

## HUNIAN KELAS MENENGAH DENGAN FASILITAS PENJUALAN ONDERDIL MOBIL DI KARANG ANYAR

Vinshen Cristian<sup>1)</sup>, Suwandi Supatra<sup>2)</sup>

<sup>1)</sup>Program Studi S1 Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, Vinshen100@gmail.com

<sup>2)</sup> Program Studi S1 Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, ybhan50@hotmail.com

Masuk: 14-07-2022, revisi: 14-08-2022, diterima untuk diterbitkan: 03-09-2022

### Abstrak

Pesatnya pertumbuhan penduduk menjadi salah satu permasalahan yang berdampak pada kesejahteraan masyarakat. Pertumbuhan penduduk yang begitu pesat dan tidak diseimbangkan dengan kesejahteraan masyarakat terutama untuk memiliki hunian khususnya di kawasan Jakarta. Akibatnya muncul permukiman kumuh yang menjadi salah satu jalan alternatif agar masyarakat menengah kebawah memiliki hunian. Permukiman kumuh merupakan kawasan yang cenderung terabaikan yang mengalami penurunan kualitas sosial budaya, ekonomi, penurunan kualitas fisik dan sarana prasarana yang buruk. Karang Anyar menjadi salah satu daerah pemukiman padat penduduk yang mayoritas huniannya didirikan tanpa memikirkan ruang dan fasilitas penunjang bagi hunian. Selain itu banyak sekali permasalahan di kawasan Karang Anyar yang tentu saja berdampak pada kesejahteraan masyarakat sekitar salah satunya adalah tingkat pendapatan penduduk yang rendah dimana sebagian besar penduduk bekerja sebagai buruh dan pedagang onderdil mobil. Namun tidak adanya fasilitas berdagang yang memadai memaksa mereka berjualan di area ilegal seperti di atas trotoar jalan. Seiring berjalannya waktu para pedagang kaki lima mengalami pengusuran karena berjualan di area ilegal. Akibatnya pendapatan masyarakat Karang Anyar menjadi berkurang. Akibatnya terjadi degradasi tindakan kriminal dan berkurangnya tingkat kesejahteraan di kawasan Karang Anyar. Tujuan dari adanya penulisan [A1] ini adalah mengidentifikasi karakteristik permukiman kumuh Kelurahan Karang Anyar Kecamatan Sawah Besar Jakarta Pusat kemudian menghasilkan rancangan hunian vertikal yang layak bagi masyarakat serta rancangan area niaga pusat onderdil mobil demi memberikan dampak kesejahteraan yang baik terhadap masyarakat dan membantu menggerakkan perekonomian masyarakat Karang Anyar. Untuk metode yang digunakan dalam melakukan pengamatan yaitu dengan menggunakan metode sekunder dalam melakukan pengamatan dan analisis kawasan.

**Kata kunci:** DKI Jakarta; Hunian Vertikal; Kelurahan Karang Anyar; Kepadatan Penduduk; Pengusuran

### Abstract

*Uncontrolled population growth have become one of the major affecting factors towards the well being of society. The uncontrolled population growth is disproportionate with the wellbeing [A1] of society, especially to own a housing unit in Jakarta. This makes it so that lower class citizens have decided to settle in the slums as an alternative for housing. The slums are a part of the city that have been neglected from the overall city planning and construction with the environment conditions that have been degrading physically, socially, and economically with a growing population density and unkempt facilities. Karang Anyar have been one of the areas with a high population density in which the majority of the dwellings have been designed without considering other supporting facilities and spaces. Besides that, there have been many problems found in the surrounding area that also have an effect towards the well being of the surrounding society, one of which is the low income of the people living there where most of them work as laborers and car auto parts merchants. The absence of the needed facilities to trade have forced them to sell their products in illegal areas such as on the sidewalk. As time goes, the peddlers are eventually evicted from selling in the illegal area which causes their overall income to decrease. This leads to the growth of criminal activities and the decrease of the well being in Karang Anyar. This research is made to identify the characteristics of*

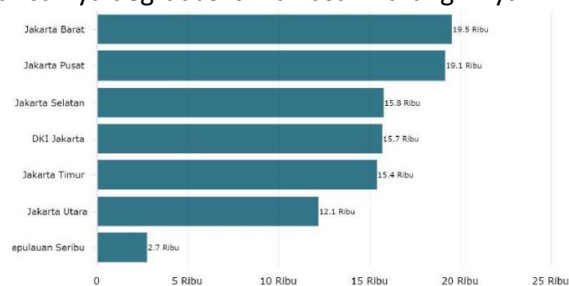
*the slums in Kelurahan Karang Anyar, Sawah Besar District, Central Jakarta and to produce a vertical housing design that is habitable for the people there to affect the area positively and providing a central auto parts dealership for the people of Karang Anyar and the wider area of Jakarta. For the method used in making observations and analysis of the area, namely by using the secondary method.*

