

# Tipologi Pengembangan Lingkungan Hunian Vertikal Di Kawasan Perkotaan

Firmansyah Bachtiar<sup>1</sup>, Anggita Saraswati<sup>2</sup>, Guswandi<sup>3</sup>, Fajar Cahyo Utomo<sup>4</sup>, Siska Amelia<sup>5</sup>

Program Studi Arsitektur Universitas Tanri Abeng<sup>1,2</sup>

Program Studi Manajemen Universitas Krisnadwipayana<sup>3,4</sup>

Program Studi Perencanaan Wilayah Kota Universitas Krisnadwipayana<sup>5</sup>

firmansyah.bachtiar@tau.ac.id<sup>1</sup>, anggita.saraswati@students.tau.ac.id<sup>2</sup>, guswandi\_virgo@yahoo.com<sup>3</sup>,  
ajarcutomo@gmail.com<sup>4</sup>, amelie93028@gmail.com<sup>5</sup>

**Abstrak** - Pertambahan penduduk yang cepat berdampak pada peningkatan kebutuhan hunian di perkotaan yang tidak dapat terpenuhi karena adanya keterbatasan lahan. Hal ini berakibat pada meningkatnya harga tanah dan rumah sehingga tidak terjangkau oleh masyarakat khususnya golongan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Penelitian dilakukan untuk melihat kecenderungan perkembangan hunian vertikal di 3 tipologi kota, yaitu kota besar, kota metropolitan dan kota megapolitan dengan *sampling* pengamatan di 8 kota serta melakukan perbandingan terhadap kelayakan pengembangan dari suatu jenis hunian vertikal. Penelitian ini memberikan gambaran mengenai tipe hunian vertikal (rusun/rusunami/apartemen) yang layak dikembangkan pada suatu zonasi kota tertentu dilihat dari aspek ketersediaan lahan, nilai tanah dan lokasi strategis terhadap kebutuhan kota.

**Kata Kunci** : hunian, kawasan, MBR , perkotaan, rusun

## I. PENDAHULUAN

Penyediaan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia menjadi hal yang penting, khususnya di kawasan perkotaan yang sudah padat. Kualitas kehidupan yang berupa kenyamanan, keamanan dari suatu rumah tinggal sangat ditentukan oleh lokasinya, dalam arti daya tarik dari suatu lokasi ditentukan oleh dua hal yaitu lingkungan dan aksesibilitas [1]. Teori *Bid-rent* menyatakan bahwa nilai lahan sangat tergantung pada kemauan dan kemampuan untuk membayar karena faktor ekonomi dan keinginan tinggal di lokasi dan kedekatan [2]. Teori ini muncul karena semakin mahalnya harga lahan di perkotaan, untuk mendapatkan harga lahan yang murah maka penduduk bergerak ke arah pinggiran kota.

Pengembangan secara vertikal diarahkan untuk menyiasati minimnya ketersediaan lahan dan upaya untuk memungkinkan peningkatan rasio ruang terbuka hijau di perkotaan. Secara simulatif, pembangunan hunian vertikal menjadi solusi alternatif untuk dapat mempertahankan ketersediaan RTH di satu pihak dan pemenuhan kebutuhan rumah bagi masyarakat di lain pihak [3]. Pengembangan secara vertikal diwujudkan dalam suatu

pengembangan rumah susun. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal 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. Rumah susun dapat terdiri dari rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara dan rumah susun komersial. [4]. Salah satu kendala pengembangan rusun adalah merubah aspek sosial, ekonomi, dan budaya hidup di rumah tapak yang dikonversi ke kehidupan vertikal. Hal tersebut disebabkan karena ada beberapa nilai dan rasa yang hilang ketika warga yang terbiasa tinggal pada model hunian horizontal yang seolah-olah 'dipaksa' pindah ke model hunian vertikal [5].

Pengembangan hunian vertikal saat ini masih cenderung bersifat parsial dan eksklusif, belum direncanakan dalam suatu kawasan pengembangan hunian vertikal yang ditunjang oleh prasarana dan sarana yang kompak dan terintegrasi. Pemenuhan kebutuhan hunian bagi masyarakat, sangat dipengaruhi oleh tingkat

keterjangkauan masyarakat untuk menyewa atau memiliki rumah. Secara simulatif, kemampuan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan rumahnya membutuhkan intervensi pemerintah melalui bantuan/subsidi perumahan atau subsidi silang pengembangan kawasan perumahan dan permukiman [3].

