

## DAFTAR LAMPIRAN

1. Denah Rusunawa Daan Mogot Jakarta Baratt



# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

DKI Jakarta merupakan daerah paling padat penduduk dibandingkan dengan provinsi lain di Indonesia, jumlah penduduk yang semakin banyak dari tahun ketahun, kepadatan penduduk semakin meningkat menimbulkan masalah pemukiman di Jakarta. Sehingga lahan yang dibutuhkan untuk membangun suatu rumah untuk dijadikan tempat tinggal semakin berkurang. Oleh karena itu pemerintah mengadakan program *Vertical Housing* (Rumah Bertingkat / Rumah Susun) yang difungsikan untuk penduduk yang ingin mempunyai tempat tinggal di kota Jakarta namun dengan memanfaatkan kondisi lahan yang minim.

Pengembangan Rumah Susun kini sedang di gencarkan oleh pemerintah khususnya daerah DKI Jakarta. Pembangunan rumah susun termasuk dalam program pemerinyah Indonesia. Program ini termasuk kebijakan strategis karena melihat pertumbuhan penduduk yang cukup pesat dan tingginya tingkat kelahiran dan migrasi penduduk yang terbentur pada kenyataan bahwa lahan diperkotaan semakin terbatas dan nilai lahan yang semakin meningkat serta mayoritas penduduk dari tingkat ekonomi rendah menimbulkan pemukiman-pemukiman padat di kawasan pusat kota khususnya DKI Jakarta. Oeh karena itu diperlukan suatu perencanaan jangka panjang untuk mengantisipasi kebutuhn penduduk akan hunian.

Peyelenggaraan rumah susun bertujuan untuk menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan

berkelanjutan serta menciptakan pemukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya, pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan pemukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan sehingga dapat mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan pemukiman kumuh, mengarahkan perkembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien. Dan produktif, dapat memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan pemukiman yang layak, terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Fenomena maraknya pembangunan rumah susun terutama di kota-kota besar mendapat korelasi yang pas dengan masalah desain dan perilaku manusia bahwa perubahan pola pemukiman dari menyebar ke samping menjadi menumpuk keatas akan menimbulkan konsekuensi-konsekuensi tertentu.

Pembangunan rumah susun di Jakarta sebenarnya sudah ada sejak dulu. Di Jakarta sudah banyak kita jumpai rumah susun dari berbagai daerah, namun dengan kondisi yang sudah berkurang baik karena factor usia dari bangunan itu sendiri

Dibangunan dari rumah susun daan mogot memiliki ruang komunal (ruang bersama) yang biasa digunakan penghuni setempat untuk melakukan kegiatan rapat, mengadakan pengajian dan lain-lain. Dasar dari penelitian ini adalah karena ruang komunal adalah area penting bagi penghuni terutama penghuni rumah susun, dan bangunan yang akan di teliti adalah bangunan yang sudah cukup lama, maka dari itu peneliti

ingin mengetahui apakah ruang komunal di rumah susun Daan Mogot sudah memenuhi kebutuhan penghuninya.

#### 1.1.1 Akibat Urbanisasi

Kota memiliki berbagai sektor seperti dari sektor pemerintahan, perkantoran, bisnis, perdagangan dan jasa dan lain-lain yang menyebabkan perkembangan dan kemajuan kota semakin pesat. Hal inilah yang mengakibatkan banyak masyarakat yang cenderung untuk mencari penghasilan di kota dan semakin meningkat pula jumlah dan kepadatan penduduk setiap tahunnya.

#### 1.1.2 Tempat tinggal murah

Menurut Direktur Eksekutif Indonesia Property Watch (IPW) Ali Trangganda, ketersediaan lahan di Jakarta untuk dijadikan pemukiman sudah hampir tidak ada. Meskipun ada tanah belum terbangun, statusnya pun sudah dimiliki pengembang swasta.