**Keywords:** DKI Jakarta; Eviction; Kelurahan Karang Anyar; Population Density; Vertical Housing

## 1. PENDAHULUAN

### Latar Belakang

Jakarta masuk dalam jajaran kota megapolitan dengan penduduk terbanyak dengan jumlah penduduk yang cukup besar di Asia. Pesatnya perkembangan penduduk merupakan salah satu faktor penyebab terjadinya kepadatan sebuah kota. Dengan adanya perkembangan penduduk yang sangat pesat memberikan dampak berkurangnya tingkat kesejahteraan masyarakat. DKI Jakarta merupakan provinsi dengan tingkat kepadatan penduduk yang sangat besar dan tertinggi di Indonesia sehingga pada dasarnya kota Jakarta bukan lagi menjadi tempat yang nyaman untuk berhuni. Selain karena kepadatannya harga tanah yang sudah tidak dapat dijangkau menjadi faktor utama masyarakat untuk mendirikan hunian yang tidak layak, tidak sehat dan berakibat munculnya degradasi di kawasan Karang Anyar.



Gambar 1. Grafik Kepadatan Penduduk

Sumber : bps.go.id, 2015

Krisis lahan di kawasan Karang Anyar dan besarnya jumlah populasi manusia menjadi permasalahan yang tidak terselesaikan yang mengakibatkan tingginya harga lahan di kawasan Karang Anyar. Akibatnya muncul permukiman yang huniannya mayoritas tidak layak huni dan semi permanen. Selain itu tingkat perekonomian masyarakat Karang Anyar yaitu menengah kebawah sehingga tingkat kesejahteraan masyarakatnya cenderung lemah. Akibatnya masyarakat Karang Anyar sulit untuk memiliki hunian yang layak dan marak terjadinya degradasi di kawasan Karang Anyar. Selain itu masyarakat Karang Anyar mayoritas bekerja sebagai buruh dan pedagang onderdil mobil. Namun tidak adanya fasilitas berdagang yang memadai memaksa mereka berjualan di area ilegal seperti di atas trotoar jalan. Akibatnya pendapatan masyarakat Karang Anyar menjadi berkurang sehingga memicu terjadinya degradasi salah satunya adalah tindakan kriminal di kawasan Karang Anyar, marak terjadinya kebakaran di area permukiman dan sulitnya masyarakat Karang Anyar untuk memiliki hunian yang layak.

### Rumusan Permasalahan

- Bagaimana mengatasi permasalahan kurangnya hunian yang disebabkan dari krisis lahan akibat dari meledaknya jumlah penduduk?
- Bagaimana cara meningkatkan perekonomian masyarakat Karang Anyar?
- Bagaimana memberikan sebuah hunian yang layak aman dan nyaman terhadap masyarakat menengah kebawah?

## Tujuan dan Manfaat

Paper ini memberikan pengenalan terhadap pesatnya perkembangan penduduk dan memberikan solusi dari degradasi yang ada dan memperbaikinya dengan menerapkan metode *urban acupuncture* demi memberikan kesejahteraan untuk masyarakat Karang Anyar Jakarta. Berdasarkan permasalahan yang ada, adapun tujuan dari penelitian yang menjawab rumusan permasalahan diantaranya:

- a. Membuat rancangan hunian vertikal dengan tujuan memberikan hunian yang layak bagi masyarakat Karang Anyar demi mewujudkan kehidupan yang sejahtera.
- b. Rancangan fasilitas niaga onderdil mobil sebagai dorongan perkuatan ekonomi di kawasan Karang Anyar dan menciptakan lapangan pekerjaan demi mewujudkan kesejahteraan masyarakat Karang Anyar.

## 2. KAJIAN LITERATUR

### *Urban Acupuncture*

*Urban acupuncture* adalah sebuah filosofi sebagai sebuah pendekatan untuk menjawab masalah sosial, perkotaan, serta memperbaiki kualitas sebuah daerah per kotaan maupun daerah kecil. Perencanaan kota yang didasari dari adanya kebijakan pemerintah biasanya memerlukan waktu yang cukup lama untuk memperbaiki suatu daerah. Sebuah perencanaan wajib mementingkan kuantitas dibandingkan kualitas, sehingga hasil dari perencanaan menjadi kurang maksimal dan kurang merasakan dampak secara luas.

*Urban acupuncture* menjadi salah satu cara untuk dapat memberikan sebuah solusi untuk mendapatkan dampak yang baik dalam waktu yang cepat dengan menganut peraturan perencanaan kota. Penataan perkotaan biasanya dilakukan dalam skala kecil namun dapat memberikan dampak baik bagi kota. Selain itu *urban acupuncture* dapat menghasilkan reaksi dimana penataan pada 1 titik akan memberikan dampak ke titik lain dan pada akhirnya akan memberikan dampak yang luas terhadap kota maupun daerah sekitarnya.