Pengembangan hunian vertikal dalam skala besar, dapat meniru konsep Kasiba/Lisiba yang diterapkan pada hunian tapak. Pengembangan Kasiba dalam satu atau beberapa satuan permukiman pada satu hamparan pengembangan mencakup 3.000 hingga 10.000 unit [6]. Pendekatan terhadap Kasiba vertikal ini menjadi dasar untuk mengkaji potensi pengembangan lingkungan hunian vertikal dengan mengambil *sampling* di beberapa lokasi kota dengan klasifikasi tertentu.

## II. METODE

Pengumpulan data meliputi data primer yang diperoleh melalui wawancara, observasi lapangan dan kuesioner, maupun data sekunder yang berasal dari kebijakan, literatur dan studi terkait. Pengamatan dilakukan pada 8 kota yang mewakili klasifikasi kawasan perkotaan tertentu berdasarkan jumlah penduduknya, yaitu kawasan megapolitan (Tangerang dan Tangerang Selatan), kawasan metropolitan (Bandung, Makassar, Medan, Surabaya), dan kawasan kota besar (Denpasar, Pontianak). Fenomena pengembangan tersebut kemudian diamati dengan melihat keterlayakan pengembangan dilihat dari aspek ketersediaan lahan dan nilai lahan pada zonasi kota untuk melihat jenis hunian vertikal yang dapat dikembangkan di lokasi tersebut.

Pendekatan pelaksanaan pekerjaan diarahkan pada beberapa aspek yang mempengaruhi pembentukan model pengembangan lingkungan hunian vertikal, antara lain :

### 1. Tipologi Lingkungan Hunian Vertikal

Tipologi lingkungan hunian vertikal yang didasarkan atas lokasi pengembangan (tipe kota) dan juga karakteristiknya.

### 2. Konsep Zonasi Pengembangan Lingkungan Hunian Vertikal

Penentuan konsep dalam proses pengembangan lingkungan hunian vertikal antara lain mempertimbangkan aspek pengembangan wilayah perkotaan, *compact*

*city*, dan konsep pengembangan berkelanjutan.

## III. TIPOLOGI PENGEMBANGAN HUNIAN VERTIKAL DI BEBERAPA KLASIFIKASI KAWASAN PERKOTAAN

Klasifikasi kawasan kota diukur dari jumlah populasi penduduk, dimana kawasan megapolitan memiliki lebih dari 5 juta penduduk, kawasan metropolitan antara 1 juta sampai 5 juta penduduk dan kawasan kota besar di bawah 1 juta penduduk. Kategori kota dalam suatu kawasan perkotaan dapat diuraikan lebih detail berdasarkan klasifikasi kota besar, kota kecil, dan kota sedang. Kota besar dengan penduduk 500.000 sampai 1.000.000 jiwa, kota sedang dengan penduduk 100.000 sampai 500.000 jiwa dan kota kecil dengan penduduk di bawah 100.000 jiwa. Penentuan zonasi didasarkan atas klasifikasi zona kota yaitu:

1. Metropolitan Inti pada Kawasan Megapolitan
2. Metropolitan Penyangga pada Kawasan Megapolitan
3. Kota Inti pada Kawasan Metropolitan
4. Kawasan Penyangga pada Kawasan Metropolitan
5. Kota Inti pada Kawasan Kota Besar
6. Kawasan Penyangga pada Kawasan Kota Besar

Jika melihat dari 8 lokasi kajian, maka dapat dikategorikan 3 tipologi zona pengembangan lingkungan hunian vertikal yaitu Kota Metropolitan Penyangga Kawasan Megapolitan, Kota Inti Kawasan Metropolitan, dan Kota Inti Kawasan Kota Besar.

