

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1 LATAR BELAKANG

Apabila kita melihat dan memperhatikan data-data yang ada, kita dapat melihat satu permasalahan yang dihadapi di seluruh negara termasuk Indonesia pada khususnya. Tiap negara tidak terkecuali negara maju mempunyai permasalahan tentang peningkatan jumlah penduduk (populasi), tiap tahun di setiap negara terjadi penambahan jumlah penduduk. Indonesia yang tiap tahunnya mempunyai peningkatan penduduk sebesar 1.49% mempunyai permasalahan yang lain.

Indonesia, yang terdiri dari beratus pulau dan mempunyai 30 propinsi memiliki jumlah penduduk 234.890.000 jiwa, tiap pulau yang ada di Indonesia mempunyai lahan yang luas untuk menampung masyarakat yang ada, tetapi jika kita melihat jumlah populasi yang ada pada pulau jawa khususnya Jakarta, jumlah populasi tersebut sudah melebihi jumlah lahan yang tersedia. Penduduk Jakarta yang sebagian besar adalah kaum pendatang mempunyai kesulitan mencari lahan sebagai tempat tinggal yang ada di Jakarta.

Jakarta yang sebagian besar lahannya digunakan sebagai hunian tipe *landed houses* membutuhkan luas lahan yang besar untuk menampung semua penduduk yang bekerja dan melakukan kegiatan lain di Jakarta.

Dibawah ini dapat kita lihat akibat yang terjadi karena tingginya populasi tersebut :

- Kurangnya lahan yang tersedia untuk penghijauan, sehingga tingkat polusi yang dimiliki kota Jakarta sangat tinggi dan pencemaran udara yang ada tidak dapat ditanggulangi
- Kemacetan terjadi dimana-mana yang disebabkan besaran ROW jalan yang ada tidak dapat menampung jumlah frekuensi kendaraan yang ada.
- Banjir yang disebabkan oleh rumah-rumah yang dibangun di pinggir aliran sungai yang ada sehingga aliran sungai tersebut terhambat.
- Jumlah sampah yang tinggi juga membuat aliran air yang ada terhambat sehingga terjadi banjir.

Meskipun berbagai usaha telah dilakukan untuk menanggulangi peningkatan jumlah penduduk yang ada, tetapi tetap saja terjadi hambatan dalam penyelesaiannya, hambatan tersebut disebabkan :

- Tindakan yang dilakukan oleh pemerintah daerah belum terealisasi secara nyata, pengadaan ruang hijau yang ada sering sekali disalahgunakan oleh developer pembangun sebagai ruang yang lain seperti untuk komersial dan jalur air yang ada tidak dapat ditertibkan penda sehingga jalur air yang ada sering dibangun rumah-rumah kecil.
- Diperlukan penyelesaian yang pasti oleh berbagai instansi pemerintah dan kalangan masyarakat, tindakan pemerintah dapat merupakan panutan bagi masyarakat, apabila tindakan pemerintah

salah dalam menyelesaikan permasalahan yang ada maka tindakan yang sama akan dilakukan juga oleh masyarakat.

- Hutan kota dan daerah pinggir pantai yang seharusnya di jadikan sebagai paru-paru kota atau sebagai pelindung kota dari tingginya ombak yang ada di daerah pinggir pantai, dijadikan sebagai lahan hunian oleh pemerintah dan developer yang nakal, penyalahgunaan lahan ini yang dapat menghambat penyelesaian permasalahan yang ada.
- Adanya keinginan masyarakat Jakarta untuk membangun hunian yang berjenis *landed houses*, hal tersebut dikarenakan keinginan masyarakat tersebut untuk mempunyai lahan hunian yang mencukupi. Maksud mencukupi disini adalah hunian tersebut mempunyai lahan untuk taman sebagai tempat bermain anak-anak mereka ataupun sebagai tempat mereka untuk menenangkan diri. Keinginan masyarakat yang lain adalah mempunyai hunian yang dapat menampung seluruh keluarga yang ada, hal tersebut berakibat banyaknya hunian yang melebihi garis batas bangunan (GSB) yang sudah ditetapkan, sehingga ruang hijau yang ada berkurang.

