

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Menurut data BPS pada tahun 2017, Indonesia adalah negara yang memiliki 261 juta jiwa dan terus meningkat berdasarkan www.bps.go.id Meningkatnya jumlah masyarakat menimbulkan beberapa permasalahan; salah satunya kebutuhan lahan semakin tinggi yang dibutuhkan untuk hunian. Mencari ketersediaan lahan untuk dijadikan hunian pun dengan harga yang terjangkau seperti berburu barang yang langka.

Provinsi Province	Penduduk (ribu) Population (thousand)			Laju Pertumbuhan Penduduk per Tahun Annual Population Growth Rate (%)	
	2010 ¹	2010 ²	2017 ²	2000–2010	2010–2017 ²
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Aceh	4 494,4	4 523,1	5 189,5	2,36 ³	1,98
Sumatera Utara	12 982,2	13 028,7	14 262,1	1,10	1,30
Sumatera Barat	4 846,9	4 865,3	5 321,5	1,34	1,29
Riau	5 538,4	5 574,9	6 657,9	3,58	2,57
Jambi	3 092,3	3 107,6	3 515,0	2,56	1,78
Sumatera Selatan	7 450,4	7 481,6	8 267,0	1,85	1,44
Bengkulu	1 715,5	1 722,1	1 934,3	1,67	1,67
Lampung	7 608,4	7 634,0	8 289,6	1,24	1,18
Kepulauan Bangka Belitung	1 223,3	1 230,2	1 430,9	3,14	2,18
Kepulauan Riau	1 679,2	1 692,8	2 082,7	4,95	3,01
DKI Jakarta	9 607,8	9 640,4	10 374,2	1,41	1,05
Jawa Barat	43 053,7	43 227,1	48 037,6	1,90	1,52
Jawa Tengah	32 382,7	32 443,9	34 257,9	0,37	0,78
DI Yogyakarta	3 457,5	3 467,5	3 762,2	1,04	1,17
Jawa Timur	37 476,8	37 565,8	39 293,0	0,76	0,64
Banten	10 632,2	10 688,6	12 448,2	2,78	2,20
Bali	3 890,8	3 907,4	4 246,5	2,15	1,20
Nusa Tenggara Barat	4 500,2	4 516,1	4 955,6	1,17	1,34
Nusa Tenggara Timur	4 683,8	4 706,2	5 287,3	2,07	1,68
Kalimantan Barat	4 396,0	4 411,4	4 932,5	0,91	1,61
Kalimantan Tengah	2 212,1	2 220,8	2 605,3	1,79	2,31
Kalimantan Selatan	3 626,6	3 642,6	4 119,8	1,99	1,77
Kalimantan Timur	3 553,1	3 047,5	3 575,4	3,81	2,31
Kalimantan Utara	–	528,6	691,1	–	3,90
Sulawesi Utara	2 270,6	2 277,7	2 461,0	1,28	1,11
Sulawesi Tengah	2 635,0	2 646,0	2 966,3	1,95	1,65
Sulawesi Selatan	8 034,8	8 060,4	8 690,3	1,17	1,08
Sulawesi Tenggara	2 232,6	2 243,6	2 602,4	2,08	2,14
Gorontalo	1 040,2	1 044,8	1 168,2	2,26	1,61
Sulawesi Barat	1 158,6	1 164,6	1 331,0	2,68	1,93
Maluku	1 533,5	1 541,9	1 744,7	2,80	1,78
Maluku Utara	1 038,1	1 043,3	1 209,3	2,47	2,13
Papua Barat	760,4	765,3	915,4	3,71	2,59
Papua	2 833,4	2 857,0	3 265,2	5,39	1,93
Indonesia	237 641,3	238 518,8	261 890,9	1,49	1,34

Tabel 1.1 Laju Pertumbuhan Penduduk di Indonesia

Sumber (<https://www.bps.go.id>)

Ali Tranghanda, Direktur Eksekutif Indonesia Property Watch (IPW) mengatakan lahan yang untuk dijadikan permukiman di Jakarta sudah hampir tidak ada lagi. Ia menambah hanya pada Jakarta Timur yang masih ada sisa lahan kosong dari 5 wilayah di Jakarta yang pastinya, lahan tersebut pasti sudah dikuasai pihak swasta (Simorangkir, 2017). Akibatnya, lahan yang tersedia untuk hunian menjadi semakin terbatas sehingga diperlukan alternatif hunian secara vertikal.

Di Jakarta, mayoritas masyarakatnya merupakan masyarakat berekonomi menengah kebawah dengan tingkat kepadatan masyarakat yang berbeda-beda. Kebanyakan dari mereka mulai melirik hunian vertikal untuk dihuni meskipun hanya sekedar menyewa dengan luas yang juga tergolong kecil. Terkadang mereka hanya mampu menyewa satu ruangan atau yang sering disebut studio. Biasanya mereka menyewa untuk jangka waktu setahun hingga beberapa tahun. (Cristi, 2014)

Berdasarkan peraturan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (KemenPUPR) yang sesuai dengan Kepmen Kimpraswil No.403/KPTS/M/2002 dan Permenpera Nomor 22//Permen/M/2008, untuk menciptakan hunian layak huni, haruslah mempertimbangkan berbagai aspek seperti faktor kesehatan, faktor keamanan bangunan, dan keindahan dan kenyamanan. Menurut Kementerian PUPR, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang disingkatkan menjadi PSU adalah kelengkapan dasar fisik, fasilitas dan kelengkapan penunjang yang dibutuhkan agar perumahan dapat berfungsi secara sehat, aman, dan nyaman.

