

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pesatnya urbanisasi di kota-kota besar dan metropolitan seperti DKI Jakarta, telah menyebabkan permasalahan keterbatasan terhadap ketersediaan lahan bagi perumahan. Akibat langka dan semakin mahalnya harga lahan/tanah di perkotaan, pembangunan perumahan baru layak huni bagi masyarakat berpenghasilan menengah kebawah belum mencukupi dan memadai. Keadaan ini menimbulkan ketidakteraturan penataan ruang dan kawasan, serta berdampak buruk terhadap kondisi sosial dan lingkungan. Hal ini terlihat adanya permukiman masyarakat pada area yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang kota, seperti permukiman kumuh di bantaran sungai/kali, di pinggir rel kereta, dan sebagainya.

Untuk mewujudkan Kota Jakarta yang indah, sehat, dan nyaman, baik sebagai pusat kegiatan ekonomi maupun permukiman, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dihadapkan pada kendala kemampuan manajerial dengan terbatasnya lahan dan dana untuk dapat memberikan pelayanan sarana dan prasarana publik yang memadai dan merata bagi seluruh lapisan masyarakat (Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, 2002)¹.

Lahan merupakan masalah utama pembangunan perumahan sebagai pemenuhan kebutuhan masyarakat. Terbatasnya lahan perkotaan menyebabkan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dituntut untuk dapat memanfaatkan lahan secara efisien dengan meningkatkan intensitas penggunaannya, yaitu memanfaatkan sumber daya ruang dan tanah secara

¹ Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, (Jakarta : 2002)

maksimal, penyediaan sarana dan prasarana sosial dan budaya, serta ruang terbuka.

Dengan kompleksitas masalah tersebut maka konsep dan strategi perancangan kota yang responsif terhadap perubahan itu menjadi kebutuhan yang mendesak. Salah satu konsep yang berkembang saat ini adalah menciptakan zona atau kawasan terkontrol (*controlled zone*).² Menurut Budi Sulistyio (2012) dikatakan bahwa :

*It is expected that with creative approach and wisdom of city planner the settlement problem of very populous city can be solved effectively and comprehensively. Vertical development of the settlement can not be avoided anymore. Vertical settlement development which integrates neighbourhood comfort and completeness starting from shopping mall, shops, banks, school, university and offices represents the answer for urban planner to overcome the problem.*³

Rencana pembangunan Rusunami di kawasan Kalibata merupakan salah satu implementasi dari rencana pembangunan 'Rumah Susun Sederhana 1000 tower' yang dicanangkan oleh Menteri Perumahan Rakyat yang diatur dalam kebijakan Peraturan Menpera No. 11/PERMEN/M/2008 tentang Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi. Keberadaan Rumah Susun Sederhana Milik dan Sewa atau yang dikenal Rusunami dan Rusunawa ini dikembangkan dengan misi menyediakan hunian vertikal bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah di tengah kota. Selain itu, 1000 Tower Rumah Susun Sederhana juga diharapkan menjadi *trend setter*, dengan membiasakan masyarakat kelas menengah ke bawah perkotaan untuk tinggal di hunian vertikal. Sesuai dengan tujuan menyediakan perumahan susun milik di kawasan pusat kota, visi dari pengembangan kawasan adalah "menciptakan kawasan hunian yang

² Sulistyio, Budi, *Jakarta Dikepung Superblok* (Jakarta : 2013), hlm. 10.

³ Sulistyio, Budi, *Mixed Use Development As Development Alternatif In Urban Area* (Bandung : Oktober 2012), hlm. 2.

nyaman, aman, dilengkapi oleh sarana penunjang aktivitas hunian, dan berwawasan lingkungan.”⁴ Sesuai dengan surat izin penunjukan penggunaan tanah (SIPPT) tanggal 4 Maret 2009 dengan nomor 342/1.711.534, jenis pembangunan yang diperbolehkan untuk daerah perencanaan Kalibata ialah rusunami, apartemen dan ruko.

