

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Rumah Susun

2.1.1 Definisi Rumah Susun

Berikut merupakan pengertian rumah susun dari berbagai sumber dan ahli :

1. Dalam *UU No.16/1985 Tentang Rumah Susun*, 1985, Bab 1 pasal 1 tertulis bahwa “Rumah Susun” adalah bangunan Gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal yang terbagi dalam satu-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian Bersama, benda Bersama dan tanah Bersama
2. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Rumah susun adalah tempat tinggal dengan wujud bangunan bertingkat dengan tatanan ruang seperti rumah tapak yang terletak dalam satu lantai. Bangunan bertingkat tersebut terbagi atas beberapa tempat tinggal
3. Menurut Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 524/KMK.03/2001 Pasal 1 ayat 2, Rumah Susun Sederhana adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang dipergunakan sebagai tempat hunian dengan luas maksimum 21 m² (dua puluh satu meter persegi) setiap unit hunian, dilengkapi dengan KM/WC serta dapur, dapat bersatu dengan unit hunian ataupun terpisah dengan penggunaan komunal, dan diperuntukan bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah yang pembangunannya mengacu pada Permen PU Nomor 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun

2.1.2 Tujuan Rumah Susun

Salah satu tujuan khusus dari dibuatnya Rumah susun adalah untuk mengendalikan lajunya pembangunan rumah-rumah biasa yang banyak memakan

lahan. UU No. 16 tahun 1985 Tentang Rumah Susun, Tujuan Pembangunan Rumah Susun adalah:

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

2.1.3 Standar Rumah Susun

Secara umum standar rumah susun diklasifikasikan dalam 2 kelompok (Budihardjo, 2009) :

1. Rumah susun bertangga dengan jumlah lantai maksimum 4.
2. Rumah susun berlift atau lebih dari 4 lantai.

Penyediaan rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah lebih tepat jika menggunakan model rumah susun bertingkat rendah yaitu paling tinggi tingkat 4. Ada beberapa keuntungan dengan pembangunan rumah susun lantai 4, antara lain:

- a) Biaya pembangunan tidak terlalu tinggi, karena tidak membutuhkan lift atau elevator yang membutuhkan biaya cukup besar.
- b) Ketinggian bangunan 4 lantai masih setara dengan ketinggian pohon, sehingga kesan dekat dengan alam masih terasa.
- c) Andai kata terjadi musibah seperti kebakaran, gempa dan lain-lain, relative masih gampang untuk diatasi.
- d) Keterserasian dengan lingkungan di sekitar masih dapat di capai

2.1.4 Fasilitas Rumah Susun

Selain fasilitas yang wajib di dalam suatu hunian seperti Ruang Tidur, Ruang Keluarga, dapur, kamar mandi, tentunya diperlukan suatu ruang atau fasilitas umum yang diakses siapapun. Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007, tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi, tercantum bahwa fasum yang perlu hadir dalam sebuah Rusun adalah :

- Fasos, Faskes, Fasum (Ruang Unit Usaha), Ruang Pengelola, Ruang Bersama, Ruang Penitipan Anak, Ruang Mekanikal Elektrikal, Tempat Sampah

2.2 Tinjauan *Sense of Community*

2.2.1 Definisi *Sense of Community*

Sense of community adalah aspek penting dalam lingkungan untuk meningkatkan perasaan aman dan menghilangkan peluang untuk kejahatan (Austin, Furr, & Spine, 2002). Dari interview beberapa media berita ditemukan fakta bahwa lingkungan yang kumuh tetap memiliki penghuni setempat yang memiliki semangat gotong royong tinggi, rasa komunitas yang kental lekat di dalam identitasnya, penduduk setempat lebih banyak menghabiskan waktunya sehari-hari berinteraksi sosial di luar rumah, namun hal tersebut umumnya tidak akan selalu ditunjang di dalam bangunan Rusunawa, banyak dari desain Rusunawa mementingkan factor ekonomis dibandingkan Behavior dan Habit dari pengguna bangunan itu sendiri

2.3 Tinjauan Green Building

2.3.1 Definisi Green Building

Dalam Peraturan Gubeernur DKI Jakarta Nomor 38 Tahun 2012, tentang regulasi Green Building, Bangunan Gedung Hijau merupakan bangunan Gedung yang sejak perencanaan, pelaksanaan, konstruksi, pemanfaatan, pemeliharaan, hingga dekonstruksinya bertanggung jawab terhadap lingkungan dan menggunakan sumber daya yang efisien

