

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Kota Jakarta merupakan Ibu Kota Indonesia yang memiliki perkembangan dan kemajuan yang sangat pesat diberbagai bidang dan sektor. Melihat pertumbuhan Kota Jakarta yang begitu cepat dan pesat, yang dikarena oleh banyak faktor seperti pusat perkantoran, perdagangan, pemerintahan, perdagangan, bisnis dan permukiman menyebabkan banyak masyarakat yang cenderung untuk mencari penghasilan di Jakarta. Kondisi seperti ini membuat kota Jakarta diserbu oleh para pendatang dan dengan jumlah yang terus meningkat tiap tahunnya sehingga menyebabkan tingkat populasi semakin tinggi. Banyak pendatang yang biasanya menetap untuk tinggal dan tidak sedikit juga yang menetap hanya saat mereka bekerja saja. Hal ini menyebabkan kebutuhan dan permintaan akan tempat tinggal juga menjadi meningkat. Namun kebutuhan akan hunian menjadi sebuah permasalahan yang tak kunjung habis diperbincangkan, hal ini disebabkan karena kebutuhan hunian yang tidak sebanding dengan luas lahan yang tersedia untuk dibangun hunian di Jakarta. Untuk mengatasi keterbatasan lahan untuk hunian di wilayah Jakarta, hunian vertikal menjadi pilihan sebagai jawaban untuk hal ini.

DKI Jakarta merupakan kota besar dengan magnet penyerapan penduduk tertinggi di Indonesia. Dengan jumlah penduduk 12.000.000 jiwa penduduknya tersebar di 5 kota Administrasi dan 1 kabupaten dengan komposisi 9,2% di Kota Administrasi Jakarta Pusat, 18,6%(delapan belas koma enam persen) di Kota Administrasi Jakarta Utara, 24,1% (dua puluh empat koma satu persen) di Kota Administrasi Jakarta Timur, 22,6% (dua puluh dua koma enam persen) di Kota Administrasi Jakarta Selatan, 25,3% (dua puluh lima koma tiga persen) di Kota Administrasi Jakarta Barat, 0,2% (nol koma dua persen) di Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu.

Gambar 1.1 komposisi penduduk



Sumber : Perda DKI Jakarta No.1 Tahun 2012

Setiap tahun angka penduduk semakin bertambah dan menambah kepadatan penduduk yang sudah tinggal di Jakarta. Pertambahan penduduk tiap tahun tentunya diikuti pertumbuhan kebutuhan perumahan yang terus meningkat. Perumahan dan Permukiman merupakan kebutuhan dasar setiap manusia. Dengan semakin bertambahnya penduduk, sedangkan lahan yang tersedia sangat terbatas, maka pembangunan perumahan horizontal semakin terbatas dan cenderung tersingkir ke pinggir kota – kota besar yang menjadi magnet perpindahan penduduk untuk mencari nafkah.

Berkaitan dengan jumlah penduduk yang kian membludak, DKI Jakarta memproyeksikan kebutuhan perumahan sebesar 70.000 unit per tahun, dengan proporsi 42.000 untuk perumahan horizontal atau landed house dan 28.000 untuk perumahan vertikal / rumah susun. Pembangunan perumahan horizontal baik bagi masyarakat berpenghasilan rendah maupun tinggi banyak membangun di daerah penyangga sekitar DKI. Pembangunan rumah dibuat bertingkat atau yang kita kenal dengan rumah susun. Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah perumahan dan permukiman terutama di daerah perkotaan yang penduduknya terus meningkat.

Adapun strategi pembangunan perumahan yang dilaksanakan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta adalah sebagai berikut :

1. Pembangunan rumah horizontal/ landed melalui mekanisme pasar, swasta dan masyarakat
2. Pembangunan rumah susun, pengadaan rumah susun mewah bagi masyarakat berpenghasilan tinggi dengan proporsi 20% atau 5600 unit per tahun sudah dipenuhi oleh para pengembang, pengadaan rusun menengah bagi masyarakat berpenghasilan menengah dengan proporsi 40% atau 11.200 unit per tahun, pengadaan rusun bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan proporsi 40% atau 11.200 unit per tahun, menjadi target bagi pemerintah membangun 3.360 unit/tahun dan developer/bumn/bumd sebanyak 7.840 unit/tahun

Tabel 1.1 Strategi pembangunan rusun DKI

Rumah susun	Klasifikasi		PEMDA	BU/PEMDA	JUMLAH
	Mewah	20%	-	5600	5600
	Menengah	40%	-	11.200	11.200
	Bawah	40%	3360	7840	11.200
	Jumlah	100%	3360	24.640	28.000

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

Hingga saat ini pemerintah DKI Jakarta sudah mendirikan banyak Rumah Susun sederhana Sewa untuk dapat menanggulangi kebutuhan hunian bagi penduduknya. Keberadaan rumah susun ini tentunya sangat berguna bagi masyarakat di dalam pemenuhan kebutuhan akan hunian yang nyaman dan layak. Hingga saat ini sudah lebih dari 10 rumah susun yang tersebar di seluruh penjuru ibukota dengan status Rumah susun yang telah di bangun dan di huni, 7 rumah susun yang telah di bangun dan belum di huni, 3 yang sedang dalam tahap pembangunan dan 10 yang masih dalam tahap perencanaan.