Daerah perencanaan Kalibata tersebut kemudian dikembangkan oleh Agung Podomoro Group dan Synthetis Development lewat PT. Pradani Sukses Abadi yang dikenal sebagai Kalibata City dengan mengusung konsep “*Mixed use development*” bertujuan untuk memberi kenyamanan dan keamanan bagi warga dengan mendekatkan fungsi hunian dengan fungsi lain seperti perkantoran, jasa dan komersial. Menurut Budi Sulistyo dikatakan bahwa :

*The scarcity and high value of the land in big cities has made private developer using approaches by developing various functions on a land to accommodate the funding and the marketing. Various functions which often be integrated in the design is generally known as “Mixed Use Development” with Super Block concept.*⁵

Dalam *Mixed Use Development* yang seringkali dilakukan kombinasi dalam konsepnya adalah fungsi pemukiman, perdagangan, perbelanjaan, pendidikan dan hotel, dengan fasilitas dan utilitas yang lengkap. Tinggal, bekerja, bersantai, dan berekreasi dalam satu kawasan. Artinya, tanpa harus keluar dari dalam lingkungan hunian atau tempat tinggal, penghuni dengan mudah bisa berbelanja kebutuhan sehari-hari, dapat berolahraga, jalan-jalan bersama keluarga, serta aktivitas lainnya itulah gambaran yang menjelaskan konsep hunian *one stop living*. Superblok sebenarnya bukan merupakan konsep baru. Konsep superblok ini pertama kali diperkenalkan di Amerika Serikat tahun 1920-an oleh Perry

⁴ *Panduan Rancang Kota Rusunami Kalibata*, (Jakarta : 2009), hlm. I-5.

⁵ Sulistyo, Budi, op.cit., hlm. 5.

dan Stein, kemudian di Eropa dikembangkan oleh seorang arsitek berdarah Perancis-Swiss Le Corbusier. Karya *Le Corbusier* yang dihasilkan pada tahun 1935 yaitu *La Ville Radieuse* atau *Radiant City*, merupakan sebuah rancangan kota yang terdiri dari komponen-komponen dengan fungsi jelas dan terkait. Peralannya, ditengah masalah keterbatasan lahan pemukiman, konsep superblok dianggap mampu menjadi alternatif masalah kemacetan, penghematan energi, dan konsumsi BBM. Akhirnya, masyarakat juga dapat meminimalkan biaya hidup dan produktivitas kerja yang semakin meningkat. Penempatan pusat aktivitas dapat diterapkan pada persimpangan jalan dan sepanjang sirkulasi pergerakan utama.⁶ Kawasan *mixed use* merupakan sebuah kawasan yang terdiri dari berbagai macam fungsi bangunan yang meliputi hunian, retail, perkantoran, maupun sarana rekreasi hunian yang berada di dalam kawasan *mixed use* akan berbeda dengan kawasan hunian yang berdiri sendiri maupun jenis hunian konvensional seperti *landed house*. Pembangunan *Mixed use development* tak bisa dihindari, hal ini ditanggap sebagai peluang oleh para pengembang untuk memaksimalkan lahan menjadi superblok yang menawarkan segala kemudahan bagi calon konsumen, kesatuan ini memberikan dampak positif yakni terjadinya pemusatan kegiatan, efisiensi waktu dan biaya.