Penyelesaian masalah populasi tersebut tidak akan terselesaikan, sebelum hambatan-hambatan yang ada berhasil ditanggulangi. Untuk dapat menyelesaikan permasalahan yang ada diperlukan keterlibatan semua pihak.

## 1.2 PERMASALAHAN DESAIN

Permasalahan desain yang terdapat pada hunian vertikal yang sudah ada di Jakarta pada umumnya adalah kurangnya interaksi yang terjadi antara bangunan hunian vertikal tersebut dengan lingkungan yang ada dan kurang sesuainya bangunan tersebut dengan iklim tropis yang ada di Jakarta.

Banyak dari bangunan hunian vertikal yang ada kurang mempunyai sirkulasi udara yang baik sehingga hal tersebut dapat merugikan para penghuni bangunan tersebut, karena dengan kurangnya sirkulasi yang ada dapat mengurangi kenyamanan serta tidak jarang menimbulkan penyakit bagi penghuni yang tinggal pada hunian vertikal tersebut.

Selain dari kurangnya sirkulasi udara yang baik tidak jarang hunian vertikal yang ada di Jakarta ini mempunyai fasilitas yang kurang memadai, seperti tidak tersedianya suatu ruang yang dapat menampung kegiatan para penghuni untuk saling berinteraksi. Dengan kurangnya ruang interaksi ini maka tidak jarang penghuni hunian vertikal ini tidak saling mengenal satu sama lain, hal ini sangat merugikan masyarakat karena dapat menimbulkan kesenjangan sosial antara penghuni hunian vertikal tersebut.

### 1.3 BATASAN PERMASALAHAN

Batasan permasalahan secara garis besar dipisahkan menjadi dua tahapan, yang pertama adalah batasan permasalahan dalam kondisi idealis yang akan diikuti oleh pernyataan batasan permasalahan dalam kondisi faktual menurut konteksualnya.

Menganalisa dan memilah permasalahan menjadi dua kondisi, pertama adalah kondisi yang diharapkan atau kondisi idealis.

#### 1. Kondisi Idealis – Umum.

- Kegiatan mengolah, menghidupkan, sekaligus memperkenalkan keberadaan suatu kawasan perpaduan yang harmonis dan saling mendukung antara kawasan bisnis dan hunian.
- Menjadikan kawasan ini sebagai proyek contoh pembangunan bagi kawasan-kawasan lain.

#### 2. Kondisi Idealis – Khusus.

- Menjadikan bangunan ini sebagai proyek percontohan hunian masa depan yang ramah lingkungan.
- Menjadikan bangunan ini sebagai suatu kawasan yang mendukung kawasan bisnis dan ekonomi yang ada di sekitar bangunan tersebut.
- Diharapkan dengan adanya kawasan hunian vertikal maka permasalahan yang ada di Jakarta sedikitnya dapat terpecahkan.
- Membuat bangunan yang menyediakan arel hijau yang cukup sehingga dengan adanya areal hijau yang baik dapat memberikan kehidupan yang baik bagi masyarakat.

Kondisi daripada permasalahan yang merupakan kondisi lapangan atau kondisi faktual.