Menurut Jaime Lerner *Urban acupuncture* merupakan serangkaian metode untuk meregenerasi suatu wilayah yang rusak dengan mempertimbangkan aspek sosial maupun ekonomi yang diharapkan dapat memberikan dampak positif yang besar didalam suatu wilayah terkecil hingga wilayah terbesar. Peregenerasian dapat meliputi penataan kembali bangunan, [A1] aksesibilitas dan konektivitas suatu kota (Lerner 2014). Kemudian untuk proses peregenerasian harus dikerjakan secara cepat, biaya terjangkau dan bersifat langsung demi menghasilkan proses regenerasi suatu wilayah dengan cepat. (Lerner 2014) Kemudian untuk dampak yang diberikan dari adanya peregenerasian ini dapat memberikan dampak secara luas dan berdampak positif terhadap wilayah sekitarnya (Lerner, 2014).

### Kepadatan Penduduk

Kepadatan penduduk merupakan keadaan dimana dapat dikatakan padat jika populasi manusia semakin banyak di suatu titik lokasi dan ruang kota sudah tidak dapat menampung populasi manusia. Kepadatan penduduk menjadi sebuah indikator dari adanya tekanan penduduk di wilayah tertentu. Kepadatan di suatu lokasi dibandingkan dengan luas lahan yang ditempati dinyatakan dengan banyaknya penduduk per kilometer persegi. (Sarwono, 1992).

### Pengertian Rumah Susun

UU No.20 Tahun 2011 tentang rumah susun menyatakan bahwa hunian rumah susun adalah bangunan bertingkat yang dirancang pada suatu wilayah/lingkungan yang dibagi menjadi bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam rancangan horizontal maupun vertikal. Menurut Pasal 2 dan 3 UURS, No 16 Tahun 1985. Tujuan perancangan rumah susun yaitu untuk mengarahkan pembangunan rumah secara horisontal ke rancangan hunian vertikal atau rusun. Dengan adanya rancangan rusun diharapkan dapat mengefektifkan penggunaan lahan. Menurut UU No. 16 tahun 1985 tujuan rumah susun yaitu:

1. Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan menengah kebawah, yang menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya.
2. Meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan permukiman yang lengkap, serasi [A1] dan seimbang.

### Pengusuran Pedagang Kaki Lima



Gambar 2. Pengusuran Pedagang Kaki Lima

Sumber : [Tribunnews.com/2014/09/30/mahasiswa-tentang-pengusuran-pkl-karang-anyar](http://Tribunnews.com/2014/09/30/mahasiswa-tentang-pengusuran-pkl-karang-anyar)

Pedagang kaki lima merupakan usaha sektor informal penjual barang maupun penjual jasa. Terdapat juga yang menetap di suatu tempat, bergerak maupun berpindah-pindah (nomaden) menjajakan makanan, barang maupun jasa. Pedagang kaki lima biasanya menjajakan barang dagangannya di atas trotoar, bahu jalan atau bahkan di lahan hijau perkotaan. Pada umumnya pedagang kaki lima bermodal kecil sehingga barang dagangannya cenderung tidak banyak sehingga lahan yang digunakan pun tidak besar. Namun terdapat dampak yang baik dari adanya keberadaan pedagang kaki lima yaitu dapat memberikan lapangan pekerjaan sehingga dapat mengurangi pengangguran di sekitar kawasan dan keberadaan pedagang kaki lima juga dibutuhkan bagi masyarakat menengah kebawah dimana harga barang yang ditawarkan tentu saja akan lebih murah dibandingkan membeli barang di pasar modern.

### Kriminalitas

Pada dasarnya kepadatan penduduk terjadi dikarenakan kurangnya tingkat perekonomian sehingga memunculkan meningkatnya tindakan kriminalitas. Pada dasarnya tindakan kriminalitas memang dilakukan pada kondisi kepepet pada akhirnya menghalalkan segala cara untuk dapat memenuhi kebutuhan hidup. Tindakan yang biasa dilakukan antara lain mencuri, menipu, mencopet dan perampokan yang disertai tindakan kekerasan bahkan pembunuhan.

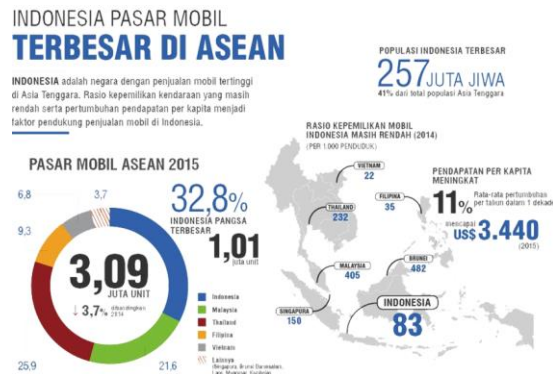
Memang pada dasarnya sebuah tindakan kriminal ini didasari dari adanya kebutuhan yang mendesak sehingga tindakan kriminal ini menjadi salah satu solusi untuk mendapatkan materi dengan cara cepat. Sebuah tindakan kriminal dapat diatasi dengan memperluas lapangan pekerjaan. Dengan adanya pembukaan lapangan pekerjaan diharapkan mampu memberikan kehidupan yang lebih sejahtera.