Namun, pembangunan rusunami/apartemen Kalibata City ini dirasakan tidak tepat sasaran karena rusunami yang seharusnya di tempatkan untuk masyarakat menengah ke bawah mayoritas dimiliki oleh masyarakat menengah keatas, hal tersebut juga yang mengakibatkan keberadaan ruang terbuka di lingkungan apartemen/rumah susun Kalibata City belum sesuai dengan fungsinya. Penentuan luas ruang terbuka itu sendiri dihitung berdasarkan jumlah penghuni dikalikan dengan 2 m² (dua

⁶ Sulistyono, Budi, op.cit., hlm. 68.

meter persegi) atau standar luas minimum 2 m²/jiwa.⁷ Kehadiran dan keberadaan ruang terbuka sebagai bagian dari lingkungan apartemen/rumah susun, tidak hanya merupakan tempat berkumpul penghuni untuk bersosialisasi dan berekreasi, melainkan juga memberi kontribusi positif terhadap peningkatan kualitas lingkungan dan estetika. Tetapi pada kenyataannya, keberadaan ruang terbuka di lingkungan apartemen/rumah susun Kalibata City memiliki fungsi dan manfaat yang belum mencukupi kebutuhan penghuni. Penggunaannya juga belum sesuai dengan fungsi penggunaannya. Dengan mengidentifikasi keberadaan dan karakteristik ruang terbuka di lingkungan apartemen Kalibata City serta mengevaluasi efektivitas penggunaannya, maka dapat diketahui secara jelas permasalahan dalam penyediaan ruang terbuka di lingkungan Kalibata City. Dengan demikian dapat direncanakan konsep perbaikan dan alternatif pemecahan masalah yang ada di Kalibata City.

1.2 Perumusan Masalah

1. Bagaimana keberadaan dan penggunaan ruang terbuka di Kalibata City ?
2. Bagaimana konsep perbaikan dan alternatif pemecahan masalah penggunaan ruang terbuka yang ada di Kalibata City ?

1.3 Tujuan dan Sasaran

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah :

- Mengevaluasi keberadaan dan penggunaan ruang terbuka di Kalibata City.

Sedangkan sasaran yang ingin dicapai dalam studi ini adalah :

⁷ *Panduan Rancang Kota Rusunami Kalibata*, (Jakarta : 2009), hlm : II-8.

- Mengidentifikasi keberadaan dan karakteristik ruang terbuka di Kalibata City.
- Mengevaluasi penggunaan dan kebutuhan ruang terbuka di Kalibata City, khususnya ruang terbuka yang dijadikan tempat parkir kendaraan bermotor roda 2 (dua) maupun roda 4 (empat) oleh penghuninya
- Menyusun konsep perbaikan dan alternatif pemecahan masalah penggunaan ruang terbuka yang ada di Kalibata City.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat Penelitian yang digunakan dalam pembahasan ini terbagi menjadi 2 (dua) bagian, yaitu:

1.4.1 Manfaat Akademik

Penelitian ini merupakan kesempatan untuk menganalisis atau menguji teori - teori tentang perencanaan wilayah dan kota yang berkaitan dengan fungsi ruang terbuka di kawasan *Mixed Use Development* pada kawasan penelitian terhadap permasalahan yang sebenarnya terjadi di lapangan, sehingga dapat dicarikan pemecahannya dan juga diharapkan menjadi salah satu metode analisis dalam melakukan evaluasi terhadap pelaksanaan kegiatan sejenis serta menjadi sebuah referensi akademis.

1.4.2 Manfaat Praktis

- Memberikan masukan atau usulan pengembang apartemen Kalibata City dalam mengelola ruang terbuka di lingkungan Kalibata City.

- Memberikan alternatif pemecahan masalah dan masukan dalam upaya penyediaan ruang terbuka yang baik di Kalibata City.

1.5 Ruang Lingkup

Ruang lingkup yang digunakan dalam pembahasan ini terbagi menjadi 2 (dua) bagian, yaitu:

1.5.1 Ruang Lingkup Wilayah Studi

Studi dilakukan di kawasan Superblok Kalibata City, yang terletak di Kecamatan Pancoran, Kelurahan Rawajati tepatnya di jalan Taman Pahlawan Kalibata Jakarta Selatan. Kalibata City memiliki luas 12,6 Ha. Adapun batas-batas dari Kalibata City yaitu:

- Sisi Utara : Jl. Pahlawan Kalibata
- Sisi Selatan : Kawasan Perumahan
- Sisi Barat : Taman Makam Pahlawan Kalibata
- Sisi Timur : Rel Kereta Api

Untuk mengetahui lebih jelasnya mengenai orientasi wilayah studi dapat dilihat pada **Gambar 1.1 Peta Orientasi Wilayah Studi**.

