

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **I.1 LATAR BELAKANG**

#### **Jakarta**

Kota Jakarta adalah pusat pemerintahan, bisnis, pendidikan, dan berbagai macam kegiatan utama di negara ini. Kota ini dengan segala kelengkapannya juga merupakan kota impian bagi penduduk dan masyarakat urban Indonesia. Fenomena urban ini menghadirkan berbagai macam masalah sosial yang menjadi sangat penting kaitannya dengan perencanaan tata kota, yaitu pengadaan ruang untuk memfasilitasi kegiatan-kegiatan tersebut. Salah satu diantaranya adalah pengadaan hunian bagi masyarakat yang tinggal dan menetap di Jakarta. Pengadaan hunian di Jakarta menjadi sangat penting karena adanya keterbatasan ruang gerak pertumbuhan kota ini sendiri, sehingga secara tidak langsung ikut mempengaruhi bentuk tata kota Jakarta secara keseluruhan. Hal ini dapat dilihat dari pertumbuhan hunian yang tidak tertata, sehingga menjadikan kota Jakarta sebagai kota yang padat dan sesak. Kurangnya lahan juga menyebabkan kota ini tidak dapat menyediakan ruang yang cukup agar tiap anggota masyarakat dapat memiliki “rumah yang ideal”.

#### ***Home, place where one lives; at home, at ease***

Rumah adalah ruang intim, dimana manusia beristirahat dan berinteraksi dengan anggota keluarganya. Bagi banyak orang rumah adalah sebuah kemewahan, terlebih bagi penduduk Jakarta yang berjumlah diatas 10 juta. Namun bagaimanapun juga, rumah adalah kebutuhan primer bagi manusia dan juga merupakan elemen pembentuk kota Jakarta yang penting. Oleh karena itu seharusnya masalah perumahan murah, sederhana, dan aman harusnya menjadi perhatian pemerintah pusat dan daerah.

## **Rumah Susun Sederhana**

Rumah susun adalah salah satu solusi yang dapat kita ambil untuk mengatasi kelangkaan tanah di kota dalam menyediakan ruang untuk rumah dan juga sebagai upaya untuk mencegah makin meluasnya kota. Hampir semua kota besar di dunia telah mengembangkan rumah susun. Bahkan kebanyakan kota-kota besar di negara-negara maju sudah sejak lama mengembangkan rumah susun untuk mengatasi kelangkaan tanah dan jarak tempuh penduduknya dari rumah ke tempat beraktifitas..

Hal yang penting untuk diperhatikan dalam merancang rumah susun sederhana adalah konsep ruang yang dapat menampung sistem kemasyarakatan yang sudah ada, karena sasaran dari jenis rumah susun ini adalah anggota masyarakat kelas menengah ke bawah yang biasa hidup secara bersama-sama dan mempunyai ikatan kekeluargaan yang sangat erat antar tetangga. Jadi dalam merancang sebuah rumah susun faktor-faktor yang dapat mengetengahkan perasaan komunal atau kebersamaan penting untuk diperhatikan.

## **Kawasan Kali Besar**

Selain faktor sistem kemasyarakatan, lokasi tapak juga merupakan faktor yang penting. Karena pada umumnya masyarakat kelas bawah tidak mempunyai akses atau fasilitas transportasi yang aman dan nyaman sehingga mereka seringkali kesulitan untuk mencapai tempat kerja atau tempat – tempat aktifitas lainnya.

Adapun latar belakang pemilihan tapak di kawasan Kali Besar :

- Berada di kawasan yang sudah ditinggalkan.
- Tapak berada di lokasi yang strategis, dekat dengan pusat-pusat ekonomi.
- Keberadaan Kali Besar yang bersejarah namun terlupakan.
- Potensi kawasan sekitar untuk berkembang kedepan.
- Mendukung program pemerintah untuk menghidupkan kawasan kota tua.