Gambar 3. Kriminalitas

Sumber : Detik.com, 2015

## Indonesia Pasar Otomotif Terbesar Di ASEAN



Gambar 4. Pasar Mobil Terbesar di Asean

Sumber: Kadata.co.id

Perkembangan dari tahun ke tahun industri otomotif di Indonesia mengalami perkembangan yang cukup signifikan. (Hidayah, 2019) Perkembangan ini terjadi akibat bertambahnya tingkat pendapatan masyarakat menengah di Indonesia. Dari adanya pertumbuhan ini terjadi kenaikan penjualan mobil di Indonesia. Selain itu merek-merek mobil di Indonesia pun bertambah seiring berkembangnya penjualan otomotif di Indonesia. Investor luar negeri banyak yang berinvestasi di Indonesia mengingat perkembangan penjualan di Indonesia yang cukup pesat. Kemudian dari adanya perkembangan otomotif yang cukup signifikan juga memberikan dampak meningkatnya juga kebutuhan *onderdil* mobil ataupun peralatan dan variasi mobil. (Widyanita, 2016)

### 3. METODE PERANCANGAN

Data sekunder didapatkan dari hasil penelitian dari sumber-sumber yang telah ada dan hasil analisis permasalahan urban di *site*. Data ini berfungsi sebagai pendukung informasi primer yang diperoleh dari buku, penelitian, literatur dan lain sebagainya. Dari penggunaan metode ini kita dapat mengetahui permasalahan yang terjadi pada *site* dan melakukan pendekatan *urban acupuncture* sebagai solusi penyelesaian dari adanya degradasi di kawasan Karang Anyar. Degradasi yang terjadi adalah buruknya kualitas hunian di pada kawasan Karang Anyar dan maraknya pengrusakan lapak pedagang kaki lima penjual *onderdil*. Degradasi ini mengakibatkan berkurangnya tingkat kesejahteraan masyarakat Karang Anyar.

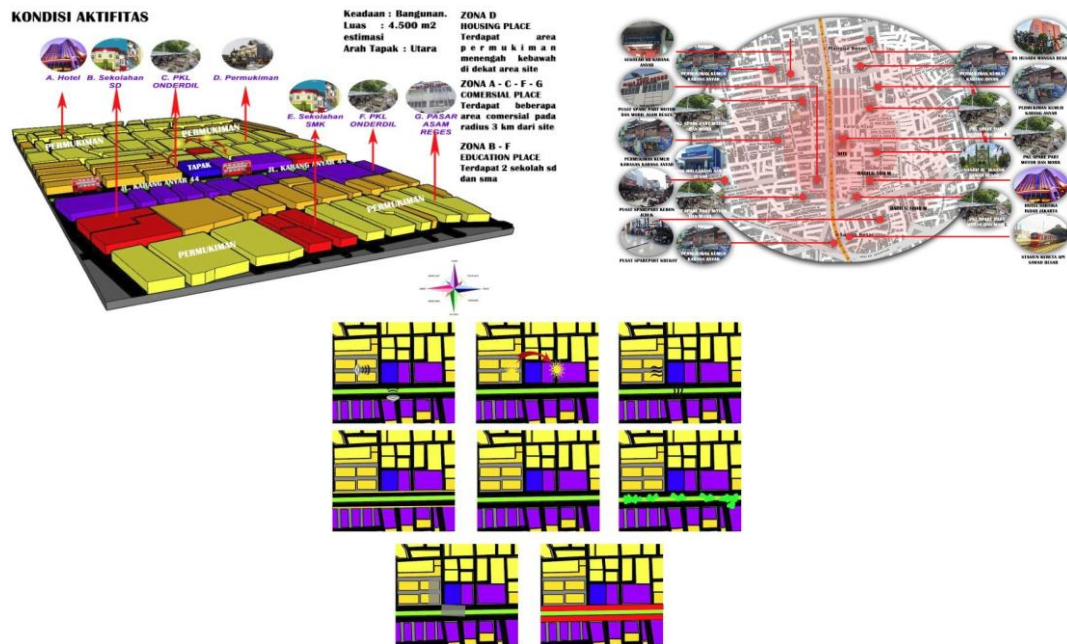
Metode perancangan yang digunakan adalah metode *disprogramming*. Metode ini yaitu menggabungkan 2 fungsi utama yang berbeda di dalam sebuah rancangan (Tschumi, 1994). Dalam menyatukan sebuah perbedaan fungsi di dalam suatu rancangan sebuah proyek haruslah dilakukan beberapa pengamatan agar perbedaan fungsi di dalam rancangan dapat memiliki keterkaitan dan hubungan yang baik.