Dalam Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup No 8 Tahun 2010, tentang Kriteria Sertifikasi Bangunan Ramah Lingkungan Bab I Pasal 1, bangunan ramah lingkungan atau disebut bangunan hijau adalah sebuah bangunan yang menerapkan prinsip ramah lingkungan dalam perencanaan, pembangunan, pengoperasian, dan pengelolaannya dan salah satu yang penting adalah dapat menangani akibat dari perubahan iklim. Prinsip ramah lingkungan yang dimaksud yaitu prinsip yang mengedepankan serta memperhatikan unsur - unsur yang berkaitan dengan fungsi dari pelestarian lingkungan sekitar

Menurut Hadjar Seti Adji pada (Persatuan Insinyur Indonesia, 2016) green building adalah bangunan baru yang direncanakan dan dilaksanakan atau bangunan sudah terbangun yang dioperasikan dengan memperhatikan faktor-faktor lingkungan.

2.3.2 Prinsip Green Building

Dalam buku *Green Architecture Design for Sustainable Future*, Green Building memiliki prinsip-prinsip sebagai berikut yang dapat dijadikan sebuah pedoman (Robert Vale, 1991):

- Conserving Energy : Memaksimalkan energi matahari dalam pengoperasian bangunan
- Working with Climate : Memanfaatkan kondisi iklim kedalam pengoperasian gedung
- Respect for Site : Fungsi dan lahan bangunan tidak merusak lingkungan sekitar
- Respect for User : Mengutamakan kenyamanan penghuni

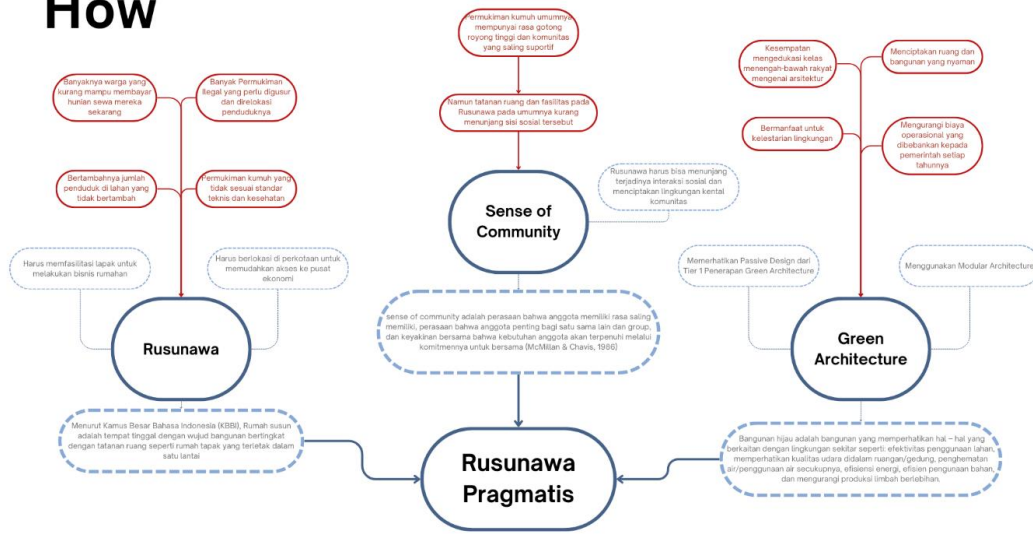
2.3.3 Regulasi Green Building

Green Architecture atau Arsitektur Hijau merupakan suatu konsep dengan penerapan yang relatif bagi perencana masing-masing, sehingga pemerintah mengeluarkan aturan dan pedoman mengenai konsep Green Architecture yang perlu dipakai:

- Pergub DKI Jakarta Nomor 38 Tahun 2012, mengenai persyaratan teknis bangunan Gedung hijau baru dari efisiensi energi serta air, kualitas udara dalam ruangan, pengolahan lahan dan limbah, sampai pelaksanaan kegiatan konstruksi, sedangkan untuk bangunan yang sudah ada meliputi konservasi serta efisiensi dari air dan energi
- Peraturan Menteri PUPR Nomor 2 Tahun 2015, mengenai tipe bangunan yang harus memiliki persyaratan bangunan hijau

2.4 Integrasi Solusi Terhadap Isu

How



Gambar 2. 1 Diagram Solusi dari Isu yang diangkat
Sumber : Analisis Pribadi, 2024

Rusunawa, Green Architecture, dan *Sense of Community* merupakan beberapa solusi yang saling terintegrasi untuk menjawab beberapa permasalahan yang muncul pada preseden bangunan rusun yang terdahulu.