### 1. Kondisi Faktual – Umum

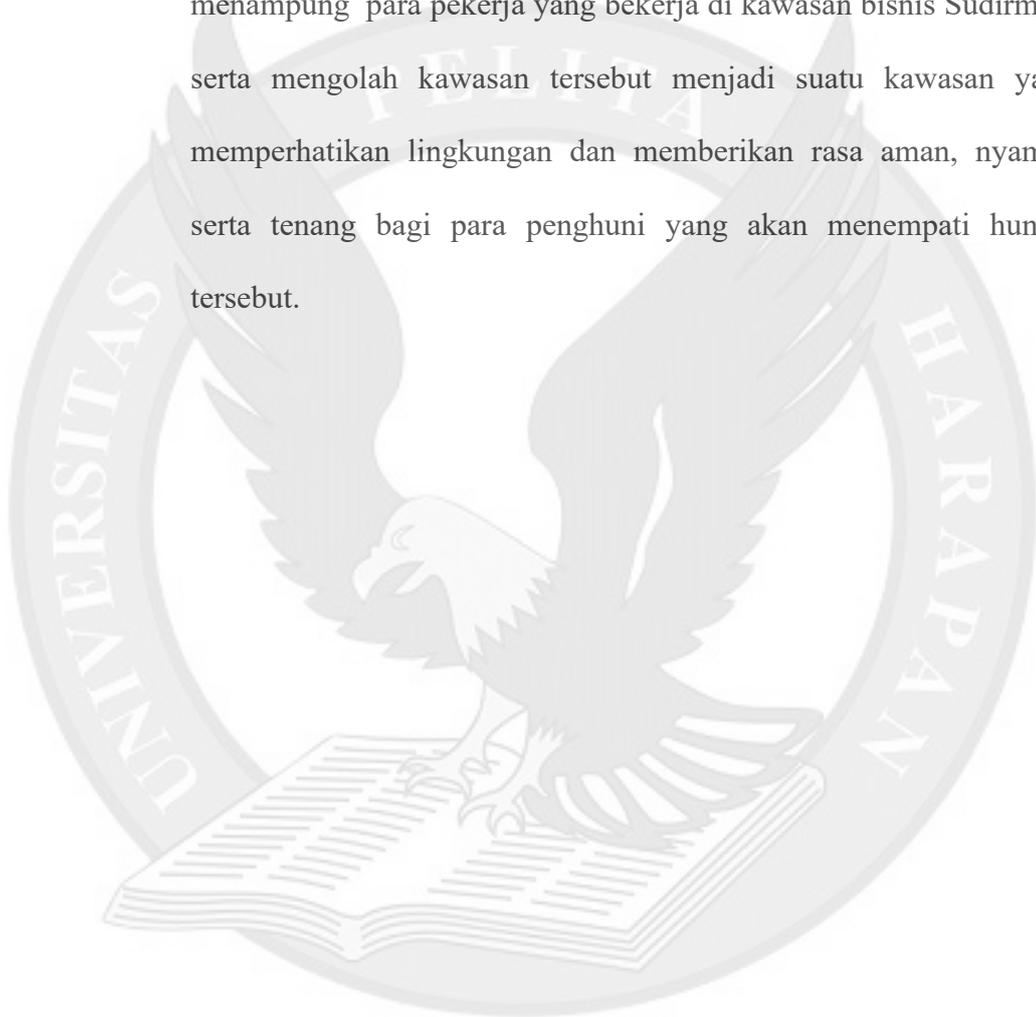
- terdapatnya perbedaan yang jelas antara gedung-gedung tinggi yang ada dengan kawasan hunian. Tidak adanya perpaduan yang harmonis antara keduanya membuat kesenjangan social yang tinggi pada masyarakat sekitarnya.
- Kawasan yang padat akan hunian memberikan kesan bahwa perumahan yang ada di Jakarta sangat tidak teratur dan itu juga mencerminkan kehidupan masyarakat kita.

### 2. Kondisi Faktual – Khusus

- Kawasan hunian yang mempunyai lahan hijau yang kurang membuat kawasan tersebut dapat disimpulkan tidak mempunyai interaksi dengan alam sekitar.
- Kawasan hunian ini kurang mendukung pusat perekonomian yang ada di sekitar kawasan tersebut.
- Banyaknya hunian *landed house* pada kawasan pemukiman ini membuat kawasan tersebut terlihat berantakan dan tidak teratur.