### 4. DISKUSI DAN HASIL PEMBAHASAN

#### Analisis Kawasan

Sawah Besar merupakan kecamatan yang terletak di kota Jakarta Pusat, provinsi DKI Jakarta, Indonesia dengan luas wilayah 9,92 km<sup>2</sup>. Pademangan berbatasan langsung dengan Teluk Jakarta di sebelah utara, Penjaringan dan Tamansari di sebelah barat, Tanjung Priok di sebelah timur, dan Sawah Besar dan Kemayoran di sebelah selatan. Pada tahun 2020, Jumlah penduduk di kecamatan Sawah Besar sebanyak 169.105 jiwa, dimana laki-laki sebanyak 86.265 jiwa dan perempuan sebanyak 82.888 jiwa, dengan jumlah kepadatan penduduk 17.333 jiwa/km<sup>2</sup>. Sebagian besar warganya beragama Islam. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik kota Jakarta Utara tahun 2020 mencatat jumlah pemeluk agama, dimana Islam sebanyak 81,24%, kemudian Kristen 11,90% (Protestan 7,55% dan Katolik 4,35%), Buddha 6,68% dan Hindu 0,18% (*bps.co.id*).





Gambar 5. Analisis Tapak Mikro  
Sumber : Penulis, 2022

Jl. B Raya No. 1 RT.01/RW.05, Kelurahan Karang Anyar, Kecamatan Sawah Besar, Kota Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 10740. *Site* dipilih di kelurahan Karang Anyar Jakarta Pusat dikarenakan tingkat kepadatan yang sangat tinggi dan hunian pada kawasan Karang Anyar mayoritas bersifat semi permanen dan tidak layak. Kemudian untuk kualitas hunian di kawasan Karang Anyar sendiri mayoritas tidak memiliki nilai kesehatan dan kenyamanan untuk dihuni. Selain itu maraknya pengrusakan pedagang kaki lima pedagang onderdil menjadi permasalahan yang sering terjadi di kawasan Karang Anyar. Akibatnya memperburuk tingkat perekonomian masyarakat Karang Anyar dan memicu terjadinya degradasi. Dengan adanya degradasi ini memicu terjadinya tindakan kriminal di kawasan Karang Anyar. Berikut hasil dari analisis *site* di kawasan Karang Anyar:

- Kebisingan  
Tapak berada di salah satu pinggir jalan utama Karang Anyar. yang menjadi faktor utama kebisingan berasal dari suara kendaraan bermotor. Selain itu kebisingan juga dihasilkan dari industri sekitar yang juga dapat mengganggu masyarakat sekitar.
- Matahari  
Tapak berposisi menghadap selatan. Kondisi ini berdampak baik terhadap tapak dikarenakan suhu tapak tidak akan tinggi. Solusi dalam desain dapat menggunakan kaca sebagai fasad pada bangunan.
- Angin  
Tapak berada di posisi *hook* yang tentu saja dapat menyerap angin lebih besar dibandingkan dengan bangunan bertetangga. Kondisi ini juga dapat menjadi pertimbangan dalam mendesain sebuah rancangan.
- Jalur pejalan kaki  
Tapak memiliki jalur pejalan kaki yang baik. Terletak di depan tapak sehingga dapat mempermudah masyarakat mengakses ke tapak.
- Konektivitas  
Dalam radius 1,5 km terdapat akses menuju pintu tol dalam kota. Kondisi ini dapat memudahkan para pengunjung untuk datang menuju tapak dan mudah dalam mengakses ke tapak.

### Analisis Konsep Perancangan

Arsitektur *high tech* merupakan sebuah gaya rancangan bangunan dengan standar tertentu dan ditata dengan sedemikian rupa. Tujuan utama dari adanya penerapan konsep arsitektur *high tech* adalah menggunakan bahan material yang fungsionalis dan penataan ruang yang baik dalam penataan program ruang sehingga menghasilkan keterhubungan ruang yang baik.. Kemudian untuk pemasukan arsitektur konsep *high tech* sendiri bukan merujuk pada teknologinya saja namun penerapannya pada program ruang, perekrayasaan material, tingkat transparansi yang tinggi dan penerapan teknologi pada bangunan. (Rahman, 2020)