Rusunawa merupakan *problem statement* dari sebuah isu kepadatan penduduk dan kekumuhan permukiman yang ada. *Sense of Community* merupakan sebuah solusi dari permasalahan yang muncul dari penghuni Rusunawa terdahulu. Green Architecture merupakan penunjang dari *Sense of Community* sekaligus menjawab salah satu permasalahan Rusunawa terkait biaya operasional bangunan yang terlalu membebankan APBN

2.5 Studi Banding

2.5.1 Rusun Rawa Bebek

Rusun Rawa Bebek merupakan Rusun jenis Rumah Susun Sewa yang terletak di Blok Merak No.14, RT.17/RW.017, Pulo Gebang, Kec. Cakung, Kota Jakarta Timur, Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Rusun ini merupakan komplek dari gabungan jenis Rusunawa, pertama dari Rusun Block ada rusun hasil relokasi dan juga ada rusun untuk penghuni yang belum memiliki pasangan, berikutnya ada

Rusunawa Tower yang diperuntukkan calon penghuni publik yang bukan merupakan warga dampak relokasi atau peremajaan

Masing-masing Rusun memiliki perbedaan fungsi, ukuran, dan jenis, tujuan dari semua rusun tersebut adalah sebuah hunian untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), sehingga ada proses administrasi ketat yang dapat melihat latar belakang calon penghuni untuk memastikan tujuan program Rusunawa tepat sasaran



*Gambar 2. 2 Rusun Blok Rawa Bebek
Sumber : Google Images, 2024*



*Gambar 2. 3 Rusun Tower Rawa Bebek
Sumber : Google Images, 2024*



Jumlah Tower	: 1
Jumlah Blok	: 14
Luas Lahan	: 97.919 m ²
Kapasitas Unit	: 1809 unit
Tipe Unit	: 24, 36

A. Fasilitas Umum

Rusun Rawa Bebek merupakan salah satu Rusunawa di Jakarta yang memiliki luas lahan dan fungsi yang cukup lengkap, beberapa fasilitas dan pendekatan disain yang tersedia di dalam kompleks Rusun Rawa Bebek diantaranya ada :

- Memiliki Kios-kios di setiap lantai dasar Rusun Blok untuk menyediakan para penghuni Rusun berjualan di kios yang disediakan, hal tersebut dikarenakan mata pencaharian beberapa penghuni sebelum direlokasi ke dalam Rusun Rawa Bebek adalah seorang pedagang jasa maupun barang, sehingga cara untuk membantu dan memberdayakan profesi tersebut adalah dengan cara menyediakan kios-kios yang dapat disewa, alasan lain dari tersedianya kios di lantai dasar setiap Rusun Blok adalah untuk

mempermudah penghuni lainnya yang perlu berbelanja kebutuhan sehari-hari dari kios-kios yang menjual barang tersebut



*Gambar 2. 4 Foto Kios/Warung di Rusun Blok
Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2024*

- Memiliki Berbagai jenis peruntukkan Rusunawa. Rusun Rawa Bebek memiliki 3 Zona bangunan yang dapat dikategorikan melalui peruntukkan penghuninya, Komplek Blok di bagian selatan Komplek Rusun Rawa Bebek diperuntukkan untuk penghuni yang belum memiliki pasangan. Tower di tengah Komplek Rusun Rawa Bebek diperuntukkan untuk penghuni publik yang sasarannya adalah Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan disubsidikan, namun bagi penghuni yang memiliki pendapatan di atas UMR, maka biaya sewa huniannya tidak akan mendapatkan subsidi
- Ruang terbuka yang terdapat diantara Bangunan Blok-blok difungsikan untuk pejalan kaki saja, umumnya ada satu dua motor yang dapat melewati ruang tersebut, namun fungsi utamanya adalah Ruang Terbuka Hijau yang bisa dinikmati oleh siapapun terutama anak-anak untuk bermain tanpa adanya gangguan kendaraan



*Gambar 2. 5 Foto Ruang Terbuka Rusun Blok
Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2024*

- Tersedia tempat menunggu transportasi umum. Salah satu moda transportasi utama untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) adalah

