



INTISARI

Rumah merupakan kebutuhan dasar yang harus dipenuhi untuk menjamin keberlangsungan hidup manusia. Seiring dengan pesatnya pertumbuhan pusat-pusat pelayanan dan kegiatan di perkotaan menyebabkan laju urbanisasi yang sangat tinggi masuk ke dalam perkotaan. Fakta tersebut mengakibatkan jumlah ketersediaan rumah tidak diimbangi dengan jumlah permintaan untuk rumah atau dikenal dengan istilah *backlog*. Disisi lain, ketersediaan lahan yang sangat terbatas menyebabkan harga tanah yang tinggi. Bagi sebagian masyarakat dengan kondisi perekonomian yang rendah lebih memilih untuk membangun rumah di lokasi yang seharusnya tidak difungsikan sebagai kawasan perumahan seperti bantaran Sungai Code. Solusi untuk mengatasi masalah *backlog* dan upaya peremajaan kawasan tepi Sungai Code adalah dengan dikembangkannya hunian vertikal. Tujuan perencanaan ini sesuai dengan kondisi masyarakat yaitu merencanakan rumah susun tepi sungai code dengan metode keterjangkauan ekonomi calon penghuni.

Metode yang digunakan yaitu keterjangkauan calon penghuni dalam menyewa. Maksud dari konsep ini adalah masyarakat mampu menyewa unit rumah susun dengan biaya yang dapat dijangkau, keterjangkauan ditentukan oleh seberapa besar daya sewa masyarakat atau keluarga dengan penghasilannya dalam menyewa pada tingkat harga tertentu. Oleh karena itu, komponen yang diamati dalam perencanaan ini hingga tingkat pendapatan dan pengeluaran keluarga. Untuk mencari tingkat keterjangkauan masyarakat diperlukan suatu pendekatan yang tepat. Pendekatan yang digunakan adalah *supply* dan *demand*. Dimana nilai *supply* harus sama dengan nilai *demand*. Teknik pengumpulan data yang digunakan selain observasi adalah dengan teknik kuesioner. Jumlah responden yang digunakan adalah 207 kepala keluarga dari total populasi 430 kepala keluarga yang ada di lokasi perencanaan.

Hasil pengumpulan data dan analisis menunjukkan kemampuan menyewa masyarakat rata-rata sebesar Rp. 230.500/bulan (*demand*). Dilakukan beberapa asumsi perhitungan agar harga sewa rumah susun dapat dijangkau masyarakat sesuai dari nilai *demand*. Dari tingkat kemampuan tersebut calon penghuni dapat menyewa satu unit rumah susun dengan ketentuan material bangunan lantai menggunakan ubin, dinding tidak diplester dan dicat, kusen pintu dan jendela menggunakan kayu. Maka, desain rumah susun disesuaikan dengan analisis tersebut. Selain desain fisik rumah susun direncanakan pula fasilitas pendukung seperti area *foodcourt*, taman resapan, dan area parkir untuk mendukung konsep perencanaan kawasan tepi sungai.



ABSTRACT

House is a basic need that must be met to ensure the survival of human activity. Along with the rapid growth of service centers and activities in urban, urbanization led to a very high into the urban area. This facts lead to the number of available homes is not matched by the number of requests known as the backlog. On the other hand, very limited of land which causes high land prices. For some people with low economic conditions prefer to build homes in locations that should not be enabled to residential areas such as Code Riverbanks. The solution to overcome the problem of backlog and to rejuvenate Code Riverbanks area is development of vertical housing. The purposes in accordance with the conditions of the community is planning a flats on code riverside with the approach of the economic affordability of prospective residents.

Method used is the affordability of prospective tenants in rented. The purpose of this concept is that people were able to rent the unit housing project at a cost that can reach, affordability is determined by how much power the lease communities or families with income in renting at a certain price level. Therefore, the components were observed in this plan to the level of income and expenditure. To seek a community affordability levels required an appropriate approach. The approach used is supply and demand. Where the value of supply should be equal to the demand. Data collection techniques are used in addition to observation questionnaire techniques. The number of respondents who used the 207 heads of households of the total population of 430 heads of households in the location.

The results of data collection and analysis showed the ability of people renting average is Rp. 230.500/month. Do some calculations assuming that the price of rental housing project unaffordable for the corresponding value of demand. From the level of the ability of prospective residents can rent one unit apartment building with material provisions of the floor using tiles, the walls are not plastered and painted, doors and window frames using wood. Thus, the design of flats adapted to the analysis. In addition to the physical design of flats also planned to support facilities such as food court area, garden infiltration, and the parking area to support the concept of regional planning riverbank.