Rumah susun dapat disebut sebagai pemukiman dengan konsep “kampong vertical”, yang memenuhi persyaratan minimal seperti “rumah biasa, yaitu (i) sebagai tempat tinggal dan tempat bermukim, (ii) dapat memberikan rasa aman, baik secara fisik maupun psikologis, aman dari gangguan, serta aman dalam fungsi kegiatan menghuni, (iii) dapat menjadi wadah sosialisasi antara penghuni dengan penghuni lain dalam satu bangunan yang menjadi tetangganya, (iv) dapat memberikan suasana harmonis diantar penghuni sehingga mendukung tercapainya kehidupan yang sejahtera. Konsep “kampong vertical” diarahkan untuk mempertahankan kesatuan komunitas. Dalam bentuk “kampong asalnya” dimana pembangunannya diprioritaskan pada lokasi di atas

pemukiman kumuh perkotaan. Sasarannya utamanya adalah penghuni kampung itu sendiri yang mayoritas penduduknya berpenghasilan rendah (Budihardjo, 2006). Bila dikaji lebih jauh, pembangunan rumah susun merupakan salah satu system pembangunan pemukiman fungsional yang memiliki kelebihan, antara lain dapat mendukung (i) konsep tata ruang yang dikaitkan dengan pengembangan wilayah perkotaan, (ii) peremajaan kota, yang dikaitkan dengan usaha peningkatan efesiensi dan efektifitas wilayah kota, (ii) efesiensi penggunaan lahan perkotaan.

#### 1.1.5 Pengertian Rumah Susun

Pengertian atau istilah rumah susun, kondominium merupakan istilah yang dikenal dalam system hukum negara Italia. Kondominium terdiri atas dua suku kata con yang berarti bersama-sama dan dominum berarti pemilikan (Arie Sukanti, (a), 1994, 15). Di negara Inggris dan Amerika menggunakan istilah Joint Property sedangkan negara Singapura dan Australia mempergunakan istilah Strata Title. Banyaknya istilah yang digunakan kalangan masyarakat di Indonesia seperti apartemen, flat, kondominium, rumah susun (rusun) pada dasarnya sama. Berdasarkan Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang rumah susun istilah tersebut jelas tersirat yaitu Rumah Susun (Pasal 1 Ayat (1) Undang-undang No. 16 Tahun 1985).

Penjelasan dalam Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 yang dimaksud dengan rumah susun sederhana sewa yang juga disebut Rusunawa adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu

lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertical dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimanfaatkan dengan tata laksana sewa dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dibangun dengan menggunakan bahan bangunan dan konstruksi sederhana akan tetapi masih memenuhi standar kebutuhan minimal dan aspek kesehatan, keamanan, dan kenyamanan, dengan mempertimbangkan dan memanfaatkan potensi local meliputi potensi fisik seperti bahan bangunan, geologis, dan iklim setempat serta potensi sosial budaya seperti arsitektur local dan cara hidup.

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan deskripsi diatas, perumusan masalah dalam penelitian ini apakah ruang komunal di rumah susun Daan Mogot sudah sesuai dengan kebutuhan penghuninya?

## 1.3 Maksud, Tujuan dan Manfaat Penelitian

### 1.3.1 Maksud penelitian

Untuk mengetahui pemanfaatan ruang komunal pada rumah susun Daan mogot apakah sudah memenuhi kebutuhan penghuninya.

### 1.3.2 Tujuan Penelitian

1. Untuk mendapatkan jawaban dari pola pemanfaatan ruang komunal di rumah susun Daan Mogot
2. Untuk mendapatkan kriteria ruang komunal yang sesuai dengan kebutuhan penghuninya

### 1.3.3 Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini di harapkan mampu berguna.

1. Sebagai literature tambahan tentang pemanfaatan ruang komunal pada rumah susun Daan Mogot
2. Dapat digunakan sebagai gambaran perencanaan desain untuk ruang komunal rumah susun sesuai dengan latar belakang dan kebutuhan penghuninya.
3. Menambah wawasan dan pengalaman, baik bagi penulis maupun pembaca mengenai fasilitas publik di lingkungan rumah susun serta mengaplikasikan teori yang telah dipelajari penulis selama masa perkuliahan
4. Sebagai bahan masukan bagi perbaikan rumah susun kedepan.