Namun pemerintah DKI Jakarta tidak hanya menyediakan program rumah susun sewa saja namun juga rumah susun milik yang merupakan program dari Kementerian Perumahan Rakyat. Di dalam pembangunan dan mekanisme pembelian rumah susun milik ini pemerintah memberikan bantuan pembiayaan melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Sasarannya adalah masyarakat dengan penghasilan maksimal Rp 5.500.000,-. Pembiayaan ini memberikan suku bunga KPR rendah dan juga kemudahan dalam pembayaran serta tidak adanya pajak penambah nilai yang diberikan kepada pembeli rumah susun tanpa bantuan FLPP.

Tabel 1.2. Sensus Penduduk 2012

**PERSENTASE PENDUDUK MENURUT KABUPATEN/KOTA ADMINISTRASI TAHUN 1980 – 2012**

KABUPATEN/KOTA ADMINISTRASI	% TERHADAP PENDUDUK DKI JAKARTA					
	1980	1990	2000	2010	2011	2012
JAKARTA SELATAN	24,38	23,16	21,37	21,46	21,49	21,49
JAKARTA TIMUR	22,48	25,09	28,13	28,04	28,05	28,02
JAKARTA PUSAT	19,09	13,07	10,48	9,4	9,22	9,15
JAKARTA BARAT	19,00	22,12	22,81	23,75	23,87	23,96
JAKARTA UTARA	14,87	16,39	17,00	17,13	17,15	17,16
KEPULAUAN SERIBU	0,19	0,18	0,21	0,22	0,22	0,22
<b>DKI JAKARTA</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Sumber : BPS Provinsi DKI Jakarta, 2012  
Keterangan :

Jakarta Timur, salah satu kota administrasi di Ibukota dengan jumlah penduduk terbanyak pada tahun 2011. Jumlah penduduk lebih dari 2.000.000 jiwa ini tersebar di 10 kecamatan dan 65 kelurahan. Jakarta timur memiliki daya tarik tersendiri bagi penduduk di sekitar Jakarta yang ingin bertempat tinggal. Hal ini disebabkan oleh akses yang mudah menuju pusat kota dan tempat hiburan di selatan dan utara Jakarta. Jalan Tol luar dan dalam kota keduanya melalui kota Administrasi ini.

Akan tetapi warga Jakarta yang berpenghasilan menengah dan tidak mampu membeli property di dalam kota terpaksa tersingkir ke kota satelit di pinggiran Jakarta. Keadaan ini tentunya menambah parah kondisi kemacetan yang sudah terjadi di wilayah kota administrasi ini. Keberadaan Rumah susun sebagai salah satu solusi yang di bangun pemerintah daerah dan developer masih terasa kurang mengakomodasi, sebab keadaan rumah susun masyarakat berpenghasilan menengah yang jauh dari fasilitas transportasi umum sehingga kendaraan pribadi kembali menjadi solusi tercepat.

Maka dari itu dibutuhkan Rumah Susun Milik (Rusunami) di Jakarta Timur yang dapat mengakomodasi kebutuhan masyarakat berpenghasilan menengah untuk dapat mencapai lokasi tujuan dengan kemudahan akses transportasi umum yang memadai sehingga pembangunan perumahan horizontal di pinggir kota semakin berkurang, tingkat kemacetan karena penggunaan kendaraan pribadi menurun tajam dan keinginan untuk dapat memiliki rumah di dalam kota Jakarta dapat terwujud.

## **1.2. Tujuan dan Sasaran**

### **1.2.1. Tujuan**

Tujuan penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur ini adalah untuk menyusun standart perencanaan dan perancangan Rusunami di Jakarta Timur sebagai solusi bagi penduduk dengan penghasilan menengah untuk dapat bertempat tinggal di dalam kota dengan harga terjangkau dan dapat memperoleh bantuan pembiayaan dari pemerintah melalui program KPR – FLPP.

### **1.2.2. Sasaran**

Sasaran dari penyusunan laporan ini adalah tersusunnya usulan langkah-langkah pokok perencanaan dan perancangan *Rusunami di Jakarta Timur* yang dilaksanakan berdasarkan langkah untuk penyusunan Landasan Perencanaan dan Perancangan Arsitektur pada Tugas Akhir di Jurusan Arsitektur Universitas Diponegoro.