Gaji UMR di DKI Jakarta tahun pada 2020 adalah sebanyak Rp.4.276.349 yang meningkat sebesar 8.51% dari tahun sebelumnya yaitu sebesar Rp.3.940.973. Penggolongan masyarakat menurut Bank Dunia di DKI Jakarta terbagi atas tiga kelas, yakni 40 persen masyarakat berpenghasilan rendah, 40 persen berpenghasilan sedang, dan 20 persen masyarakat berpenghasilan tinggi. Rata-rata gaji untuk karyawan, yang merupakan masyarakat berpenghasilan rendah adalah sekitar 3 juta, dan untuk yang berpenghasilan menengah memiliki gaji sekitar 5-10 juta dan untuk yang berpenghasilan tinggi memiliki gaji sekitar 10-50 juta

per bulan nya. Berdasarkan dari data IPW, hanya pada kawasan Jakarta Timur yang memiliki harga rata-rata terendah di Jakarta yaitu sebesar Rp 7,9 juta per meter persegi. Dengan harga tanah permeter sebesar itu hanya akan mendapatkan lahan seluas 44 m² dengan modal Rp 350 juta. Dana tersebut belum dihitung biaya bangunan sehingga, hunian layak huni hanya dapat dimiliki oleh masyarakat berpenghasilan menengah dan tinggi. (Simorangkir, 2017)

Dari data yang ditemukan, di kawasan Jakarta terdapat sebuah apartemen yang menjual rumah tipe studio seharga 280 juta untuk satu unit terendah dengan luas sekitar 20 meter persegi. Sedangkan jangka waktu KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) adalah 5-25 tahun yang jika dihitung dibutuhkan biaya sebanyak Rp. 933.333 hingga Rp. 4.666.666 per bulannya (Rachman, 2017). Namun, untuk mengelola pemasukan dan pengeluaran yang baik, diusahakan pengeluaran untuk hidup perbulan sebanyak 70% dari gaji, 5% untuk biaya darurat, 10% untuk investasi, 10% untuk menabung dan 5% untuk bantuan saudara. (finance.detik.com). Berdasarkan alokasi perhitungan tersebut, dapat diasumsikan untuk hunian, masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) hanya mampu untuk menabung hunian dengan Rp. 427.634 per bulan nya untuk menabung. Sehingga untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) membeli hunian vertikal dengan harga terendah pun masih belum mampu.

Masalah ketersediaan lahan hunian, tingginya harga hunian dan keterbatasan penghasilan mengakibatkan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) tidak mampu untuk mendapatkan tempat tinggal yang layak huni. Maka dari itu diperlukan efisiensi di dalam penggunaan lahan, desain hunian vertikal, biaya konstruksi hunian dan sistem konstruksi hunian.

1.2 Rumusan Masalah

Permasalahan yang melatar belakangi penelitian ini adalah :

1. Bagaimana cara menggunakan lahan yang terbatas sehingga masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dapat memiliki hunian layak huni di Jakarta?
2. Bagaimana cara mendesain hunian vertikal di lahan yang terbatas?
3. Bagaimana cara mendesain hunian vertikal yang efisien sehingga harga hunian dapat dijangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah (MBR)?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Memberikan solusi hunian yang menggunakan lahan terbatas namun layak huni di Jakarta.
2. Mendesain hunian vertikal yang efisien dan sesuai dengan peraturan KemenPUPR .
3. Memberikan tipologi hunian vertikal yang efisien di dalam penggunaan lahan, desain, sistem konstruksi, dan biaya konstruksi, sehingga dapat dijangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

1.4 Manfaat Penelitian

Untuk peneliti, manfaat dari penelitian ini untuk meneliti lebih lanjut mengenai material bekas atau material daur ulang, yang dapat digunakan kembali menjadi material bangunan hunian dengan harga yang jauh lebih murah serta memenuhi standar KemenPUPR.

Untuk masyarakat, khususnya untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), manfaat penelitian ini adalah agar mereka mendapatkan informasi mengenai hunian layak huni dan sesuai dengan peraturan KemenPUPR.

Untuk pemerintah, manfaat dari penelitian ini adalah sebagai informasi dan pengenalan tipologi hunian alternatif dengan harga yang jauh lebih terjangkau dengan durasi pembangunan lebih cepat, jika dibandingkan dengan rumah susun yang konvensional.

1.5 Ruang Lingkup Pekerjaan

Ruang lingkup penelitian yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah hunian vertikal untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah pada Kampung Bengkek, Penjaringan, Jakarta Utara.

1.6 Metode Penelitian

Metode penelitian yang akan digunakan adalah metode kualitatif. Metode kualitatif adalah multi-metode dalam fokus, yang melibatkan pendekatan interpretif, naturalistik untuk materi pelajarannya. Metode kualitatif melibatkan penggunaan yang dipelajari dan koleksi berbagai bahan empiris (Groat & Wang, 2013, p : 218) ; yang akan membahas mengenai hunian vertikal yang layak untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR) pada penelitian ini.

1.7 Nilai Kebaruan

Nilai kebaruan pada penelitian ini adalah sebagai inovasi alternatif hunian yang dapat digunakan untuk menggantikan rumah susun konvensional dengan harga yang lebih terjangkau serta proses pembangunan yang lebih cepat.

1.8 Sistematika Pembahasan

Berikut adalah diagram dari metode operasional dari riset penelitian ini.

