

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang**

Pengembangan Rusun (Rumah Susun) kini tengah digencarkan oleh pemerintah tepatnya Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) melalui direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan untuk meningkatkan ketersediaan hunian layak huni. Dengan Pertambahan penduduk yang sangat pesat membuat tempat tinggal semakin mahal dan sulit menemukan tempat yang layak huni di ibukota, oleh karena itu diperlukan suatu perencanaan jangka panjang kedepan untuk mengantisipasi kebutuhan penduduk akan permukiman atau hunian.

Saat ini pemerintah telah membangun 728 tower rusun pada rentang tahun 2015 hingga 2018 dan menargetkan pembangunan 137 tower pada tahun 2019 untuk memecahkan permasalahan hunian khususnya di ibu kota. Salah satu proyek pembangunan Rumah susun terletak di Komplek PUPR pasar Jumat Jakarta Selatan. Direncanakan akan didirikan rumah susun tingkat tinggi dengan luas lahan kurang lebih 5.300 m<sup>2</sup> . rumah susun ini direncanakan digunakan oleh Masyarakat berpenghasilan rendah dan juga warga rusun sekitar yang akan direlokasi ke bangunan ini. Dengan lokasi yang sangat strategis dekat dengan stasiun pemberhentian MRT dan Bus dapat menciptakan area permukiman yang terintegrasi.

Menurut Hidayat selaku Dirjen Penyediaan Perumahan pada siaran persnya Kamis (25/04/2019) menyatakan bahwa saat ini masih banyak ASN yang belum memiliki ataupun menempati rumah yang layak meskipun mereka sudah lama bekerja. Ia berharap bangunan rumah susun yang strategis ini nantinya bisa menjadi tempat tinggal yang layak bagi ASN. Sebab, lahan perumahan di Jakarta semakin mahal dan rusun merupakan solusi atas masalah tersebut.

Berdasar pada uraian di atas, maka dibutuhkan perencanaan dan perancangan sarana hunian bagi mahasiswa berupa rusuna tingkat tinggi untuk dapat menyediakan hunian di tengah kota dan pada lahan yang terbatas, serta dilengkapi dengan fasilitas –

fasilitas yang memadai bagi penghuni dan dapat memberikan dampak secara sosial, ekonomi, dan juga lingkungan sekitar.

## 1.2 Tujuan dan Sasaran

### 1.2.1 Tujuan

Tujuan Pembahasan adalah memperoleh wawasan dan ide desain rumah susun bertingkat tinggi yang sesuai dengan kebutuhan dan dapat menampung aktivitas penghuninya dan juga dapat sesuai dengan peraturan pemerintah setempat.

### 1.2.2 Sasaran

Menyusun Proposal Perencanaan dan Perancangan Arsitektur sebagai acuan selanjutnya dalam perancangan Rumah susun tingkat tinggi pasar jumat di Jakarta.

## 1.3 Manfaat

### 1.3.1 Secara Subjektif

Untuk memenuhi persyaratan mengikuti Tugas Akhir di Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang dan sebagai acuan selanjutnya dalam proses eksplorasi desain yang merupakan satu bagian dari alur pembuatan Tugas Akhir.

### 1.3.2 Secara Objektif

Dapat bermanfaat untuk menambah wawasan dan pengetahuan mengenai pengembangan *Rumah susun tingkat tinggi di Jakarta* dengan pertimbangan unsur fungsional, keamanan, kenyamanan, estetika serta kontekstual bagi penyusunan proposal Perencanaan dan Perancangan Arsitektur.

## 1.4 Ruang Lingkup Pembahasan

Ruang lingkup perencanaan dan perancangan *Rumah susun Tingkat Tinggi di Jakarta* terfokus untuk menyediakan fasilitas yang memadai dan dapat menunjang aktivitas penghuni nantinya.

## 1.5 Metode Pembahasan

Metode yang dipakai dalam penyusunan penulisan ini antara lain :

### 1.5.1 Metode Deskriptif

Yaitu dengan melakukan pengumpulan data. Pengumpulan data ditempuh dengan cara : studi pustaka / studi literatur, data dari instansi terkait, wawancara dengan narasumber, survey 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 Komperatif

Yaitu dengan mengadakan studi banding terhadap bangunan rumah susun beringkat tinggi lainnya di jakarta 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 proposal rumah susun tingkat tinggi di Jakarta.

## 1.6 Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan yang digunakan dalam penyusunan laporan sinopsis ini adalah sebagai berikut :

### **BAB I Pendahuluan**

Menguraikan tentang latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat, ruang lingkup pembahasan, metode pembahasan, sistematika bahasan dan alur pikir dalam perencanaan dan perancangan *Rumah susun tingkat tinggi di Jakarta*

### **BAB II Tinjauan Pustaka dan Studi Banding**

Menguraikan tentang tinjauan umum mengenai rusun dan kegiatan penyelenggaraan, persyaratan pembangunan rusun tingkat tinggi, fasilitas di dalam Rusun, dan menjelaskan tentang beberapa objek studi banding.

**BAB III Tinjauan Tapak**

Menguraikan tentang tinjauan mengenai Kota DKI Jakarta, Jakarta Selatan, dan lokasi tapak secara umum beserta peraturan dan kebijakan pemerintah setempat, serta tinjauan tentang rencana lokasi Rumah susun tingkat tinggi di pasar jumat, Jakarta.

**BAB IV Kesimpulan dan Batasan**

Berisi tentang Kesimpulan dan batasan – batasan dalam perencanaan dan perancangan arsitektur. Hal ini bertujuan untuk memudahkan penulis dalam menentukan dalam analisa perancangan.

**BAB V Analisa Program Perencanaan dan Perancangan Rumah susun**

Berisi tentang dasar pendekatan yang meliputi pendekatan aspek fungsional, aspek kontekstual, aspek kinerja, aspek teknis, dan aspek arsitektural dalam perencanaan perancangan rumah susun tingkat tinggi di Jakarta.

**BAB VI Program Perencanaan dan Perancangan**

Berisi tentang Rekapitulasi Program Perencanaan Rumah Susun Tingkat Tinggi Jakarta selatan dan program perancangan arsitektur.

## 1.7 Alur Pikir