### Konsep Program

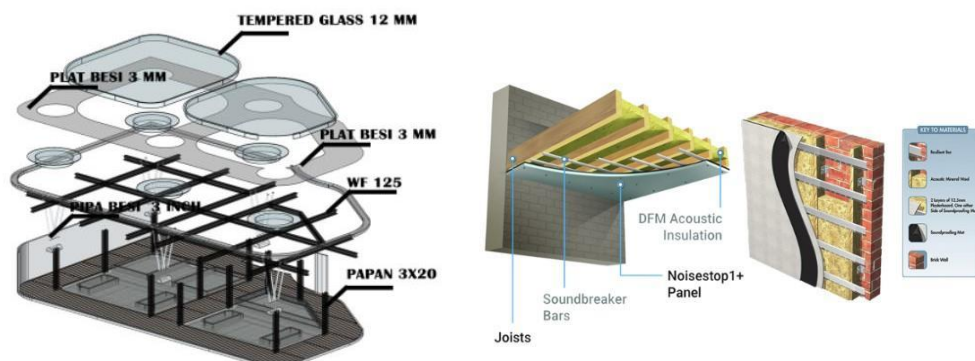
Konsep program bertujuan menyejahterakan masyarakat Karang Anyar. Dari adanya degradasi yang terjadi pada kawasan Karang Anyar menghasilkan sebuah rancangan yang dapat bermanfaat bagi masyarakat Karang Anyar yaitu perancangan hunian vertikal dengan area fasilitas penjualan onderdil mobil. Dengan adanya konsep program ini diharapkan dapat memberikan kesejahteraan bagi masyarakat Karang Anyar. Dari adanya rancangan niaga ini diharapkan mampu memberikan kemampuan perekonomian bagi masyarakat sekitar Karang Anyar maupun bagi para penghuni itu sendiri.



Gambar 6. Skema Rancangan Hunian dan Niaga  
Sumber : Penulis, 2022

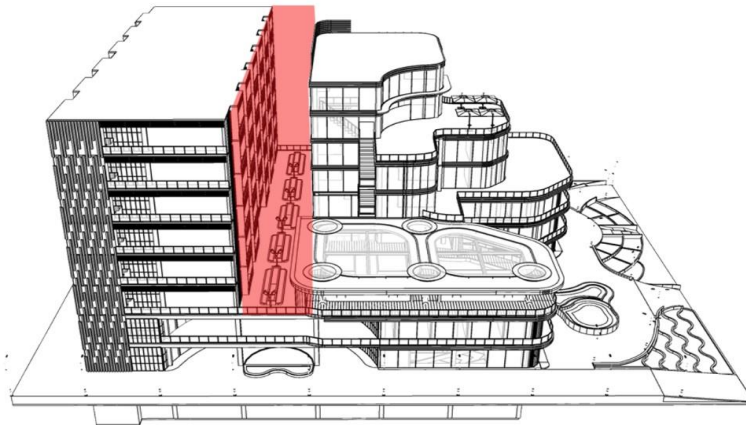
### Analisis Rekayasa Struktur dan Rekayasa Arsitektur

Proses rekayasa struktur dilakukan dari adanya penemuan kasus dimana bentangan pada kanopi mengharuskan dibuatnya bentang lebar. Proses rekayasa struktur dilakukan dengan mengambil konsep dari fungsi utama pada bangunan yaitu fasilitas penjualan onderdil. Bentuk struktur terinspirasi dari bentuk sebuah bentuk piston mobil diaman bentuk dasar pada piston mobil diambil dan dilakukan rekayasa struktur agar mampu menopang bentangan lebar pada area kanopi.



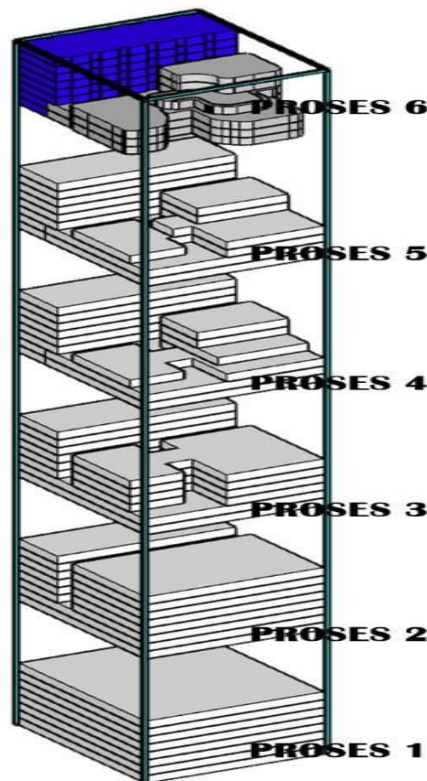
Gambar 7. Rekayasa Struktur Dan Arsitektur  
Sumber : Penulis, 2022

Selain itu menggabungkan 2 fungsi yang berbeda pada satu bangunan dapat menimbulkan beberapa permasalahan salah satunya adalah kebisingan. Proses rekayasa arsitektur menjadi sebuah cara untuk dapat mengatasi permasalahan kebisingan yang didapatkan dari aktivitas pada bangunan maupun dari faktor eksternal bangunan. (Fredericks, 2018) Penggunaan material *soundproofing* menjadi salah satu rekayasa arsitektur dimana material mengalami proses rekayasa sehingga memunculkan proses rekayasa material di mana material dapat memberikan manfaat meredam kebisingan yang dihasilkan dari aktivitas niaga. Penggunaan material yaitu menggunakan papan gypsum pada partisi dan papan akustik pada plafon hunian.



