Susun Milik di Jakarta berdasarkan aspek-aspek panduan perencanaan dan

perancangan sebagai acuan dalam penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur.

### 1.3 Manfaat

#### 1.3.1 Subjektif

- a) Sebagai salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk mengikuti Tugas Akhir di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
- b) Sebagai dasar dalam penyusunan Laporan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) sebagai salah satu bagian dalam proses Tugas Akhir.

#### 1.3.2 Objektif

- a) Dapat digunakan sebagai tambahan referensi pengetahuan dan wawasan bagi mahasiswa/i yang akan mengajukan proposal Tugas Akhir.
- b) Diharapkan dapat menjadi suatu pertimbangan bagi pihak-pihak pelaku bisnis property khususnya yang bergerak dalam bisnis hunian vertikal di Jakarta.

### 1.4 Ruang Lingkup

#### 1.4.1 Ruang Lingkup Substansial

Ruang lingkup perencanaan dan perancangan sebuah hunian vertikal sesuai dengan pemenuhan kebutuhan masyarakat golongan menengah dan pendatang yang menitikberatkan pada hal-hal mengenai disiplin arsitektur, sedangkan hal-hal diluar ilmu arsitektur yang mempengaruhi dan mendasari faktor-faktor perancangan tidak dibahas secara mendalam, namun tetap dipertimbangkan dalam pembahasan.

#### 1.4.2 Ruang Lingkup Spasial

Secara spasial, lokasi perancangan berada di wilayah Kota Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta, dengan memperhatikan potensi, kaidah, dan prospek bagi berdirinya bangunan Rumah Susun Milik di Jakarta.

### 1.5 Metode Pembahasan

#### 1.5.1 Metode Deskriptif

Meninjau dan menilai kepentingan dan kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal di wilayah kota besar dan padat penduduk, studi literature/ studi pustaka, wawancara dengan narasumber terkait, observasi lapangan serta *browsing* internet.

#### 1.5.2 Metode Dokumentatif

Melakukan survey lapangan, sehingga mendapatkan gambaran tentang apartemen , hubungan antar ruang dalam rumah susun , susunan ruang, kegiatan, fasilitas, system pengelolaan dan hal lainnya di beberapa rumah susun di Jakarta. Pengumpulan data berupa foto, wawancara ataupun pengumpulan artikel berkaitan dengan rumah susun dan berbagai pendataan fisik.

### 1.5.3 Metode Komparatif

Melakukan studi banding, identifikasi, dan analisa di berbagai rumah susun di Jakarta untuk memperoleh gambaran mengenai karakteristik dan penyediaan fasilitas apartemen berdasarkan kebutuhan dan kondisi fisik dan non fisik.

## 1.6 Sistematika Pembahasan

Secara garis besar, sistematika pembahasan yang dilakukan pada tugas akhir ini adalah sebagai berikut:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Membahas tentang latar belakang, maksud dan tujuan, manfaat pembahasan, ruang lingkup pembahasan, alur bahasan dan sistematika penulisan.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Berisi tinjauan pustaka dan kajian mengenai apartemen, penekanan desain serta studi banding terkait dengan perencanaan Rumah Susun Milik di Jakarta.

### **BAB III TINJAUAN LOKASI**

Berisi Tinjauan Umum Lokasi berupa keadaan geografis, topografi dan klimatologis yang terkait dengan rencana tapak Rumah Susun Milik di Jakarta Utara.

### **BAB IV KESIMPULAN, BATASAN DAN ANGGAPAN**

Berisi tentang kesimpulan, batasan dan anggapan dari semua bab yang telah dijabarkan sebelumnya.

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

Berisi tentang kesimpulan perencanaan dan perancangan arsitektur mengenai rumah susun yang nantinya akan menjadi acuan di dalam perencanaan dan perancangan objek yang layak dan sesuai dengan standar yang ada.

Alur Pikir