Tabel 1. Tipologi dan Sebaran Hunian Vertikal di 8 Kota *Sampling*

Klasifikasi Kota	Tipologi Hunian Vertikal	Sebaran Hunian Vertikal
<i>Kota Metropolitan Penyangga Kawasan Megapolitan</i>		
Tangerang (Megapolitan Jabodetabek)	- <i>Backlog</i> ±97.000 unit (2016) - Rusunawa industri, rusunami, rusunawa dan apartemen	- Apartemen di sekitar pusat kota dan kota satelit - Rusunawa di sekitar kawasan industri
Tangerang Selatan (Megapolitan)	- <i>Backlog</i> ±61.000 unit (2016)	- Apartemen tumbuh di sekitar kawasan

Klasifikasi Kota	Tipologi Hunian Vertikal	Sebaran Hunian Vertikal
tan Jabodetabek)	- Rusunami industri, rusunawa dan apartemen	perkotaan BSD - Rusunawa dan Rusunami di sekitar kawasan industri dan perdagangan
<i>Kota Inti Kawasan Megapolitan</i>		
Bandung (Metropolitan Bandung Raya)	- Backlog ±188.000 unit (2016) - Rusunami mix, rusunawa dan apartemen	- Apartemen tumbuh di sekitar pusat kota - Rusunawa tersebar di beberapa bagian kota - Konsep pengembangan rusun terintegrasi fasilitas publik
Surabaya (Metropolitan Gerbang Kertasusila)	- Backlog ±239.000 unit (2016) - Rusunawa dan apartemen	- Apartemen tumbuh di sekitar pusat kota - Rusunawa tersebar di beberapa bagian kota
Medan (Metropolitan Mebidangro)	- Backlog ±220.000 unit (2016) - Rusunawa dan apartemen	- Apartemen tumbuh di sekitar pusat kota - Rusunawa berada di kawasan industri
Makassar (Metropolitan Mamminasata)	- Backlog ±1260.000 unit (2016) - Rusunawa dan apartemen	- Apartemen tumbuh di sekitar pusat kota - Rusunawa berada di pusat bisnis dan kampus - Konsep Aparong (Apartemen Lorong).
Denpasar	- Backlog ±16.800 unit (2016) - Rusunawa	- Masih dominasi hunian tapak - Rusunawa yang ada berupa rusun khusus PNS
Pontianak	- Backlog ±15.500 unit (2016) - Rusunawa	- Masih dominasi hunian tapak - Rusunawa berada di beberapa lokasi

(Sumber : Hasil analisis)

Dari hasil observasi sebaran dan tipologi hunian vertikal di 8 kota yang disurvei, terdapat beberapa pola sebaran dan jenis rusun yang berkembang. Pada kawasan perkotaan megapolitan, di daerah pusat kota sebagian besar berkembang hunian vertikal jenis apartemen dan rusunami. Rusunawa umumnya hanya muncul di area khusus seperti kawasan industri, dan di area pinggiran, dimana harga tanah masih terjangkau. Pada kawasan perkotaan metropolitan, selain rusunami dan apartemen, di beberapa area pusat kota masih dapat ditemukan rusunawa untuk MBR, namun memiliki tingkat kepadatan yang tinggi. Pada kawasan perkotaan besar, masih didominasi oleh hunian tapak, sehingga keberadaan rusun masih sangat jarang. Selain bentuk rusun yang konvensional, pada beberapa kota sudah ada pendekatan baru dalam pengembangan rusun, yaitu hunian vertikal mix Sentraland (apartemen/rusunami/rusunawa) di Medan dan Apartemen Rakyat Paldam (rusun TNI/Polri, MBR dan komersial) dan rusun infiil di area permukiman padat (Aparong) di Makassar.



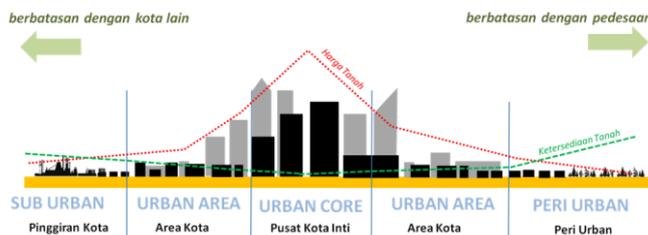
Gambar 1. Pendekatan Hunian Vertikal Baru di Beberapa Kota (Sumber : Dokumentasi pribadi)