### 1.4 Sistematika Pembahasan

#### BAB I PENDAHULUAN

Menguraikan tentang Latar Belakang, Pernyataan masalah, Tujuan penulisan, dan Sistematika pembahasan.

#### BAB II KAJAN PUSTAKA

Berisi landasan/ dasar-dasar teori yang berasal dari literature-literatur ilmiah maupun pustaka-pustaka umum yang mempunyai keterkaitan dengan materi penelitian serta teori-teori umum yang telah diadaptasi bagi kepentingan penelitian.

#### BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini menjelaskan letak lokasi studi dan subjek yang akan diuji untuk penelitian yang dilakukan. Dan menggunakan langkah-langkah yang dilakukan dalam

penelitian dari awal sampai akhir dan bagaimana data di peroleh

## BAB IV ANALISA DAN PEMBAHASAN

Bab ini menganalisis dan meneliti pemanfaatan ruang komunal di Bab rumah susun tambora melalui hasil studi lapangan lalu dibandingkan dengan pengamatan berdasarkan literature atau teori untuk memperoleh kesimpulan.

## BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Menguraikan hasil dari kesimpulan kasus pemanfaatan ruang komunal di rumah susun Daan Mogot yang dijadikan obyek kajian dengan teoritis sebagai landasan.

### 1.5 Kerangka Pikir Penelitian

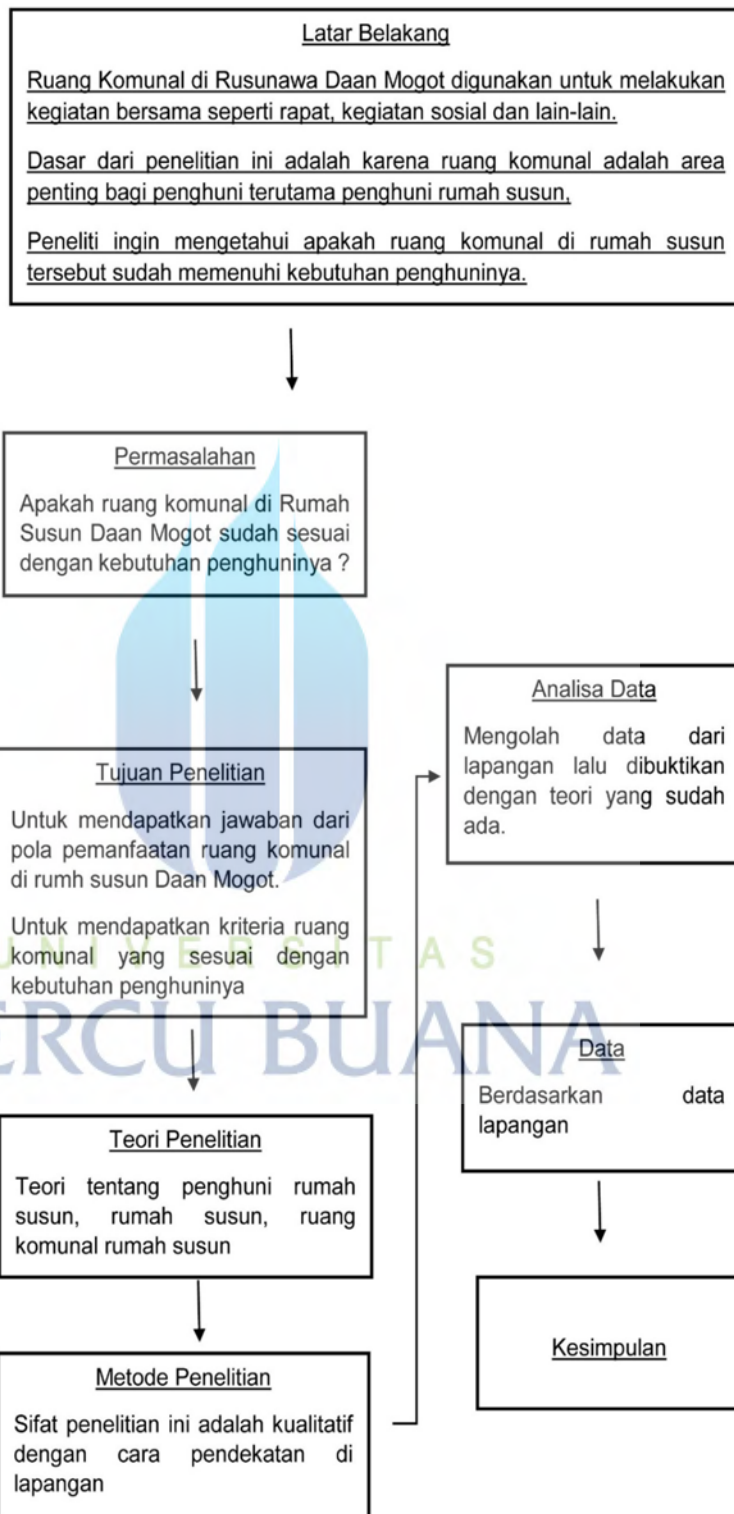
Dalam kehidupan bermasyarakat, manusia perlu berinteraksi di lingkungan mereka berada demi terjadinya suatu kerjasama. Interaksi sosial yang terjadi ini merupakan budaya, karena di dalamnya terdapat proses berbahasa. Masyarakat menggunakan bahasa local tertentu dan melakukan perkumpulan secara formal maupun informal. Interaksi sosial dapat diartikan sebagai hubungan-hubungan sosial yang dinamis. Keberadaan ruang komunal menjadi suatu kebutuhan bagi masyarakat untuk berinteraksi. Menurut