

## PEMUKIMAN VERTIKAL SEBAGAI UPAYA MENGATASI KEPADATAN PENDUDUK DI INDONESIA

*(Vertical Settlements as an Effort to Overcome Population Density in Indonesia)*

**Fadel Ikrar Jamika\***, Fitriya Monica, Marisa Meliana Fitri, Zuhendra Syafardi, Eri Barlian,  
Indang Dewata, Iswandi Umar, Nurhasan Syah

Magister Ilmu Lingkungan, Sekolah Pascasarjana - Universitas Negeri Padang

Email: fadelikrarjamika29@gmail.com

**ABSTRAK:** Permasalahan lingkungan hidup di Indonesia sangat beragam, tak terkecuali terkait dengan masalah kependudukan. Masalah kependudukan di Indonesia memiliki kompleksitas masalah, peluang, dan tantangan tersendiri yang berbeda dengan daerah lain. Masalah utama dalam kependudukan adalah pemukiman. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan 1) Upaya penyelesaian permasalahan kepadatan penduduk dengan adanya program pemukiman vertikal; 2) Pro kontra terhadap adanya pemukiman vertikal; dan 3) Mengetahui pengaruh rumah susun terhadap kualitas hidup penghuninya. Metode yang digunakan adalah kualitatif atau literature review. Pemukiman vertikal adalah permukiman berbentuk rumah susun atau apartemen. Terdapat pro dan kontra dalam perencanaan pemukiman secara vertikal, oleh karena itu pemukiman vertikal harus diperhitungkan dalam perancangan, membuka peluang subsidi silang, memfasilitasi mobilitas internal, dan prioritas bagi penduduk yang memiliki hubungan dekat. Setiap penduduk diberi kebebasan untuk menilai identitas dirinya dalam penataan ruang setiap satuan dan lokasi pembangunan hunian vertikal diharapkan strategis, memiliki sambungan sarana transportasi dan lapangan kerja.

**Kata Kunci:** Kependudukan, Kepadatan, Permasalahan, Pemukiman Vertikal.

**ABSTRACT:** *Environmental problems in Indonesia are very diverse, including those related to population problems. Population problems in Indonesia have their complexity of problems, opportunities, and challenges that are different from other regions. The main problem in population is settlement. The purpose of this study is to describe 1) Efforts to solve the problem of population density using a vertical settlement program; 2) the Pros and cons of vertical settlements; and 3) Knowing the effect of flats on the quality of life of its inhabitants. The method used is qualitative or literature review. Vertical settlements are settlements in the form of flats or apartments. There are pros and cons in planning vertical settlements, therefore vertical settlements must be taken into account in the design, opening opportunities for cross-subsidies, facilitating internal mobility, and prioritizing residents who have close relationships. Each settlement is given the freedom to assess his own identity in the spatial planning of each unit and the location of the vertical settlement development is expected to be strategic and have connections to transportation facilities and employment opportunities.*

**Keywords:** *Population, Density, Problems, Vertical settlements.*

## PENDAHULUAN

Perkembangan lingkungan permukiman di daerah perkotaan tidak terlepas dari pesatnya laju pertumbuhan penduduk disebabkan karena faktor pertumbuhan penduduk secara alami serta proses urbanisasi. Dengan adanya pertumbuhan penduduk terutama akibat urbanisasi dan terbatasnya luas lahan di daerah perkotaan, menyebabkan semakin berkembangnya jumlah rumah-rumah yang ilegal diperjual belikan atau disewakan kepada para pendatang. Rumah-rumah ilegal tersebut berkembang di bantaran sungai, daerah-daerah dekat kantor, pasar, mall serta pada lahan kosong, baik milik perorangan/perusahaan maupun tanah pemerintah tanpa izin. Kawasan yang padat dan kumuh ini disebut permukiman kumuh atau kampung kumuh. Hal inilah penyebab munculnya permasalahan seperti terjadinya banjir pada musim hujan, lingkungan yang tidak sehat, tidak layak huni, tidak memiliki fasilitas seperti listrik, air bersih dan prasarana (Eni, 2015). Pertambahan pertumbuhan penduduk menyebabkan penyempitan lahan, akibatnya harga lahan melambung tinggi sehingga orang-orang lebih memilih hunian vertikal seperti rumah susun atau apartemen yang tidak memiliki tanah. Selain itu sempitnya lahan menyebabkan permukiman yang menumpuk dan tidak terorganisir (Mukaromah, 2022).