## **I.2 Rumusan Masalah**

Tidak adanya pemenuhan terhadap hunian yang:

1. Bersifat vertikal, sehingga dapat memaksimalkan lahan
2. Dapat mewadahi perubahan kegiatan kemasyarakatan yang bersifat kampung horizontal ke kampung vertikal
3. Hunian padat yang tetap cukup mendapatkan ruang terbuka hijau
4. Dapat memaksimalkan penggunaan penghawaan dan pencahayaan alami ke dalam bangunan.

## **I.3 Tujuan dan Sasaran**

### **Tujuan Perancangan :**

- Menyediakan hunian beserta fasilitas pendukung yang terjangkau secara ekonomis oleh masyarakat umum di tengah kota, dan sekaligus menghidupkan kawasan bersejarah Kali besar dengan adanya hunian dan fasilitasnya tersebut.
- Mempertegas karakteristik tempat, menyambung muka bangunan kota yang hilang (sepanjang Jalan Tongkol ).
- Meningkatkan nilai lingkungan, dengan perencanaan yang memperhatikan lingkungan sekitar.

### **Adapun sasaran dari perancangan ini adalah :**

- Hunian, yang terdiri dari 497 unit tipe 1 (4x6m) dan 40 unit tipe 2 (6x6m)
- Komersial terdiri dari ruko di sebelah timur dan kios kelontong di bagian tengah
- Pedestrian di tepi sungai
- Mendukung upaya pelestarian dan revitalisasi kota tua

#### **I.4 Ruang Lingkup Perancangan**

- Perencanaan tapak kawasan Rumah Susun Sederhana Kali Besar.
- Perencanaan bangunan utama yang mencakup rancangan menyeluruh bangunan utama beserta dengan struktur dan utilitasnya.
- Perencanaan fasilitas-fasilitas pendukung sarana kegiatan utama.

#### **I.5. Sistematika Penulisan**

##### **Bab I :Pendahuluan**

Bab I menjabarkan tentang latar belakang, tujuan dan sasaran perancangan, ruang lingkup perancangan, sistematik penulisan dan skematik pemikiran.

##### **Bab II : Tinjauan Umum dan Khusus**

Bab II menjabarkan tentang kota Jakarta, sejarah, dan fakta-faktanya kehidupan perumahan di tipikal rumah susun sederhana, bagaimana mereka berinteraksi, kebiasaan-kebiasaan yang berlaku di rumah susun serta menjabarkan informasi mengenai tapak.

##### **Bab III : Analisa dan Permasalahan**

Bab III menjabarkan tentang analisa fisik perkotaan dan lingkungan tapak, analisa lingkungan sekitar, serta pencapaian ke lingkungan rumah susun. Permasalahan yang ditemukan dalam tapak

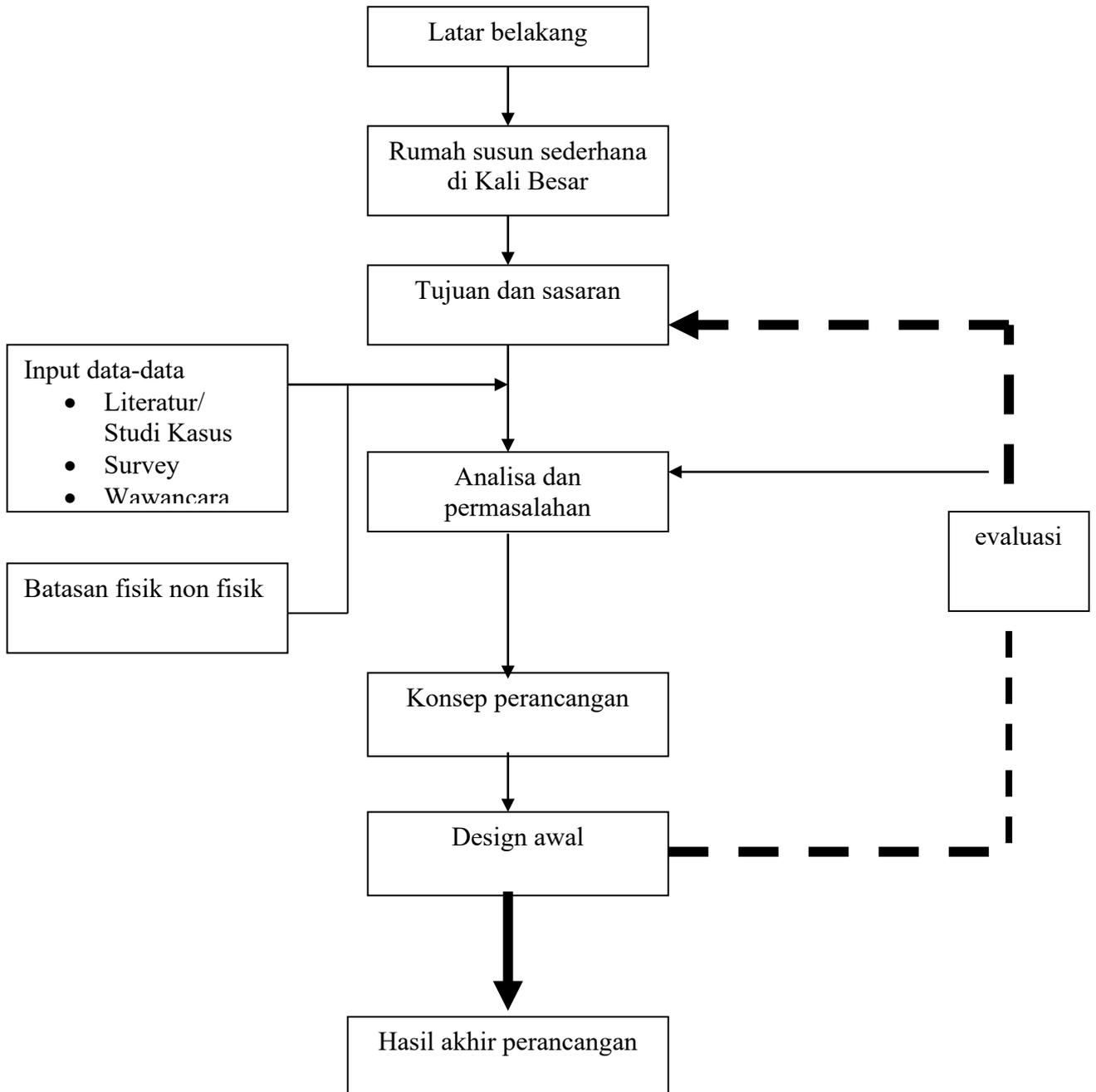
##### **Bab IV : Konsep Perancangan**

Bab IV menjabarkan tentang konsep desain Rumah Susun Sederhana di Kali Besar berdasarkan penerapan analisa, teori dan survey lapangan.

##### **Bab V : Kesimpulan**

Berisi opini penulis, menyimpulkan apakah hasil dari perancangan dapat menjawab permasalahan.

## I.6 Skematik Pemikiran



## **I.7 Metode Penelitian**

Proses penelitian dalam perancangan ini terdiri dari beberapa tahap, yaitu:

1. Survey

Melihat kondisi tapak yang sebenarnya, menjalani tapak, membuat beberapa sketsa mengenai keadaan tapak, mencatat fakta-fakta yang ada (kondisi eksisting), mengambil gambar keadaan di dalam dan disekitar tapak.

2. Studi literatur

Membaca berbagai buku referensi, koran, artikel dan jurnal yang ada kaitannya dengan standar dan berbagai macam jenis rumah susun.

3. Wawancara :

- Pusat Dokumentasi Arsitektur (PDA)
- Penghuni di Rumah Susun, Bendungan Hilir,
- Penduduk sekitar tapak
- Penduduk yang sering melalui atau yang beraktifitas di tapak