Darmiwati (2000), fungsi ruang komunal adalah sebagai wadah interaksi sosial, yang menampung kebutuhan akan tempat untuk bertemu, berinteraksi, melakukan aktivitas bersama. Menurut Lang (1987), ruang komunal memberikan kesempatan kepada orang untuk bertemu, menurut Sirvani (1985), ruang komunal adalah ruang tempat untuk berkumpul, bersosial



antar penghuni, tempat bermain anak, dan tempat untuk melakukan aktivitas-aktivitas publik lainnya.



Gbr. 1 Diagram Kerangka Berfikir



## 1.6 Definisi Operasional

Definisi Operasional yaitu menjelaskan arti dari beberapa istilah yang dipakai dalam penelitian ini. Adapun pengertian istilah-istilah tersebut adalah sebagai berikut :

1. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang di strukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertical dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Memberdayakan para pemangku kepentingan dibidang pembangunan rumah susun, dan memberikan kepastian hokum dalam penyediaan, kepenghunan, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun (Undang-Undang RI No. 20 Tahun 2011).
2. Ruang Komunal (berasal dari kata *Communal* yang berarti berhubungan dengan (umum) merupakan ruang yang menampung kegiatan sosial dan digunakan untuk seluruh masyarakat atau komunitas (Wijayanti, 2000). Setting yang dipengaruhi oleh tiga unsur yaitu manusia sebagai pelaku, kegiatan dan pikiran manusia (Purwanto, 2007)
3. Pemukiman : Bentuk baik buatan manusia ataupun alami dengan segala kelengkapannya yang digunakan manusia sebagai individu maupun kelompok untuk bertempat tinggal baik sementara maupun menetap dalam rangka menyelenggarakan kehidupannya.(Hadi Sabari Yunus, 1987 dalam Wesnawa (2015 :2).