Transportasi Umum, sehingga supaya memudahkan penghuni Rusun Rawa Bebek untuk berpergian ke tujuannya di luar Komplek Rusun, Rusun Rawa Bebek menyediakan halte dan rute transportasi umum Jaklingko yang memasuki Komplek Rusun dan memiliki Rute di dalamnya, hal tersebut dapat memudahkan para penghuni Rusun untuk bertransportasi umum tanpa harus jauh-jauh ke depan gerbang Rusun Rawa Bebek untuk mengakses transportasi umum



*Gambar 2. 6 Transportasi Umum Jaklingko dan Halte
Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2024*

- Terdapat Ruang Publik Terpadu Ramah Anak, Rusun Rawa Bebek memiliki ruang publik yang di dalamnya terdapat playground, lapangan bola, serta perpustakaan untuk menunjang kegiatan publik yang perlu dilakukan oleh anak, hal tersebut bermanfaat dalam halnya memberikan anak aktifitas lain selain bermain saja di kamar unit hunian masing-masing



*Gambar 2. 7 RPTRA dan Lapangan Futsal
Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2024*

B. Isu

Selain adanya fasilitas yang memadai untuk menunjang berbagai kegiatan penghuni dari anak-anak hingga umur yang sudah bekerja, Rusun Rawa Bebek memiliki beberapa permasalahan yang terdapat di titik-titik hunian :

- Bangunan Hunian Blok di Rusun Rawa Bebek memiliki konfigurasi ruang yang optimal secara biaya pembangunan, namun kurang optimal secara kenyamanan pengguna, salah satunya adalah kurangnya pencahayaan yang terdapat pada lorong depan kamar masing-masing unit, hal tersebut dapat menyebabkan kesan kekumuhan dan kelembapan apabila tidak terkena cahaya matahari. Selain pencahayaan, konfigurasi unit di Rusun Rawa Bebek kurang mendukung terjadinya interaksi sosial dengan adanya ruang komunal langsung di depan unit kamar masing-masing, hal tersebut didasarkan dari aktifitas dan kebiasaan penghuni rusun sebelum relokasi, yaitu duduk di depan teras masing-masing dan bersosialisasi dengan tetangga-tetangganya



*Gambar 2. 8 Koridor dan Selasar Unit Hunian
Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2024*

2.5.2 Rusun Karanganyar

Rusunawa Karanganyar merupakan rusunawa dengan massa tower yang berlokasi di Jl. G. Raya, RT.12/RW.12, Karang Anyar, Kecamatan Sawah Besar, Kota Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 10740. Rusunawa Karanganyar sendiri merupakan rusun hasil renovasi dari bentuk rusun blok, para penghuni dari Rusun Blok sebelumnya direlokasi sementara ke rusun di daerah lain yang terdekat,

lalu Rusun Blok tersebut direnovasi untuk dijadikan Rusun Tower dengan fasilitas yang lebih baru dan lengkap



Gambar 2. 9 Rusun Karang Anyar Tower setelah direnovasi
Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2024



Gambar 2. 10 Peta Lokasi Rusunawa Karanganyar
Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2024

Jumlah Tower	: 1
Luas Lahan	: 9.126 m ²
Kapasitas Unit	: 421 unit
Tipe Unit	: 36

A. Fasilitas Umum

Rusunawa Karanganyar memiliki banyak penambahan fasilitas dengan kualitas yang selalu dijaga oleh pengelola maupun penghuni, beberapa fasilitas tersebut diantaranya :

- Puskesmas, pada Rusun Karanganyar terdapat puskesmas berukuran di bawah standarnya dengan staf kesehatan yang selalu hadir untuk menangani kesehatan penghuni Rusun Karanganyar, fasilitas dan alat yang tersedia namun terbatas dikarenakan ukuran ruang dan tenaga kerja yang tersedia



*Gambar 2. 11 Puskesmas Rusun Karanganyar
Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2024*

- Lapangan Futsal untuk menunjang kegiatan berolahraga dan bersosialisasi anak-anak ataupun orang dewasa di Rusun Karanganyar



*Gambar 2. 12 Lapangan Futsal Rusun Karanganyar
Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2024*

- Ambulans Darurat, terdapat ruang untuk menangani pasien-pasien darurat yang sekiranya kritis, terdapat juga ambulan yang siap di sekitar Rusun Karanganyar



*Gambar 2. 13 Ruang Gawat Darurat Rusun Karanganyar
Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2024*

- Ruang Terbuka Hijau, Rusun Karanganyar memiliki Ruang Terbuka Hijau yang terawat dan cukup luas, umumnya di sore hari Ruang Terbuka Hijau dijadikan tempat menongkrong penghuni Rusun Karanganyar