Gambar 8. Proses Rekayasa dan Arsitektur  
Sumber : Penulis, 2022

#### Analisis Gubahan Massa



Gambar 9. Proses Pembentukan Gubahan Massa  
Sumber : Penulis, 2022



Bentukan gubahan massa dihasilkan dari adanya analisis *site* kemudian gubahan massa mengalami proses penyesuaian dengan peraturan pembangunan yang ada. Kemudian gubahan massa mengalami proses penyesuaian dengan program ruang dimana hasil pembentukan gubahan massa dapat memberikan sirkulasi dan tingkat transparansi yang tinggi demi memberikan kenyamanan bagi para pengunjung maupun para penghuni. Berikut merupakan proses pembentukan gubahan massa dari bentukan awal hingga ke proses bentukan akhir.

### Hasil Perancangan

Bangunan dibuat sebanyak 8 lantai. Pada lantai 1 - 6 penggabungan 2 fungsi yaitu hunian dan fasilitas penjualan onderdil. Kemudian untuk lantai 7 dan 8 merupakan fasilitas hunian. Pada lantai 1 dan 2 pada lantai hunian merupakan fasilitas penunjang hunian seperti *cafe*, restoran, klinik, *laundry*, *gym center* dan kantor pengurus. Kemudian untuk lantai 3 hingga 8 merupakan fasilitas hunian. Kemudian untuk lantai 1 pada fasilitas penjualan onderdil terdapat *lobby* utama, *drop off*, area pemasangan *part*, kios niaga dan restoran. Untuk lantai 2 hingga lantai 5 merupakan kios niaga. Untuk lantai 6 digunakan sebagai kantor pengurus untuk area pusat onderdil kios variasi dan reparasi onderdil.



Gambar 10. Perspektif Eksterior, Interior Dan Aksonometri  
Sumber : Penulis, 2022

#### - Rancangan Hunian



Gambar 11. Detail Unit Studio  
Sumber : Penulis, 2022

Pada hunian sendiri akan dibuat dengan luasan yang minim namun memiliki tingkat penataan ruang yang baik. Studio hunian sendiri akan dibuat bertipekan modern yaitu tipe *bunk bed* dimana konsep dapat mengefisiensikan penataan ruang. Studio dibuat efisien dan tidak terlalu besar agar masyarakat dapat dengan mudah memiliki hunian dengan harga yang dapat terjangkau oleh masyarakat kecil. Total rancangan studio yang dibuat sebanyak 60 unit studio.

#### - Rancangan Niaga

Rancangan niaga yaitu penjualan part dengan dengan fasilitas penunjang penjualan diantaranya area penjualan variasi mobil dan arena penjualan reparasi atau *service part*. Kemudian untuk penjelasan skema pengunjung dapat datang ke fasilitas penjualan onderdil dapat langsung dipasang di area reparasi. Untuk pengunjung yang suka dengan variasi mobil juga disediakan kios untuk membeli variasi mobil yang terdapat di lantai 6. Jumlah kios niaga yang dirancang sebanyak 107 unit dengan 87 unit fasilitas penjualan onderdil dan 10 kios reparasi onderdil dan 10 kios kios variasi.



Gambar 12. Perspektif Interior Fasilitas Penjualan Onderdil

Sumber: Penulis, 2022

#### Dampak positif terhadap makro dan mikro

Dari adanya rancangan proyek ini tentu akan memberikan dampak positif terhadap masyarakat Karang Anyar maupun masyarakat Jakarta. Berikut beberapa dampak positif terhadap makro dan mikro:



Gambar 13. Dampak Positif Makro Dan Mikro

Sumber: Penulis, 2022

#### Dampak Positif Makro

- Memberikan kemudahan masyarakat Jakarta dalam mencari onderdil kendaraan.
- Menambahkan pendapatan daerah Jakarta demi memajukan perekonomian dan kesejahteraan masyarakat.
- Menambah daerah resapan di kota Jakarta dan meminimalisir terjadinya banjir. Dengan adanya penggantian rancangan hunian menjadi vertikal diharapkan dapat memberikan area resapan dan area hijau yang baik.
- Menambah keramaian pusat kota agar terjadi proses ekonomi masyarakat.
- Kualitas lingkungan Jakarta yang tertata dan rapi dan asri.
- Meningkatkan penjualan peralatan otomotif di Jakarta.

#### Dampak Positif Mikro

- Menggerakkan perekonomian masyarakat Karang Anyar.
- Memberikan hunian yang layak terhadap masyarakat Karang Anyar.
- Menghasilkan lapangan pekerjaan bagi masyarakat Karang Anyar.