Setelah melihat dua kondisi yang ada ( kondisi kenyataan atau faktual dan kondisi yang diharapkan atau idealis ), maka dapat dilihat batasan permasalahan yang ada dapat disimpulkan sebagai berikut :

- Mengolah suatu kawasan perpaduan yang harmonis dan saling mendukung antara kawasan bisnis dengan kawasan hunian sebagai fasilitas pendukung.
- Mengolah suatu kawasan menjadi suatu kawasan hunian yang dapat menampung para pekerja yang bekerja di kawasan bisnis Sudirman, serta mengolah kawasan tersebut menjadi suatu kawasan yang memperhatikan lingkungan dan memberikan rasa aman, nyaman serta tenang bagi para penghuni yang akan menempati hunian tersebut.



## **1.4 TUJUAN DAN SASARAN PERENCANAAN**

Dari latar belakang yang sudah dijabarkan diatas dapat disimpulkan untuk menyelesaikan permasalahan terhadap tingginya jumlah pertambahan penduduk yang ada di Jakarta di perlukan suatu bentuk hunian yang vertikal, hal ini dikarenakan minimnya lahan yang tersedia untuk hunian di Jakarta, dengan adanya hunian vertikal ini diharapkan lahan yang ada di Jakarta dapat menampung penduduk yang ada juga dapat membangun ruang hijau yang cukup sehingga permasalahan yang ada pada kota Jakarta dapat teratasi dengan baik. Tujuan dari pembangunan hunian vertikal dapat dijabarkan sebagai berikut :

### **1.4.1 Tujuan Umum**

1. Merencanakan dan mendvelop sebuah areal hunian yang dapat menjadi suatu hunian yang memberikan contoh pengembangan kawasan hunian yang ada di Jakarta.
2. Merencanakan hunian vertikal yang dapat menampung jumlah penduduk yang lebih banyak dibandingkan jika lahan tersebut digunakan sebagai *landed houses* tanpa mengurangi standar yang diperlukan oleh masyarakat tersebut.
3. Membangun suatu fasilitas pendukung yang dapat berfungsi secara penuh untuk dapat memenuhi kebutuhan masyarakat yang tinggal di areal tersebut dan juga masyarakat yang tinggal di sekitar areal tersebut

4. Membangun suatu hunian vertikal yang dapat memasukan unsur alami ke dalam bangunannya sehingga bangunan tersebut terlihat alami dan mempunyai lahan hijau bagi penghuninya, dengan cara tersebut polusi yang terdapat di kota Jakarta dapat diselesaikan.

### 1.4.2 Tujuan Spesifik

#### Tujuan Jangka Panjang

1. Dapat membuat kota Jakarta mempunyai paru-paru kota dengan cara penambahan lahan untuk ruang hijau, dan dengan adanya ruang hijau yang ada diharapkan polusi udara yang ada di Jakarta dapat diselesaikan sehingga polusi udara yang ada di Jakarta dapat dikurangi atau bahkan di hilangkan.
2. Membuat kota Jakarta sebagai contoh bagi kota-kota besar yang ada di Indonesia sebagai kota yang teratur dan asri, karena lahan yang digunakan untuk hunian dapat di develop dengan baik.
3. Dapat menampung masyarakat pendatang yang datang dari daerah lain maupun dari mancanegara untuk menyambut masa ekonomi bebas, sehingga dengan cara itu masyarakat pendatang tersebut tidak susah untuk mencari lahan hunian untuk mereka.
4. Membuat kota Jakarta lebih teratur dengan adanya pembagian lahan antara lahan hunian, komersial, hijau, jalan dan sirkulasi air lebih baik. Dengan adanya pembagian lahan yang baik maka semua sistim yang ada di kota Jakarta akan lebih baik dan permasalahan yang ada di kota Jakarta sebelumnya dapat diselesaikan.