Perwujudan pembangunan perumahan dan permukiman berkelanjutan, tidak dapat dilepaskan dari pembangunan perkotaan secara keseluruhan, apalagi bila dikaitkan dengan ketersediaan lahan yang merupakan sumber daya alam yang tidak terbarukan. Salah satu indikator pembangunan berkelanjutan yang dimotori oleh *United Nations Centre for Human Settlements* (UNCHS) adalah memberikan rekomendasi tentang bagaimana menetapkan indikator lingkungan untuk pembangunan perumahan, permukiman dan perkotaan. Indikator lingkungan perkotaan yang terkait dengan sustainability lingkungan perkotaan adalah terpenuhinya luas ruang terbuka ( $\text{km}^2$ ). Ketersediaan Ruang Terbuka Hijau (RTH) merupakan salah satu indikator utama penelitian dalam melakukan analisis pembangunan perumahan berkelanjutan. Indikator lain adalah tingkat keterjangkauan masyarakat untuk menyewa atau membeli hunian serta pendapat masyarakat tentang hunian yang diminati. Hal ini terkait dengan tiga pilar konsep pembangunan berkelanjutan yakni pembangunan yang telah mempertimbangkan secara seimbang tiga dimensi keberlanjutannya itu ekologi/lingkungan, ekonomi dan sosial (Murbaintoro *dkk.*, 2009).

Dari beberapa permasalahan yang ada maka Untuk mengatasi hal tersebut menerapkan program rumah susun atau termasuk dalam hunian vertikal untuk warga berpenghasilan rendah dan yang menempati tempat tidak layak huni. Selain itu dengan bangunan yang memanjang ke atas sehingga dapat menghemat lahan. Padatnya jumlah penduduk membawa dampak pada segala aspek seperti berkurangnya kesempatan kerja, kemiskinan, pengangguran serta semakin sempitnya lahan yang tersedia. Semakin banyak jumlah penduduk, maka secara langsung akan semakin banyak lahan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan bertempat tinggal (Mukaromah, 2022).

Hunian vertikal adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang secara fungsional terbagi menjadi bagian-bagian horizontal dan vertikal yang masing-masing merupakan satu kesatuan yang dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama suatu kawasan pemukiman dengan sebidang tanah bersama dalam suatu kawasan bersama (UU) No. 20/2011). Pengertian hunian vertikal juga adalah suatu tempat yang layak huni yang dibangun secara vertikal. Rumah-rumah ini biasanya dibangun di daerah yang memiliki masalah pembatasan lahan. Berdasarkan jenis hunian yang sering kita temui terdapat 3 jenis hunian vertikal, yaitu: Rumah Susun, Apartemen, dan Kondominium. Hunian vertikal menjadi salah satu alternatif untuk tinggal di kota yang semakin padat. Hunian vertikal yang dibangun di kawasan perkotaan dapat menjadi solusi untuk permasalahan keterbatasan ruang kota, apalagi penggunaan hunian vertikal membuat kota menjadi lebih efisien. Pembangunan hunian vertikal menciptakan ruang-ruang yang luas sehingga dapat dimanfaatkan sebagai ruang terbuka dan memecahkan masalah permukiman yang disebabkan oleh kepadatan penduduk (Sanggal *dkk.*, 2022). Hunian vertikal yang diharapkan dapat meminimalisir sempitnya lahan dan dapat menjadi kendali dalam persebaran mobilitas penduduk (Mukaromah, 2022).

Berdasarkan hal tersebut perkembangan pemukiman dan lingkungan serta keterbatasan lahan yang disebabkan oleh masalah kependudukan khususnya pertumbuhan penduduk. Oleh karena itu diperlukan solusi yang dapat menyelesaikan permasalahan tersebut. Berdasarkan hal peneliti ingin meneliti terkait pemukiman vertikal sebagai upaya mengatasi kepadatan penduduk di Indonesia.

