

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Rumah Susun

Dalam Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, pengertian rumah susun adalah bangunan bertingkat yang dibangun secara fungsional di lingkungan tertentu, yang dapat dimanfaatkan untuk tempat hunian dengan fasilitas bersama. Rumah susun juga dapat dikatakan sebagai perumahan dengan konsep vertikal yang mana harus dapat memenuhi persyaratan layaknya rumah biasa (Purwanto & Wijayanti, 2012). Walaupun berkonsep vertikal, rumah susun diharapkan masih bisa dirasakan kenyamanannya seperti rumah pada umumnya. Dasar peyediaan pembangunan rumah susun adalah sebagai penghematan lahan dengan keunggulan daya tampung kapasitas yang banyak, serta bisa juga diperuntukkan untuk warga yang tergesur dan masyarakat berpenghasilan rendah yang belum mempunyai rumah pribadi (Darmiwati, 2000).

2.2 Klasifikasi Rumah Susun

Tabel 1. Klasifikasi Rumah Susun

No	Klasifikasi Rumah Susun	Pengertian
1.	Rumah Susun Umum	rumah susun untuk masyarakat berpenghasilan rendah.
2.	Rumah Susun Khusus	rumah susun untuk kebutuhan khusus.
3.	Rumah Susun Negara	rumah susun milik negara yang fungsinya untuk tempat tinggal, tempat pembinaan, dan sarana penunjang pelaksanaan tugas pejabat atau pegawai negeri.
4.	Rumah Susun Komersial	rumah susun yang dibangun dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan.

Rumah Susun berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun dibedakan menjadi empat macam rumah susun yaitu rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara, dan rumah susun komersial yang telah dijelaskan pada **Tabel 1** untuk pengertian setiap macam rumah susun.

2.3 Pengertian Program Ruang

Menurut Aristoteles ruang adalah *topos* yang artinya adalah tempat sebagai “*place of belonging*” atau menjadi lokasi tempat itu berada. Ruang dibentuk oleh tiga elemen antara lain lantai atau bidang atas, dinding atau pembatas, dan atap atau langit – langit (Surasetja, 2007). Sedangkan untuk program sendiri memiliki arti yaitu struktur, desain, kode skema, atau bentuk lainnya yang dirancang dan disusun sesuai alur dengan tujuan untuk mempermudah suatu hal (Direktorat Sistem Informasi dan Teknologi, 2021).

Program ruang ialah pengorganisasian serta pengumpulan dan analisis dari beberapa sumber dalam konteks tertentu dengan lebih spesifik. Dengan kata lain, program ruang adalah cara memprogram atau mendata dengan lebih spesifik tentang alur aktivitas pada suatu rancangan, sehingga data tersebut dapat menjadi sebuah kesimpulan data besaran ruang dan organisasi ruang sebagai langkah awal untuk merancang bangunan (Yogaswara et al., 2019).

2.4 Klasifikasi Program Ruang

Tabel 2. Klasifikasi Program Ruang

No	Klasifikasi Program Ruang	Pengertian
1.	Program Fungsional	program yang menentukan suatu ruang dengan mendata fungsi bangunan dan pelaku kegiatan pada suatu ruangan.
2.	Program Performasi	program pada ruangan yang mengidentifikasi berdasarkan sifat ruang, suasana ruang, pencahayaan ruang, dan penghawaan.

3.	Program Arsitektur	program perencanaan yang berkaitan dengan kapasitas dan jenis fasilitas yang tersedia serta sirkulasi pada setiap fungsi ruang.
----	--------------------	---

Program ruang dibedakan menjadi tiga (Yogaswara et al., 2019), yaitu ruang berdasarkan program fungsional, program performasi, dan program arsitektur yang telah dijelaskan untuk setiap programnya pada **Tabel 2**.

Sedangkan untuk penataan ruang sendiri dapat diklasifikasikan menjadi lima (Simtaru, 2021), yaitu berdasarkan:

- a. Sistem
- b. Fungsi utama
- c. Wilayah administratif
- d. Kegiatan
- e. Nilai strategis

2.5 Pembagian Ruang Rumah Susun

Program ruang atau pembagian ruang pada rumah susun berdasarkan Peraturan Menteri PUPR Nomor 05 Tahun 2007 pada bagian Ketentuan Perencanaan dijelaskan bahwa:

- a. Lantai dasar dapat dimanfaatkan untuk fasilitas umum, fasilitas sosial dan fasilitas ekonomi, contohnya adalah ruang unit usaha misalnya minimarket atau koperasi, ruang pengelola, ruang serbaguna yang dapat digunakan bersama, ruang mekanikal elektrik, ruang penitipan anak, dan tempat penampungan sampah.
- b. Lantai satu dan lantai berikutnya dimanfaatkan untuk hunian atau tempat tinggal yang per-unitnya terdiri dari ruang tidur, ruang keluarga, dapur, dan kamar mandi.
- c. 30% dari total luas lantai bangunan dapat dimanfaatkan untuk sirkulasi, utilitas, dan ruang – ruang tambahan lainnya.

Tabel 3. Ruang pada Rumah Susun

No	Ruang – ruang pada Rumah Susun
1.	<i>Entrance</i>
2.	<i>Lobby</i>
3.	Koridor
4.	Sirkulasi vertikal
5.	Ruang hunian
6.	Kamar mandi
7.	Area tamu
8.	Area makan
9.	<i>Area service</i>
10.	Teras bersama
11.	Ruang pengelola
12.	Ruang serbaguna
13.	Ruang bersama
14.	Toilet umum
15.	<i>Minimarket</i>
16.	Mushola
17.	Penampungan sampah sementara
18.	Gudang
19.	Ruang panel
20.	Janitor

Berdasarkan Peraturan Menteri PUPR Nomor 7 Tahun 2022 tentang Pelaksanaan Bantuan Pembangunan Perumahan dan Penyediaan Rumah Khusus, ruang – ruang pada rumah susun terbagi menjadi 20 ruang yaitu pada Tabel 3 yang setidaknya harus ada agar rumah susun dapat digunakan dengan optimal.