1.5.2 Ruang Lingkup Materi Studi

Ditinjau dari pembahasan tentang “Evaluasi Keberadaan dan Penggunaan Ruang Terbuka di Kalibata City“. Materi kajian dapat dilihat dalam lingkup yang sangat luas dan kompleks, maka dilakukan beberapa pembatasan-pembatasan sebagai berikut:

1. Kajian difokuskan pada aspek tata ruang yang dibahas terkait dengan aspek fisik, sosial dan ekonomi di Kalibata City.

2. Gambaran eksisting di lapangan, terkait dengan ruang terbuka yang ada di Kalibata City.

1.6 Kerangka Pemikiran Studi

Dalam sebuah penelitian, proses penyusunan kerangka berpikir merupakan salah satu tahapan yang penting. Hal ini disebabkan kerangka berpikir bertugas menentukan hasil dari suatu penelitian. Kerangka berpikir dalam studi penelitian ini dapat dilihat pada **Gambar 1.2**.

Gambar 1.2

Kerangka Pemikiran Studi

1.7 Sistematika Penulisan

Laporan Tugas Akhir ini disajikan dalam 7 (Tujuh) Bab dilengkapi dengan daftar pustaka dan lampiran. Penulisan bab-bab tersebut dilakukan secara berurutan dengan harapan dapat mempermudah penulisan laporan dan pembahasan tugas akhir ini:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisikan latar belakang mengenai penelitian yang berkaitan. Bab ini juga diuraikan mengenai permasalahan yang ada dan tujuan yang ingin dicapai, ruang lingkup pembahasan wilayah penelitian dan materi, manfaat penelitian, sistematika pembahasan.

BAB II TINJAUAN TEORI

Berisi kajian literatur yang berhubungan dengan studi penelitian ini. Teori yang digunakan yaitu tentang rumah susun, konsep *Mixed Use Development*, ruang terbuka, fungsi ruang terbuka, dan tinjauan umum baik aspek fisik maupun non fisik, dan pendukung yang berhubungan dengan penelitian ini.

BAB III METODE PENELITIAN

Berisi mengenai metode penelitian yang menjelaskan metode pendekatan dan metode pengambilan data yang dilakukan dalam studi penelitian ini.

BAB IV GAMBARAN UMUM

Bab ini memaparkan gambaran umum wilayah Kalibata City dan informasi lapangan, sehingga dapat dijadikan acuan dalam

menentukan obyek studi, yaitu rumah susun/apartemen Kalibata City di jalan Taman Makam Pahlawan Kalibata Jakarta Selatan.

BAB V ANALISIS

Menguraikan tentang dasar-dasar pendekatan analisis untuk menentukan program penataan dan perencanaan wilayah dan kota yang mengacu pada aspek-aspek fungsional, kinerja, teknis, kontekstual, tampilan, serta lokasi dan tapak berupa analisa objek

BAB VI KONSEP

Berisi tentang konsep perbaikan dan alternatif pemecahan masalah sebagai hasil dari analisa pendekatan pada bab sebelumnya.

BAB VII KESIMPULAN

Berisi hasil akhir studi, yaitu berupa rangkuman hasil analisis yang diperoleh.



Gambar 1.1
Peta Orientasi Lokasi Studi



LEGENDA :

- | | | | |
|---|---------------------|---|------------------------------|
|  | Kalibata Residences |  | Ruang Terbuka Hijau |
|  | Kalibata Regency |  | Mall Kalibata
City Square |
|  | Green Palace |  | Aksesibilitas |

