

ABSTRAK

Ketidakseimbangan antara laju pertumbuhan penduduk perkotaan dengan daya dukung lingkungan memicu kesenjangan, hingga permasalahan tata ruang, yang akhirnya menyebabkan terciptanya daerah permukiman kumuh (*slum*). Salah satu kawasan di Jakarta yang terkenal memiliki permukiman kumuhnya, adalah Kecamatan Johar Baru, Jakarta Pusat. Memiliki luas wilayah 2,37 km², dengan jumlah penduduk rata-rata 50.630 jiwa/km², membuat Kecamatan Johar Baru menjadi kecamatan terpadat di DKI Jakarta. Penting untuk dilakukannya penataan kembali daerah kumuh tersebut agar dapat menjadi permukiman yang lebih sehat, lebih nyaman, serta lebih layak untuk ditinggali. Salah satu opsi pemecahan masalah permukiman di Kota Jakarta adalah dengan dibangunnya rumah susun. Pembangunan hunian secara vertikal memiliki keuntungan terkait dengan optimalisasi penggunaan lahan dengan menekan Koefisien Dasar Bangunan (KDB), namun dapat memuat lebih banyak jumlah penduduk. Sehingga pemanfaatan lahan dapat dilakukan lebih mendalam untuk pengembangan fasilitas pelayanan maupun ruang terbuka hijau.

Kata Kunci: kepadatan, permukiman kumuh, rumah susun,