### Tujuan Yang Berkarakteristik Kependudukan

1. Penduduk asli maupun pendatang yang berprofesi sebagai karyawan, pelaku bisnis, mahasiswa, siswa dan lain sebagainya yang tinggal di Jakarta akan merasa nyaman untuk tinggal di Jakarta.
2. Dapat memberikan kehidupan yang layak bagi penduduk asli dan pendatang yang akan maupun sudah tinggal di Jakarta karena mempunyai sarana, fasilitas yang teratur dengan baik.

### Tujuan Yang Berkarakteristik Komersial

1. Dengan adanya hunian vertikal tersebut penduduk yang akan tinggal di Jakarta dapat meningkat, dan diharapkan dari itu perekonomian kota Jakarta akan membaik.
2. Meningkatkan hasil perkapita daerah Jakarta karena dengan hal tersebut perputaran uang yang ada di Jakarta semakin besar dan tinggi.
3. Dapat menampung pendatang-pendatang baru dari luar Indonesia untuk menyambut datangnya sistim ekonomi bebas sehingga dengan cara itu semakin banyak pendatang yang datang ke Jakarta dan menanamkan modal kepada perusahaan dalam negeri sehingga perekonomian semakin baik.
4. Dapat meminimalkan harga lahan yang tersedia, karena lahan untuk *landed houses* tidak sebanding dengan lahan yang tersedia untuk hunian vertikal.

### 1.4.3 Sasaran

Sasaran mendasar, sasaran dapat dibedakan lagi menjadi dua ruang lingkup.

Ruang lingkup yang pertama adalah dari segi fisik obyek perencanaan.

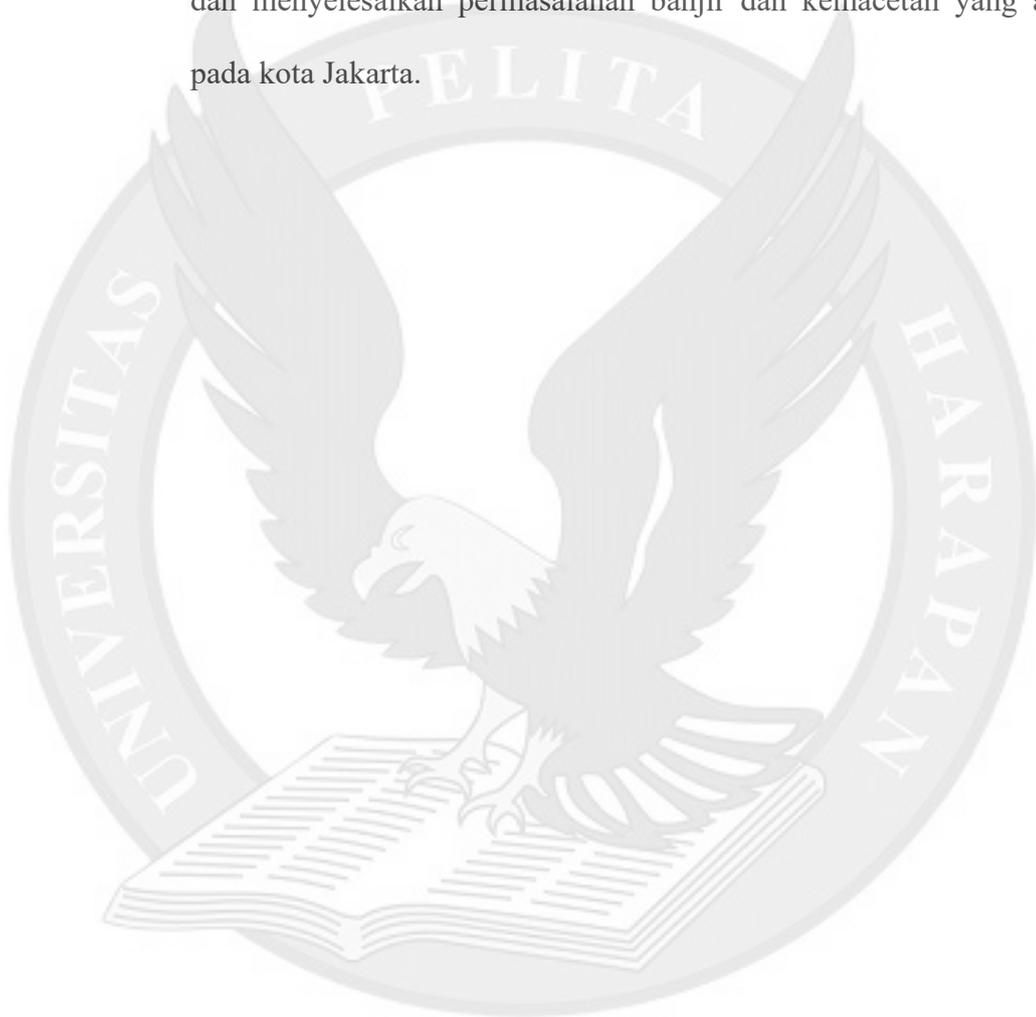
1. Dapat membuat suatu bangunan hunian vertikal yang tidak mengurangi kenyamanan tinggal di hunian bertipe *landed houses*, dan membuat suatu bangunan hunian vertikal yang layak untuk penghuninya.
2. Membuat dan merencanakan fungsi-fungsi tambahan yang bersifat *one stop service* pada bangunan ini sehingga masyarakat yang tinggal pada bangunan tersebut dengan mudah dapat memenuhi kebutuhan mereka.
3. Dapat mengubah dan memberikan lahan yang lapang untuk kebutuhan ruang hijau pada lahan padat sehingga lahan hijau tersebut dapat menjadi suatu elemen yang dapat berfungsi sebagai paru-paru kota.

Ruang lingkup yang kedua adalah menetapkan sasaran dalam aspek perkotaan.

1. Dapat membuat suatu bangunan yang dapat menampung penduduk kota Jakarta, diharapkan dengan adanya pembangunan hunian bertipe vertikal dapat menyelesaikan permasalahan penambahan penduduk pada kota Jakarta.
2. Diharapkan juga dengan adanya pembangunan hunian vertikal dapat mengurangi penggunaan lahan yang diperuntukan sebagai hunian,

sehingga lahan yang tersedia tersebut dapat dijadikan lahan hijau yang dapat digunakan sebagai paru-paru kota.

3. Membuat satu kawasan hunian yang padat menjadi lebih baik sehingga sistim utilitas, sirkulasi jalan yang ada menjadi lebih baik dan menyelesaikan permasalahan banjir dan kemacetan yang ada pada kota Jakarta.



## 1.5 SISTIMATIKA PENULISAN

BAB I : Pendahuluan ,menjabarkan tentang latar belakang masalah, permasalahan desain, batasan permasalahan, tujuan dan sasaran perencanaan, sistimatika penulisan dan skematik pemikiran awal.

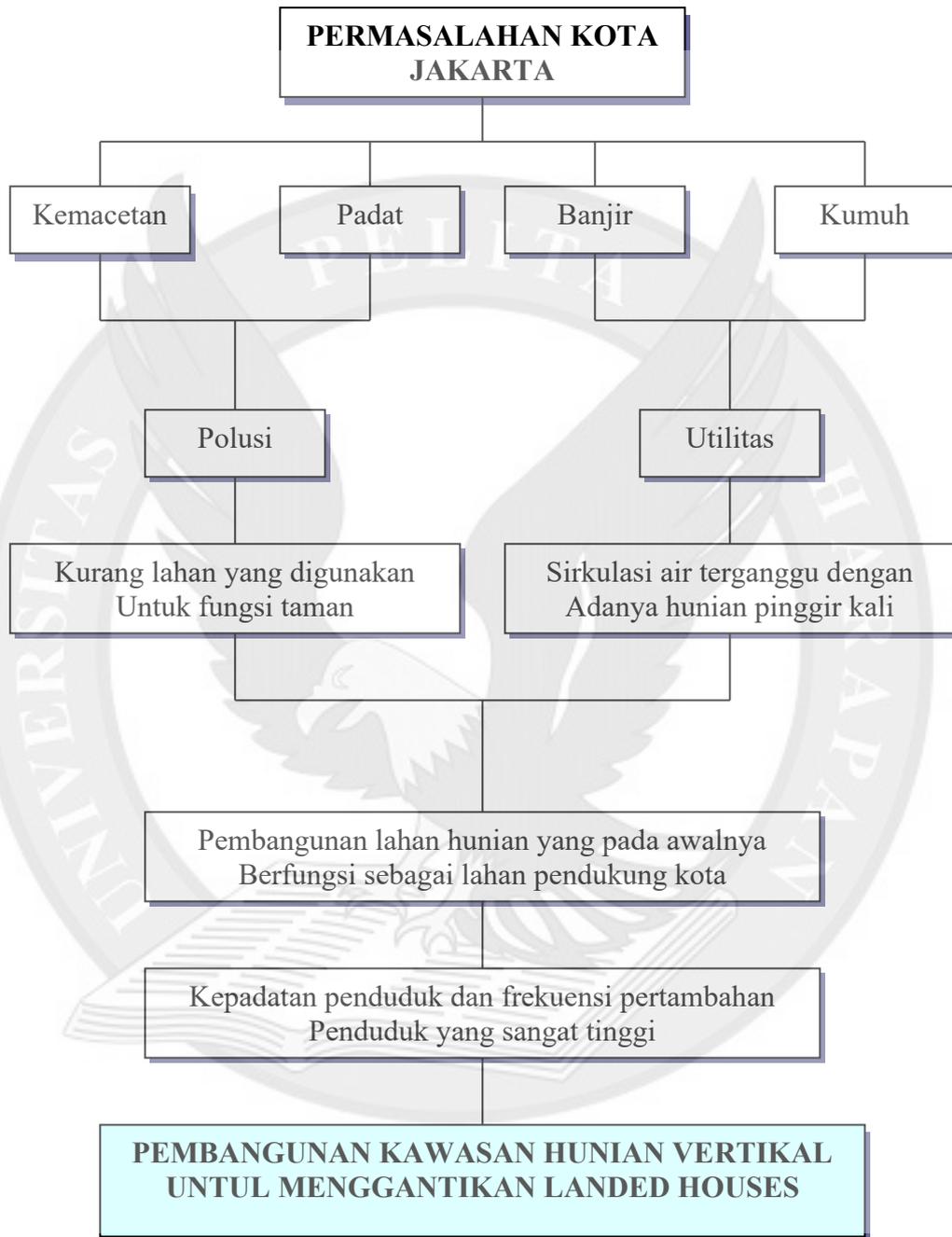
BAB II : Studi Literatur dan Tinjauan Teori ,menjabarkan tentang studi literature tentang hunian vertikal yang ada di Jakarta serta literature tambahan yang merupakan percontohan hunian yang ideal. Tinjauan teori disini menjabarkan tentang pengertian hunian itu sendiri bagi masyarakat Indonesia pada khususnya.

BAB III : Metode Perencanaan ,menjabarkan tentang analisa tapak makro yang berisi tahapan pemilihan tapak, penemuam masalah, data-data umum, studi masa serta lampiran.

BAB IV : Proses Perencanaan ,menjabarkan tentang desain problem, analisa tapak mikro, studi massa, studi ruang, studi aktivitas, pemilihan struktur, system utilitas.

BAB V : Kesimpulan ,menjabarkan tentang kesimpulan studi yang didapat serta penerapannya pada bangunan yang di disain.

## 1.6 SKEMATIK PEMIKIRAN AWAL



Skema Pemikiran Awal