

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1. Tinjauan Umum Rumah Susun**

##### **2.1.1. Pengertian Rumah Susun**

Rumah susun merupakan permukiman vertikal, yang tetap memiliki persyaratan minimal seperti “rumah biasa”, yakni sebagai hunian dan tempat bermukim, dapat menjamin keamanan, serta menjadi *platform* sosialisasi dan interaksi harmonis antar penghuni. Pembangunan rumah susun ini pada umumnya dibangun pada kawasan kumuh perkotaan (Purwanto & Wijayanti, 2012). Dalam KBBI, Rumah susun mengacu pada sebuah struktur bangunan yang terdiri dari beberapa lantai atau gedung yang terbagi menjadi beberapa unit hunian, dengan setiap unit ditujukan untuk satu keluarga.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun, Rumah Susun adalah suatu struktur bangunan bertingkat yang terletak di suatu area tertentu, terdiri dari bagian-bagian yang terstruktur dan memiliki fungsi yang baik, baik secara horizontal maupun vertikal. Rumah Susun adalah unit hunian yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, serta menyediakan fasilitas dan lahan bersama..

##### **2.1.2. Pengertian Komunal**

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), arti kata komunal adalah bersangkutan dengan komune (area administratif terkecil yang ditandai oleh kepemilikan dan penggunaan secara kolektif, atau golongan masyarakat yang hidup bersama). Arti lain dari komunal ialah milik rakyat atau umum. Dalam konteks arsitektur komunal merupakan konsep ruang yang dapat menampung aktivitas sosial yang melingkupi seluruh anggota warga ataupun komunitas (Wijayanti, 2000)

### 2.1.3. Jenis-Jenis Rumah Susun

Berdasarkan istilahnya rumah susun dibagi menjadi:

a. Rumah Susun Umum

Rumah susun umum sistem penjualan/penyewaannya terbuka untuk masyarakat keseluruhan, dapat dikembangkan oleh pemerintah, baik pemerintah daerah maupun pemerintah pusat. Jenis rumah susun ini dibangun sebagai upaya pemenuhan hunian untuk kelompok masyarakat berpenghasilan rendah.

b. Rumah Susun Khusus

Jenis rumah susun ini dikembangkan dalam pemenuhan kebutuhan khusus, misalnya karena urgensi sosial atau relokasi. Kepemilikannya bisa berupa milik maupun sewa.

c. Rumah Susun Negara

Rumah Susun yang dimiliki negara dan diperuntukkan sebagai hunian tinggal keluarga, serta penyokong pelaksanaan tugas pejabat pemerintah dan/atau aparatur sipil negara.

d. Rumah Susun Komersial

Rumah susun yang diperjualbelikan dan dibangun oleh perusahaan pengembang swasta maupun pemerintah, yang diperuntukkan sebagai ladang bisnis atau keuntungan.

Sedangkan berdasarkan golongannya, rumah susun dapat dikelompokkan menjadi:

GOLONGAN	TYPE	SPESIFIKASI
Rendah	T-18 T-36 T-54	Bahan Bangunan Sederhana

Menengah	T-36 T-54 T-70	Bahan Bangunan Lebih Baik
Atas	T-Luas di atas 100 m <sup>2</sup>	Bahan Bangunan berkualitas tinggi

Tabel 2. 1 Rumah Susun Berdasarkan Golongannya

Sumber: Rumah Seluruh Rakyat,1991

Berdasarkan ketinggian dan jumlah lantainya, Rumah susun dibedakan menjadi :

- a. Rumah susun yang memiliki tinggi tidak lebih dari 4 lantai (low rise) menggunakan tangga sebagai sarana transportasi vertikal dalam sistem utilitasnya
- b. Rumah susun dengan ketinggian 5-8 lantai (medium rise). Rumah susun ini dapat menggunakan tangga konvensional, sekaligus sudah bisa menggunakan lift/elevator pada sistem utilitas transportasi vertikal .
- c. Rumah susun dengan ketinggian di atas 8 lantai (high rise). Rumah susun ini menggunakan elevator (lift) pada sistem utilitas transportasi vertikal (Macasai et al., 1982)

Dari beberapa klasifikasi rumah susun di atas, penulis memilih Rumah Susun Khusus Golongan Rendah sebagai acuan perencanaan rumah susun di Kawasan Padat Penduduk Kecamatan Johar Baru.

