

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Wilayah DKI Jakarta yang berperan sebagai ibukota negara, pusat administrasi pemerintahan, sekaligus pusat kegiatan perekonomian di Indonesia memicu daya tarik yang besar bagi masyarakat migran untuk berpindah. Urbanisasi yang terjadi di Kota Jakarta pada dasarnya memiliki peranan dalam terjadinya percepatan pembangunan dan peningkatan taraf hidup, namun di sisi lain fenomena ini menimbulkan beberapa permasalahan mulai dari spasial, ekonomi, hingga sosial sebagai efek sampingnya (Prayojana et al., 2020). Ketidakseimbangan antara laju pertumbuhan penduduk perkotaan dengan daya dukung lingkungan yang ditinggali, akhirnya memicu kesenjangan ekonomi, hingga permasalahan tata ruang, akhirnya menyebabkan terciptanya daerah permukiman padat kumuh (slum area) di Kota Jakarta (Noveria, 2010).

Salah satu kawasan di Jakarta yang terkenal memiliki permukiman padat kumuhnya, adalah Kecamatan Johar Baru, Jakarta Pusat. Secara administratif, wilayah Johar Baru terbagi menjadi 4 (empat) kelurahan, 40 Rukun Warga (RW), serta 558 (RT). 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 (Badan Pusat Statistik, 2021). Kondisi permukiman kumuh di Johar Baru selain padat memiliki kualitas yang kurang layak huni. Kualitas bangunan dan material yang digunakan juga sangat rendah. Fasilitas sarana dan prasarana kemasyarakatan yang tidak memadai mengganggu keberlangsungan kehidupan warganya. Permukiman kumuh ini memiliki karakteristik diantaranya, bangunan semi permanen, tidak memiliki akses air dan keamanan yang baik.

Rendahnya kualitas kehidupan masyarakat di wilayah ini akhirnya berimbas pada terciptanya permasalahan sosio-ekonomi mulai dari kemiskinan struktural, kesehatan, hingga tawuran antar remajanya. Sebagai tolak ukur, idealnya rumah tapak sederhana minimal memiliki luasan 30,9 m² - 36m². Jika luasan minimum

rumah (30,9 m²) dibagi 4 (2 Dewasa dan 2 Anak), maka ruang minimum bagi tiap orang idealnya 7.725 m²/jiwa. Kenyataannya, Kelurahan Kampung Rawa dan Kelurahan Galur hanya memiliki ruang gerak 3.28 m²/jiwa dan 3.90 m²/jiwa, sangat jauh dibanding kondisi ideal (Prabawa et al., 2019).

Salah satu opsi pemecahan masalah permukiman di Kota Jakarta adalah dengan dibangunnya rumah susun. Keuntungan dari pendekatan pembangunan hunian secara vertikal adalah penggunaan lahan yang lebih optimal dengan mengurangi Koefisien Dasar Bangunan (KDB), yang sebagai gantinya dapat menampung jumlah penduduk yang lebih besar. Hal ini memungkinkan pemanfaatan lahan secara lebih efisien untuk pengembangan fasilitas pelayanan dan ruang terbuka hijau.. Tak lupa, solusi permasalahan adaptasi penghuni permukiman vertikal juga seharusnya turut dikembangkan. Rumah susun yang direncanakan hendaknya memperhatikan karakteristik masyarakat Jakarta yang sudah terbiasa hidup di rumah tapak. Rumah susun ini juga harusnya tidak hanya menyediakan hunian, namun juga pusat kegiatan masyarakat dan remaja, agar akhirnya permasalahan sosial yang terjadi tidak terulang, dan dapat dialihkan menjadi kegiatan kemasyarakatan yang bermanfaat.

1.2. Rumusan Masalah

1. Apa saja permasalahan permukiman di Kecamatan Johar Baru?
2. Bagaimana permukiman kumuh di Jakarta terbentuk?
3. Bagaimana regulasi pembangunan rumah susun di DKI Jakarta?

1.3. Tujuan dan Sasaran

1.3.1. Tujuan

Tujuan dari studi ini adalah untuk mendapatkan dasar perencanaan dan perancangan yang meliputi "Rumah Susun Komunal di Kawasan Padat Penduduk Kecamatan Johar Baru" beserta fasilitas pendukungnya. Fokus penelitian ini mencakup pemenuhan kebutuhan ruang, persyaratan teknis, serta kenyamanan pengguna bangunan, dengan tujuan menciptakan sebuah karya arsitektural yang menarik.

1.3.2. Sasaran

Terumuskannya langkah-langkah kegiatan penyusunan Landasarn Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) dengan judul “Rumah Susun Komunal Di Kawasan Padat Penduduk Kecamatan Johar Baru”.

1.4. Manfaat

1.4.1. Subjektif

Dalam rangka memenuhi sebagian persyaratan untuk menyelesaikan Tugas Akhir Periode 156 di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang, kami menggunakan ini sebagai panduan untuk melanjutkan eksplorasi desain dalam Tugas Akhir.

1.4.2. Objektif

Berguna dalam pengembangan pengetahuan dan pemahaman, baik bagi mahasiswa yang sedang mempersiapkan Tugas Akhir di bidang Arsitektur maupun bagi mahasiswa lain yang membutuhkannya. sekaligus sebagai referensi pemecahan permasalahan permukiman di Kecamatan Johar Baru maupun permukiman padat lain di Indonesia.

1.5. Ruang Lingkup

1.5.1. Substansial

Perencanaan dan perancangan “Rumah Susun Komunal Di Kawasan Padat Penduduk Kecamatan Johar Baru” meliputi penyusunan blok massa kawasan, bangunan rumah susun, dan fasilitas pendukung kemasyarakatan lainnya.

1.5.2. Spasial

Perencanaan berada di kawasan hunian padat di wilayah Kecamatan Johar Baru, Kota Jakarta Pusat. Kawasan ini terkenal akan permukiman padatnya yang tidak layak.



Gambar 1. 1 Peta Kecamatan Johar Baru

Sumber: Google Earth

1.6. Metode Pembahasan

1.6.1. Metode Pembahasan

Dalam penyusunan laporan ini, digunakan metode deskriptif analitis yang melibatkan pembahasan dengan mengumpulkan dan menganalisis data literatur, wawancara, dan data lapangan. Data-data tersebut kemudian dikombinasikan dan dianalisis secara terperinci untuk menghasilkan rumusan yang mendukung arah pembahasan.

1.6.2. Metode Pengumpulan Data

Dalam proses mendapatkan data, baik data primer maupun sekunder, yang mendukung dan relevan untuk penyusunan perencanaan dan perancangan “Rumah Susun Komunal Di Kawasan Padat Penduduk Kecamatan Johar Baru” metode yang digunakan adalah :

1. Studi Literatur, untuk memperoleh teori-teori serta batasan regulasi yang relevan.
2. Observasi Lapangan, sebagai upaya mendapatkan data tentang lokasi perencanaan dan perancangan. Berikut juga data studi banding.
3. Wawancara pihak terkait, dilakukan agar mendapatkan ilustrasi dan testimoni langsung, serta data aktual dari pelaku kegiatan sebenarnya.

1.7. Sistematika Pembahasan

Kerangka bahasan laporan perencanaan dan perancangan Tugas Akhir dengan judul “Rumah Susun Komunal Di Kawasan Padat Penduduk Kecamatan Johar Baru” adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Pendahuluan menjelaskan mengenai latar belakang, tujuan dan sasaran, ruang lingkup pembahsan, metode pembhasan, metode pembahasn, sistematika penulisan Laporan Perencanaan dan Perancangan Arsitektur.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan pustaka memiliki isi uraian mengenai tinjauan rumah susun, dan uraian tentang obyek studi banding.

BAB III TINJAUAN FENOMENA, LOKASI, DAN PENGGUNA

Mengulas tentang tinjauan Kota Jakarta Pusat berupa data- data fisik, seperti letak geografi, besaran wilayah, kondisi topografi, iklim, demografi, serta kebijakan tata ruang terutama di wilayah Jakarta Pusat.