## **METODE**

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif berupa literatur review (analisis dokumen). Data dalam penelitian ini adalah informasi tentang 1) Upaya penyelesaian permasalahan kepadatan penduduk dengan cara adanya program pemukiman vertikal; 2) Pro kontra terhadap adanya pemukiman vertikal; dan 3) Mengetahui pengaruh rumah susun terhadap kualitas hidup penghuninya. Sumber data utama diperoleh melalui observasi dan dokumen dari artikel yang ada di *Google Scholar*.

## **HASIL TEMUAN**

### **3.1 Perumahan Vertikal**

Permasalahan yang muncul di wilayah kependudukan tidak hanya itu jumlah yang besar, tetapi juga mempengaruhi turunan dari jumlah yang besar tersebut, antara lain persebaran penduduk, kualitas penduduk, kesesuaian dari sisi konsumsi, struktur penduduk yang sebagian besar berusia muda, modal dan teknologi yang ditanamkan juga masih diam rendah, dan dari pendapatan meningkat, produktivitas tenaga kerja menurun dan isu-isu kunci yang terkait dengan pekerjaan (Rochaida, 2016).

Perwujudan pembangunan perumahan dan permukiman berkelanjutan, tidak dapat dilepaskan dari pembangunan perkotaan secara keseluruhan, apalagi bila dikaitkan dengan ketersediaan lahan yang merupakan sumberdaya alam yang tidak terbarukan. Salah satu indikator pembangunan berkelanjutan yang dimotori oleh UNCHS adalah memberikan rekomendasi tentang bagaimana menetapkan indikator lingkungan untuk pembangunan perumahan, permukiman dan perkotaan. Indikator lingkungan perkotaan yang terkait dengan sustainabilitas lingkungan perkotaan adalah terpenuhinya luas ruang terbuka ( $\text{km}^2$ )/%. Ketersediaan RTH merupakan salah satu indikator utama penelitian dalam melakukan analisis pembangunan perumahan berkelanjutan. Indikator lain adalah tingkat keterjangkauan masyarakat untuk menyewa atau membeli hunian serta pendapat masyarakat tentang hunian yang diminati. Hal ini terkait dengan tiga pilar konsep pembangunan berkelanjutan yakni pembangunan yang telah mempertimbangkan secara seimbang tiga dimensi berkelanjutannya itu ekologi/lingkungan, ekonomi dan sosial (Kusuma, 2018).

Paradigma baru tentang pembangunan sudah bergeser pada pentingnya pembangunan berdimensi pada manusia (*people centered development*). Banyak ahli yang mengatakan bahwa penduduk bukan hanya sebagai obyek dari pembangunan tapi sekaligus sebagai subjek dari pembangunan. Karena disyaratkan bahwa penduduk harus ikut sebagai subjek maka dibutuhkan peningkatan kualitas sumberdaya manusia agar benar-benar pembangunan yang diinginkan bias tercapai. Keterlibatan penduduk dalam pembangunan perekonomian menjadi penting dalam rangka untuk meningkatkan pendapatan. Kebijakan perluasan kesempatan kerja merupakan suatu kebijakan penting lainnya dalam pembangunan, karena selain sebagai tolak ukur keberhasilan pembangunan ekonomi namun berikutnya juga dapat digunakan sebagai ukuran dalam mencapai kesejahteraan (Rochaida, 2016).

Permukiman horizontal adalah perumahan atau perkampungan padat penduduk, di mana satu petak tanah dengan luas tertentu hanya terdiri dari satu unit rumah dan pada umumnya ditinggali oleh satu keluarga. Permukiman horizontal ini menyebabkan kebutuhan lahan untuk permukiman menjadi sangat luas. Permukiman vertikal adalah berbentuk rumah susun atau apartemen. Pengertian rumah susun atau apartemen menurut Undang-Undang (UU) No. 16/1985 tentang "Rumah Susun", Pasal 1 Ayat 1 adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama (UU No. 16/1985). Rumah susun atau apartemen ini merupakan alternatif yang tepat untuk menjawab tingginya kebutuhan lahan untuk permukiman di sisi lain dan tetap dapat menjaga keutuhan luas RTH di sisi lain. Jika permukiman vertikal sudah terwujud, maka sedikit demi sedikit masyarakat yang tinggal di permukiman yang tidak layak huni (misalnya: bantaran sungai, pinggir rel kereta api, sekitar tempat pembuangan sampah, perkampungan yang sangat padat, dan lain-lain)

dapat dipindahkan kerumah susun atau apartemen sederhana. Dengan demikian, bekas lahan permukiman dapat dialih fungsikan kembali menjadi RTH (Setiawan, 2013).