## **1.3. Manfaat**

### **1.3.1. Manfaat Secara Subjektif**

Untuk memenuhi salah satu persyaratan mengikuti Tugas Akhir di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang dan sebagai acuan untuk melanjutkan ke dalam proses Studio Grafis Tugas Akhir yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari proses pembuatan Tugas Akhir

### **1.3.2. Manfaat Secara Objektif**

Sebagai pegangan dan acuan selanjutnya dalam perancangan Rusunami di Jakarta Timur, selain itu diharapkan dapat bermanfaat sebagai tambahan pengetahuan dan wawasan, baik bagi mahasiswa yang akan menempuh Tugas Akhir maupun bagi mahasiswa arsitektur lainnya dan masyarakat umum yang membutuhkan

## **1.4. Ruang Lingkup**

Lingkup pembahasan menitikberatkan pada berbagai hal yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan bangunan Rusunami di Jakarta Timur ditinjau dari disiplin ilmu arsitektur. Hal-hal di luar ilmu arsitektur akan dibahas seperlunya sepanjang masih berkaitan dan mendukung masalah utama.

## **1.5. Metode Pembahasan**

Pembahasan dilakukan dengan menggunakan metode deskriptif, yaitu dengan mengumpulkan, memaparkan, kompilasi dan menganalisa data sehingga diperoleh suatu pendekatan program perencanaan dan perancangan untuk selanjutnya digunakan dalam penyusunan program dan konsep dasar perencanaan dan perancangan. Adapun Metode yang dipakai dalam penyusunan penulisan ini antara lain :

### **1.5.1. Metode Deskriptif**

yaitu dengan melakukan pengumpulan data. Pengumpulan data dilakukan dengan cara : studi pustaka/ studi literatur, data dari instansi terkait, wawancara dengan narasumber, observasi lapangan serta browsing internet.

### **1.5.2. Metode Dokumentatif**

yaitu mendokumentasikan data yang menjadi bahan penyusunan penulisan ini. Cara pendokumentasian data adalah dengan memperoleh gambar visual dari foto-foto yang di hasilkan.

### **1.5.3. Metode Komparatif**

yaitu dengan mengadakan studi banding terhadap bangunan Rumah Susun di suatu kota yang sudah ada.

Dari data - data yang telah terkumpul, dilakukan identifikasi dan analisa untuk memperoleh gambaran yang cukup lengkap mengenai karakteristik dan kondisi yang ada, sehingga dapat tersusun suatu Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur bangunan Rusunami di Jakarta Timur.

### **1.6. Sistematika Pembahasan**

Kerangka bahasan laporan perencanaan dan perancangan Tugas Akhir dengan judul Rusunami di Jakarta Timur adalah sebagai berikut:

#### **Bab I Pendahuluan**

Berisikan latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat, metode penulisan dan sistematika bahasan yang mengungkapkan permasalahan secara garis besar serta alur pikir dalam menyusun Landasan Program Perencanaan dan Perancangan (LP3A).

#### **Bab II Tinjauan Pustaka**

Membahas mengenai literatur tentang tinjauan umum Rumah Susun Sederhana Milik(Rusunami), Sejarah perkembangan rumah susun, Klasifikasi Rumah Susun, kebijakan pemerintah mengenai rumah susun, tinjauan mengenai arsitektur hijau sebagai penekanan desain dan studi banding ke rumah susun sederhana milik dan juga rusunawa untuk membandingkan satu sama lain

#### **Bab III Tinjauan Lokasi**

Membahas tentang tinjauan kota Jakarta Timur berupa data – data fisik dan nonfisik berupa, seperti letak geografi, luas wilayah, kondisi topografi, iklim, demografi, serta kebijakan tata ruang wilayah di Kota Jakarta Timur.

#### **Bab IV Kesimpulan, Batasan dan Anggapan**

Berisi mengenai kesimpulan dari pembahasan data – data yang telah didapat pada bab – bab sebelumnya, sehingga dapat memberikan batasan dan anggapan dalam menganalisa dan melakukan pendekatan program perencanaan dan perancangan.

#### **Bab V Pendekatan perencanaan dan perancangan arsitektur**

Membahas mengenai pendekatan secara menyeluruh program perencanaan dan perancangan, yaitu pendekatan aspek fungsional, aspek kinerja, aspek teknis dan pendekatan kontekstual dan arsitektural beserta penekanan desain.

#### **Bab IV Konsep Dasar Perencanaan dan Perancangan Arsitektur**

## 1.7. Alur Pikir