*Gambar 2. 14 RTH Rusun Karanganyar
Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2024*

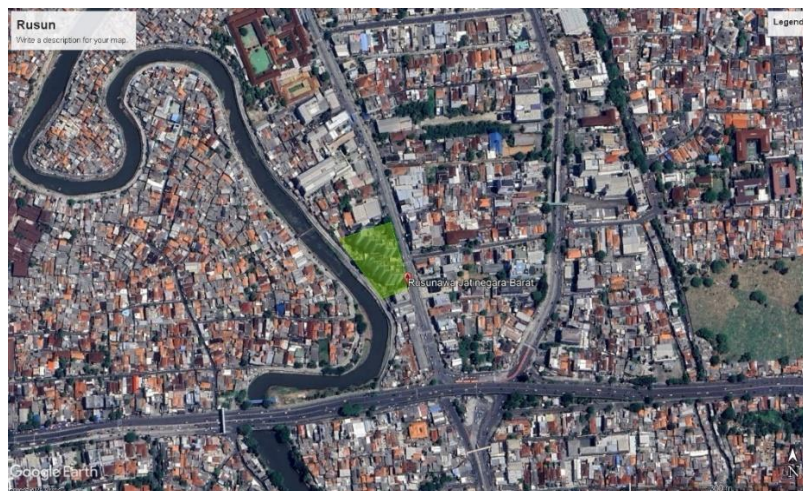
2.5.3 Rusun Jatinegara Barat

Rumah Susun Jatinegara Barat adalah proyek rumah susun sewa di kawasan Jatinegara Barat, sekitar 300 meter dari Terminal Kampung Melayu, yang

dimaksudkan untuk menampung warga relokasi Kampung Pulo yang telah dipindahkan dari bantaran Kali Ciliwung sejak Juni 2015, di bawah pemerintahan Gubernur DKI Jakarta Basuki Tjahaja Purnama. Rumah susun ini dibangun di atas lahan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, dan dibangun dengan dana APBN oleh melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Lokasi spesifiknya terletak di Jl. Jatinegara Bar. No.10, RT.10/RW.1, Kp. Melayu, Kecamatan Jatinegara, Kota Jakarta Timur, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 13320



*Gambar 2. 15 Rumah Susun Jatinegara Barat
Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2024*



*Gambar 2. 16 Peta Rusunawa Jatinegara Barat
Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2024*

Jumlah Tower	: 2
Luas Lahan	: 7.847 m ²
Kapasitas Unit	: 518 unit
Tipe Unit	: 30

A. Fasilitas Umum

Hasil observasi Rusunawa Jatinegara Barat menunjukkan bahwa banyak sekali fasilitas-fasilitas yang tidak terawat dan terkesan kumuh, walaupun secara fisik fasilitas tersebut masih ada, namun fungsi dari fasilitas tersebut sudah tidak bisa dipakai

- Ruang Baca/Perpustakaan, ruangan yang dikatakan oleh penghuni sekitar tidak lagi dipakai, kondisi penghawaan dan pencahayaan alami di koridor-koridor bangunan masih tergolong kurang



*Gambar 2. 17 Ruang Baca Rusun Jatinegara Barat
Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2024*

- Warung/Kios, kondisi pencahayaan yang sangat minim memberikan kesan bahwa area perdagangan seperti warung dan kios sudah terbengkalai



*Gambar 2. 18 Salah satu Kios di Rusun Jatinegara Barat
Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2024*

- Koridor Unit Hunian yang terkesan kumuh dan kotor tanpa adanya pencahayaan alami yang cukup



*Gambar 2. 19 Koridor Unit Hunian Rusun Jatinegara Barat
Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2024*

2.5.4 Rekapitulasi Studi Banding

Berikut adalah rekapitulasi kesimpulan dari ketiga studi banding yang sudah diobservasi :

Analisa	Rusunawa Rawa Bebek	Rusunawa Karanganyar	Rusunawa Jatinegara Barat
Foto Fasad			
Luas Lahan	97.919 m ²	9.126 m ²	7.847 m ²
Lokasi	Blok Merak No.14, RT.17/RW.017, Pulo Gebang, Kec. Cakung, Kota Jakarta Timur, Daerah Khusus Ibukota Jakarta.	Jl. G. Raya, RT.12/RW.12, Karang Anyar, Kecamatan Sawah Besar, Kota Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 10740	Jl. Jatinegara Bar. No.10, RT.10/RW.1, Kp. Melayu, Kecamatan Jatinegara, Kota Jakarta Timur, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 13320
Massa Bangunan	Blok dan Tower	Tower	Tower
Jumlah Unit	1809 Unit	421 Unit	518 Unit
Tipe Unit	24, 30, 36	36	30

