

PT Katalis
Versa lmersif



WORLD
RESOURCES
INSTITUTE | ROSS
CENTER



WRI INDONESIA

Ruang Tengah

Cerita Warga tentang Hunian Vertikal,
Kehidupan Komunal, dan Realitas di Perkotaan



Cerita Warga tentang Hunian Vertikal,
Kehidupan Komunal dan Realitas di Perkotaan

- Agus Erik • Aliya Rahma Khairani • Amira • Carlos • Cholif Rahma Febriana •
- Denny • Efraim • Gregorius Jasson • hasanba • Ica • Ifa • Indri • Ita • Jaladri •
 - Jasmine K. • Langkah Bercerita • Linggar • Mare • Narasi Kolektif •
- Pierre Bernardo Ballo • Rica Friscarnela • rmd • Safa • Shav • Zaki •

PT Katalis Versa Imersif

Tentang Hak Cipta

Buku ini lahir dari cerita-cerita warga kota. Kami ingin cerita itu tetap bisa dibagikan secara bebas. Oleh karena itu, *Ruang Tengah* diterbitkan di bawah Lisensi **Creative Commons Atribusi-NonKomersial-TanpaTurunan 4.0 Internasional (CC BY-NC-ND 4.0)**.

Dengan lisensi ini, siapa pun bebas untuk berbagi, menyalin, dan mendistribusikan ulang materi ini dalam media atau format apa pun, selama memenuhi ketentuan berikut:

Atribusi — Cantumkan nama penulis/penerbit dengan sesuai, sertakan tautan ke lisensi, dan sebutkan jika ada perubahan yang dilakukan.

NonKomersial — Materi ini tidak dapat digunakan untuk kepentingan komersial.

TanpaTurunan — Jika Anda menggubah, mengubah, atau membuat turunan dari materi ini, hasilnya tidak boleh disebarluaskan.

Hak cipta atas setiap artikel, narasi, dan foto tetap menjadi milik para penulis dan penyusun yang terlibat.

Untuk pertanyaan terkait penggunaan lebih lanjut, hubungi: wri-indonesia.org/id/about/contact

Ruang Tengah

Cerita Warga tentang Hunian Vertikal, Kehidupan Komunal, dan Realitas di Perkotaan

Penyusun

- Agus Erik
- Aliya Rahma Khairani
- Amira
- Carlos
- Cholif Rahma Febriana
- Denny
- Efraim
- Gregorius Jasson
- hasanba
- Ica
- Ifa
- Indri
- Ita
- Jaladri
- Jasmine K.
- Langkah Bercerita
- Linggar
- Mare
- Narasi Kolektif
- Pierre Bernando Ballo
- Rica Friscarnela
- rmd
- Safa
- Shav
- Zaki

Kurator dan penyunting

Desvita Tria Ningrum, Communications Assistant WRI Indonesia

Pengarah proyek

Dimas Nu'man Fadhil, Urban Mobility Manager WRI Indonesia

Tim penasihat

- Rizzah Aulifia, GEDSI Research Assistant WRI Indonesia
- Yurgen Alifia Sutarno, Senior Communications Specialist WRI Indonesia
- Mutiara Kurniasari, GEDSI Analyst WRI Indonesia
- Sakinah Ummu Haniy, Senior Communications Coordinator for Food, Land, and Water WRI Indonesia

Perancang artistik dan grafis

ideacultura untuk WRI Indonesia

Pereka gambar

Nadiyah Suyatna untuk WRI Indonesia

Dicetak dan diterbitkan oleh

PT Katalis Versa Imersif
Bekerjasama dengan WRI Indonesia

ISBN: 978-634-05-3618-8

Cetakan pertama Agustus 2026

Atribusi-NonKomersial-TanpaTurunan 4.0



CC BY-NC-ND 4.0

Daftar Isi

03

Kata Pengantar
dari Editor

04

Kata Pengantar
dari *Project Lead*

05

Tentang Ruang
Tengah

08

BAB I
Fondasi yang Membangun
Ruang Pertama

30

BAB II
Praktik Nyata
dari Lapangan

56

BAB III
Menyemai Kolektivitas dan
Solidaritas Bertetangga

77

Kilas Balik
Ruang Tengah

Jika selama ini membayangkan kota
tumbuh ke atas,
maka timbul siasat untuk hidup bersama
di antara lantai-lantai yang ada.

Kata Pengantar dari Editor

Ada ruang-ruang yang awam diketahui dan tampak sederhana, tempat di mana jantung kehidupan sesungguhnya terjadi. Ruang-ruang itu hidup di antara yang publik dan privat, antara yang direncanakan dan yang tumbuh sendiri, antara sekadar lewat dan memilih untuk tinggal. Kota kerap memproduksi ruang berbasiskan asas pembangunan secara masif dan tanpa batas, tetapi ada ruang-ruang minim identitas seperti koridor, lobi, dan selasar yang sering menjadi penghubung penuh makna. Percakapan yang tidak direncanakan, pertemuan yang terulang, rasa memiliki yang terbentuk tanpa perlu disepakati adalah bentuk-bentuk konektivitas yang terjadi.

Ruang Tengah, judul buku sekaligus nama rangkaian kegiatan kami, mencoba mendiskusikan dan mencacah fragmen-fragmen informasi mengenai konsep dan struktur perkotaan yang selama ini sudah kita kenal, terutama terkait hunian. Bertempat di lantai dasar Konsolidasi Tanah Vertikal (KTV), kami berkumpul untuk mengimajinasikan hunian yang layak di tengah-tengah tantangan perkotaan. Mengutip percakapan salah satu kawan di kegiatan Ruang Tengah, "...mungkin kita sudah cukup banyak membahas masalah kebutuhan ruang ketiga (ruang publik) dan lupa menyoroti krisis ruang pertama (hunian)."

Berangkat dari hal itu, kami mencoba menyoroti nilai komunalistik yang ada pada konsep hunian vertikal. Nilai ini sangat terasa pada saat proses Ruang Tengah berlangsung dan hampir selalu muncul di dalam karya para peserta serta kawan-kawan yang mengirim tulisan melalui *open submission*. Kolektivitas memang tidak selalu menjadi inti pembahasan, tetapi kami memahami ini sebagai elemen kuat yang menjadi dasar argumen dan seolah merupakan *rendezvous* dari seluruh karya jika digabungkan.

Buku ini terbagi menjadi 3 bagian yang mengajak kita untuk, *pertama*, mempelajari fondasi-fondasi yang dibutuhkan untuk membangun ruang pertama. *Kedua*, mengkaji praktik nyata dari pembangunan dan kehidupan sehari-hari di hunian-hunian vertikal yang sudah berdiri. *Ketiga*, mendalami nilai-nilai kolektivitas dan solidaritas dalam bertetangga di hunian vertikal. Dimulai dari perbincangan hangat dan aktivitas membuat zine di lantai dasar KTV, buku ini berupaya mengumpulkan narasi dari sudut-sudut ruang yang mungkin tidak terdengar dan terasa padahal ia ada dan penuh makna.

Jakarta, Februari 2026

Desvita Tria Ningrum
Communications Assistant WRI Indonesia

Kata Pengantar dari *Project Lead*

"Alangkah mengerikannya menjadi tua dengan kenangan masa muda yang hanya berisi kemacetan jalan, ketakutan datang terlambat ke kantor, tugas-tugas rutin yang tidak menggugah semangat, dan kehidupan seperti mesin, yang hanya akan berakhir dengan pensiun tidak seberapa" – Seno Gumira Ajidarma

Kutipan sajak di atas menggambarkan kehidupan perkotaan, khususnya di Jakarta, yang sangat jauh dari kata menyenangkan, dimana waktu habis di jalan dan pekerjaan menjadi rutinitas monoton. Jika ditilik lebih jauh, kemacetan jalan dan ketakutan datang terlambat ke kantor adalah fenomena yang makin parah per hari ini. Kaum muda tidak lagi dapat tinggal dengan layak di dekat kantor mereka, terlebih jika ingin memiliki rumah layak dengan harga terjangkau. Opsinya adalah tinggal semakin jauh dari kantor demi mendapatkan hunian impian. Fenomena ini merupakan komplikasi dari cara menata kota yang berorientasi terhadap kendaraan pribadi dan rumah tapak selama puluhan tahun.

Mencoba mendekonstruksi tradisi dan merangkai harapan baru dalam kebiasaan bermukim di kota, kami di World Resources Institute (WRI) Indonesia berupaya untuk mendokumentasikan harapan, mengamplifikasi cara lain menyelesaikan masalah hunian, sekaligus mengkapitalisasi modal sosial yang kuat, terutama atas apa yang sudah terjadi setahun belakangan ini. Pembangunan KTV Tanah Tinggi dan Palmerah oleh kerjasama pemerintah DKI Jakarta dan Kementerian ATR/BPN yang didukung oleh Lembaga filantropi, serta pembangunan Flat Menteng hasil dari upaya kolektif komunitas, merupakan secercah cahaya yang membuat harapan pembeli rumah pertama bisa kembali tinggal di pusat kota tetap menyala.

Terima kasih saya haturkan kepada para penyusun buku ini, baik dari komunitas Melihat Kota, Kenapa Harus Peduli, Kota Bergerak, Kolektif Agora, Arsitek Kampung Urban (AKUR), Yayasan Kota Kita, Urun Daya Kota, Stravenues, Kenapa Harus Peduli, Muda Itu Kita, Ayo Ke Taman, Forum Diskusi Transportasi Jakarta (FDTJ), Social Justice Indonesia, Proud Circle, Menemukenal, Institute for Transportation and Development Policies (ITDP) Indonesia, dan Rame-Rame Jakarta, maupun segenap tim WRI Indonesia yang terlibat dalam menyiapkan buku ini. Semoga upaya ini dapat membuat generasi mendatang mampu untuk kembali tinggal di dekat pusat kota dengan taraf hidup yang semakin baik. Selamat membaca!

Jakarta, Februari 2026

Dimas Nu'man Fadhil
Urban Mobility Manager WRI Indonesia

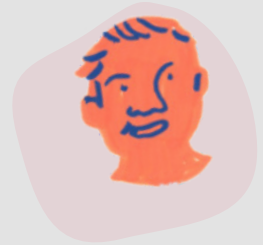
Tentang Ruang Tengah

Kumpulan cerita yang lahir dari diskusi di ruang komunal, lantai dasar KTV

Kota-kota besar kini menghadapi tren urbanisasi yang semakin meningkat. Sebagai contoh di Jakarta, tingkat kepadatan penduduk bersifat sedang, tetapi pengelolaan tata ruangnya menyebar (*sprawling*) hingga ke pinggiran kota. Hal ini berurusan dengan pengelolaan pertumbuhan penduduk dan keterbatasan lahan yang kemudian berujung pada semakin sulitnya mencari tempat tinggal yang layak huni dan terjangkau di perkotaan.



Sejak awal dibentuk, Ruang Tengah bertujuan menjadi wadah berkumpul dan belajar bersama bagi komunitas dan warga tentang hunian perkotaan. Komunitas-komunitas yang tergabung adalah Melihat Kota, Urun Daya Kota, Kenapa Harus Peduli, Proud Circle, Kota Bergerak, Kolektif Agora, AKUR, Yayasan Kota Kita, Stravenues, Menemukanali, Social Justice Indonesia, Muda Itu Kita, Institute for Transportation and Development Policy (ITDP), Forum Diskusi Transportasi Jakarta (FDTJ), Ayo Ke Taman, Rame-Rame Jakarta, dan Pemuda Harsa. Kami menyambangi KTV (Konsolidasi Tanah Vertikal) Tanah Tinggi, Rumah Barokah Palmerah, dan Flat Menteng Jakarta. Semuanya saling berefleksi tentang rintangan dalam upaya memiliki tempat tinggal di ibu kota.

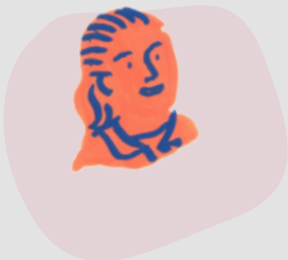


Kami menyoroti adanya persoalan pengaturan dan tata guna lahan yang tidak efisien dan terintegrasi, menyebabkan meluasnya persebaran penduduk ke area-area suburban (lihat lebih lanjut pada esai *Refleksi Mimpi Buruk Hunian di Jabodetabek*, hal. 11). Lalu, ada pula persoalan preferensi warga yang seringkali dominan pada pilihan untuk memiliki rumah tapak. Minat yang tinggi ini beriringan dengan masifnya penyediaan hunian tapak, misalnya perumahan klaster, di tengah-tengah tantangan keterbatasan lahan. Di sisi lain, kami juga memahami bahwa jenis rumah vertikal, seperti apartemen dan rumah susun masih memiliki tantangan. Pada praktiknya, penyediaan apartemen seringkali bersifat terbatas dan hanya bisa diakses oleh kelompok berpenghasilan menengah ke atas. Sementara itu, program rumah susun juga masih belum optimal mengingat biaya sewa yang masih sulit dijangkau kelompok menengah ke bawah serta tantangan sosial-ekonomi lainnya.

Di tengah-tengah beragam pilihan dan risikonya masing-masing, program dan inisiatif KTV hadir memberikan warna baru. Dari tiga sesi pertemuan Ruang Tengah, kami mengunjungi tiga KTV dan mengamati ada kemiripan di antara ketiganya, yakni keberadaan ruang terbuka multifungsi yang terletak di lantai dasar. Ruang ini kadang bisa menjadi tempat untuk mengobrol bersama tetangga, kadang untuk menerima tamu, kadang untuk membuka usaha kecil-kecilan, kadang bercocok tanam, kadang juga digunakan sekadar untuk duduk menikmati sajian pagi atau pemandangan sore hari. Ruang ini pula yang memungkinkan seluruh rangkaian kegiatan Ruang Tengah terlaksana. Ia menyaksikan dan mendengar berbagai cerita dan pengalaman kawan-kawan komunitas dan penghuni tentang hunian vertikal, kehidupan komunal, dan realitas yang terjadi di perkotaan. Ruang multifungsi ini lantas menjadi titik refleksi sekaligus harapan.

Di waktu mendatang, mungkin hunian dengan ruang-ruang komunal seperti ini lah yang menjawab ketidakamanan dan kesendirian kita; memiliki tempat untuk tinggal dengan skema biaya yang tidak mengecek tabungan sekaligus membunuh sepi dan ketidakwarasan menghadapi tuntutan hidup, dengan sesederhana bercengkerama bersama tetangga ataupun teman-teman dekat di rumah sendiri. Barangkali, ruang ini menyadarkan kita agar tidak perlu repot-repot membunuh waktu di perjalanan panjang menuju titik kumpul atau menghabiskan sisa gaji di rumah-saji hanya untuk mengobrol bersama kawan.

Kami menamainya “Ruang Tengah”, sebagaimana tajuk kegiatan dan judul buku ini. Berangkat dari keresahan tentang hunian yang muncul dari diskusi-diskusi di lantai dasar KTV, *Ruang Tengah: Cerita Warga tentang Hunian Vertikal, Kehidupan Komunal, dan Realitas di Perkotaan* hadir sebagai arsip pengetahuan dan pengalaman mereka yang menaruh harapan besar di kota-kota tempatnya bertumbuh.



BAB I



Fondasi yang Membangun Ruang Pertama



6 LANGKAH UNTUK PUNYA RUMAH

Oleh **Efraim** dari Kenapa Harus Peduli, sebuah komunitas yang berfokus untuk mengamplifikasi isu-isu interseksionalitas, dalam bentuk konten-konten digital



Seperti membangun rumah, ada enam langkah yang diperlukan untuk membentuk hunian layak di kota-kota di Indonesia. Enam langkah ini perlu dilakukan dan didukung oleh semua pihak, mulai dari warga sampai pemerintah!

Oleh **Jaladri** dari Kolektif Agora, komunitas media independen yang bertujuan untuk menjadi ruang literasi kolektif dalam mengeksplorasi narasi perkotaan.

Tren narasi perkotaan yang muncul belakangan kerap membahas tentang ruang ketiga. Namun dibalik pentingnya ruang ketiga, pembicaraannya menggeser lampu sorot dari ruang pertama, yaitu tempat tinggal. Kunjungan ke KTV yang diinisiasi WRI memantik refleksi dan mengingatkan betapa pentingnya memiliki ruang pertama untuk bisa mengakar dan bertumbuh.



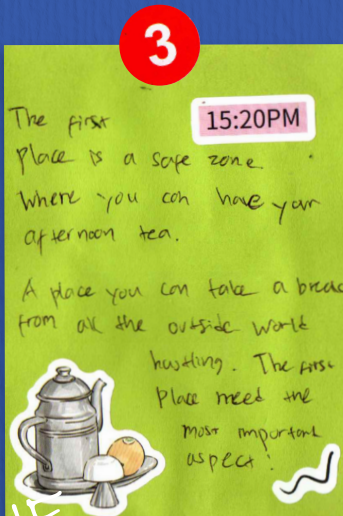
KTV is a way to make everyone life more decen.

Do I feel lucky to have a security of tenure?

or
Do I feel lucky to get involved in KTV program?

"Security of Tenure"

"Quality of life"
is the point of KTV.



But how about first place?

"The first place" originally is the most important place in human lives. A HOUSE, a place that you can call HOME.

A place you prepared where break fast, a place where you get your morning bath and brush your teeth.

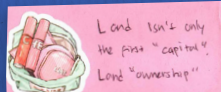


A place where you can store your belonging.

A place where you can keep all your favourite ~~the~~ collections of things.

A place where you can get a hug from your favourite person. A place you can rest.

A place that you can call a home.



Land "ownership" is also crucial to keep and grow your capital. Without the security of tenure, you can't have permanent address, you can save your money or improve your property, you can plan your

MEANS OF PRODUCTION, if you're landless, you're poor.



I was bringing in a basket of apples from the garden.

Try to play music that will appeal to them.

Bake until the poetry is golden and crisp.

With a permanent house, you can build a family, having solid relationship with your extended family, building relationship with your neighbor, be a reliable person because they know where to find you.

The Security of tenure is also important to grow your social CAPITAL

We're going to have a picnic this Saturday.



THE SECURITY OF TENURE!

Refleksi Mimpi Buruk Hunian di Jabodetabek

Oleh **Rizzah Aulifia**, GEDSI Research Assistant WRI Indonesia



Ruang Urban Jakarta yang Tidak Pernah Lepas dari Sejarah Ekonomi Politik

Pembangunan Jakarta sejak lama memiliki ciri khas yang ramah intervensi pemerintah pusat demi pembangunan ibu kota sebagai ladang akumulasi kapital global. Sejak 1965, Indonesia menerapkan kebijakan pasar bebas yang mendorong impor kendaraan¹. Memasuki 1970-an, Indonesia memberlakukan kebijakan proteksionis dan di saat yang sama, meliberalisasi sektor perumahan² hingga mengalami krisis finansial³. Saat krisis ini lah intervensi pemerintah pusat di Jakarta semakin nampak, salah satunya akumulasi kapital melalui pembangunan di lahan-lahan Jakarta⁴. Sungguh sejarah yang kompleks.

Abidin Kusno menjelaskan rezim pasar bebas sekaligus *automobile* yang memimpin saat itu mendorong penataan kota Jakarta yang bergantung pada ketersediaan jalan untuk menampung impor kendaraan pribadi⁵. Tidak heran bila cakupan wilayah Jakarta yang dulu hanya sampai Stasiun Sudirman terus melintang ke Selatan dan menyebar ke Timur dan Barat dengan jaringan jalan yang bervariasi.



¹ Wan-Ping Tai, "An Industry Without Industrialization: The Political Economy of the Failure of Indonesia's Auto Industry," *JAS (Journal of ASEAN Studies)* 2, no. 1 (July 31, 2014): 1, <https://doi.org/10.21512/jas.v2i1.154>.

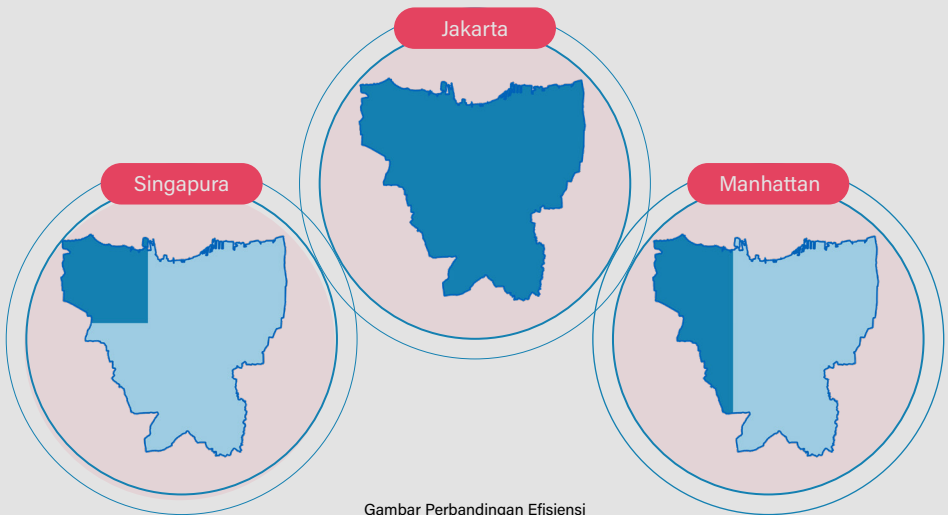
² Jo Santoso, "Chapter 1: Indonesian Housing Policy in the Era of Globalization," in *Habitat - International*, 2020, 47–64, <https://doi.org/10.14361/9783839449424-004>.

³ Gavin Shatkin, "Financial Sector Actors, the State, and the Rescaling of Jakarta's Extended Urban Region," *Land Use Policy* 112 (August 31, 2019): 104159, <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2019.104159>.

⁴ Rita Padawangi, *Urban Development in Southeast Asia*, Cambridge University Press eBooks, 2022, <https://doi.org/10.1017/978108669108>.

⁵ Abidin Kusno, *Jakarta: City of a Thousand Dimensions*, 2023.

Ketidakcukupan menampung kendaraan itu pula yang akhirnya mendorong perluasan jalan hingga menjadi jalan tol yang menghubungkan Jakarta dengan Bodetabek. Kehadiran tol dan kota-kota penyangga menjadi skema akumulasi modal lainnya, di mana para pengembang di Bodetabek bekerja sama dengan rezim *automobile* untuk mematok dan mengolah lahan menjadi perumahan-perumahan swasta '*gated society*'. Tidak terelakkan pula kedekatan rezim saat itu dengan Amerika Serikat (AS) mendorong kroninya mewujudkan suburban 'American Dream' yang khas dengan hunian tapak *sprawling*, jauh dari pusat kehidupan kota, dan selalu mengandalkan kendaraan pribadi untuk bepergian. Sementara itu, pemanfaatan lahan di Jakarta terus didominasi bangunan tinggi komersil, mal, dan *superblocks*; menjadikannya kota yang ramah bagi kelas atas⁶. Paris Marx melalui bukunya "*Road to Nowhere*" menjelaskan mimpi ini sudah terwujud di AS sejak awal 1900-an, utamanya di Kota New York⁷. Sayangnya, mimpi serupa juga didambakan Indonesia melalui Jakarta sebagai *pilot project*-nya.



Gambar Perbandingan Efisiensi
Tata Guna Lahan: Jakarta,
Singapura, dan Manhattan.
Sumber: Ouden, TU Delft, 2019

Penataan Jakarta yang terencana baik oleh pemodal meninggalkan sejumlah PR, yakni arus urbanisasi tak terkontrol, *sprawling*, kepadatan penduduk, hingga permasalahan urban lainnya yang terus menjalar ke berbagai aspek. Menariknya, kepadatan penduduk Jakarta ternyata masih terkategori sedang. Keruwetan Jakarta yang kita hidupi hari ini perlu dipahami dari sisi tata ruang yang menyukai *sprawling*. Bila Jakarta mengadopsi zonasi dan pemadatan seperti Singapura atau Manhattan, Jakarta mampu menampung penduduknya dan tetap menyisakan ruang untuk membangun fasilitas yang melindungi Jakarta dari ancaman iklim.

⁶ Rafael Martinez and Irna Nurlina Masron, "Jakarta: A City of Cities," *Cities* 106 (August 21, 2020): 102868, <https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.102868>.

⁷ Paris Marx, *Road to Nowhere: What Silicon Valley Gets Wrong about the Future of Transportation* (Verso Books, 2025).

Bagaimana merespons Jakarta yang terus menyebar?



Kondisi ini membutuhkan intervensi berupa regenerasi perkotaan yang memperhitungkan aspek sosial, keadilan spasial, dan ketangguhan terhadap perubahan iklim. Optimalisasi pemadatan kota secara vertikal (densifikasi vertikal) menjadi praktik regenerasi yang responsif terhadap permasalahan Jakarta. Namun, densifikasi ini juga harus peka terhadap isu kritis yang menyelimutinya, yakni kesulitan warga memiliki hunian terjangkau di saat *supply* hunian yang ada saat ini terlalu mahal dan tidak merefleksikan kebutuhan sehari-hari 80%⁸ warga miskin dan kelas menengah Jakarta. Survei inisiatif Deep Dive Cities Initiative yang merangkul 1.968 populasi dewasa muda di Jabodetabek menunjukkan 72% responden ragu membeli hunian karena kapasitas finansial yang minim. Alasan lainnya adalah ketidakpastian pekerjaan dan sumber pendapatan (34,5%), belum yakin dengan subsidi dan insentif yang disediakan pemerintah (29,6%), dan menyewa jauh lebih murah (25,1%). Keraguan membeli hunian semakin valid, melihat laporan Bank Dunia⁹ yang memperlihatkan *price to income ratio* (PIR) di Indonesia tergolong tinggi, khususnya di kota-kota besar seperti Jakarta yang bisa mencapai 10,3. Angka ini menunjukkan bahwa harga rata-rata rumah di kota besar mencapai lebih dari 10 kali lipat dari pendapatan tahunan masyarakat.

Salah satu praktik densifikasi vertikal yang berpotensi menjawab permasalahan ini adalah pendirian hunian flat minimal empat lantai yang diisi oleh sejumlah pemilik. Sekiranya kita sudah memiliki

tiga contoh, yakni Rumah Barokah Palmerah, Rumah Cinta Damai Tanah Tinggi, dan Flat Rembang.

Kedua hunian pertama merupakan hasil konsolidasi 4–5 hunian tapak milik warga yang menyepakati untuk dibangun ulang menjadi hunian vertikal 4 lantai dengan 12 unit (Konsolidasi Tanah Vertikal/KTV). Inisiasinya bermula dari CSR Yayasan Buddha Tzu Chi yang kemudian berkoordinasi dengan warga dan Pemerintah Provinsi Jakarta.

Meski KTV ini berhasil menghindari penggusuran dan relokasi warga, bukan tanpa catatan bahwasanya terdapat perubahan sosio-kultural serta tantangan keberlanjutan yang harus dihadapi penghuni. Beberapa di antaranya adalah pengorganisasian untuk piket dan iuran kolektif (ruang bersama, bersih-bersih, perbaikan, pengamanan) serta anggapan “rumah bertingkat sama dengan rumah orang kaya”¹⁰. Padahal penghuni KTV mayoritasnya berada di desil 1–2. Pelabelan seperti ini tidak canggung mengingat kiblak Jakarta yang bernaansa Barat ditanam utuh sejak rezim *automobile*. Pada 1970-an, elit-elit di negara Barat merekonstruksi imaji perumahan sosial vertikal (rusun) sebagai hunian berkelas bagi *super rich* layaknya kondominium¹¹. Di sinilah dikotomi hunian “vertikal-kaya” dan “horizontal-menengah-miskin” terbentuk meski belakangan ini, dikotomi tersebut mulai didekonstruksi, salah satunya lewat kehadiran kampung-kampung vertikal di Jakarta.

⁸ Lidia Pratama Febrian, “Gini Ratio Jakarta Naik, 20 Persen Orang Kaya Kuasai Setengah Pengeluaran DKI,” *KOMPAS.com*, July 25, 2025, <https://megapolitan.kompas.com/read/2025/07/25/14260401/gini-ratio-jakarta-naik-20-persen-orang-kaya-kuasai-setengah-pengeluaran>.

⁹ Mark Roberts, Frederico Gil Sander, Sailesh Tiwari, Editors, “Time to ACT: Realizing Indonesia’s Urban Potential” *World Bank* (2019).

¹⁰ Diperoleh saat diskusi bersama penghuni (2025).

Flat Rembang (4 lantai 5 unit) diiniasi oleh pemilik lahan bersama individu yang menyepakati ketentuan biaya sewa dan membangun berdasarkan kebutuhan serta kapasitas tiap penghuni. Koperasi yang beranggotakan seluruh penghuni menjadi lembaga yang memastikan akuntabilitas tiap anggota, termasuk pemilik tanah. Dengan prinsip “hunian adalah hak asasi manusia”, ketimbang sebagai aset spekulatif, pengelolaan hunian berbasis koperasi menjadi praktik yang perlu diperhatikan pemerintah dalam merespons tantangan mahalannya hunian.

Hari ini kita bisa menyaksikan berbagai alternatif untuk merespons tantangan hunian di Jakarta. Lebih dalam, buku

“Reforma Agraria Perkotaan dan Koperasi Perumahan” mengurai berbagai studi kasus di sejumlah kota Indonesia dalam mengupayakan hak hunian warga perkampungan kota¹². Meski penulis masih memiliki keterbatasan untuk mengeksplor lebih banyak terkait skema atau studi kasus yang merespons kebutuhan hunian bagi kelas *mendang-mending* (menengah), sekiranya kita bisa belajar dari opsi alternatif yang sudah ada dan bersama-sama mendorong ini ke para penentu kebijakan. Pertanyaan selanjutnya adalah, apakah penentu kebijakan mampu merangkul berbagai skema alternatif tersebut yang mengusung gagasan “hunian bukan sebagai aset spekulatif”?

Daftar Referensi

- Batubara, Bosman dan Toding, Esher. *Reforma Agraria Perkotaan dan Koperasi Perumahan*. Kasan Ngali & Urban Poor Consortium, 2025.
- Febrian, Lidia Pratama. “Gini Ratio Jakarta Naik, 20 Persen Orang Kaya Kuasai Setengah Pengeluaran DKI.” *KOMPAS.com*, July 25, 2025. <https://megapolitan.kompas.com/read/2025/07/25/14260401/gini-ratio-jakarta-naik-20-persen-orang-kaya-kuasai-setengah-pengeluaran>.
- Graham, Stephen. “Luxified Skies.” *City* 19, no. 5 (September 3, 2015): 618–45. <https://doi.org/10.1080/13604813.2015.1071113>.
- Kusno, Abidin. *Jakarta: City of a Thousand Dimensions*. NUS Press, 2023.
- Martinez, Rafael, and Irna Nurlina Masron. “Jakarta: A City of Cities.” *Cities* 106 (August 21, 2020): 102868. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.102868>.
- Marx, Paris. *Road to Nowhere: What Silicon Valley Gets Wrong about the Future of Transportation*. Verso Books, 2025.
- Padawangi, Rita. *Urban Development in Southeast Asia*. Cambridge University Press eBooks, 2022. <https://doi.org/10.1017/9781108669108>.
- Roberts, Mark. Sander, Frederico Gil dan Tiwari, Sailesh. *Time to ACT: Realizing Indonesia's Urban Potential*. World Bank, 2019.
- Santoso, Jo. “Chapter 1: Indonesian Housing Policy in the Era of Globalization.” In *Habitat - International*, 47–64, 2020. <https://doi.org/10.14361/9783839449424-004>.
- Shatkin, Gavin. “Financial Sector Actors, the State, and the Rescaling of Jakarta's Extended Urban Region.” *Land Use Policy* 112 (August 31, 2019): 104159. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2019.104159>.
- Tai, Wan-Ping. “An Industry Without Industrialization: The Political Economy of the Failure of Indonesia's Auto Industry.” *JAS (Journal of ASEAN Studies)* 2, no. 1 (July 31, 2014): 1. <https://doi.org/10.21512/jas.v2i1.154>.

¹²Stephen Graham, “Luxified Skies” *City* 19, no. 5 (September 3, 2015): 618–45. <https://doi.org/10.1080/13604813.2015.1071113>.

¹³ Bosman Batubara dan Esher Tonga Toding, *Reforma Agraria Perkotaan dan Koperasi Perumahan*, (Kasan Ngali & Urban Poor Consortium, 2025).

Ngomongin

KTV

(Refleksi pribadi)



Get to know:

Ka - Te - Ve

(Konsolidasi Tanah Vertikal)

#Intinyadeh:

Proses "Penggabungan" /
Konsolidasi bangunan yang
awalnya menyebar, jadi
menyatu ke atas (vertikal)

Coba bayangin kalo
Depot isinya perumahan
semua...

Keresahanku saat Ini...

Ngomong soal hunian / perumahan
aku merasa akhir² ini developer
rumah lagi "berlomba"
bikin perumahan. Di
sekitarku aja ada 4
perumahan baru dan
itu pasti melalui proses
alih fungsi lahan dan
gak jarang nimbulin
dampak ke sistem
Peraliran sekitar : (

⇒ aku pikir penggunaan
lahan untuk bangun
perumahan udah cukup
deh...

Zine ini merupakan refleksi pribadi mengenai konsep KTV sebagai solusi untuk menjawab masalah permukiman yang padat dan fungsi tata ruang yang terlalu banyak dimanfaatkan untuk permukiman. Peruntukkan ruang kota menjadi kurang maksimal untuk mengakomodasi kebutuhan warga yang kompleks. Refleksi ini berangkat dari perbandingan antara Rumah Barokah, Palmerah dengan kondisi permukiman di sekitar tempat tinggal penulis.

Berangkat dari situ...

Aku pikir KTV bisa jadi solusi perumahan yang bisa meng-optimalisasi pemanfaatan lahan. Jadi, sisa lahan lainnya bisa jadi ruang produktif lainnya, kaya taman, kebun, dsb. di mana semua orang bisa manfaatkan lahan itu juga

(Saturday) morning was come, and all the summer world was bright and fresh and brimming with life.



Emang wujud KTV gimana?



(Gunakan imajinasi ya...) I'll try my best untuk deskripsin



Tepatnya di rumah Barokah, Palmerah, aku lihat rumah vertikal itu cukup memberikan kondisi hunian yang layak. Mulai dari ventilasi dan pencahayaan yang cukup banget, sistem sanitasi pribadi, dan ruang keluarga, dapur, dan tempat istirahat yang nyaman sbg inti dari rumah

Dari sana, aku pikir kondisi ini lebih layak sebagai hunian klo dibandingkan sama hunian tapak yang padat di mana pencahayaan, ventilasi, dan sanitasi minim.

Selebihnya..

Aku pikir model ini bisa dikomersialisasi juga sth untuk developer hunian (yang masih memikirkan keseimbangan tata ruang...) alih-alih pigembangun perumahan tapak yg takes a lot of space

What things should be done :



-) Memperluas sosialisasi KTV / model hunian vertikal karena aku pikir masih banyak preferensi hunian yg lebih condong ke model tapak

Hu aja sth core-nya. Aku yakin dgn proses sosialisasi dan edukasi ke semua institusi (pemerintah, pasar, masyarakat) ide tlg hunian vertikal bisa diterima dan didukung jdi impact lebih jauhnya : pemanfaatan ~~tata~~ ruang lebih maksimal.

Hilangnya Hak atas Cahaya dan Udara di Hunian Vertikal

Oleh **Cholif Rahma Febriana** dari Kota Yogyakarta, seorang penulis dan mahasiswa S2 Departemen Politik dan Pemerintahan, Universitas Gadjah Mada.



Di Jakarta, bernapas dan paparan sinar matahari seolah menjadi hal yang harus dibayar. Kesadaran itu datang perlahan, bukan dari angka sewa atau tagihan bulanan, melainkan dari ruang yang aku tinggali. Di kamar kos 3x3m yang terletak di lantai lima tanpa jendela, siang dan malam tak lagi punya pembeda yang jelas. Udara datang dari lorong dan tangga, dari ruang bersama yang tak sepenuhnya milikku.

Cakrawala Jakarta menjanjikan hunian vertikal dengan tujuan efisiensi lahan, serta denyut kebersamaan yang dulu dimiliki rumah-rumah tapak. Namun di labirin rumah kos yang menjulang hingga enam lantai, tanpa lift dan tanpa jendela, janji itu mulai rapuh di tepinya. Teringat pada hari pertamaku tiba, selesai memperbaiki pakaian dan ponsel yang kehabisan daya, membuat aku harus menandai waktu bukan dari cahaya matahari, melainkan lewat suara: suara sayup-sayup adzan yang menandakan waktu telah berganti dan jadwal salat yang menanti, deru motor yang kian banyak saat sore hari, serta suara langkah-langkah kaki tetangga menaiki tangga sempit. Tanpa jendela, pagi dan malam melebur menjadi abu-abu redup yang sama, dan ritme kota terasa seolah tertahan.

Mencari kamar di Jakarta, bagiku, menjadi sebuah pelajaran tentang berkompromi. Kamar yang dekat dengan transportasi, area kantor, dan denyut kota, akan ditawarkan dengan harga mahal, namun justru memiliki ruang paling sempit, pencahayaan alami yang nyaris absen, dan dinding paling tipis. Sedangkan kamar yang lebih jauh menawarkan sinar matahari dan bahkan pemandangan, tetapi menuntut tubuh dan mental untuk lebih kuat agar tidak hilang di antara kemacetan. Di lorong-lorong vertikal itu, setiap anak tangga yang dinaiki menjadi negosiasi antara kenyamanan, biaya, dan kebutuhan paling dasar: cahaya dan udara.



Meski demikian, kehidupan komunal tetap aku rasakan bertumbuh di balik keterbatasan ruang. Dispenser bersama di ujung lorong, tawa tetangga yang kian familiar merembes dari balik pintu, seseorang yang melantunkan melodi sembari membawa ember cuci. Di dalam hunian vertikal yang menumpuk orang-orang asing dari lantai ke lantai, ketiadaan jendela sedikit terimbangi oleh kehadiran suara. Komunitas kecil ini tidak lahir dari rancangan arsitektur yang megah, melainkan dari kondisi bersama-ruang sempit yang memaksa orang saling mendengar, saling menyadari kehadiran satu sama lain.

Pengalaman tinggal di rumah kos dengan kamar tanpa jendela ini membuatku mempertanyakan narasi tentang hunian vertikal yang kerap menjadi bintang utama perencanaan kota. Dari ruang sempit yang miskin cahaya matahari, aku belajar bahwa membangun ke atas tidak cukup jika yang dihasilkan hanya tumpukan kamar tanpa orientasi, tanpa jeda, tanpa ruang bernapas. Vertikalitas sejatinya harus disertai perhatian pada ruang-ruang antara-lorong, tangga, udara, dan suara-yang memungkinkan kehidupan komunal tumbuh. Di sanalah kualitas hidup kota diuji; bukan semata efisiensi lahan dan jumlah lantai, namun pada bagaimana hunian vertikal memberi ruang bagi cahaya, udara, dan juga relasi sosial, sehingga bangunan tidak sekedar berdiri, tetapi benar-benar dihuni.



Oleh **Zaki** dari **Arsitek Kampung Urban (AKUR)**, sebuah komunitas multidisiplin bagi warga muda yang peduli dengan keadilan ruang, arsitektur yang berpihak pada kaum marjinal, dan isu perkotaan yang kerap mengorbankan kampung kota.

Kota seharusnya tumbuh ke atas, menjadi padat dengan orang-orangnya yang tinggal di tengah kota. Dengan kota yang padat, mungkin kita tidak harus membangun kota di antah berantah dan tidak menjadikan lahan sawah, kebun, serta hutan menjadi kota baru yang tidak hanya merusak, tetapi juga butuh banyak pembangunan baru.



Kota selalu harus beradaptasi dengan keadaan dan lingkungan.

Kota dan
Segala isinya.



AKUR
-Zaki-

Warga

Warga akan selalu berkembang berkembang dan semakin berkembang akan terdapat "warga" yang, yang menjadi sampai pada akhir. Dan yang itu "warga" karena atau disediakan oleh negara karena itu semua itu. Harapnya hidup yang lebih baik.

KTV

Peraturan harusnya untuk kadri ini lebih awal. sehingga kepastian lebih dapat diandalkan. Pemerintah harus juga melihat kedepan bagaimana ini jika terjadi dengan massive atau tidak terjadi apa-apa karena warganya akan terdapat.

Pemerintah

Kota selanjutnya menjadi padat, timbul keatan bukan kesempangan atau ketidakpastian kota-kota yang baru yang mana itu tidak perlu. Kota-kota baru tidak akan kesulitan tapi masalahnya karena kota akan memunculkan masalah yang sama.

Kota.



Warga adalah bagian utama dari Kota, kita harus melibatkan penggunaanya untuk membuat Kota itu sendiri apa yang berubahnya.

"KTV ataupun yang lainnya"

Warga adalah kunci utama dalam pembuatan kota.



The Litter.

Salah satu masalah besar-besarnya ini membuat sebagai kota baru. Kota yang sangat baru. Akibat dari "mali" dan lain sebagainya kota ini mengalami kota akan yang sudah lama ada.

approx 3 miles

DEER ISLAND SLIP

Indonesia pun sama, sama-sama membuat kota baru, pada PKT, ada-ada memulihkan dan membangun kota yang sudah ada tapi Indonesia tidak membangun kota baru, yang membangun lebih banyak membangun "kota baru" itu.

Penataan Berbasis KTV dalam Konteks *Port-City* dan *Waterfront* yang Berkeadilan Ruang

Oleh **Indri** dari Arsitek Kampung Urban (AKUR), sebuah komunitas multidisiplin bagi warga muda yang peduli dengan keadilan ruang, arsitektur yang berpihak pada kaum marjinal, dan isu perkotaan yang kerap mengorbankan kampung kota.

Pendekatan **Konsolidasi Tanah Vertikal (KTV)** harus ditempatkan sebagai instrumen keadilan ruang, bukan sebagai alat legitimasi pembangunan eksklusif baru. Dalam perspektif *port-city* berkelanjutan—sebagaimana ditegaskan dalam Agenda 2030 AIVP¹ dan kerangka OECD²—pembangunan kawasan pelabuhan wajib menjamin keberlanjutan hunian warga, perlindungan mata pencaharian, serta ketersediaan ruang publik yang inklusif. KTV harus diarahkan untuk menata permukiman tanpa penggusuran, mengintegrasikan hunian dengan ruang usaha rakyat, dan mencegah gentrifikasi kawasan pelabuhan

Dalam hal ini, mari kita perjuangkan suatu model pembangunan KTV tidak hanya menghasilkan ruang komersial kosong dan kumpulan kantong milik elit. Sebagai contoh, advokasi rencana penataan Muara Baru dan Muara Angke yang sedang dilakukan jaringan arsitek komunitas

Indonesia di Jakarta menunjukkan bahwa pembangunan skala rendah-menengah berbasis ekologis, sosial, dan ekonomi lokal merupakan alternatif yang adil dan berkelanjutan.

Dalam konteks *waterfront*, kita perlu kritis memahami bahwa bantaran sungai adalah ruang hidup warga, bukan semata objek penertiban atau proyek kosmetik kota. Penataan seperti di Kampung Susun Kunir membuktikan bahwa pendekatan vertikal dapat merespons risiko banjir sekaligus memperkuat ruang komunal, ekonomi warga, dan kualitas lingkungan. Tidak hanya unit rumahnya, namun penataan kebun warga Kunir juga memberikan banyak pelajaran. Ruang hijau harus dimaknai sebagai infrastruktur ekologis dan ruang produksi kolektif yang memperkuat ketahanan pangan serta solidaritas sosial, bukan sekadar elemen estetika dalam model pembangunan vertikal.

Jangan lupa, perlu kita pahami bahwa pengelolaan berbasis koperasi merupakan kunci utama untuk menjamin keberlanjutan KTV. Namun, skema ini hanya akan berhasil jika disertai

keberpihakan kebijakan, pendampingan berkelanjutan, serta kolaborasi lintas sektor yang dikawal secara serius oleh pemerintah.

Berikut ini adalah sebagian strategi umum dalam pembangunan KTV yang berpihak pada warga:



In-situ upgrading tanpa pengusuran

Meningkatkan kualitas permukiman eksisting di kawasan pelabuhan dan bantaran sungai dengan menjamin hak tinggal warga.



Pengembangan kawasan campuran yang inklusif

Mengintegrasikan hunian pekerja, ruang usaha rakyat, dan fungsi logistik tanpa memisahkan warga dari sumber penghidupan.



Kemitraan publik–swasta–masyarakat (PPP+) yang adil

Menempatkan warga sebagai subjek pembangunan, bukan sekadar penerima dampak.



Skema perumahan koperasi pelabuhan dan sungai

Menyediakan perumahan sosial dan terjangkau melalui pengelolaan bersama antara pemerintah, otoritas pelabuhan, dan koperasi warga.



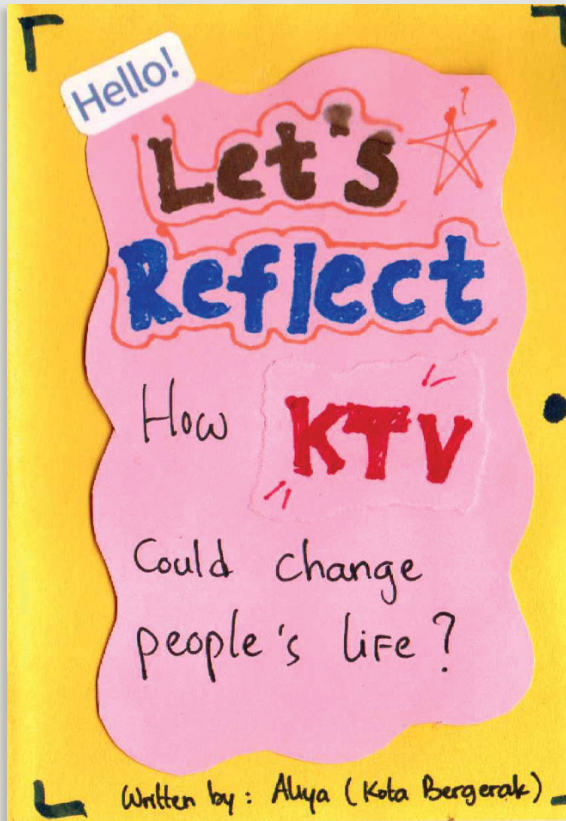
Masterplan Port-City/ Kota Tua terpadu

Menyatukan perencanaan kota dan pelabuhan dalam satu dokumen spasial dan sosial yang mengikat secara kebijakan.

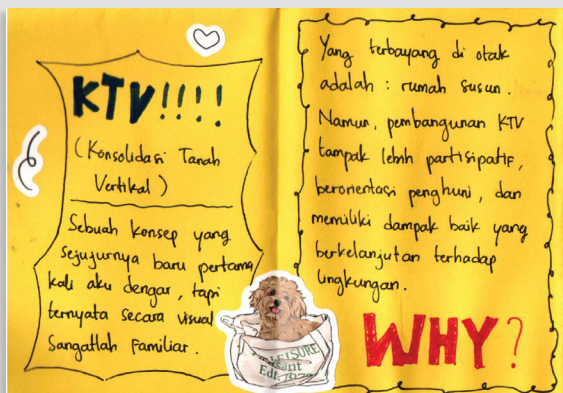


¹ Inisiatif pertama di dunia yang mengadaptasi 17 Tujuan Pembangunan Berkelanjutan PBB untuk konteks khusus hubungan kota dan pelabuhan.

² Organisasi untuk Kerjasama dan Pembangunan Ekonomi (OECD)



Oleh **Aliya Rahma Khairani** dari Kota Bergerak, sebuah komunitas yang berperan sebagai sarana bagi mahasiswa FISIP UI untuk memahami, melindungi, dan memperjuangkan hak masyarakat atas kota.



Zine ini merupakan bentuk refleksi pribadi penulis mengenai potensi dampak yang dirasakan oleh masyarakat apabila KTV dibangun secara masif. Selain itu, penulis juga mencantumkan secara singkat strategi pendekatan yang dapat dilakukan pemerintah ketika nantinya membangun KTV lebih banyak lagi.

1 Proses perencanaan KTV melibatkan warga selaku calon penghuni

Warga diberi ruang untuk menyampaikan keinginan dan kebutuhan akan tempat tinggalnya. Pemenuhan lebih terjamin

2 Mempertimbangkan warga sekitar. Bukan hanya individual melainkan kolektif

Warga yang tidak setuju tidak pernah dipaksa. Justru mereka dapat 'terbantu' dengan warga yang memiliki KTV.

3 Rumah tumbuh ke atas: memperluas ruang terbuka

Area lantai 1 menjadi area komunal bagi komunitas setempat. Adanya jendela membuat udara dan cahaya matahari masuk!

Ternyata
Konsep pem-
angunan ini
berdampak
baik...

Bagi warga pemilik KTV tentunya hidup mereka menjadi lebih layak. Tidur nyaman, udara segar, tidak lagi berdempetan, dan aman di segala cuaca. Lebih jauh lagi, keberadaan KTV mendorong **Social cohesion** yang lebih kuat. Warga sering berinteraksi di lantai 1. Warga pemilik dapat membantu warga sekitar yang membutuhkan hal tertentu.

Pemerintah harus mulai dari mana?



Membayangkan Ulang

Bagaimana kiranya, apabila kita mengubah paradigma, dari idealisme akan ruang hunian. Menghidupkan ekosistem penyedia hunian yang sehat, partisipatif dan berkeadilan.

Oleh **Narasi Kolektif** dari Kota Jakarta, sebuah inisiatif dari lingkaran pertemanan yang resah dengan isu hunian perkotaan.

Kita tumbuh dengan sebuah paradigma ilusi. Seperti ingin menghidupkan kehangatan saat pulang ke rumah kakek-nenek dengan adanya anak-anak berlarian di ruang yang lapang, aroma makanan yang datang dari dapur, dan suasana hijau yang menyegarkan. Lalu menarik memori tersebut menuju tolak ukur kesejahteraan. Menjadi mimpi yang menggenapkan arti hidup.

Sayangnya mimpi mungkin akan hanya terus digantungkan. Tidak mampu diwadahi dengan keterbatasan ruang yang

turut menjadi-jadi. Tidak mampu diselamatkan dengan sistem tata ruang yang kokoh tetapi tidak berkeadilan. Atau barangkali kita tidak sadar turut menjadi tiang-tiang kecil yang menyangga sistem itu kokoh berdiri?

Sebagaimana sebagian dari kita, punya kesempatan lebih untuk memiliki ruang yang nyaman dan aman. Sedangkan sebagaimana sebagian lainnya, terperangkap dalam ruang yang penuh kesesakan dan kecemasan.

Sebagaimana sebagian dari kita, menjadikan ruang tersebut sebagai aset penuh spekulasi untuk kemakmuran legasi. Sedangkan sebagaimana sebagian lainnya, tetap terperangkap dalam ruang yang hanya damai dalam imaji tanpa pikir masa depan bagi generasi.



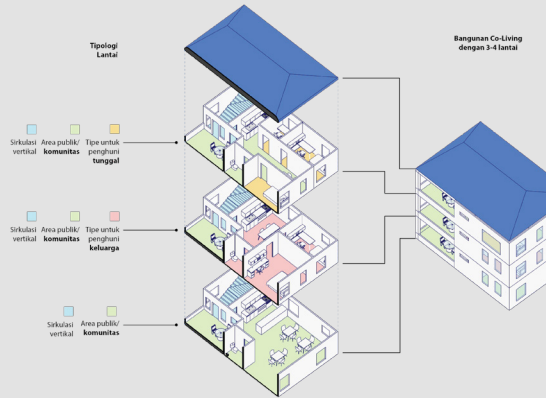
Sebagai refleksi, kami kemudian mencoba mencari sebuah gagasan, dengan harapan mampu memberikan sumbangsih kepada keadilan. Menyatukan sebagian dari kita yang berkesempatan, dan sebagian dari kita yang harus selalu mencari sebuah kemungkinan. *Menjembatani sebagian dari kita dengan kemampuan berinvestasi dan sebagian dari kita yang membutuhkan ruang huni dengan sumber daya terbatas.*

Optimisme mengacu pada konsep sebagaimana terjadi di benua lainnya. Kluswoningen di Eropa, yang memberikan kesempatan kedua untuk bangunan yang telah mati, atau Missing Middle Housing di Amerika, yang mengembalikan rumah ketinggian sedang sebagai tipologi transisi.

Kami mencoba merekonstruksi kedua konsep tersebut, dalam konteks lokal di Indonesia, dengan studi kasus Kota Yogyakarta. Sebagai daerah istimewa, kota ini memiliki sistem yang cukup berbeda, termasuk dalam urusan pertanahan. Kepemilikan tanah Sultan dan Pakubuwono, memungkinkan untuk disewakan demi kepentingan publik. Pun, konsolidasi tanah untuk perumahan tapak pernah dilakukan di atas tanah ini. Kami mencoba membayangkan *bagaimana kiranya..*

1

bangunan-bangunan lowong tersebut, yang hanya dibeli untuk dispekulasi, yang sudah ditumbuhi rumput liar, yang catnya sudah mulai memudar, dinyalakan kembali percikannya. Bagaimana kiranya negara hadir, memberikan dukungan, menghidupan ruang yang sengaja dibuat mati, untuk ruang tempat kembali, bagi orang-orang yang selama ini selalu hidup di bawah bayang-bayang kerentanan dan ketidaknyamanan. *Menjembatani kebutuhan ruang akan investasi dan kebutuhan ruang untuk dihuni;* (Gambar 1)



Gambar 1. Ilustrasi bangunan tunggal pada rumah komunal vertikal.

atau bagaimana kiranya..

2

tanah-tanah kesultanan yang lapang tersebut, juga dinyalakan percikannya, Berkonsolidasi untuk menciptakan ruang bersama yang tentram. Untuk si tua, si muda, si kaya, si miskin, si tersohor, dan si tak populer. Bagaimana kiranya, negara juga hadir sebagai penjamin, agar hidup berdampingan di antara dikotomi, bukanlah suatu narasi ilusi (Gambar 2).



Gambar 2. Ilustrasi apabila rumah komunal vertikal diimplementasikan pada ruang kosong yang lebih luas.

Agar rumah juga tanah tersebut menjadi bukan sekedar ruang singgah yang membeku tanpa kehidupan. Tidak menjadi gedung-gedung pencakar langit, tidak pula menjadi rumah pribadi dengan halaman luas. Cerita dan mimpi tetap sama, namun melalui bangunan ketinggian sederhana, membawa hangatnya kebertetanggaan, ruang hijau bersama untuk anak-anak berlari, dan aroma wangi masakan dari dapur.

Sebuah perubahan menuntut ikhtiar yang benar-benar dijalankan, bukan oleh seorang diri, tapi bahu-membahu saling melengkapi. Pun negara harus hadir sebagai aktor utama, membawai kebijakan yang benar bijaksana.



Untuk saat ini, mungkin
kita cukup membayangkan.

*Bagaimana kiranya, apabila kita
mengubah paradigma, dari
idealisme akan ruang hunian.
Menghidupkan ekosistem
penyedia hunian yang sehat,
partisipatif dan berkeadilan.*

Tulisan ini merupakan artikulasi ulang dari artikel ilmiah yang kami tulis dan diterbitkan dalam kumpulan proceeding ISOCARP ke 59 mengenai implementasi rumah kolektif ketinggian sedang di Yogyakarta (<https://doi.org/10.47472/ow3hPZx3>). Untuk akses penuh ke artikel, bisa menghubungi penulis.

Penulis: Rizkika Zulhijjani (rizkika.zulhijjani@gmail.com); Asmita Puspasari (asmita.pu@gmail.com);
Nawang Anandhini (nawanganandhini@gmail.com)

BAB II



Praktik Nyata dari Lapangan



deep dive
cities indonesia.

Konsolidasi tanah vertikal



RUMAH CINTA DAMAI TANAH
TINGGI

tentang
KTV tanah
tinggi

40 jiwa

11 KK

est.
2024



opsi alternatif
rekomendasi
kebijakan

survey
persepsi



Pak Eta

awal berdirinya
KTV penuh
tantangan.....



Bu Jayanti

awalnya takut
tidak kebagian
sertifikat

- * Rapat Rutin
- * pendekatan warga

WARGA HARUS
KOMPAK

RUMAH TAPAK



RUMAH VERTIKAL



VENTILASI &
PENCAHAYAAN
ALAMI

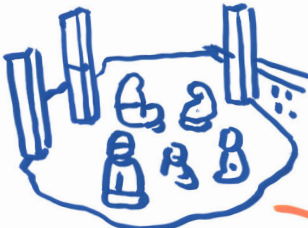


2×2
 $4m^2$



18m²
per
rumah

LEBIH LUAS, PUNYA
DAPUR & KAMAR,
MANDI SENDIRI



ADA RUANG
SERBAGUNA 4/
KEPERLUAN
BERSAMA



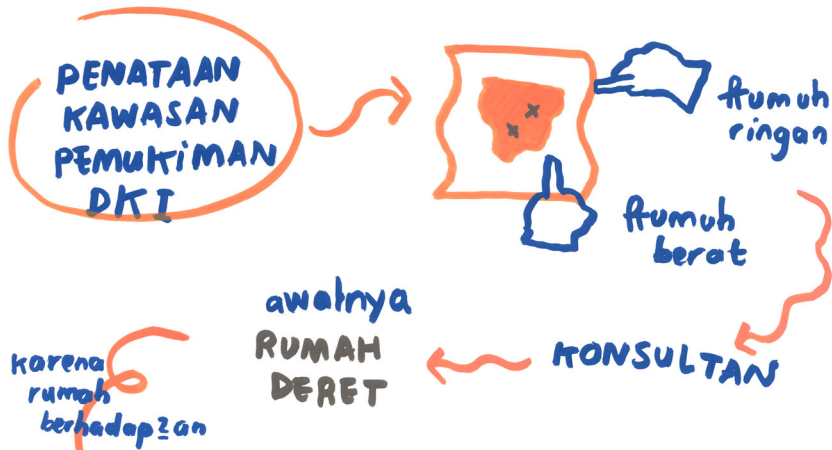
ADA RUANG
KOMERSIL
- WARUNG ?

Tantangan

* BENTROK
BUDAYA

* KESADARAN
BERSAMA





RUMAH VERTIKAL



KOPERASI PERUMAHAN?



GOTONG ROYONG

↑
ANTITESIS
komodifikasi HAK DASAR.

penghuni
sbg SUBJEK
bukan konsumen

partisipasi,
keamanan,
JANGKA PANJANG

7 Kriteria HUNIAN LAYAK

LOKASI



KEAMANAN



KETERJANG-
KAUAN



KELAYAKAN
STRUKTUR



AKSESIBILITAS



LAYANAN AKSES
INFRA & FASILITAS



KECUKUPAN BUDAYA

SIMPANAN
POKOK → biaya
konstruksi

SIMPANAN
WAJIB

50.000/bln/org

PRINSIP ANTI- SPEKULASI

- bukan mencari capital gain
- kepemilikan bersama
- aturan kolektif
- bukan PASAR BEBAS



DEEP DIVE CITIES INITIATIVE

KTV flat MENTENG



KERJA di JAKARTA
TUA di JALAN...



upah mini-
mum **TIDAK**
CUKUP untuk
beli rumah..



GAJI habis
untuk **TRANSPORT**

HUNIAN
LAYAK,
TERJANGKAU,
BERKELANJU
TAN

INVESTOR ?

- membantu menambal biaya konstruksi
- * KSM Menteng mencari investor dgn yield **6%** selama **5 thn**
- * memberikan PINJAMAN bunga **7.5 % flat** selama 13 thn



PEREKONOMIAN
masih belum **MERATA**
& TERPUSAT di JAKARTA..



ANTISIPASI
spekulasi

- * seleksi calon penghuni
- * aturan mengenai rumah yg tidak dihuni (max 1 thn)
- * review tahunan



jadi **BANYAK**
waktu
luang



Pergub DKI No.31
th. 2022

tentang RUMAH FLAT

TANAH 240-720 m²
Max. 4 Lantai
Banyak keluarga

* Pergub DKI
Jakarta 7
th 2024

RUMAH FLAT MENTENG

- * skema kolaborasi
pemilik tanah & koperasi
- * sewa tanah jangka
panjang → 60 thN leasehold
- * tanah tanpa spekulasi harga
- * komponen biaya per bln
5-20 % penghasilan klg

penghuni punya
HAK bersuara &
partisipasi



iuran bulanan:
fasilitas umum,
maintenance







Seluruh rekaman grafis pada 31-40 adalah catatan hasil diskusi oleh **Nadiyah Suyatna**, pencatat visual selama kegiatan Ruang Tengah berlangsung.

CATATAN RUMAH BAROKAH!

2 Poin penting dalam
Proses Rumah Barokah!

- ① **Percaya** : dan 20 rumah, hanya 2 rumah yang ada.
 - ② **Proses dialog** : Proses dialognya panjang, dalam konteks ini, warga "dibina" — juga berperan sebagai "perencana" dari rumahnya. Bukan hanya objek dari "penataan kawasan".
- Proses dialognya lama 15-20 kali!

HOMELY

LEBIH DARI SEKADAR
HUNIAN?

- ① Tempat bermain anak!
- ② Tempat latihan! menulis? utirah?
- ③ Economic viability: jual ikan, dagang?
- ④ Menantang! Warga sekitar jadi bisa ngumpul.

LIVELIHOOD

↑↑↑
"Meningkatkan
Jadi lebih
lively"



BEFORE | konsep rumah susun milik pertama AFTER

- ① Legalitas, kepastian hak atas lahan warga dan adanya konsep KTV! → lagi proses buat sertifikat untuk kamar!
 - ② Fikir hunian yang lebih layak. Air, listrik, ventilasi, penerangan. Desainya??
- TERSEPAH WARGA

MUSYAWARAH & KOMPROMI

- * 1 - semua keputusan dilakukan dengan musyawarah mufakat
→ Rp5.000/kk untuk lahan. Ada yang rusak? dikontrolin bersama.
- * 2 - warga dipertemukan saat Perencanaan, juga proses konstruksi.
- * 3 - kompromi - siapa yang tinggal di lantai berapa?

AGENT OF CHANGE

di rumah Barokah (amirsin).

PAK PARTIWO → apa yang belum ada di Palmerah, namun ada di tanah tinggi?

- ① **kompetensi**
Rp.500.000/kk selama konstruksi
Di Palmerah, warga perlu kontak - ini jadi kontra terhadap KTV menurut 10 brsanya
- ② **Toren air!**

Oleh **Jasmine K.** dari Urun Daya Kota Foundation, sebuah organisasi independen (NGO) yang bergerak sebagai *city guidelines*, yang ajak unsur kota untuk kenal, paham, dan ikut urun daya membangun kota.

Seperti namanya, Barokah bisa menjadi 'rumah', tempat bermain, berkumpul, dan melangsungkan kehidupan. Rumah Barokah menjadi ruang yang hidup dan penuh berkah, tidak hanya bagi penghuni, namun juga warga yang tinggal di sekitarnya melalui proses bahu-membahu warga dalam menjaga keberlanjutan kehidupannya. Semuanya tentang musyawarah dan kompromi yang diterapkan di dalamnya.

RUMAH MASA DEPAN

CURAHAN HATI SEORANG
GEN-Z

NAMA : AMIRA
UMUR : 24
CITA :
PUNYA RUMAH
DI KAWAN
TENGAH KOTA

TAPI ---

HARGA NYA MAHAL

TERUS ---

CARANYA LAYAN

#SAD

RUMAH VERTIKAL

centang berkah

#sekarang - aku - tahn - moment

KTV Palembang

KTV Tanah Tinggi

Flat Meneng

menjadi contoh solusi / insana buat aku (atau orang) yang ingin punya rumah di tengah kota yang LAYAK!

Oleh **Amira** dari Kota Jakarta.

As a daily public transport user, Amira developed a strong interest in urban mobility, exploring it during her Public Relations studies and now advancing it in her work at an NGO focused on sustainable transport development.

A brief Gen-Z reflection on wanting a place to call home in the city, feeling stuck with soaring costs and tight space, and turning to vertical housing as a hopeful workaround.

Rumah vertikal ini selain bus jadi pilihan utk gen z seperti ini juga bisa jadi salah satu cara agar warga yang tinggal di wilayah kumuh hidup dg layak!

dan generasi? berkembang juga

END -

DARI CITA PAK KARTONO, kita tahu proses pembangunan yang panjang.

Banyak yang ketika ditawarkan juga menolak karena :

1. Belum familiar
2. Tidak percaya pemerintah
3. Faktor lain kayak investasi awal / biaya yang perlu dikeluarkan / atau rencana pembangunan (misal, harus kontrak sendiri)

This leads to :

1. Kebutuhan sosialisasi yang lebih masif
2. Murgin adanya regulasi yang dapat mendorong lebih banyak rumah vertikal & mempermudah warga dalam prosesnya (contohnya / atau alasan No. 3 tadi)

Graha Anugerah Palmerah

Oleh **hasanba** dari Jawa Timur,
seorang pegiat baca
karya-karya novel fiksi yang
menulis di Wikepedia.

Karunia telah mengatap
Di seberang sungai Grogol
Kita berdiam satu pagi lagi
Mengingat-ingat kisah larat

Pagi berdegung gaduh
Terganti puja sapa
Di kediaman Palmerah
Kami kerta raharja

Bedeng-bedeng kayu menjulang
Gundukan gagal meringkuk
Diubah bata merah
Kokoh di Palmerah

Rumah kami bebenah
Berdinding putih
Air kran mengucur
Lampu-lampu berbinar
Lorong-lorong lengang

Di lantai tengah kami berdoa
Jayalah graha anugerah
Wisma siduran asa
Puji kehadiran tri sujana

Wisma kami barokah
Berusuk karsa
Bekas kumuh
Tak lagi meringkus jiwa

Wisma kami barokah
Nan kerta raharja



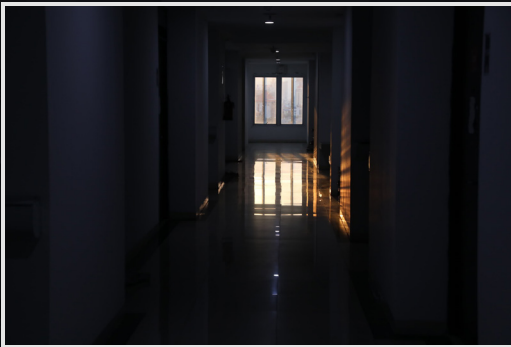
*arent we all small?
rooted on earth*



banyak sepatu minim privasi
susah pergi

Oleh **Shav** dari Kabupaten Bekasi, Jawa Barat.

Shav adalah perempuan yang cukup peduli dengan inklusivitas, hidup damai selaras dengan alam, budaya, dan nilai-nilai yang cenderung eklektik atau moderat. Sejak pertengahan 2025 lalu, ia menekuni fotografi sebagai bentuk kontribusinya untuk negara, dan merupakan bagian dari usahanya menciptakan kondisi tenang dalam dirinya agar berkelanjutan.



di sepanjang lorong itu aku tak ada nyali



tumpukan kotak abu

Kehidupan Wisma Atlet Pademangan pasca revitalisasi. Hampir seluruh unit penuh terisi oleh para ASN yang memilih tinggal di tengah arus Ibu Kota.

Ketika Lenteng Agung “Naik ke Atas”: Catatan tentang KTV, Kemacetan, dan Ruang yang Tidak Ikut Membesar

Oleh **rmd** dari Kota Jakarta.

Saya Riadi Marta Dinata, dosen di Institut Sains dan Teknologi Nasional (ISTN) yang tinggal di kawasan Lenteng Agung, dengan minat pada AI/ML dan ketertarikan mengamati dinamika tata ruang serta kehidupan komunal di perkotaan.

Adalah pagi di Lenteng Agung sudahlah punya suara khas: mesin motor yang berlapis-lapis, klakson pendek yang saling menyahut, dan langkah kaki yang tergesa. Ada momen tertentu, biasanya setelah jam enam lewat, sebelum jam delapan; ketika ritme kampung seperti dipaksa menyesuaikan diri dengan ritme kota. Di titik itu, saya sering berdiri sebentar di pinggir jalan, menunggu celah untuk menyeberang, sambil melihat arus orang yang seperti air: mengalir ke stasiun, ke halte, ke gang-gang kecil yang tiba-tiba terasa sempit.

Saya tinggal di pinggiran Jakarta Selatan, Lenteng Agung. Dalam beberapa tahun terakhir, perubahan paling terasa datang dari arah yang tidak disangka: bukan sekadar pelebaran jalan atau pembangunan fasilitas baru, melainkan munculnya hunian vertikal, rumah susun atau apartemen; di sekitar kawasan yang sebelumnya didominasi rumah tapak dan usaha kecil. Di atas kertas, hunian vertikal sering dipahami sebagai solusi logis: lahan terbatas, kebutuhan hunian tinggi. Namun, yang saya rasakan sehari-hari, solusi itu kadang hadir tanpa “pasangan” yang seharusnya: perbaikan ruang dukung.

Ketika satu bidang tanah “sekitar 100 meter persegi” berubah menjadi bangunan bertingkat, kapasitas hunian naik drastis. Satu hal yang tidak naik adalah lebar jalan lingkungan, mulut gang, akses keluar-masuk, dan jumlah ruang aman untuk pejalan kaki. Inilah titik di mana saya mulai memikirkan konsep Konsolidasi Tanah Vertikal (KTV) bukan sebagai istilah teknis, tetapi sebagai kebutuhan: kalau hunian naik ke atas, maka tata ruang di sekitarnya juga harus ikut dikonsolidasikan; yaitu ditata ulang agar mampu menanggung kepadatan baru.

Saya pernah mengalami pagi yang sederhana, tapi cukup mengganggu: hendak keluar gang menuju jalan utama, tapi akses terhalang atau “ketemu” dengan antrean kendaraan penghuni apartemen yang ikut keluar. Satu mobil berhenti sedikit lebih lama untuk memastikan aman, di belakangnya ada motor, lalu ada mobil lagi, dan tiba-tiba mulut gang menjadi simpul kemacetan. Yang mengejar waktu bukan hanya penghuni baru, tetapi juga warga lama. Orang tua yang mengantar anak sekolah, pekerja yang mengejar KRL, pedagang kecil yang membawa barang. Aneh rasanya: satu perubahan bentuk hunian seolah mengubah jadwal hidup semua orang di radius tertentu.

Di sekitar Stasiun Lenteng Agung dan jalur menuju akses transportasi, saya juga melihat fenomena yang mirip: kepadatan manusia dan kendaraan bertemu pada ruang yang sama. Pejalan kaki menumpuk di titik sempit, motor mencari celah, ojek online menepi “sebentar saja”, dan angkot berhenti sebentar, yang juga berubah jadi lama karena tak ada ruang yang benar-benar disiapkan untuk aktivitas itu. Lalu ada JPO yang pada jam tertentu terasa seperti koridor sempit yang memikul terlalu banyak. JPO bukan salahnya; yang bermasalah adalah ketika arus manusia meningkat, tapi kapasitas ruangnya tetap.



Dampak lain muncul pelan-pelan: pedagang yang mangkal di titik ramai. Saya paham betul motifnya; di mana ada arus, di situ ada rezeki. Tetapi ketika ruang publik sudah sempit, tambahan lapak di trotoar atau pinggir jalan membuat pejalan kaki turun ke aspal. Di titik ini, yang paling rentan adalah anak-anak: jalanan yang padat motor tidak memberi banyak toleransi untuk langkah kecil yang tidak selalu rapi. Ini bukan keluhan terhadap pedagang; ini pertanyaan tentang siapa yang seharusnya menyediakan ruang dagang yang tertib agar ekonomi jalanan tidak harus “berperang” dengan keselamatan pejalan kaki.

Lalu ada isu yang jarang dibahas dalam percakapan tentang hunian vertikal: perubahan cara bertetangga. Di permukiman tapak, kita mengenal tetangga lewat tatapan yang berulang, sapaan di depan rumah, atau obrolan singkat di warung. Di hunian vertikal, perjumpaan sering dipersempit menjadi momen singkat di lift atau lorong. Kadang tidak ada sapaan sama sekali. Kehidupan komunal bisa tumbuh, tetapi butuh ruang dan aturan. Jika ruang bersama minim atau tidak dirancang dengan baik, warga hidup berdekatan tanpa benar-benar “berhubungan”. Dalam jangka panjang, ini bisa memunculkan ketegangan kecil: soal kebersihan, parkir, suara, atau penggunaan fasilitas bersama—hal-hal yang sebetulnya bisa dikelola jika sistemnya jelas.

Karena itu, bagi saya, pertanyaan “apakah hunian vertikal perlu di perkotaan?” bukan pertanyaan ya/tidak. Jawaban saya: perlu, tetapi tidak boleh berdiri sendiri. Hunian vertikal harus datang bersama konsolidasi ruang. Di sinilah KTV menjadi lebih dari sekadar konsep Pembangunan; KTV adalah konsep tanggung jawab ruang.

KTV yang sehat seharusnya minimal memikirkan tiga hal: akses, ruang publik, dan tata kelola.

1 Akses

Jika jumlah KK naik berkali lipat, akses keluar-masuk tidak bisa diserahkan begitu saja kepada jalan eksisting. Harus ada perhitungan titik “puncak” jam sibuk, area drop-off yang jelas, sirkulasi kendaraan yang tidak menutup gang, dan manajemen parkir yang nyata. Bukan sekadar “ada parkir”, tapi cukup dan teratur agar tidak meluber ke jalan.

2 Ruang Publik

Trotoar bukan sisa ruang; trotoar adalah infrastruktur keselamatan. Jika hunian vertikal menambah arus pejalan kaki, maka pejalan kaki harus diberi ruang yang layak; terutama di titik koneksi menuju transport publik seperti stasiun, halte, atau JPO. Ini termasuk penataan pedagang yang manusiawi: bukan diusir, tetapi disediakan lokasi yang lebih tertib sehingga ruang jalan tidak menjadi arena saling sikut.

3 Tata Kelola

Di lingkungan padat, aturan bukan untuk membatasi hidup, tapi untuk membuat hidup bisa berlangsung tanpa saling merugikan. Tata kelola mencakup pengelolaan sampah, kebersihan, keamanan, dan mekanisme penyelesaian konflik kecil. Kalau satu titik kotor, dampaknya cepat menyebar; bukan karena warga tidak peduli, tetapi karena sistem pengangkutan, tempat pembuangan, dan pengawasan sering tidak siap.

Sebagian orang cenderung memilih membiarkan kota melebar apa adanya, seolah berlaku hukum tak tertulis: yang kuat bertahan, yang lemah tersisih. Ketika harga tanah naik, arus pendatang meningkat, dan kebutuhan hidup kian mahal, mereka yang tidak sanggup mengikuti ritme kota pada akhirnya “terdorong” secara natural; menjual rumah, pindah lebih jauh, dan memberi ruang bagi pihak yang lebih mampu. Namun pola pelebaran seperti ini menyimpan biaya sosial dan ekologis yang besar: jarak makin jauh, kemacetan makin panjang, dan layanan kota makin berat ditanggung. Di titik inilah hunian vertikal—selama mampu menjamin pengelolaan tata ruang dan tata kelola yang tertib; dapat menjadi keniscayaan yang semakin mendesak.

Jika konsep seperti Konsolidasi Tanah Vertikal (KTV) diterapkan dengan serius (akses, parkir, ruang pejalan kaki, penataan aktivitas ekonomi, dan keamanan-kebersihan), maka membangun ke atas bukan sekadar pilihan, melainkan kebutuhan urgen untuk menahan pelebaran kota, menjaga kualitas hidup, dan memastikan kepadatan tumbuh secara manusiawi, bukan semrawut.

Lenteng Agung bagi saya adalah pengingat bahwa kota adalah ritme. Ketika jumlah orang bertambah, ritme berubah. Jika perubahan ritme itu tidak diiringi konsolidasi ruang, yang lahir adalah gesekan: warga lama merasa terdesak, penghuni baru merasa disalahkan, pedagang dianggap mengganggu, pejalan kaki merasa tidak aman, dan jalanan menjadi ruang negosiasi yang melelahkan.

Tetapi saya juga percaya: gesekan bisa diubah menjadi kesepakatan. Hunian vertikal bisa menjadi solusi yang manusiawi; asal kita tidak hanya membangun ke atas, tetapi juga membangun tata ruang dan tata kelola yang ikut “naik kelas”. Pada akhirnya, pertanyaan terpenting bukan “berapa lantai” yang kita bangun, melainkan: apakah kita menyiapkan ruang yang cukup agar semua orang bisa hidup bersama dengan aman, tertib, dan saling menghormati?

Jika KTV dimaknai sebagai konsolidasi ruang dan konsolidasi hidup bersama, maka hunian vertikal tidak harus identik dengan pengap. Ia bisa menjadi cara kota bernapas lebih teratur; di Lenteng Agung, dan di banyak sudut Jakarta lainnya.

Pertanyaan terpenting bukan
‘Berapa lantai’ yang kita bangun,
melainkan: apakah kita menyiapkan
ruang yang cukup agar semua orang
bisa hidup bersama dengan aman,
tertib, dan saling menghormati?

Dubai di Utara Jakarta



Oleh **Carlos** dari Kota Jakarta, seorang warga kota yang peduli akan masa depan kotanya.

Kampung Akuarium dari Kapal Nelayan

Di utara Jakarta, rumah dibangun secara leluasa dengan menambal laut namun ada juga rumah yang harus dibangun dari perjuangan penuh keringat hingga sekarat.

Di utara, hunian berlapis kaca berdiri secara menjulang saling berbaris rapih. Mereka adalah rumah yang disambut oleh pemerintah yang membuka tangan paling luas untuk pengembang. Meroketkan harga lahan, dan memisahkan tempat tinggal. Entah siapa yang tinggal disana. Aku yakin tidak pernah bisa bertemu dengan mereka. Di saat bersamaan, hunian di utara Jakarta

juga dapat berdiri bagi mereka yang mendirikan rumah secara mandiri. Mereka yang tinggal di perkampungan Jakarta, dimana interaksi antar keluarga menembus dinding rumah. Mereka adalah warga Kampung Akuarium yang dulu merupakan korban dari keserampangan pembangunan. Namun, kini telah bangkit lebih tegak mewujudkan hunian impian yang menjadi bentuk rasa iri baru bagi masyarakat ekonomi menengah yang kebingungan memiliki rumah.

Oleh **Langkah Bercerita** dari Kota Jakarta, sebuah komunitas tur jalan kaki gratis yang mengajak pesertanya untuk secara aktif berjalan, belajar melalui proses riset infografis, kemudian saling bercerita hasil temuan mengenai sejarah dan isu perkotaan.

Dipandu oleh Rayhan Arya (warga Klender), Gang Petang #2 menyusuri rumah susun, bercerita tentang makna rumah, akses hunian, isu Rusun Klender, sambil mencari warna-warni pelangi (color hunt) di sekitar Klender Baru.



"Isu yang kita angkat hari ini berangkat dari film **The Florida Project** yang bahas isu rumah untuk kaum menengah ke bawah di Amerika. Mereka juga tinggal di rumah susun kayak orang-orang di sini. Rusun Klender itu terbentang dari Stasiun Pondok Kopi (Klender Baru) sampai Stasiun Buaran.



Sama kayak di film, sayangnya banyak rusun yang fasilitasnya kurang sehingga rusun gak jadi solusi buat hunian layak, tapi cuma jadi **'penggeser orang-orang pinggiran.'**



Gang Petang #2

"Rusun jadi alat yang secara halus "mengusir" orang-orang dari pusat kota. Kayak naro debu di bawah karpet, isunya gak kelar tapi ditutupi seakan-akan udah selesai.

Rusun di Indonesia, khususnya di Jakarta, masih banyak yang kurang dari kata layak. Dari sekian banyak rusun juga masih kurang dari segi fasilitas dan jumlahnya."

Don't just create the rooms, create the livelihood, too!

Oleh **Pierre Bernardo Ballo** dari Kota Ambon, seorang periset, penulis, pembaca, dan pendengar cerita yang memiliki ketertarikan mendalam pada isu-isu sosial, termasuk kemiskinan, perumahan, kesehatan, pendidikan, perlindungan sosial, dan banyak lainnya.



Lots of vertical housing projects “fail” because they focus solely on numbers, quantity, indicators, and not the quality, comfortability, and acceptance.

On one rainy day, I was spending my time interviewing some of the residents in *Nuansa Pondok Kelapa*, East Jakarta. We were chatting, sipping coffee, playing chess, when suddenly one of the elders, “Pak Imam” we call him, shouted “*Skakkkk!*” (“check” in chess). It was a discovery check, I certainly wasn’t aware that her queen was sitting there undiscovered, behind a tiny pawn standing still since we started the game. On one pull, he yelled again “*Matttt!*” (“checkmate!”). We shook hands, I was beaten. But Pak Imam didn’t look proud or get overproud at all. Maybe because I was not that good? But no, he just faintly smiled and said “thank you for the game, my turn on white!”

It turned out, he had missed that feeling of playing chess. "I was once the '*raja kampung*' (neighbourhood champion) in this game", said Pak Imam while he elegantly performed the 'castling' move, swapping the rook and king at one move. "It was never about win or lose, but the conversation with my neighbours ... or when we got stressed at home", Pak Imam laughed abruptly. "Isn't there anyone equal to you here, Pak?", I asked, curious about his activities here, in which he replied "Well, good luck finding any that can even play".

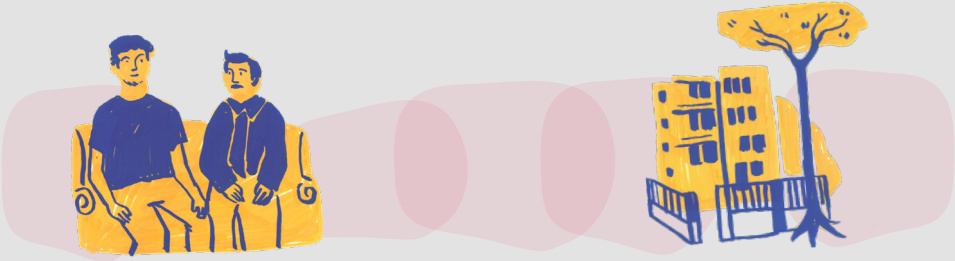
Pak Imam was among thousands that first relocated himself to this vertical residential complex. It was a state-run complex that was developed as part of the regional government's program to provide affordable housing to people that, at least above the paper, didn't have a house before, and are categorized as low-income (*Masyarakat Berpenghasilan Rendah*/MBR). The houses are subsidized using the Housing Financing Liquidity Facility (FLPP) benefits providing flat rate interest payment, and some are doubled-down using the regional 0% Down Payment program. All of the benefits make the rents twice as affordable as the average apartment complex in Jakarta, with rent price typically ranging between 1.8–3.2 million a month.



The project started as a response towards the housing crisis in Jakarta, with land and rent prices soaring while wages remain relatively unchanged, leaving lots of Jakartans unable to afford a place to stay. Latest data from the Ministry of Housing shows that the once renowned capital's housing backlog reached 1,19 million, and uninhabitable houses reached 1,7 million in 2024. A research looking into the multidimensional poverty in Jakarta shows that inhabitable houses, together with sanitation and density, contribute the most to poverty. One big chunk-of-factor leading us here is the fact that most available land that is already limited in Jakarta got turned into private, landed houses, leading to rise in prices and gentrification. This should be understood not just as a simple supply-demand problem, but more structurally, one that involves power imbalances merged within planning, policies, and regulations on housing.

¹ Pseudonym. The real name has been kept confidential for research purposes.

One way to solve it is to build more vertical housing and make it affordable for Jakarta's low-income population. But other than affordability, vertical houses have historically served other unintentional (or sometimes intentional?) purpose, to provide a safer, cleaner, more hygiene alternative to housing that has long been the problems of Jakarta's urban *kampungs*. Take for example Pak Imam, who once resided in Marunda, in one of the *kampung* considered as a slum area. "I moved here in 2019, when it first opened ... back then some officials came and persuaded me to move ... they said it was to make my life better". Pak Imam was among many that got persuaded and relocated from different parts of slum areas into *Rusunawa*.



While it does solve affordability and quality issues, and certainly reduce the backlog felt by millions searching for homes, one relatively underdiscussed problem is the comfortability of people within. "In my previous home (neighbourhood) I had neighbours to play chess with ... now it feels rather empty". Traditionally, Jakarta's *kampungs* neighbourhood has a deeply entrenched social network that was built naturally out of everyday continuous social interaction. "People take care of each other's needs ... I was there when my neighbour got sick, and they too". When they were provided with these "affordable and clean" housings, they became siloed. Minimal interaction, less social bond, and so loneliness started to emerge. People became uncomfortable, and in recent years, the turnover rates went higher, as people voluntarily moved back to their previous lives, choosing shared community areas, neighbourhood nodes, and interaction rather than a safe, clean, and formal environment.

While vertical houses have offered an effective solution to housing backlog, and have been scientifically proven to upgrade people's lives, it's very important to also consider the ways in which people interact and are embedded within social relations. Humans are, indeed, a social creature, shaped and reshaped by the social and cultural realities through everyday interactions in places which they stay and live. Focusing solely on numerical indicators, such as number of houses provided, affordable rent prices, and people's uptake, risks reducing them to mere numbers making them less than who they are, or what they are capable of doing socially. In the case of vertical housing complexes in Jakarta, it is mandatory to create a sense of livelihood through community engagements, social network activities, and other stuff that acknowledge its residents as animal sociale.

"Please come here someday when you're a better chess player!", said Pak Imam.

“It was never about
win or lose, but
the conversation with
my neighbours.”

BAB III

Menyemai Kolektivitas dan Solidaritas Bertetangga





Oleh Ica dari Melihat Kota, komunitas perkotaan yang suka menganalisis fenomena perkotaan dari berbagai sudut pandang keilmuan dengan visi #CaringCity.

SELAMA INI, HIDUP DI LINGKUP GATED SOCIETY, TETANGGA TERUS BERADU LUAS RUMAH. NUMPANG PARKIR BISA JADI PEMICU KERIBUTAN. EGO BERTETANGGA HORIZONTAL TERUS

DIKONAGURAI LEWAT SPRAWLING-SUBURBANISASI; RUMAH-RUMAH PENGEMBANG YANG KIAN MAHAL DAN TERUS JAUH DARI PUSAT KEHIDUPAN.

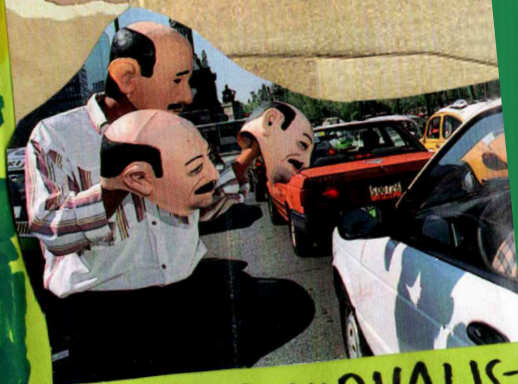
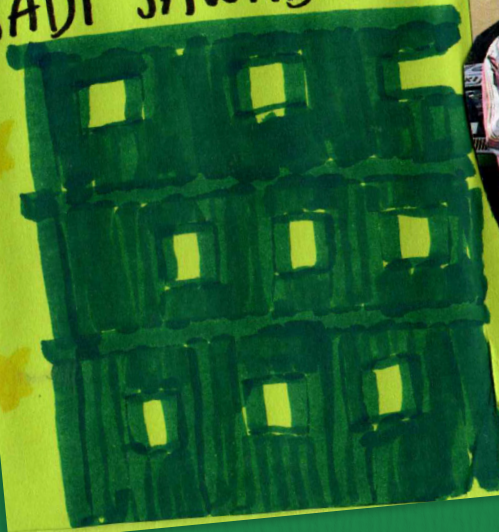
Hidup di lingkungan permukiman developer, di sebuah kota yang diciptakan atas kebijakan *sprawling*, sangat identik dengan kehidupan bertetangga yang sinis dan saling sikut akan batas wilayah rumah. Kepedulian hanya sebatas gosip, minim gotong royong. Mungkin di kehidupan mendatang, kita bisa kembali merasakan baiknya bertetangga di rumah yang vertikal.

RUMAH VERTIKAL DENGAN
SISTEM KOLEKTIF BISA
MENJADI ALTERNATIF
PERKOTAAN YANG LEBIH
HUMANIS, SIMPATIS, DAN
TIDAK MENGURAS
DOMPET.



KONSOLIDASI TIDAK BISA
HANYA SEBATAS TANAH,
MELAINKAN JUGA SECARA
VISI "KOTA YANG MEMANU-
SIKAN MANUSIA". DI LAIN
WAKTU KITA BERTETANGGA,
KU HARAP KITA SEPAKAT TTG
KOLEKTIVITAS-SOLIDARITAS.

BERHUNI SECARA
VERTIKAL BISA
JADI JAWABAN



ATAS INDIVIDUALIS-
ME KEHIDUPAN
URBAN.



Oleh Ita dari Melihat Kota, komunitas perkotaan yang suka menganalisis fenomena perkotaan dari berbagai sudut pandang keilmuan dengan visi #CaringCity.

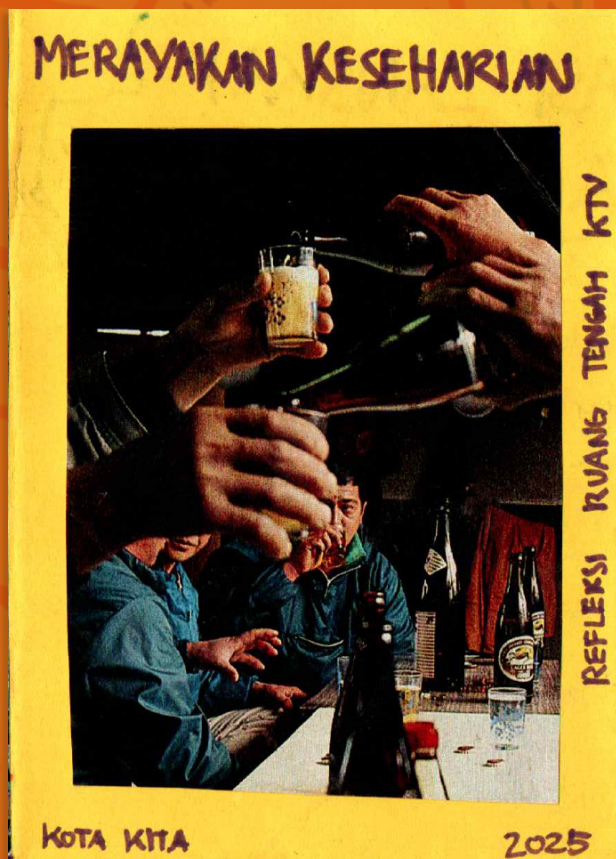
KTV Menyemai ruang bersama menceritakan bagaimana KTV yang bermula sebagai solusi rumah tinggal di lingkungan yang terbatas luas lahannya, berkembang menjadi ruang yang dirawat bersama. Di sana ada kebutuhan yang diakomodasi secara kolektif, juga bertumbuh lebih dari sekadar ruang tinggal; menjadi ruang interaksi, diskusi, membentuk gaya hidup *communal living*, dan memiliki potensi lain yang belum diaktivasi seperti ruang kreasi bersama.

Oleh **Ifa** dari Melihat Kota, komunitas perkotaan yang suka menganalisis fenomena perkotaan dari berbagai sudut pandang keilmuan dengan visi #CaringCity.

KTV tumbuh di tengah keterbatasan: dinamika internal masyarakat, kebutuhan koordinasi lintas pihak, hingga tantangan teknis yang kompleks. Namun, justru di sanalah kekuatannya. KTV bertumpu pada kesepakatan kolektif pada kemauan untuk berjalan bersama, berbagi tanggung jawab, dan menyatukan tujuan atas satu kebutuhan paling mendasar: rumah yang layak dihuni.



Oleh **Gregorius Jasson** dari Yayasan Kota Kita, sebuah NGO yang berfokus pada isu-isu sektor urban, khusus pelibatan langsung warga dalam perencanaan dan penyusunan kebijakan perkotaan di Indonesia secara partisipatif.



Zine sekaligus peta lipat ini merekam konteks jaringan kawasan dan titik-titik kumpul massa sekitar KTV Barokah Palmerah. Didukung penjelasan dari para warga penghuni KTV, keberadaan ruang-ruang bersama sangat penting untuk menjamin keberhasilan upaya peningkatan kualitas permukiman kota secara vertikal. Kehadirannya, selain untuk menjaga keterhubungan antar warga, juga menjadi medium negosiasi sekaligus pembelajaran bersama dalam membayangkan model perumahan alternatif di kota yang tetap bertaut pada konteks kedekatan sosial-budaya komunitas yang menghuninya.



INTEGRASI LANSKAP BUAYA LOKAL KE KTV

Jumlahkan terhadap 'ruang-ruang ketiga' di area sekitar sangat dibutuhkan untuk membuat kehidupan harian bersama seperti KTV maupun memelihara hubungan bersama seperti KTV maupun memelihara hubungan bersama seperti KTV.

Keputusan batiniah komunitas warga yang menempatkan 'Ruang - ruang ketiga' (Third Place) ini menjadi penunjang identitas antar warga untuk bisa bertukar pengalaman kehidupan, mengukuhkan empati & erosi kolektif yang nanti menjadi modal utama bagi warga.



besa berstrategi bersama dalam mengukuhkan ruang kata yg lebih adil, terjangkau, serta sangat secara emosional - batiniah.

Ruang-ruang ketiga ini juga sangat mungkin di-budikan dalam KTV, sekedar dengan mengedukasi ruang lebar seluasnya yang dapat dipakai untuk warga bersama-sama merayakan perayaan hari-hari yang

GO OUT FOR
I was wondering
whether you'd like to
come to a party.



sudah mereka jalani: sebuah ajakan karate bersama, lomba catur, atau pun ruang santai bersama dalam membangun bayang-bayang peradaban ketika siang bolang.

Lantai, Kala, Patra

Oleh **Agus Erik** dari Kota Denpasar, seorang individu yang sedang belajar hidup di Jakarta—datang dengan banyak mimpi, kebingungan, dan upaya kecil untuk memahami dirinya sendiri lewat lingkungan di sekitarnya, sambil membawa ingatan tentang rumah yang ia tinggalkan.

*catatan kecil tentang ruang
yang makin sempit.*





Saya tumbuh dengan kebahagiaan yang terasa seperti horizontal. *Natah* dan *bale* membuat saya merasa setara; tidak ada yang di atas pun juga tidak ada yang di bawah.



Di Bali, saya mengenal satu cara bertahan

Desa Kala Patra.

Nilai boleh tinggal, bentuk boleh berubah.

Ketika tanah menyempit dan dunia meninggi, mungkin kebahagiaan tidak perlu kembali ke horizontal, ia hanya perlu ruang untuk saling menoleransi.





“

Jakarta menyambut saya dengan mimpi, dengan ruangnya yang ditumpuk vertikal.

