

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Hunian vertikal dalam beberapa tahun terakhir menjadi sebuah kebutuhan yang harus ada di dalam sebuah kota, terutama kota – kota besar. Hunian Vertikal di Indonesia pada awalnya dibuat dengan berbagai macam latar belakang, seperti adanya permasalahan permukiman kumuh di kota dan pertumbuhan penduduk yang meningkat dengan sangat cepat yang membuat permasalahan baru muncul yaitu semakin menipisnya lahan di Indonesia. Hal tersebut menimbulkan efek negatif yang cukup besar kepada sektor perekonomian, karena dengan menipisnya lahan di Indonesia maka semakin mahal juga harga lahan yang masih tersisa. Permasalahan – permasalahan tersebut menjadi faktor pendorong utama adanya hunian vertikal. Pada awalnya pemerintah membuat hunian vertikal dengan gedung bertingkat rendah, yang disebut dengan rumah susun. Rumah susun merupakan hunian vertikal dengan target pasar masyarakat berpenghasilan rendah atau MBR.

Kemudian dengan semakin banyak pengembang yang tertarik untuk mengembangkan hunian vertikal, maka munculah hunian vertikal lainnya yaitu apartemen. Apartemen ini dibuat dalam berbagai jenis kelas, namun biasanya target pasar apartemen adalah kalangan menengah ke atas. Rumah susun dan Apartemen merupakan dua bangunan yang memiliki fungsi yang sama yaitu hunian. Namun keduanya tentu memiliki kualitas yang berbeda, karena peruntukannya pun berbeda. Perbedaan tersebut meliputi kualitas bangunan, tinggi bangunan, fasilitas bangunan, sarana dan prasarana, pengelolaan serta privasi. Rumah susun tidak memiliki fasilitas serta sarana dan prasarana yang begitu banyak, biasanya hanya terdapat kios – kios atau warung – warung dan pertokoan pada area lantai dasar. Pada rumah susun juga siapapun dapat mengakses area bangunan tersebut tanpa harus melewati berbagai sektor keamanan. Berbeda dengan apartemen yang memiliki berbagai macam fasilitas serta sarana dan prasarana yang sangat memadai dan lebih dari cukup. Pada umumnya, semua apartemen memiliki ruang privasi yang lebih ketat, dan tidak semua orang dapat

memasuki bangunan gedung apartemen selain penghuni yang mempunyai *access*. Meskipun saat ini terdapat beberapa apartemen yang membiarkan akses masuknya terbuka atau tanpa pagar.

Namun seiring berjalannya waktu dan semakin berkembangnya hunian vertikal di Indonesia, timbul kembali permasalahan lainnya. Sebagai manusia yang merupakan makhluk sosial, apakah masyarakat benar – benar membutuhkan privasi? Mungkin memang masyarakat butuh privasi, tetapi apakah masyarakat membutuhkan privasi yang sangat ketat seperti yang dilakukan di apartemen? Pada hakekatnya, privasi yang dibuat dan dibentuk saat apartemen dibangun adalah untuk mengurangi adanya kejadian dan tindak kriminalitas. Namun seperti yang kita ketahui, kasus kriminalitas di hunian vertikal tetap ada. Pada tahun 2020 sendiri terjadi 3 kasus kriminalitas di salah satu apartemen yang sudah tidak asing lagi namanya di kalangan masyarakat, yaitu Apartemen Kalibata City. Kasus itu diantaranya adalah terdapat beberapa oknum yang melakukan prostitusi daring di apartemen tersebut yang melibatkan 3 orang korban, mereka dipaksa untuk melayani pria dan jika menolak maka terjadi kekerasan terhadap anak tersebut. Kemudian juga terdapat kasus bunuh diri warga negara asing (WNA) asal Bangladesh, kejadian terjadi di Tower Ebony lantai 15. Terakhir adalah kasus ditemukannya korban mutilasi di salah satu unit di apartemen tersebut yang juga terjadi di Tower Ebony. Meskipun kejadian mutilasi tidak dilakukan di Apartemen Kalibata City, namun jasad korban ditemukan di Kalibata City. Bahkan dikabarkan tempat kejadian perkara (TKP) dari kasus ini juga terjadi di salah satu Apartemen di Jakarta Pusat (Hutasoit, 2020).

Pada tahun sebelumnya yaitu 2019 juga terjadi kasus prostitusi yang melibatkan anak – anak remaja. Pada tahun 2012 dan 2013 juga terjadi kasus pembunuhan, yang pertama adalah kasus pembunuhan yang dilakukan oleh calon suami yang terjadi di Tower Borneo lantai 16, kemudian yang kedua adalah pembunuhan berencana yang dilakukan oleh 4 orang dengan cara menyewa salah satu unit yang sama dengan korban kemudian mengintai korban selama 1 minggu (Hutasoit, 2020). Pada tahun 2009 silam, terjadi pembunuhan di Apartemen Mediterania II yang terletak di Jakarta Barat. Korban merupakan seorang foto model yang ditemukan di kamar mandi unit nya (Liputan6, 2009). Tahun 2013 juga

terjadi 2 kasus kriminalitas di Apartemen Mediterania tersebut, yaitu dugaan kasus pembunuhan dan juga perampokan salah satu unit apartemen (Marhaenjati, 2013). Pada tanggal 14 April 2021 juga terjadi pembunuhan yang dilakukan oleh seorang pria terhadap kekasihnya di salah satu unit Apartemen Green Lake View, Tangerang Selatan. Tersangka membunuh dengan cara menusuk korban pada bagian dada dan perut, meskipun pada akhirnya korban masih bisa diselamatkan (Kurniawati, 2021).