Kepadatan permukiman menurut Danarko (2018) adalah kerapatan rumah dan penggunaan penutupan atap antara rumah yang satu dengan yang lainnya. Kepadatan bangunan ditentukan dari hasil bagi antara luas atap permukiman dengan luas blok permukiman. Berdasarkan proyeksi pertumbuhan penduduk menunjukkan angka yang positif. Angka yang positif menandakan pertumbuhan penduduk mengalami tren yang semakin meningkat tiap tahunnya. Akibatnya Kebutuhan permukiman suatu wilayah yang tidak dapat dipenuhi akibat sudah tidak ada lagi lahan permukiman sesuai Rencana tata ruang wilayah (RTRW) yang masih bias dibangun menandakan bahwa hunian vertikal sudah mulai dibutuhkan di wilayah tersebut. Perlu menghitung rata-rata luas permukiman per jiwa supaya dapat menghitung kebutuhan permukiman. Permukaan bumi sebagai lingkup hidup manusia yang menjadi obyek kajian geografi membahas mengenai hal penting dalam kehidupan manusia, baik dari kebutuhannya hingga permasalahan yang terjadi di dalamnya. Kebutuhan manusia tidak hanya sebatas hunian saja tetapi mencakup seluruh aspek pendukung seperti sarana dan prasarana yang menunjangnya. Semua hal tersebut kemudian disebut sebagai permukiman. Permukiman dapat diklasifikasikan menjadi dua yaitu permukiman horizontal dan permukiman vertikal. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), permukiman vertikal adalah sebuah tempat tinggal atau kediaman yang dihuni, yang arah pertumbuhannya tegak lurus membentuk garis tegak lurus bersudut  $90^\circ$  dengan permukaan bumi. Jenis-jenis dari permukiman vertikal terdiri atas: 1) Rumah susun gedung atau bangunan bertingkat terbagi atas beberapa empat tinggal (masing-masing satu keluarga); dan 2) Apartemen Merupakan tempat tinggal (terdiri atas kamar duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur, dan sebagainya) yang berada pada satu lantai bangunan yang bertingkat yang besar dan mewah, dilengkapi dengan berbagai fasilitas (kolam renang, pusat kebugaran, toko, dan sebagainya) (Ariyanti, 2017).

Menurut kamus KBBI, hunian vertikal terdiri dari dua kata yaitu hunian dan kata vertikal. tempat tinggal, tempat berlindung, tempat huni oleh manusia. Kata kedua vertikal merupakan arah tegak lurus dari atas ke bawah. Maka dapat disimpulkan pengertian hunian vertikal adalah tempat tinggal, kediaman yang bisa dan layak dihuni serta disusun dengan arah vertikal dengan alas tertentu (Mukaromah, 2022). Konsep ini pada awal mulanya muncul di Inggris pada abad ke 18 atau dikenal pada saat revolusi industri. Dengan digunakannya konsep hunian vertikal dapat dibagi menjadi dua jenis yaitu apartemen dan rumah susun. Apartemen diperuntukkan bagi masyarakat yang berada di kelas ekonomi menengah keatas sedangkan rumah susun diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Berdasarkan peruntukan tersebut, apartemen direncanakan pada suatu wilayah yang memiliki kualitas permukiman baik. Hal ini bertujuan agar apartemen dapat menjalankan fungsinya dengan maksimal apabila dibangun dekat/berada pada kualitas permukiman yang baik. Apartemen identik dengan suasana kemewahan sehingga lingkungan permukiman dengan kualitas yang baik

menjadikan hubungan timbal balik positif antara apartemen dengan lingkungan sekitarnya. Hal ini berlaku sebaliknya pada peruntukan rumah susun, yang mana rumah susun justru direncanakan untuk dibangun pada lingkungan dengan kualitas permukiman yang cenderung buruk. Hal ini bertujuan supaya tidak memperparah kualitas permukiman yang ada di sekitarnya. Keberadaan rumah susun tentunya akan menghemat lahan karena bentuknya yang dibangun secara vertikal dan dapat memuat banyak orang yang menghuninya. Hal ini merupakan hubungan timbal balik yang positif antara rumah susun dan lingkungan sekitarnya. Penentuan calon lokasi hunian vertikal, selain ditentukan dari kualitas permukimannya, ditentukan pula melalui RTRW. Hal ini bertujuan agar tidak terjadi salah perencanaan yang merugikan banyak pihak (Danarko, 2018).

Kehadiran hunian vertikal dipicu oleh kondisi perkotaan yang semakin padat, ketika kebutuhan akan perumahan atau perumahan semakin besar. Efeknya adalah penggunaan tanah secara luas, yang mengarah pada peningkatan harga tanah dan peningkatan harga perumahan. Kehidupan vertikal sendiri berfokus pada tujuan dan operasinya pada efek efisiensi lahan dan subsidi pada harga apartemen, kamar, atau rumah lainnya. Harapannya, vertikal living akan mewujudkan nilai efisiensi lahan dan menjadi bangunan bertingkat yang mampu menampung banyak penghuni tanpa memakan banyak lahan (Mukaromah, 2022).

Perumahan vertikal berupa rumah susun dan apartemen merupakan strategi pemerintah untuk mengatur mobilitas dan penataan perumahan masyarakat. Ini dengan tidak memperhitungkan tingkat pertumbuhan masyarakat, yang semakin cepat dari hari ke hari. Kebijakan tata kota untuk hunian vertikal dinilai efektif dan efisien karena dapat meminimalisir penggunaan lahan yang terus menyusut. Berkat konsep bentuk konstruksi keatas, memang tidak memakan banyak lahan. Selain itu banyak penghuni yang bisa muat di apartemen vertikal, karena cocok dalam satu apartemen, ada puluhan hingga ratusan apartemen yang cocok untuk ditinggali. Kebijakan Tata Kota Hunian Vertikal Surabaya Pertumbuhan penduduk yang cepat tidak seimbang dengan kondisi lahan menimbulkan permasalahan dalam penyediaan perumahan masyarakat. Hal ini mendorong pemerintah untuk merumuskan strategi untuk mengatasi masalah ini. Solusi yang dilakukan pemerintah terkait dengan pembangunan rumah susun vertikal. Kebijakan pemerintah mengeluarkan izin pembangunan hunian vertikal seperti apartemen dan rumah susun merupakan salah satu strategi untuk memerangi penggeseran dan penyusutan lahan. Pembangunan apartemen dan rumah susun diharapkan dapat meminimalkan penggunaan lahan berkapasitas tinggi. Tata kota terkait pembangunan dan pengembangan hunian vertikal di Surabaya memiliki tujuan yang positif. Mencari keuntungan tidak hanya untuk swasta, tetapi juga untuk kesejahteraan masyarakat sekitar.

Adapun tujuan kebijakan perumahan (Arieffiani, 2014), yaitu: 1) Gunakan lahan dengan bijak; 2) Mempermudah mendapatkan apartemen atau tinggal di dalamnya, serta pemerataan hak milik di apartemen; 3) Memberikan solusi yang lebih ekonomis dan

terjangkau bagi masyarakat; 4) Mobilisasi masyarakat dari satu tempat ke tempat lain lebih cepat, efisien dan efektif; dan 5) Kebijakan dan program perumahan pemerintah dirancang untuk mengatasi masalah di masyarakat miskin.

### **3.2 Pro dan kontra kebijakan tata kota**

Pengerahan perumahan memang efektif bila dikaitkan dengan ketersediaan lahan dan harga lahan yang tinggi, yang juga hampir merupakan step down, seiring pertumbuhan penduduk yang terus meningkat pesat. Namun, arti dari apartemen di negara Barat biasanya negatif. Seperti rekaman cerita tentang apartemen yang melibatkan kekerasan, perusakan, aliansi atau keterasingan dll. Oleh karena itu, berikut Mukaromah (2022) menyatakan bahwa: 1) Harus diperhatikannya dan diperhitungkan dalam perancangan rumah vertikal, baik rumah susun maupun apartemen. Pentingnya mengembangkan citra apartemen merupakan impian masa depan; 2) Membuka peluang subsidi silang dan memfasilitasi mobilitas internal, dimana perumahan dirancang sesuai dengan tingkat sosial dan ekonomi yang berbeda tanpa kesan eksklusivitas; 3) Karena budaya Jawa sangat erat kaitannya dengan orang, maka perlu diprioritaskan penduduk yang memiliki hubungan dekat (keluarga, kebangsaan, dll), yang terletak di unit-unit yang berdekatan satu sama lain; 4) Setiap penduduk diberi kebebasan untuk menilai identitas dirinya dalam penataan ruang setiap satuan; dan 5) Lokasi pembangunan hunian vertikal diharapkan strategis, memiliki sambungan sarana transportasi dan lapangan kerja.

Pertumbuhan penduduk terus bertambah dari waktu ke waktu. Berbeda dengan bumi yang terus menyusut dan menyempit untuk memenuhi kebutuhan manusia. Kebijakan Tata Ruang Kota Hidup Vertikal merupakan strategi yang baik untuk mengatasi masalah ini. Jika bangunan dibangun dengan konsep rumah vertikal, maka dapat menghemat lahan dan memaksimalkan pemanfaatan lahan. Perumahan vertikal berupa rumah susun merupakan bukti upaya pemerintah untuk meningkatkan kualitas hidup masyarakat miskin. Hunian vertikal berupa apartemen juga dapat meningkatkan pendapatan Kota dan menguntungkan bagi pengembang perumahan. Namun perkembangan vertikal living juga menimbulkan berbagai permasalahan yang harus dicarikan solusinya oleh pemerintah. Masalah muncul seperti kemacetan lalu lintas, gedung-gedung yang terlalu tinggi akan menghalangi sinar matahari ke pemukiman sekitar, dll.

### **3.3 Pengaruh rumah susun terhadap kualitas hidup penghuninya**

Hunian vertikal memiliki pengaruh terhadap tingkatan indikator hidup penghuninya sebagai berikut (Dinas Cipta Karya, 2014):

- Kebersihan: Kebersihan mengacu pada kebersihan area sekitar rumah. Di apartemen dengan kepadatan penghuni yang tinggi, aktivitas yang terjadi secara alami juga meningkat. Aktivitas penduduk tidak jauh dari kehidupan masyarakat dalam hal pemenuhan kebutuhan terutama dalam hal konsumsi, dan konsumsi makanan dan konsumsi barang. Sisa hasil konsumsi menghasilkan limbah, seperti sampah. Sampah merupakan salah satu contoh indikator kebersihan, contoh lainnya adalah saluran pembuangan limbah cair, tempat pembuangan sampah, dll. Mengenai

perlengkapsan sanitasi apartemen, mayoritas penghuninya berpenghasilan rata-rata atau lebih rendah, kepedulian penghuni terhadap kebersihan lingkungan dilupakan karena lebih banyak menghabiskan waktu untuk bekerja. Selain itu, sebagian besar apartemen di kota-kota besar berada di dekat sungai, dan penghuni apartemen tersebut membuang sampah sembarangan limbah rumah tangga mereka ke sungai. Dan saat hujan, aliran sungai tersumbat, sehingga sampah berhenti dan menimbulkan bau busuk.

- Keamanan: Keamanan mengacu pada keberadaan satpam (penjaga) dan keberadaan pagar. Kebanyakan Apartemen di kota-kota besar dilengkapi dengan satpam yang memantau area sekitar apartemen. Namun keberadaan pagar hampir tidak ada.
- Keindahan: Keindahan mengacu pada keberadaan taman, kolam, ruang hijau, dll. Sebagian besar apartemen di kota-kota besar tidak begitu apik karena lahannya terbatas sehingga tidak memungkinkan untuk dibangun taman atau pilar.
- Penataan: Tata Letak Karena banyaknya penghuni gedung apartemen, tata letak sulit diterapkan. Dimana jemuran baju orang di rumah tidak rapi sehingga tidak indah dipandang.
- Sarana dan prasarana: Sarana dan prasarana sesuai dengan keberadaan toilet, dapur, pekarangan dan garasi. Sarana dan prasarana tersebut tergantung dari kelas apartemen yang memiliki kelas dan harga lebih tinggi tentunya fasilitasnya lebih lengkap. Misalnya, toilet terpisah di setiap kamar. Oleh karena itu, pemerintahan kota harus mengevaluasi kebijakan tata kota dan mencari solusi untuk memecahkan masalah yang ditimbulkan oleh pembangunan perumahan.

## **KESIMPULAN**

Seiring dengan pertumbuhan penduduk yang semakin pesat, kebutuhan akan lahan untuk pemukiman juga akan semakin meningkat. Kepadatan penduduk adalah banyaknya penduduk per satuan luas. artinya pada wilayah yang kecil dihuni oleh banyak penduduk. salah satu upaya yang dapat dilakukan adalah dengan menggunakan pemukiman vertikal. Pemukiman vertikal adalah permukiman berbentuk rumah susun atau apartemen. Terdapat pro dan kontra dalam perencanaan pemukiman secara vertikal oleh karena itu pemukiman vertikal harus diperhitungkan dalam perancangan, membuka peluang subsidi silang dan memfasilitasi mobilitas internal, Prioritas bagi penduduk yang memiliki hubungan dekat, Setiap penduduk diberi kebebasan untuk menilai identitas dirinya dalam penataan ruang setiap satuan dan Lokasi pembangunan hunian vertikal diharapkan strategis, memiliki sambungan sarana transportasi dan lapangan kerja. Selain itu pemukiman secara vertikal juga harus memenuhi indikator kebersihan, keamanan, keindahan, penataan dan sarana serta prasarana.

## DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pusat Statistik [BPS]. (2011). *Kematian Bayi dan Angka Harapan Hidup Penduduk Indonesia: Hasil Sensus Penduduk 2010*. Jakarta: Badan Pusat Statistik.
- Arieffiani, D. (2014). Kebijakan pembangunan perumahan pemerintah kota Surabaya dan konsistensi terhadap pemanfaatan lahan. *Jurnal Sosial Humaniora (JSH)*, 7(1), 45-60.
- Ariyanti, R., Musiyam, M., & TP, M. (2017). Analisis Perkembangan Permukiman di Kecamatan Laweyan Tahun 2006-2015. [Doctoral dissertation]. Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Danarko, A. I., & Prakoso, B. S. E. (2018). Potensi Permukiman Padat sebagai Dasar Perencanaan Pembangunan Hunian Vertikal di Kota Magelang. *Jurnal Bumi Indonesia*, 7(3).
- Dinas Cipta Karya. (2014). Kebijakan Penataan Ruang Perkotaan. Semarang. [http://ciptakarya.pu.go.id/bangkim/sppip/files/Kebijakan\\_Penataan\\_Ruang\\_Perkotan.pdf](http://ciptakarya.pu.go.id/bangkim/sppip/files/Kebijakan_Penataan_Ruang_Perkotan.pdf).
- Eni, S. P. (2015). JAKARTA DALAM MENGATASI MASALAH. *Universitas Kristen Indonesia Institutional Repository*, 2(2), 243–252.
- Kusuma, T. H. (2018). Analysis of Factors Affecting House Ownership in Indonesia. *American Research Journal of Business and Management*, 4(1), 1–12.
- Mukaromah, H. (2022). Pro Kontra Terhadap Kebijakan Tata Kota Pengembangan Hunian Vertikal di Surabaya. *Jurnal Ekonomi Bisnis dan Akuntansi (JEBAKU)*, 2(2), 1-11.
- Murbaintoro, T., Ma'arif, M. S., Sutjahjo, S. H., & Saleh, I. (2009). Model Pengembangan Hunian Vertikal Menuju Pembangunan Perumahan Berkelanjutan. *Jurnal Permukiman*, 4(2), 72-87.
- Rochaida, E. (2016). Dampak Pertumbuhan Penduduk Terhadap Pertumbuhan. *Forum Ekonomi*, 18(1), 14–24.
- Sanggal, R. A., Sela, R. L., & Warouw, F. (2022). Identifikasi Lahan Pengembangan Hunian Vertikal di Kota Manado. *Jurnal Fraktal*, 6(2), 1–8.
- Setiawan, B. (2013). Kebijakan Pengembangan Permukiman Vertikal di Provinsi DKI Jakarta. *Jurnal Ilmiah Mimbar Demokrasi*, 13(1), 29-40.
- Undang-undang (UU) No. 20 Tahun 2011, 2011. (2011). Undang-undang (UU) No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.