#### IV. KONSEP ZONASI PENGEMBANGAN LINGKUNGAN HUNIAN VERTIKAL

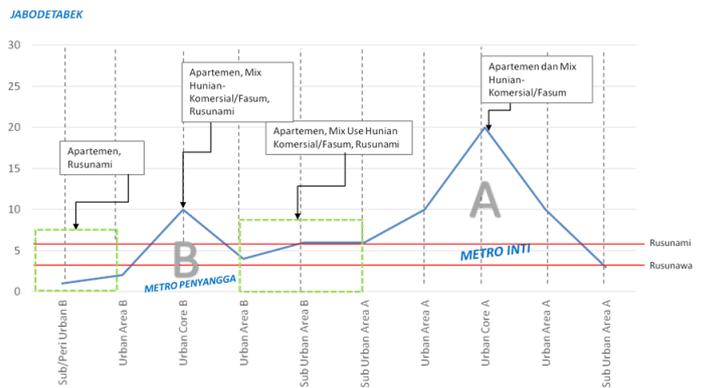
Penentuan zonasi lingkungan vertikal diarahkan pada lokasi yang memiliki peruntukan permukiman kepadatan sedang, tinggi atau kawasan pengembangan khusus yang sudah ditetapkan dalam rencana tata ruang daerah. Untuk mengakomodasi kebutuhan pengembangan lingkungan hunian vertikal dalam skala besar, perlu ada penyesuaian intensitas (KDB, KLB, GSB, ketinggian) bangunan pada kawasan yang diarahkan sebagai zona lingkungan hunian vertikal

Penentuan tipologi lingkungan hunian vertikal dipengaruhi oleh variabel harga tanah dan ketersediaan pada suatu area perkotaan. Melalui simulasi harga estimasi NJOP tanah dari BPN dan identifikasi zonasi kota, dapat terbentuk suatu skema zonasi kota dengan arahan tipologi hunian vertikal yang rasional. Pada kawasan pusat kota (*urban core*), harga tanah yang tinggi menyebabkan pengembangan hunian tidak feasible jika dikembangkan sebagai hunian untuk segmen MBR. Dengan variabel keterbatasan tanah dan tingginya harga lahan, pengembangan perlu dilakukan secara kompak dan intensitas tinggi agar secara bisnis bisa sesuai.

Pada kawasan perkotaan di luar pusat kota, harga tanah yang masih relatif tinggi turut membuat perlu adanya pertimbangan pengembangan hunian secara vertikal. Namun pada umumnya di area perkotaan, masih dapat ditemui beberapa lahan yang potensial dikembangkan permukiman skala besar. Pada kawasan pinggiran kota/sub urban, ketersediaan tanah umumnya masih ada, dengan harga yang lebih rendah dibandingkan di kawasan utama perkotaan. Pada kawasan ini, potensi pengembangan hunian vertikal untuk segmen MBR masih memungkinkan dilakukan.



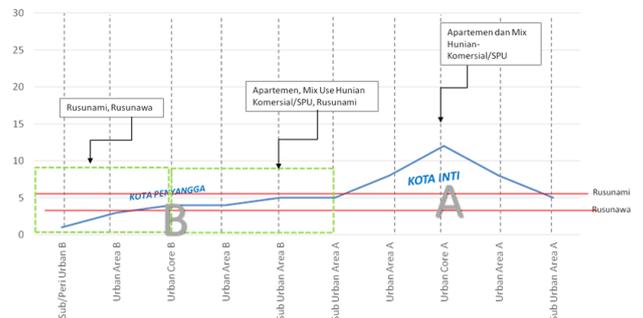
Gambar 2. Skema Hubungan Harga Tanah dan Ketersediaan Lahan pada Zonasi Perkotaan (Sumber : Hasil analisis)



Gambar 3. Konsep Zonasi Pengembangan Lingkungan Hunian Vertikal di Kawasan Megapolitan (Sumber : Hasil analisis)

#### kawasan metropolitan

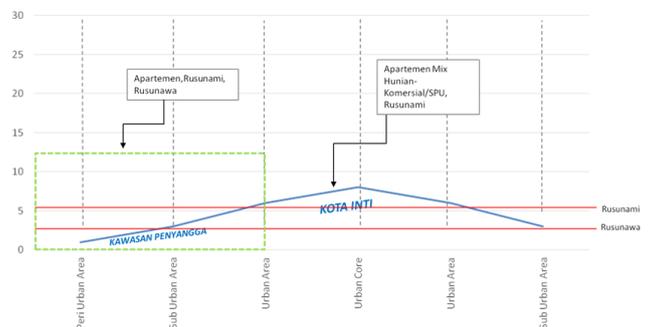
BANDUNG RAYA, MAMINASSATA, GERBANGKERTOSUJILA, MEBIDANGRO



Gambar 4. Konsep Zonasi Pengembangan Lingkungan Hunian Vertikal di Kawasan Metropolitan (Sumber : Hasil analisis)

#### kawasan perkotaan

PONTIANAK-KUBU RAYA & SARBAGITA



Gambar 5. Konsep Zonasi Pengembangan Lingkungan Hunian Vertikal di Kawasan Kota Besar (Sumber : Hasil analisis)

Dalam mengembangkan suatu lingkungan hunian vertikal dalam skala besar, maka perlu ada beberapa pendekatan perencanaan yang perlu dipersiapkan, antara lain:

1. Pendekatan pemanfaatan lahan milik BUMN/D dan pembebasan lahan oleh konsorsium pengembang.
2. Lahan minimum dapat menampung 3.000 unit, dan merupakan mix antara segmen MBR dan non MBR.
3. Pengembangan lingkungan hunian vertikal di beberapa kategori lokasi strategis yaitu :
  - a. Lingkungan hunian vertikal di sekitar pusat/sub pusat kota.
  - b. Lingkungan hunian vertikal di sekitar kawasan fungsi khusus.
  - c. Lingkungan hunian vertikal di sekitar koridor transportasi publik
  - d. Lingkungan hunian vertikal di sekitar area transisi kota.
4. Pengembangan kawasan campuran (mix) dalam lingkungan hunian vertikal, yang terkoneksi dengan jalur transportasi publik.

#### V. SIMPULAN

Pengembangan hunian vertikal yang masih terjadi secara sporadis belum memberikan dampak signifikan pada penyediaan kebutuhan hunian bagi masyarakat di kota besar. Potensi pengembangan hunian vertikal menjadi dilema ketika ketersediaan rusun untuk MBR justru memiliki lokasi yang kurang strategis karena berada di pinggiran kota. Ketersediaan dan harga tanah menjadi kendala utama pengembangan hunian vertikal bersubsidi.

Pengembangan hunian vertikal secara terpadu dalam suatu hamparan, memungkinkan adanya potensi penyediaan lahan di area strategis kota. Penyediaan lahan dapat diinisiasi oleh pengembang yang memiliki hak untuk mengembangkan hunian komersial (apartemen) dengan penyesuaian intensitas ruang kota, dengan berkontribusi menyediakan hunian untuk MBR bersubsidi baik milik dan sewa, sehingga memungkinkan adanya keterpaduan lingkungan hunian vertikal.

Tahap awal yang perlu dipersiapkan adalah penyesuaian zonasi pada rencana tata ruang kota, yang mengarahkan zona pengembangan kawasan hamparan dalam skala besar yang dapat dikembangkan untuk lebih dari satu kompleks hunian vertikal. Hal yang perlu

menjadi perhatian adalah proses penyediaan bank lahan, sehingga lokasi yang tersedia masih merupakan lokasi yang strategis di dalam kawasan perkotaan.

#### UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terima kasih tim peneliti berikan kepada pihak Direktorat Perencanaan dan Penyediaan Perumahan, Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat atas dukungannya dalam penyediaan data-data dalam proses pelaksanaan kajian ini, yang merupakan bagian dari paket kegiatan Penyusunan Model Pengembangan Lingkungan Hunian Vertikal di Wilayah Perkotaan pada tahun anggaran 2017.

#### DAFTAR PUSTAKA

- [1] Lusht, K.M. Real Estate Valuation: Principles and Applications. USA : Time Mirror Education Group, 1999
- [2] Hurd, Richard M. Principles of City Land Values. New York : Cornell University library, 1903.
- [3] Murbiantoro, Tito, M. Syamsul Ma'arif, Surjono H. Sutjahjo, Iskandar Saleh. Model Pengembangan Hunian Vertikal Menuju Pembangunan Perumahan Berkelanjutan. Jurnal Permukiman Vol 4. No. 2 September 2009, Jakarta : Kementerian PUPR, 2009, hal 72-87
- [4] Pemerintah Republik Indonesia. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Jakarta : Sekretariat Negara, 2011.
- [5] Antariksa. Rumah Susun Sumber Masalah Baru. Jakarta : Suara Indonesia. 1985.
- [6] Pemerintah Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah No. 80 Tahun 1999 tentang Kasiba dan Lisiba Berdiri Sendiri. Jakarta: Sekretariat Negara, 1999.