Sirkulasi Vertikal	Tangga pada Blok, Lift pada Tower	Lift, Tangga Darurat	Lift, Tangga Darurat
Fasilitas	- RTH - RPTRA - Kios/Warung - Masjid - Posyandu - Perpustakaan - Pasar - Transportasi Umum beserta halte - Ruang Komunal	- Lapangan Futsal - RTH - Puskesmas - Ruang Mayat - Ruang Gawat Darurat - Ruang Komunal	- Kios/Warung - Ruang Baca - RTH - Masjid - Posyandu - Ruang Komunal

*Tabel 2. 1 Rekapitulasi Studi Banding
Sumber : Analisis Pribadi, 2024*

2.6 Studi Preseden

2.6.1 Habitat 67



*Gambar 2. 20 Bangunan Habitat 67
Sumber : Wikipedia, 2024*

Lokasi : Montreal, Canada

Perencana : Moshe Safdie Architect

Kapasitas : 354 Unit

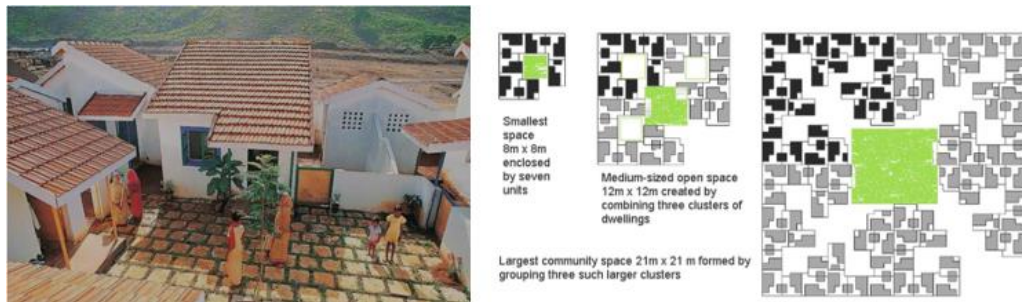
Habitat 67 merupakan Kompleks Hunian Susun yang berlokasi di Montreal, Kanada. Arsitek yang bertanggung jawab atas perancangan tersebut adalah Moshe Safdie, konsep dasar dari hunian tersebut adalah untuk menciptakan kesan hunian yang berkembang secara organik seiring berjalannya waktu. Seperti Urban Sprawl

yang bertumbuh bukan ke samping melainkan ke atas. Bangunan ini memakai teknologi Pra-Fabrikasi untuk mempercepat proses konstruksi dan memotong biaya Pembangunan. Bangunan ini dapat menciptakan suatu *sense of belonging* dikarenakan penghuni bangunan tersebut dapat mengetahui lokasi kamar hunian mereka walaupun melihat dari luar, tatanan organik tersebut dapat digunakan untuk menciptakan *sense of community* pada bangunan bertingkat seperti Rusunawa

Elemen yang dapat dibedah :

- Bagaimana cara Habitat 67 memaksimalkan sirkulasi manusia, penghawaan dan pencahayaan alami pada hunian susun
- Bagaimana sistem Pre-Fabrikasi dapat menurunkan biaya Pembangunan
- Konsep Urban Sprawl secara vertical yang diterapkan di Indonesia

2.6.2 Belapur Housing



Gambar 2. 21 Belapur Housing
Sumber : Re-Thinkingthefuture, 2024

Lokasi : Belapur, New Mombay

Perencana : Charles Correa

Kapasitas : 600 Unit

Belapur Housing merupakan kompleks karya Arsitek Charles Correa yang menerapkan budaya dan tradisi penduduk setempat dan mengintergrasikannya dalam sebuah sistem penataan ruang. Salah satu keunikan dari kompleks ini terletak dari penciptaan ruang komunitas di antara 7 susunan rumah yang melingkarinya,

teras yang tercipta dapat mendorong terjadinya kegiatan sosial dan memberikan *sense of community*

Elemen yang dapat dibedah :

- Bagaimana menciptakan suatu area penunjang interaksi sosial
- Apakah bisa diterapkan pada bangunan bertingkat?