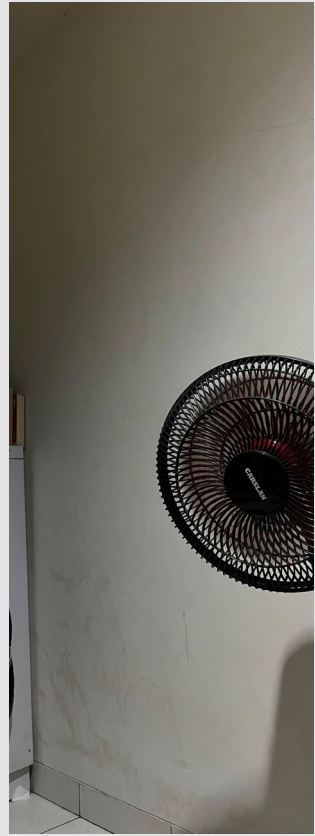
Awalnya saya mengira arah ini salah:

ternyata bukan.

Yang salah bukan vertikalitasnya,

melainkan ketika kita berhenti menoleransi satu sama lain.

”



Konsolidasi tanah vertikal, bagi saya,
bukan soal membangun lebih tinggi.

Ia adalah usaha untuk tetap hidup bersama,
ketika pertemuan tak lagi bisa terjadi secara rata.

Bukan solusi sempurna,
tapi toleransi paling masuk akal.



Ketika tanah tak lagi cukup untuk kita
bertemu secara horizontal,
yang perlu kita konsolidasikan bukan hanya
lantai tempat kita berpijak,
tetapi cara kita menoleransi kala (waktu) dan
patra (keadaan) yang memisahkan kita.

Oleh **Lingar** dari Kabupaten Trenggalek, seorang pekerja kantor yang menyisihkan delapan jam hidupnya untuk rutinitas, dan memaksa dirinya tetap menulis sebagai upaya perlahan menemukan jalan pulang ke dalam diri.

Sunyi di Lantai Dua

Sunyi itu pertama kali kutemukan di lantai dua, di kamar berukuran tiga kali tiga, jauh dari suara ayam yang biasa membangunkanku.

Februari 2023, aku menapakkan kaki di kota yang banyak orang menyebutnya kota istimewa. Dulu sekali aku pernah memimpikan tinggal di sini. Kali ini takdir terasa berpihak dengan cara yang sederhana: memberiku sebuah kamar kecil di sebuah rumah dua lantai berwarna cokelat dengan pagar hijau di depannya.

Dalam bayanganku, kota selalu menyala seperti malam tahun baru - lampu tak pernah tidur, kendaraan tak pernah lelah. Aku membayangkan napasku akan sesak oleh bau bus dan asap knalpot. Tapi udara itu ternyata masih bisa kutoleransi. Aku melihat sepeda motor lalu lalang di depan mata, penumpang kereta menunggu jemputan, bapak becak menawarkan jasa, dan pengemudi ojol yang sabar menanti notifikasi berikutnya. Beberapa orang mampir ke warung makan setelah perjalanan enam jam dengan kursi tegak.

Perjalanan menuju kos melewati gang-gang kecil seperti labirin. Kota ini mungkin tak sesesak ibu kota, tak dipenuhi gedung pencakar langit, tetapi tetap saja ia riuh dengan caranya sendiri.

Tiga puluh menit kemudian aku sampai. Tidak ada halaman luas seperti di rumahku. Tidak ada pohon mangga tempatku biasa duduk sore hari. Yang ada hanya *paving* kosong yang tak mengenal bayangan daun.

Pemilik rumah mengantarkanku ke lantai dua. Aku memang selalu ingin berada di lantai dua atau tiga - alasan yang sederhana: ingin merasa sedikit lebih dekat dengan langit. Kamarku menghadap ke arah barat; kupikir nanti sore aku bisa melihat jingga turun perlahan. Ada sepuluh kamar lain yang sama kecilnya, berdiri berdampingan seperti kotak-kotak sunyi.

Setelah membereskan barang, aku merebahkan diri. Sunyi sekali, batinku.

Tidak ada suara ayam. Tidak ada angin yang menyusup lewat celah-celah kayu. Hanya kipas angin dan dengung kendaraan dari kejauhan. Dinding tipis memisahkanku dari kehidupan lain yang belum kukenal. Mungkin mereka juga sedang berbaring di kamarnya masing-masing. Mungkin sama lelahnya.

Hari kedua aku mulai bekerja. Pagi-pagi aku keluar kamar dan kembali lagi saat langit hampir gelap. Lorong itu masih terasa asing. Begitu seterusnya, hingga akhir pekan tiba.

Perlahan aku mulai melihat satu per satu penghuni lain membuka pintu. Ada yang membawa ember untuk mencuci, ada yang menanak nasi di dapur bersama, ada yang sekadar duduk memandangi layar ponsel. Bau mi instan kadang menguap dari ujung lorong, sederhana tapi terasa akrab.

Sapaan singkat kulontarkan.

"Halo, aku penghuni baru."



Sapaan itu awalnya canggung, pendek, seperlunya. Namun dari sapaan-sapaan kecil itu, lorong yang tadinya hanya tempat lewat mulai berubah menjadi ruang singgah. Kami saling menunggu giliran memasak. Bergantian mencuci. Kadang berbagi lauk kiriman orang tua. Kadang juga berbagi cerita yang tak selalu penting, bahkan sesekali saling bergibah dengan tawa yang ditahan.

Rumah yang semula terasa seperti bangunan asing perlahan menjelma tempat pulang setelah lelah bekerja.

Sunyi ternyata tidak pernah benar-benar pergi. Ia hanya berpindah tempat. Kadang ia kembali ketika pintu kamar tertutup dan aku sendirian lagi. Bedanya, sekarang sunyi itu tidak lagi membuatku cemas. Ia hanya menjadi waktu istirahat sebelum aku kembali ke lorong dan menyapa yang lain.

Lantai dua bukan lagi tempat terasing.

Ia menjadi tempat tumbuh - tempat seorang anak desa belajar bahwa kehangatan di kota tidak hadir dengan sendirinya. Ia harus disapa, dirawat, dan dibiarkan retak perlahan sebelum akhirnya menghangat.

Dan mungkin suatu hari nanti, ketika aku benar-benar meninggalkan kota ini, yang akan kurindukan bukan keramaiannya - melainkan lorong sempit di lantai dua itu, tempat sunyi pertama kali belajar menemaniku.





Dan mungkin suatu hari
nanti, ketika aku
benar-benar meninggalkan
kota ini, yang akan
kurindukan bukan
keramaiannya - melainkan
lorong sempit di lantai dua
itu, tempat sunyi pertama
kali belajar menemaniku.



Oleh **Rica Friscarnela** dari Kota Bogor, seorang perencana wilayah dan kota yang hobi menggambar, hingga menjadi ilustrator naratif dekoratif selama 5 tahun. Sangat suka menggambar tentang kehidupan sosial di masyarakat dan keterkaitan dengan ruang disekitarnya.

Ilustrasi ini menceritakan tentang kondisi kehidupan di rumah vertikal. Dalam satu waktu yang sama, ada cerita yang berbeda disetiap pintu unitnya. Didalam bangunan vertikal tersebut, masyarakat tetap memiliki ruang untuk menjadi dirinya sendiri.

Kita Semua di Sini

Kita semua di sini,
dibatasi tembok tinggi berlapis lantai,
ditandai kusen pintu,
dihadapkan pada
jendela-jendela seragam.

Dari koridor paling atas,
sorot matahari merona
angin bersuara sejuk
entah kicau apa berbaur
di antara ruang dan jarak.

Dalam jeda Sore,
Sepakan bola terlepas
Obrolan gosip tertawa
Rebusan air terdidih,
Cucian baju terendam.

Tembok dengan dua wajah.
Dibalik pintu dengan tuan yang
berbeda.
Jendela menapis cahaya,
dengan gorden yang tak serupa.

Kursi dengan tuannya silih berganti.
Lapangan dengan ritme silih berganti.
Koridor dengan jejak silih berganti.
Gerbang dengan tamu silih berganti.



Oleh **Mare** dari Kabupaten Sleman,
seorang mahasiswa Perencanaan
Wilayah dan Kota di Yogyakarta yang
menaruh minat pada perumahan
sebagai ruang saksi cerita manusia
tumbuh, di tengah ketimpangan
kelayakan hunian yang masih terjadi.



Satu individu satu cerita.
Satu ruang satu suasana.
Satu lantai satu sekuen.
Satu gedung menyatukan.

Sunyi dan suara mengalun bergantian.
Manusia datang dan pergi.
sejarah terajut,
di tanah yang sama.
Apakah gedung ini mengingat semua itu?
Apakah ia menyukai sunyi,
atau justru hidup oleh keramaian?
Apakah ia terhibur,
oleh cerita yang tak henti,
dari setiap ruang di dalamnya?
atau ia memilih diam
karena menjadi saksi banyak rahasia?

Dilihat dari atas,
tak ada cerita yang berdiri sendiri,
semua bertaut dalam satu struktur
yang menahan hidup
kita semua di sini.

Oleh **Denny** dari Arsitek Kampung Urban (AKUR), sebuah komunitas multidisiplin bagi warga muda yang peduli dengan keadilan ruang, arsitektur yang berpihak pada kaum marjinal, dan isu perkotaan yang kerap mengorbankan kampung kota.

Aku sempat ragu,
benarkah tinggal di-
tumpukan lantai
bisa disebut rumah?



Bayangan ideal tetap:
rumah tapak, halaman
dan kebun penuh ya? ^{ROAD}
yang dijaga ^{mainview}
kaki 2-4

Kalau
Kota
ini
Tidak Punya
Tanah - lagi,
kita akan
Tinggal
dimana ?!

Zine ini mengajak kita meninjau ulang makna rumah bukan semata sebagai kepemilikan lahan atau titik di peta, melainkan sebagai ruang hidup yang dirawat bersama dan relasi sosial yang terus dibangun. Ketika hunian vertikal sering dipersepsikan sebagai tumpukan beton tanpa jiwa, pengalaman nyata justru menunjukkan hadirnya ruang bersama, kebun di sela bangunan, dan interaksi yang menumbuhkan komunitas. Rumah tidak lagi harus berpijak pada tanah, tetapi dapat tumbuh ke atas sebagai jawaban atas krisis lahan dan ekologi.

Tapi, ketika melangkah
& mengunjungi KTV, flat
dan Rumah Susun —
keraguan itu perlahan
BERGESER.

ada ruang
bersama

ada kebun
di sela bangunan

ada ruang
interaksi sosial

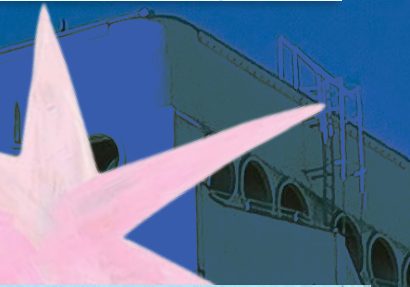
Hunian
vertikal
bukan hanya
menumpuk
kotak beton

~ ~ ~
ia bisa jadi jawaban
dari banyak krisis
(kesulitan memperoleh lahan
dan krisis ekologi
lainnya)

Rumah bukan sekadar
alamat di peta



di masa depan,
mungkin
rumah tidak selalu
berarti Tanah dibawah
kaki kita.
Rumah bisa berarti
dinding yang berdiri bersama,
Ruang yang ditata
secara kolektif,
Lantai yang ditopang
Solidaritas
penghuninya.



RUMAH

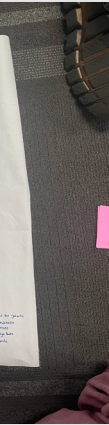
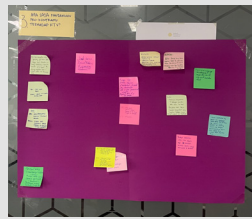


Ruang Yang Kita Rawat
Komunitas Yang Kita Jaga
&
Masa Depan
Yang kita Pilih



Kilas Balik Ruang Tengah





Tentang WRI Indonesia

World Resources Institute (WRI) Indonesia adalah lembaga riset independen yang mendorong pengelolaan lingkungan berkelanjutan, transisi energi, perbaikan tata ruang, serta pembangunan kota dan sistem transportasi yang tangguh dan inklusif melalui riset berbasis data, analisis kebijakan, dan kolaborasi dengan berbagai pemangku kepentingan.

Tentang Deep Dive Cities Initiative

Deep Dive Cities Initiative (DDCI) adalah inisiatif di bawah WRI Ross Center for Sustainable Cities yang mendorong keterlibatan strategis jangka panjang dan berskala luas di lebih dari 32 kota di seluruh dunia, termasuk kota di Indonesia. Program ini berfokus pada inisiatif-inisiatif strategis berbasis lokal yang berfungsi sebagai titik masuk untuk mendorong transformasi perkotaan dalam jangka panjang dan lintas sektoral. Konsorsium DDCI Indonesia dipimpin oleh WRI Indonesia bersama Rujak Center for Urban Studies (RCUS) dan Jakarta Property Institute (JPI).



Penyusun:

- Agus Erik • Aliya Rahma Khairani • Amira • Carlos •
- Cholif Rahma Febriana • Denny • Efraim •
- Gregorius Jasson • hasanba • Ica • Ifa • Indri • Ita •
- Jaladri • Jasmine K. • Langkah Ber cerita • Linggar •
- Mare • Narasi Kolektif • Pierre Bernardo Ballo •
- Rica Friscarnela • rmd • Safa • Shav • Zaki •

Editor: Desvita Tria Ningrum



Atribusi-NonKomersial
-TanpaTurunan 4.0
CC BY-NC-ND 4.0



ISBN: 978-634-05-3618-8
Cetakan pertama Agustus 2026