Masih di tahun 2019 tepatnya pada bulan November, terjadi kasus pembunuhan seorang driver ojol yang juga merupakan penyewa unit di Rumah Susun Griya Tipar, Cakung (Malau, 2019). Pada tahun 2020 terjadi pencurian tabung gas di rumah susun di Palembang, pelaku melakukan aksinya dengan cara mencungkil gembok penyimpanan tabung gas tersebut. Pelaku mengambil sebanyak 18 buah tabung gas (Oskandar, 2022). Terjadi juga kasus pembobolan salah satu unit di rumah susun Palembang, pelaku mengambil barang – barang berharga milik penghuni unit tersebut (Zulkanedi, 2021). Rumah Susun Marunda Cilincing Blok C Jakarta Utara juga menjadi pusat terjadinya maling motor. Pada bulan Maret 2022, terjadi kasus pencurian motor di Rusun Marunda tersebut, namun pelaku terpergok oleh warga dan diamankan di kantor polisi (Rachmansyah, 2022).

Dengan banyaknya kasus kriminalitas yang terjadi di hunian vertikal, hal tersebut sudah pasti disebabkan oleh berbagai macam faktor. Hunian vertikal sudah dibuat dengan berbagai macam pertimbangan desain fasilitas maupun aksesibilitas. Namun nyatanya masih banyak sekali kasus kriminalitas yang terjadi. Program ruang, bentuk bangunan, desain bangunan, aksesibilitas, bahkan faktor sosial juga dapat mempengaruhi terjadinya tindak kriminalitas di hunian vertikal. Fenomena tersebut menjadikan para desainer dari berbagai belahan dunia bersatu untuk membuat dasar pencegahan terjadinya tindak kriminalitas melalui desain. Maka pada tahun 1996, terbentuklah *Crime Prevention Through Environmental Design (CPTED)*, yang berada di bawah naungan *International CPTED Association (ICA)* (CPTED, A Brief History of the ICA, 2022). Sehingga pada penelitian ini berusaha untuk mencari tahu bagaimana penerapan CPTED dan seberapa besar pengaruhnya di hunian vertikal.

1.2. Rumusan Masalah

1. Apa saja faktor yang mempengaruhi tingkat keamanan di hunian vertikal?
2. Bagaimana pengendalian teritorial dan akses di hunian vertikal dengan penerapan CPTED?

1.3. Tujuan Penelitian

Dengan adanya keingintahuan tentang bagaimana bangunan hunian vertikal mempengaruhi kriminalitas, maka timbulah pertanyaan – pertanyaan yang ada pada rumusan masalah. Penelitian ini dibuat dengan tujuan untuk dapat mengetahui mengapa pada hunian vertikal sering terjadi tindak kriminalitas, yang seharusnya hunian vertikal menjadi jawaban permasalahan perkotaan. Kemudian juga faktor apa saja yang menjadikan tindak kriminalitas terjadi di hunian vertikal. Serta untuk dapat mengetahui apakah faktor sosial, teritorial dan aksesibilitas bangunan di hunian vertikal dapat menjadi pengaruh besar sebagai pencegahan dari tindak kriminalitas di hunian vertikal tersebut.

1.4. Manfaat Penelitian

Manfaat dari dilakukannya penelitian ini adalah supaya dapat mengetahui bagaimana faktor sosial, teritorial dan aksesibilitas dalam bangunan dan pengelolaan dalam bangunan hunian vertikal tersebut dapat berpengaruh besar terhadap terjadinya tindak kriminalitas. Diharapkan dengan adanya penelitian ini juga dapat mengubah bagaimana perancang maupun arsitek membuat sebuah rancangan hunian vertikal yang lebih memikirkan faktor sosial para penghuni meskipun tetap memiliki privasi tinggi. Tidak hanya memikirkan faktor sosial, tetapi juga diharapkan perancang dapat membuat rancangan yang lebih memikirkan bagaimana alur aksesibilitas dan perbedaan teritorial yang jelas dalam bangunan, yang dapat meminimalisir terjadinya tindak kriminalitas bahkan menghilangkan terjadinya tindak kriminalitas di hunian vertikal.

1.5. Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

1.2 Rumusan Masalah

1.3 Tujuan Penelitian

1.4 Manfaat Penelitian

1.5 Sistematika Penulisan

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Kajian Teori

2.1.1 Sejarah, Pengertian, dan Jenis Hunian Vertikal

2.1.2 Karakteristik Rumah Susun

2.1.3 Karakteristik Apartemen

2.1.4 Crime Prevention Pada Hunian Vertikal

2.1.4.1 Defensible Space

2.1.4.2 Crime Prevention Through Environmental Design (CPTED)

2.2. Penelitian Terdahulu

2.3. Kerangka Pemikiran

2.4. Sintesis

BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Identitas Penelitian

3.2 Metode Penelitian

3.3 Metode Pengumpulan Data

3.3.1 Observasi

3.3.2 Wawancara

3.3.3 Studi Literatur

3.4 Metode Analisis Data

3.4.1 Data Primer

3.4.2 Data Sekunder

BAB IV HASIL DAN ANALISIS PENELITIAN

4.1 Kondisi Aksesibilitas Pada Lingkungan Hunian Vertikal

4.1.1 Rumah Susun

4.1.2 Apartemen

4.2 Kondisi Teritorialitas Pada Lingkungan Hunian Vertikal

4.2.1. Rumah Susun

4.2.2. Apartemen

BAB V PENUTUP

5.1 Kesimpulan

5.2 Saran