## 2.2. Tinjauan Fasilitas Rumah Susun

Lingkungan dalam rumah susun, yang sesuai dengan kapasitas penghuninya, harus menyediakan fasilitas lingkungan berupa ruang atau bangunan sesuai dengan standar SNI 03-7013-2004.

Jenis Fasilitas Lingkungan	Fasilitas yang Tersedia
----------------------------	-------------------------

1. Fasilitas Niaga / Tempat Kerja	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Warung</li> <li>2. Pertokoan, Pusat Perdagangan</li> <li>3. Pusat Belanja dan Penyediaan Jasa</li> </ol>
2. Fasilitas Pendidikan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ruang belajar untuk PAUD/TK</li> <li>2. Ruang belajar untuk tingkat SD</li> <li>3. Ruang belajar untuk tingkat SMP</li> <li>4. Ruang belajar untuk tingkat SMA/SMK</li> </ol>
3. Fasilitas Kesehatan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Posyandu</li> <li>2. Balai pengobatan</li> <li>3. BKIA dan rumah bersalin</li> <li>4. Puskesmas</li> <li>5. Praktek dokter</li> <li>6. Apotek</li> </ol>
4. Fasilitas Peribadatan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Musola</li> <li>2. Masjid Kecil</li> </ol>

Tabel 2. 2 Fasilitas Rumah Susun

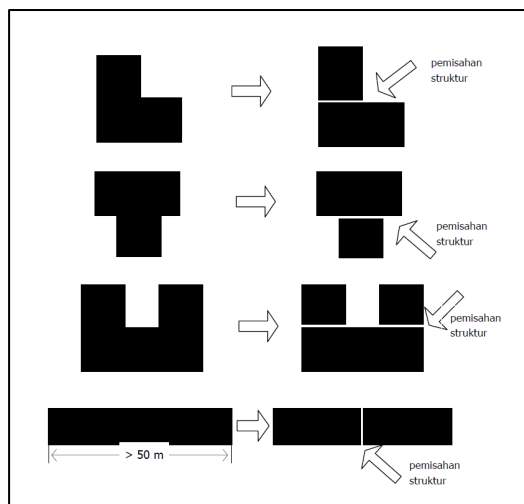
### 2.3. Tinjauan Pedoman Teknis Perancangan Rumah Susun

Mengacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 05/Prt/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi :

#### 2.3.1. Persyaratan Penampilan Bangunan Gedung

- a. Denah penataan bangunan rumah susun bertingkat tinggi diusahakan simetris dan sederhana, dalam upaya meminimalisasi dampak yang diakibatkan gempa.

- b. Sebagai upaya minimalisasi dampak gempa & penurunan tanah, pengaplikasian metode dilatasi struktur wajib dilakukan bagi massa bangunan gedung yang memiliki bentuk T, L, atau U, atau panjang lebih dari 50 m.
- c. Untuk mengantisipasi dampak kerusakan akibat gempa, massa bangunan gedung berbentuk sentris (bujursangkar, segibanyak, atau lingkaran) sebaiknya dipilih daripada denah bangunan yang berbentuk memanjang.
- d. Atap gedung diupayakan terbuat dari material dan sistem konstruksi ringan yang dapat menahan beban dan dampak gempa.



Gambar 2. 1 Skema Dilatasi Struktur

Sumber: Peraturan Menteri PU

### 2.3.2. Perancangan Ruang Dalam

- a. Bangunan rumah susun tingkat tinggi seminimal mungkin mempunyai ruang-ruang fungsi utama yang menaungi kegiatan pribadi, kegiatan keluarga/bersama dan kegiatan pelayanan.
- b. Satuan hunian dalam rumah susun seminimal mungkin harus dilengkapi dengan dapur, kamar mandi dan kakus/WC.

### **2.3.3. Persyaratan Tapak Besmen Terhadap Lingkungan**

- a. Kebutuhan besmen dan besaran koefisien tapak besmen (KTB) mengacu atas rencana peruntukan lahan, ketentuan teknis, dan kebijakan daerah setempat.
- b. Lantai besmen pertama (B-1) tidak diperbolehkan untuk keluar dari tapak bangunan (di atas tanah), serta atap besmen kedua (B-2) yang keluar tapak, sedikitnya berkedalaman 2 (dua) meter dari permukaan teratas. Hal ini bertujuan untuk memfasilitasi penyediaan Ruang Terbuka Hijau Pekarangan (RTHP) yang sesuai standar.

### **2.3.4. Sirkulasi dan Fasilitas Parkir**

- a. Sirkulasi harus mencerminkan akses yang mudah, jelas dan terintegrasi dengan sarana transportasi umum maupun transportasi pribadi.
- b. Sistem sirkulasi yang didesain harus memerhitungkan kepentingan pedestrian, termasuk kaum difabel dan lanjut usia.
- c. Sirkulasi wajib memperhitungkan keberadaan ruang gerak vertikal (*clearance*) dan dimensi jalur yang sesuai untuk penindakan darurat oleh mobil pemadam kebakaran, dan kendaraan pelayanan lainnya.
- d. Sirkulasi perlu ditambahkan pelengkap seperti tanda pengarah jalan, rambu-rambu, sistem informasi arah sirkulasi, elemen pengarah (bisa berupa komponen perkerasan maupun tumbuhan), untuk menunjang sistem sirkulasi yang gamblang dan efisien sekaligus memperhitungkan unsur artistik.
- e. Setiap konstruksi rumah susun tingkat tinggi wajib memiliki luasan parkir dengan rasio 1 (satu) lot parkir kendaraan bagi setiap 5 (lima) unit hunian yang dibangun.
- f. Daerah penghijauan tidak dapat dikurangi oleh keberadaan parkir di teras lantai dasar.
- g. Perletakan Prasarana parkir pada bangunan rumah susun bertingkat tinggi tidak dibenarkan menginterupsi kelancaran lalu lintas, atau mengganggu area di sekitarnya.

### **2.3.5. Sistem Penanda (*Signange*)**

- a. Perletakan sistem penanda (*signage*), termasuk papan iklan/reklame, harus mendukung dalam mengarahkan tetapi tidak mengusik karakter lingkungan sebelumnya, baik yang perletakannya pada tembok, tanah, pembatas, maupun ruang publik.
- b. Desain bangunan dan lingkungan yang baik untuk lingkungan/kawasan tertentu, Kepala Daerah memiliki kewenangan untuk mengatur batas ukuran, bahan, motif, dan lokasi dari sistem penanda.

### **2.3.6. Pencahayaan Ruang Luar Bangunan Gedung**

- a. Karakter daerah, kegunaan, dan langgam desain bangunan harus dipertimbangkan dalam mendesain pencahayaan pada ruang luar bangunan.
- b. Pencahayaan yang digunakan harus memberikan keselarasan dengan penerangan dari interior bangunan dan pencahayaan dari jalanan menuju tapak.
- c. Pencahayaan yang diaplikasikan mnghindari penerangan ruang luar yang berlebihan, silau, visual yang tidak selaras, dan tetap memperhitungkan aspek operasi dan pemeliharaan.

## **2.4. Studi Preseden**

### **2.4.1. Kampung Susun Produktif Tumbuh (KSPT) Cakung, Eks. Bukit Duri**



Gambar 2. 2 Eksterior KSPT Cakung Eks. Bukit Duri

Lokasi : Cakung, Jakarta Timur  
Luas Lahan : 7539 m<sup>2</sup>  
Luas Unit : 36 m<sup>2</sup>; 21 m<sup>2</sup> zona privat, 15 m<sup>2</sup> zona usaha  
Arsitek : Akanoma Studio

Bangunan ini diinisiasikan sebagai solusi tempat tinggal bagi warga eks kampung Bukit Duri yang terdampak program normalisasi Kali Ciliwung pada tahun 2016. Desain dan program ruang dari rumah susun ini berkembang dari kebutuhan ruang bisnis informal dan usaha kecil, akhirnya tiap-tiap unit memiliki ruang ekonomi yang dapat dimanfaatkan sesuai kebutuhan penghuninya.

Seluruh unit hunian di KSPT Cakung ini berukuran 36 m<sup>2</sup>, yang didalamnya terbagi menjadi 2 ruang fungsi utama yaitu 21 m<sup>2</sup> sebagai ruang privat tempat kegiatan keluarga, dan 15 m<sup>2</sup> untuk ruang usaha/kerja. Di dalam ruang hunian terdapat mezzanin



sebagai tambahan ruang, sehingga tiap unit hunian memiliki ketinggian antar lantai sebesar 3,96 m<sup>2</sup>.



Gambar 2. 3 Interior Hunian KSPT Cakung Eks. Bukit Duri

KSPT Cakung memiliki keunggulan desain berupa sistem panggung dan kolam detensi sebagai respons dari permasalahan air bersih dan banjir di DKI Jakarta. Air hujan yang masuk ke dalam kolam detensi kemudian disaring, dan akhirnya dapat digunakan untuk keperluan air bersih warga.

#### 2.4.2. **Baiziwan *Social Housing***

Lokasi : Beijing, China  
Luas Lahan : 473.346 m<sup>2</sup>  
Luas Unit : 40 m<sup>2</sup>/ 50 m<sup>2</sup>/ 60 m<sup>2</sup>  
Arsitek : MAD Architetcs



Gambar 2. 4 Masterplan Baiziwan Social Housing

Sumber: ArchDaily

Terletak di dekat CBD (kawasan pusat bisnis) di Beijing, proyek ini memiliki area seluas 93.900 meter persegi, dengan total luas bangunan 473.300 meter persegi. Skema proyek ini terdiri dari 12 gedung tempat tinggal yang secara keseluruhan dapat melayani 4000 rumah tangga. Sejak rampung dibangun, hampir 3000 keluarga telah menempati hunian ini. Proyek ini berfokus pada perkembangan historis dan desain perumahan sosial di berbagai negara.



Gambar 2. 5 Eksterior Baiziwan Ssocial Housing

Sumber: Archdaily

Arsiteknya (MAD) berusaha untuk mengintegrasikan warga sekitar ke dalam struktur perkotaan dan menghubungkan lingkungan dengan kota. MAD mencacah plot tapak menjadi enam blok, dihubungkan oleh jalan utama yang memotong bagian tengah tapak. Tapak besar itu akhirnya terbagi menjadi skala manusia yang jauh lebih kecil. Di tingkat jalan, jalan tengah skema adalah rumah bagi berbagai ruang komersial dan *leisure*, seperti toko, kafe, restoran, taman kanak-kanak, apotek, toko buku, dan fasilitas perawatan lansia. Rute pinggir menyusuri pusat tapak mendorong hubungan antara lingkungan dan kota. Dengan perencanaan site skala manusia dan keragaman ruang, desainnya menciptakan kehidupan perkotaan yang ramai dan terbuka di lingkungan baru.

#### 2.4.3. Las Americas Housing

Lokasi : Leon, Mexico

Luas Lahan : 3.000 m<sup>2</sup>

Luas Unit : 40 m<sup>2</sup>  
Arsitek : SO-IL



Gambar 2. 6 Las Americas

Sumber: Archdaily

Las Americas adalah percontohan untuk pengembangan hunian vertikal di kota Leon, Meksiko. Proyek hunian ini bertujuan untuk mengimbangi perluasan kota yang sudah tak terelakkan, berfungsi sebagai katalis untuk regenerasi perkotaan dan peningkatan kualitas hidup masyarakat berpenghasilan rendah.



Gambar 2. 7 Kawasan Las Americas Social Housing

Sumber: Archdaily

Proyek ini memiliki 60 unit hunian sebagai blok perumahan vertikal di pusat kota. Desain memaksimalkan tapak yang dapat dibangun dan menghasilkan dua halaman interior yang menyediakan ventilasi silang ke setiap unit, dengan tempat parkir dan lantai dasar komersial. Agar setipe dengan rumah tapak tradisional, tidak ada dua unit yang saling berhadapan. Unit-unit diatur dalam koridor satu muatan untuk menghadap ke halaman dan memberikan pemandangan ke lingkungan sekitar, membuat impresi kepemilikan rumah pribadi.