- Memudahkan masyarakat Karang Anyar untuk mencari onderdil mobil di kawasan Karang Anyar.
- Memudahkan masyarakat Karang Anyar memiliki hunian yang nyaman dan sehat dengan harga terjangkau.
- Penataan kawasan Karang Anyar menjadi lebih baik dan rapi.
- Memudahkan terjadinya proses sosialisasi dengan penghuni lainnya.
- Memfasilitasi masyarakat Karang Anyar berjualan onderdil mobil.

## 5. KESIMPULAN DAN SARAN

### Kesimpulan

Bertambahnya jumlah penduduk memberikan dampak yang buruk dan memunculkan degradasi yang terjadi di wilayah Karang Anyar yaitu menurunnya tingkat kesejahteraan masyarakat salah satunya adalah semakin berkurangnya lahan kosong di kawasan Karang Anyar dan marak terjadinya penggusuran lapak pedagang kaki lima di kawasan Karang Anyar. Dari adanya degradasi ini muncul faktor utama yaitu tingkat perekonomian yang rendah di kawasan Karang Anyar. Dengan adanya permasalahan ini di rancanglah “Hunian Kelas Menengah Dengan Fasilitas Penjualan Onderdil Mobil Di Karang Anyar”. Selain itu untuk metode perancangan menggunakan metode *disprogramming*, Dimana metode ini menggabungkan dua fungsi bangunan berbeda. Kemudian untuk konsep rancangan menggunakan konsep arsitektur *high tech* dimana penerapan konsep ini terdapat pada struktur bangunan, penggunaan teknologi, tingkat transparansi yang tinggi dan program ruang yang baik. Dengan adanya perancangan ini diharapkan dapat memberikan dampak positif dengan memberikan kemampuan finansial dan hunian yang baik dan hunian layak bagi masyarakat Karang Anyar demi mewujudkan kehidupan yang sejahtera.

### Saran

Rancangan sebuah hunian digabungkan dengan area hunian menjadi sebuah tantangan tersendiri dimana dapat kita ketahui bahwa rancangan sebuah hunian haruslah memiliki tingkat privasi dan kenyamanan yang tinggi. Penentuan program ruang dan pembentukan masa harus dirancang dengan memperhatikan keamanan penghuni, akses yang mudah dan kenyamanan para pengguna. Dengan adanya rancangan yang memperhatikan kondisi dan permasalahan yang ada diharapkan dapat menghasilkan sebuah rancangan yang baik.

## REFERENSI

- Bps, 2022. *Berapa Kepadatan Penduduk DKI Jakarta Saat Ini?* Unit Pengelola Statistik. dari: <https://statistik.jakarta.go.id/berapa-kepadatan-penduduk-dki-jakarta-saat-ini>
- Bugaric, B. (2018). *Urban acupuncture treatment: Implementing communication tools with youth in Ljubljana suburbs*. Urbani Izziv, 29 (supplement), 105–108. dari: <https://doi.org/10.5379/urbani-izziv-en-2018-29-supplement-006>
- Faulkner, R. (2022). *10 best soundproofing materials for walls*. dari: <https://soundproofguru.com/best-soundproofing-materials-for-walls/>
- Fredericks, J., Caldwell, G. A., Foth, M., & Tomitsch, M. (2018). *The city as perpetual beta: Fostering systemic urban acupuncture. The Hackable City*, 92. dari: [https://doi.org/10.1007/978-981-13-2694-3\\_4](https://doi.org/10.1007/978-981-13-2694-3_4)
- Hidayah, S. N. (2019). *Geliat, Prospek, Dan Tantangan Industri otomotif Indonesia*. GAIKINDO. dari: <https://www.gaikindo.or.id/geliat-prospek-dan-tantangan-industri-otomotif-indonesia/>.
- Lerner, J. (2014). *Instructions for performing urban acupuncture*. Urban Acupuncture, 66. dari: [https://doi.org/10.5822/978-1-61091-584-7\\_18](https://doi.org/10.5822/978-1-61091-584-7_18)
- Lerner, J. (2014). *Urban acupuncture*. Brazil: Island Press.

- Rahman, M. (2020). *Mengenal Arsitektur high tech Dan Penerapannya Pada Bangunan*. Singapore Property and Real Estate for Sale & for Rent. <https://www.99.co/id/panduan/arsitektur-high-tech>
- Tschumi, B. (1994). *Architecture and Disjunction*. Massachusetts: The MIT Press
- Widyanita - Tim Publikasi Katadata, W. (2016, Agustus 16). *Potret, Tantangan Dan peluang Industri otomotif Indonesia*. Infografik Katadata.co.id. Diakses: 11 Juli, 2022 dari: <https://katadata.co.id/timredaksikatadata/infografik/5e9a56c8550d9/potret-tantangan-dan-peluang-industri-otomotif-indonesia>.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun.