

BAB II. KAJIAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Rumah Susun

Menurut Undang-Undang No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun, rumah susun didefinisikan sebagai bangunan berlantai jamak yang dibangun di dalam satu kawasan dan dibagi ke dalam bagian-bagian yang tersusun secara fungsional, baik secara horizontal maupun vertikal. Setiap blok atau bagiannya merupakan satu satuan terpisah yang dapat dimiliki dan dimanfaatkan secara individual untuk keperluan hunian, serta dilengkapi dengan area bersama, properti bersama, juga tanah bersama. Pada undang-undang tersebut, disebutkan pula bahwa lingkungan rumah susun merupakan suatu bidang tanah yang jelas, yang mana di atas lahan tersebut dibangun rumah susun, termasuk di dalamnya berbagai sarana, pra-sarana, dan utilitas umum yang menjadi kesatuan kawasan permukiman.

Menurut Yudohusodo et. al. (1991), rumah susun mampu berperan sebagai suatu alternatif dalam peremajaan di lingkungan perkotaan. Menurut Hadi, et al. (2012), terdapat beberapa faktor pendukung peremajaan kota, antara lain :

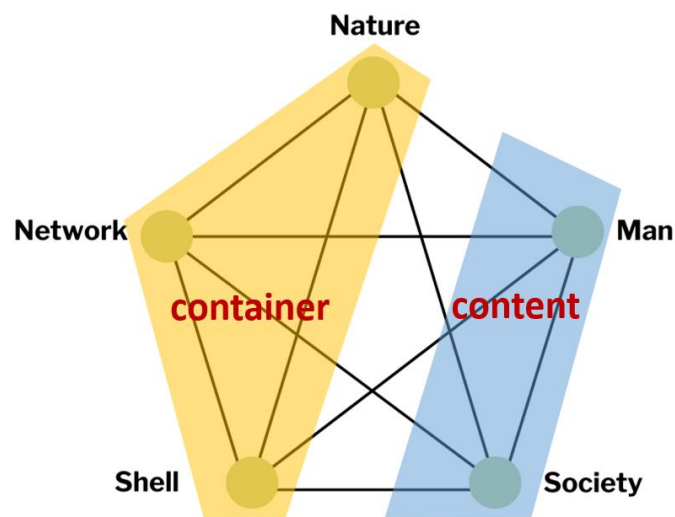
- a. Konsep penataan ruang kota yang diarahkan pada pengembangan wilayah perkotaan secara vertikal.
- b. Upaya peremajaan kawasan kota dalam rangka peningkatan efisiensi dan efektivitas kawasan perkotaan melalui perubahan struktur fisik lingkungan permukiman.
- c. Efisiensi dalam pemanfaatan lahan perkotaan, yang mencakup pendekatan seperti penyesuaian ulang lahan, konsolidasi lahan, dan penyediaan bank tanah.
- d. Pengelolaan wilayah perkotaan yang berfokus pada optimalisasi dan pemanfaatan sumber daya yang tersedia.

Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 05/PRT/M/2007 tahun 2007, Satuan Rumah Susun (Sarusun) disebut sebagai suatu unit hunian dalam bangunan rumah susun yang memiliki keterhubungan serta akses langsung menuju *square*, koridor, *lobby*, maupun koneksi dengan lantai atas dan/atau bawahnya, serta akses menuju lingkungan sekitar dan jalan umum.

Sementara itu, sarana dan pra-sarana rumah susun merupakan elemen fisik dasar yang menunjang keberfungsian lingkungan hunian, meliputi jaringan jalan umum, utilitas umum, sistem pemadam kebakaran, fasilitas pembuangan sampah, area parkir, saluran drainase, *septic tank*, sumur resapan, rambu penunjuk, serta lampu penerangan luar.

2.2 Prinsip-Prinsip Hunian

Menurut Doxiadis (1972), terdapat 2 prinsip dalam hunian manusia, yang selanjutnya dibagi menjadi 5 perincian, yaitu sebagai berikut :



Gambar 2. 1 Prinsip-Prinsip Hunian
Sumber : Doxiadis, 1972

Doxiadis (1972) menjelaskan tentang prinsip pertama dalam hunian adalah optimalisasi potensi interaksi manusia dengan elemen alam (seperti air dan pepohonan), dengan sesama manusia dan dengan lingkungan binaan (seperti bangunan dan jalan). Manusia secara unik selalu berupaya untuk meningkatkan interaksinya.

Prinsip kedua adalah meminimalisir upaya yang dikeluarkan untuk mencapai interaksi antar manusia. Manusia akan selalu berusaha untuk melakukan upaya minimal, baik secara vertikal maupun horizontal dalam ruang lingkup spasialnya.

Prinsip ketiga adalah optimalisasi ruang protektif manusia, yang mengacu pada pemilihan jarak dari individu, hewan, atau objek lain sedemikian rupa sehingga

interaksi (prinsip pertama) dapat dipertahankan tanpa menimbulkan ketidaknyamanan sensoris maupun psikologis.

Prinsip keempat adalah optimalisasi kualitas relasi manusia dengan lingkungannya, yang mencakup alam, masyarakat, cangkang (bangunan dan tempat tinggal), dan jaringan (dari jalan hingga telekomunikasi). Prinsip ini mendorong terciptanya keteraturan, baik fisiologis maupun estetis, serta memengaruhi terbentuknya lingkungan binaan dari berbagai aspek.

Terakhir, prinsip kelima, yaitu manusia mengorganisasikan permukimannya dalam upaya mencapai keseimbangan optimal dari keempat prinsip sebelumnya. Optimalisasi ini bergantung pada ruang, waktu, kondisi lapangan, serta kemampuan manusia untuk menciptakan suatu keseimbangan tersebut.

2.3 Pengertian Fasilitas Umum

Fasilitas merupakan segala sumber daya fisik yang disediakan sebelum suatu layanan dapat dinikmati oleh pengguna (Kotler, 2019). Beberapa contoh dari fasilitas, sebagaimana yang telah disebutkan, antara lain mencakup sarana, pra-sarana, kelengkapan, interior, eksterior, serta kebersihan lingkungan, yang seluruhnya berhubungan langsung dengan hal-hal yang diharapkan, dialami, dan dapat diterima oleh masyarakat.

Yuriansyah (2013) menyatakan bahwa kesesuaian fasilitas dengan harapan konsumen mampu meningkatkan ketertarikan mereka. Sejalan dengan hal ini, Tjiptono (2016) mengungkapkan bahwa fasilitas merupakan sumber daya fisik yang perlu disediakan terlebih dahulu oleh penyedia produk dan/atau jasa, sebelum suatu produk dan/atau jasa dapat diberikan kepada pengguna atau konsumen.

Towere (2021) memaknai fasilitas sebagai ruang atau media yang dibangun untuk menunjang dan mempermudah aktivitas masyarakat, baik oleh pemerintah maupun oleh masyarakat, berdasarkan kebutuhan serta persepsi masyarakat untuk memahami peruntukan yang selaras dengan kajian dan pemahaman ilmiah manusia.

Adapun Hendar Putranto (2012) mendefinisikan fasilitas umum sebagai sarana yang disediakan demi kepentingan bersama. Disebut sebagai fasilitas umum karena fungsinya adalah memudahkan dan memperlancar pemenuhan kebutuhan kolektif

suatu kelompok atau komunitas, seperti dalam aspek keamanan, komunikasi, rekreasi, pendidikan, kesehatan, administrasi publik, keagamaan, maupun sosial budaya.

2.4 Teori Ruang Publik

Menurut Hardiman (2010), ruang publik merupakan suatu ruang yang bertujuan untuk menemukan sebuah kesepakatan, yang di dalamnya terdapat interaksi dan komunikasi bersifat bebas. Sehingga, keberadaan ruang publik akan mendorong terciptanya suatu nalar dan komunikasi yang baik, serta timbullah suatu pemikiran antar manusia yang saling mengerti dan memahami.

Ruang publik, sebagai wujud ruang sosial, hadir untuk memenuhi kebutuhan para penghuni dalam rangka pengembangan kehidupan bermasyarakat (Wellman dan Leighton, 1979). Ruang publik yang baik mampu mewadahi interaksi sosial antara pengguna dengan lingkungannya, sehingga mampu menumbuhkan rasa kebersamaan bagi para penggunanya. Tujuan dari ruang publik adalah sebagai suatu wadah yang mampu mengakomodasi berbagai kegiatan warga, yang di dalam meliputi kebutuhan ekonomi, sosial, dan budaya (Darmiwati, 2000).

Selaras dengan pernyataan di atas, Carr (1992) menyatakan gagasan bahwa ruang publik berfungsi sebagai wadah utama bagi interaksi sosial lintas kelompok masyarakat, yang tidak hanya melayani kebutuhan sosial, tetapi juga menyediakan sarana pengetahuan bagi penggunanya. Ruang ini bersifat kolektif, menjadi milik bersama, menjadi tempat masyarakat melakukan berbagai aktivitas baik secara fungsional maupun seremonial, baik secara individu maupun berkelompok.

Darmawan (2009) menuturkan bahwa ruang publik memungkinkan berlangsungnya berbagai aktivitas masyarakat, baik secara personal maupun kolektif, serta berperan dalam membentuk karakteristiknya tersendiri. Ruang publik berfungsi sebagai perwujudan dukungan terhadap ekonomi masyarakat, wadah interaksi sosial, serta suatu sarana apresiasi budaya.

Jacinta (2012) menjelaskan bahwa terdapat beberapa faktor yang saling berkaitan dalam pemanfaatan ruang publik, di antaranya faktor individu, sosial, lingkungan, dan kebijakan setempat. Adapun penggunaan ruang publik di luar

elemen-elemen tersebut dapat ditinjau dari karakteristik penggunaanya, sebagaimana dijelaskan oleh Farida (2013) dalam beberapa poin, antara lain; usia, status perkawinan, anggota keluarga, tingkat pendidikan, tingkat pendapatan, dalam lama tinggal pengguna dalam suatu lingkungan. Dari sisi fisik, faktor lokasi, tata letak, dan aksesibilitas turut menentukan kemudahan pencapaian pada suatu ruang publik. Keberadaan elemen-elemen visual yang menarik, serta penataan vegetasi juga mampu meningkatkan kemungkinan aktivitas sosial yang tinggi terjadi di kawasan tersebut.

Dengan demikian, pemanfaatan ruang publik di lingkungan rumah susun seyogyanya mampu membentuk karakter komunitas yang dinamis, serta mendorong terciptanya ruang interaksi bagi para penghuninya. Teori ini membantu kita memahami bagaimana desain dan pengelolaan ruang publik dapat mempengaruhi tingkat pemanfaatannya.

2.5 Teori Psikologi Lingkungan

Teori psikologi lingkungan mempelajari bagaimana lingkungan fisik dapat mempengaruhi perilaku manusia. Lingkungan yang dirancang dengan baik dan menarik akan lebih sering digunakan.

Menurut Tandali dan Egam (2011), hubungan arsitektur dengan perilaku dapat dijelaskan sebagai berikut :

a. Perilaku manusia membentuk arsitektur

Manusia merancang dan membangun suatu lingkungan binaan, yang pada akhirnya turut membentuk perilaku penggunaanya. Perilaku yang terbentuk tersebut kemudian mendorong manusia untuk kembali menyesuaikan atau memodifikasi arsitektur yang telah ada, dan proses ini berlangsung secara berulang.

Setiap karya arsitektur yang dirancang berdasarkan kebutuhan manusia akan memunculkan respons perilaku yang beragam terhadap bangunan tersebut. Upaya pengembangan atau penyesuaian kembali

karya arsitektur sesuai kebutuhan dan perilaku pengguna turut memberikan pengaruh terhadap kondisi psikologis manusia.

b. Arsitektur membentuk perilaku manusia

Manusia merancang bangunan untuk memenuhi kebutuhannya, dan bangunan tersebut pada akhirnya turut membentuk perilaku para penggunanya. Hal ini mengarahkan manusia untuk bergerak, berperilaku, dan berbagai cara-cara lainnya tentang bagaimana manusia dalam menjalani kehidupannya. Hal ini berkaitan dengan keseimbangan antara aspek arsitektur dan sosial, yang mana keduanya saling berdampingan dan menciptakan keselarasan dalam lingkungan.

Perilaku manusia dapat terbentuk melalui berbagai aspek perancangan fisik ruang, seperti dimensi dan bentuk ruang, jenis serta tata letak furnitur, penggunaan warna pada ruang, suara yang terdengar dari dan ke dalam ruang tersebut, temperatur atau suhu dalam ruangan, serta pengaturan pencahayaan.

Adapun hubungan antara arsitektur, perilaku, dan lingkungan menurut Amos Rapoport (1977) antara lain :

a. *Environmental determinism*

Environmental determinism adalah pandangan bahwa lingkungan fisik secara langsung menentukan perilaku manusia. Artinya, manusia dianggap pasif dan selalu menyesuaikan diri dengan kondisi lingkungan sekitar.

b. *Environmental possibilism*

Environmental possibilism adalah pandangan bahwa lingkungan menyediakan kemungkinan-kemungkinan tertentu, tetapi manusia tetap memiliki kebebasan untuk memilih dan beradaptasi sesuai kebutuhannya. Lingkungan memberi batasan, tetapi tidak memaksakan.

c. *Environmental probabilism*

Environmental probabilism adalah pandangan tengah antara *determinism* dan *possibilism*. Konsep ini menyatakan bahwa lingkungan

tidak menentukan, tetapi meningkatkan kemungkinan atau probabilitas terjadinya perilaku tertentu. Artinya, desain lingkungan bisa mendorong kecenderungan perilaku.

2.6 Space Syntax

Menurut Doxiadis (1972), suatu hunian yang berhasil adalah hunian yang mampu menjaga keseimbangan antara manusia dengan lingkungan binaannya. Adapun fokus utama dari *space syntax* adalah optimalisasi dalam tingkat hubungan antara manusia dengan lingkungan binaannya (Dursun, 2007).

Menurut Sa'diyah et. al. (2019), kualitas suatu ruang dapat dilihat berdasarkan hubungan spasial antara ruang dengan pelaku aktivitas yang ada di dalamnya. Teori hubungan spasial ruang diperkenalkan oleh Hillier dan Hanson (1984) sebagai *space syntax*.

Space syntax didefinisikan sebagai suatu sistem teknis yang mampu menganalisis ruang dalam konteks arsitektur dan perkotaan untuk memperoleh hasil prakiraan yang fungsional. Hillier dan Hanson (1984) menyatakan bahwa terdapat dua teori yang menjadi dasar dalam pengembangan *space syntax*, antara lain :

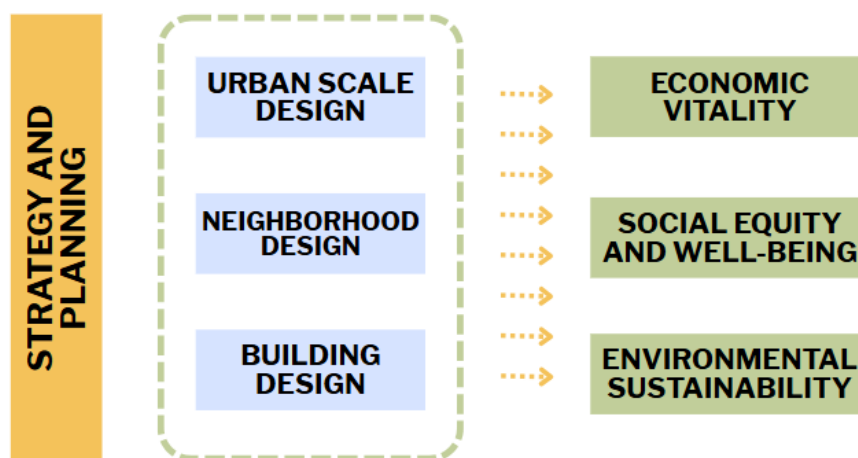
1. Ruang bukanlah latar belakang aktivitas manusia, namun menjadi hal yang berkaitan langsung dengan aktivitas manusia itu sendiri
2. Ruang menjadi konfigurasi yang bersifat utama dan penting

Dursun (2007) menjelaskan bahwasannya *space syntax* didasarkan pada teori konfigurasi ruang dan bertujuan untuk menguraikan formasi spasial dan dampaknya terhadap aktivitas manusia. Fokus utama dari *space syntax* adalah hubungan antara manusia dengan lingkungan binaannya. Tujuan dari penelitian dengan menggunakan metode *space syntax* adalah dalam rangka pengembangan strategi konfigurasi ruang yang optimal, sehingga dapat mengakomodasi kebutuhan-kebutuhan ruang dan sosial para penggunanya. Konfigurasi ruang yang dihasilkan dengan *space syntax* tidak hanya menjadi ruang yang bersifat statis, namun lebih dari itu, mampu menjadi bagian tak terpisahkan yang dirasakan oleh penggunanya.

2.7 Arsitektur Berkelanjutan

Menurut Ardiani (2015), pembangunan berkelanjutan didefinisikan sebagai pendekatan pembangunan dengan tujuan menyeimbangkan pemenuhan kebutuhan manusia di masa sekarang dengan upaya pelestarian sumber daya dan lingkungan untuk masa yang akan datang. Pembangunan berkelanjutan muncul sebagai respons dari beberapa masalah yang timbul di antara manusia dengan lingkungan binaannya, yang meliputi aspek lingkungan, sosial dan ekonomi.

Arsitektur berkelanjutan merupakan suatu pendekatan dalam perancangan yang bertujuan meminimalisir dampak buruk suatu bangunan terhadap lingkungannya, melalui penggunaan material, tenaga, serta ruang pengembangan dan pengelolaan ekosistem secara luas. Menurut Pitts (2004), arsitektur berkelanjutan terdiri dari tiga komponen utama, yaitu; keberlanjutan ekonomi, keberlanjutan lingkungan, dan keberlanjutan sosial. Prinsip ini bertujuan untuk menciptakan lingkungan yang ramah terhadap alam dengan mengurangi jejak karbon melalui penggunaan material lokal dan teknik konstruksi yang efisien (Amin et. al., 2019).



Gambar 2. 2 Konsep Berkelanjutan Menurut Adrian Pitts

Sumber : Pitts, 2004

2.7.1 Keberlanjutan Ekonomi

Pitts (2004) menyatakan bahwa penggabungan dari beberapa fungsi tipologi bangunan akan menimbulkan keterkaitan, sehingga dapat meningkatkan nilai berkelanjutan bangunan, baik dari segi fungsi maupun perawatan jangka panjang. Pemilihan material dan konstruksi dengan pemanfaatan material lokal dapat menekan biaya transportasi. Selain itu, pemilihan bahan dengan material lokal juga dinilai mampu meningkatkan perekonomian setempat.

Williams (2007) mengungkapkan bahwa keberlanjutan ekonomi dalam kerangka arsitektur berkelanjutan bukan hanya tentang penghematan biaya sesaat, melainkan sebuah pendekatan strategis yang mempertimbangkan seluruh siklus hidup bangunan dan dampak jangka panjangnya. Dalam hal ini, melibatkan efisiensi sumber daya, pengurangan risiko kerusakan, serta dukungan terhadap pertumbuhan ekonomi lokal.

Sementara Zalzal et. al. (2024) menunjukkan bahwa suatu lingkungan binaan yang mengintegrasikan ruang komersial dengan desain berkelanjutan dapat menciptakan dampak ekonomi yang positif, baik bagi pengusaha lokal maupun bagi pertumbuhan ekonomi daerah secara keseluruhan.

2.7.2 Keberlanjutan Sosial

Menurut Pitts (2004), keberlanjutan sosial mencakup aspek-aspek :

- Keadilan Sosial (*Social Equity*) : Desain harus inklusif dan menjamin keterjangkauan dan akses yang setara terhadap berbagai sumber daya dan fasilitas bagi seluruh anggota masyarakat, tanpa memandang status sosial, ekonomi, usia, atau kemampuan.
- Kualitas Hidup (*Quality of Life*) : Bangunan dan lingkungan binaan dirancang untuk meningkatkan kualitas hidup penghuninya dan masyarakat sekitar, dalam hal ini mencakup penyediaan ruang terbuka hijau, ruang komunitas, dan lingkungan yang sehat.
- Partisipasi Masyarakat (*Community Participation*) : Proses perancangan yang melibatkan partisipasi aktif dari masyarakat yang akan terdampak oleh pembangunan. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa kebutuhan dan aspirasi mereka terakomodasi oleh desain, sehingga menciptakan rasa kepemilikan dan keberlanjutan sosial jangka panjang.
- Pelestarian Budaya dan Identitas Lokal (*Cultural Preservation and Local Identity*) : Desain berkelanjutan juga harus menghormati dan melestarikan warisan budaya serta identitas lokal. Penggunaan material lokal, teknik konstruksi tradisional yang relevan, dan integrasi elemen-elemen budaya adalah aspek penting untuk menumbuhkan rasa kebanggaan dan kepemilikan.

Selaras dengan pernyataan Pitts (2004), Daniel Williams (2007) mengemukakan poin-poin penting dalam terciptanya keberlanjutan sosial dalam ruang lingkup arsitektur, antara lain :

- Kesehatan dan Kesejahteraan Manusia (*Human Health and Well-being*): Desain harus memprioritaskan kesehatan fisik dan mental penghuninya, termasuk di dalamnya bagaimana perancangan mampu menciptakan lingkungan dalam ruangan yang sehat, serta menyediakan ruang yang mendukung aktivitas fisik dan interaksi sosial.
- Kohesi dan Modal Sosial (*Social Cohesion and Capital*) : Arsitektur dapat berperan dalam membangun dan memperkuat ikatan sosial dalam masyarakat. Desain ruang publik yang mengundang interaksi, fasilitas umum, yang dapat diakses oleh semua, dan tata letak yang mendorong rasa kebersamaan dapat meningkatkan modal sosial.
- Pendidikan dan Kesadaran (*Education and Awareness*) : Williams menekankan pentingnya desain bangunan yang mendukung proses pembelajaran berkelanjutan. Bangunan harus dirancang untuk menjadi tempat yang mendorong eksplorasi, kreativitas, dan pertumbuhan intelektual. Lebih dari itu, desain bangunan harus mencerminkan nilai-nilai lokal dan mendukung kegiatan komunitas, seperti ruang pertemuan dan fasilitas pendidikan yang mudah diakses.

2.7.3 Keberlanjutan Ekologi

Adrian Pitts (2004) menyoroti bahwa keberlanjutan ekologi dalam arsitektur melibatkan efisiensi energi dan sumber daya, pemanfaatan material ramah lingkungan, pengelolaan air dan limbah, serta integrasi bangunan dengan lanskap alam. Dengan memenuhi aspek-aspek tersebut, maka akan tercipta suatu harmoni antara lingkungan buatan dengan alam.

Sementara Daniel Williams (2007) menyatakan pandangannya terkait keberlanjutan ekologi dengan lebih menitikberatkan pada desain sebagai suatu sistem terintegrasi. Pandangan ini melihat suatu bangunan bukan hanya sebagai objek, tetapi juga bagian dari sistem ekologi yang saling terhubung. Dalam hal ini, pemanfaatan energi dan sumber daya lokal, pengelolaan limbah, serta konektivitas ekologis merupakan poin penting dalam keberhasilan arsitektur berkelanjutan.

2.8 Keterkaitan Antar Teori

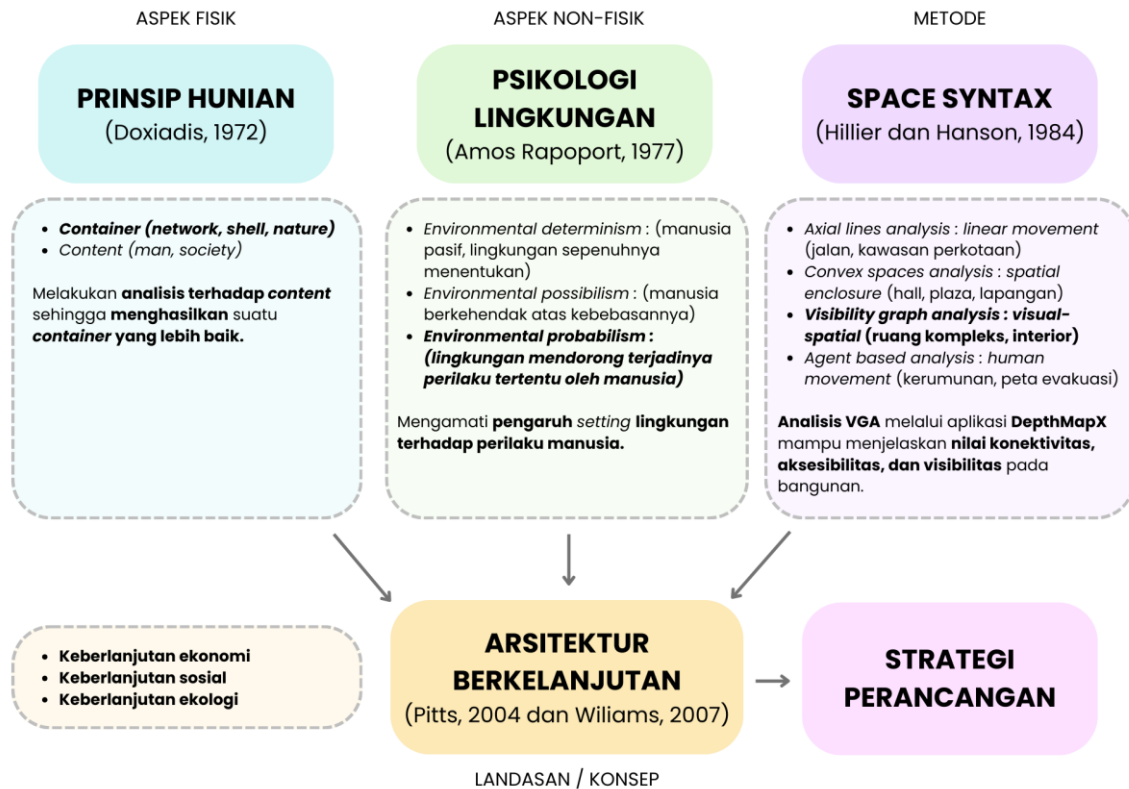
Keterkaitan antar teori yang telah dikemukakan di atas beserta fungsinya dalam penelitian ini dijelaskan pada tabel berikut.

Tabel 2. 1 Keterkaitan Antar Teori

NO	Teori	Keterkaitan dengan Teori Lain	Relevansi dengan Judul	Peran dan Fungsi
1.	Prinsip hunian (Doxiadis, 1972)	- Mendasarkan keterkaitan antara <i>container (network, shell, nature)</i> dan <i>content (man, society)</i> pada rusun.	Fasilitas umum harus terintegrasi dalam sistem hunian secara hierarkis dan fungsional.	- Memastikan agar fasilitas-fasilitas umum yang dirancang terintegrasi ke dalam sistem hunian rusun.
2.	Psikologi lingkungan (Amos Rapoport, 1977)	- Menganalisis perilaku pengguna sehingga menjadi pertimbangan untuk perancangan fasilitas umum. - Memperkuat aspek keberlanjutan sosial (Pitts, 2004 dan Williams, 2007).	Menjamin fasilitas yang dirancang sesuai dengan kebutuhan psikologis dan budaya penghuni.	- Menganalisis persepsi dan kenyamanan pengguna. - Memberikan dasar partisipasi penghuni dalam perancangan.
3.	<i>Space syntax</i> (Hillier dan Hanson, 1984)	- Sebagai dasar spasial yang sesuai dengan psikologi ruang (Rapoport). - Sebagai pendukung fungsi struktur hunian (Doxiadis). - Sebagai alat ukur keberlanjutan sosial dan ekonomi (Pitts, 2004 dan Williams, 2007).	Sebagai acuan kuantitatif untuk mendesain fasilitas umum yang sesuai dengan fungsinya dan menunjang adanya interaksi sosial.	- Analisis konektivitas, aksesibilitas, dan visibilitas. - Menentukan lokasi yang tepat untuk fasilitas umum yang disediakan.
4.	Arsitektur berkelanjutan (Adrian Pitts, 2004 dan Daniel Williams, 2007)	- Seluruh teori dan konsep lain terintegrasi dalam konteks arsitektur berkelanjutan.	Landasan utama pendekatan desain.	- Mewujudkan desain yang efisien dan berkelanjutan.

Teori prinsip hunian Doxiadis digunakan untuk memahami kondisi fisik rusun, teori psikologi lingkungan Amos Rapoport digunakan untuk memahami kondisi non-fisik rusun. Adapun *space syntax* merupakan metode yang digunakan untuk merumuskan konsep-konsep arsitektur berkelanjutan dari Adrian Pitts dan Daniel Williams.

Keempat teori yang digunakan saling terhubung dan melengkapi, sehingga mampu menjawab isu dan kompleksitas sosial-spasial dan berkelanjutan di Rusun Pekunden.



Gambar 2. 3 Keterkaitan Antar Teori

Sumber : Analisis Penulis, 2025.

2.9 Hipotesis

- Penurunan kualitas dan alih fungsi fasilitas umum di Rusun Pekunden disebabkan oleh meningkatnya kebutuhan ruang serta rendahnya tingkat integrasi spasial dalam perancangannya
- Tingkat visibilitas, konektivitas, dan aksesibilitas spasial fasilitas umum berpengaruh terhadap intensitas pemanfaatan ruang oleh pengguna
- Fasilitas umum yang dirancang berdasarkan prinsip arsitektur berkelanjutan cenderung lebih mengakomodasi kebutuhan pengguna

2.10 Studi Preseden

2.10.1 Rusun Sentra Terpadu Pangudi Luhur (STPL) Bekasi

Rusun Sentra Terpadu Pangudi Luhur (STPL) Bekasi merupakan hasil kolaborasi dari Kementerian PUPR dan Kementerian Sosial Republik Indonesia. Diresmikan pada 10 Februari 2023, rusun yang terletak di Margahayu, Bekasi Timur ini terdiri dari bangunan setinggi 5 lantai dengan total sebanyak 93 unit hunian tipe 24.



Gambar 2. 4 Rusun STPL Bekasi

Sumber : Laksono, 2023.

Rusun STPL diperuntukkan bagi para Penyandang Masalah Kesejahteraan Sosial (PMKS), contohnya gelandangan, pemulung, disabilitas, serta lansia yang dibina Kemensos. Hadir dengan *fully furnished*, setiap unit hunian mencakup ruang tidur, kamar mandi, dapur, area makan, ruang keluarga, serta area jemur.





Gambar 2. 5 Interior Unit Hunian di Rusun STPL

Sumber : Winanto, 2022.

Iwan Suprijanto (2023) selaku Dirjen Perumahan Kementerian PUPR menjelaskan, Rusun STPL hanya memasang tarif Rp10.000,00/bulan. Nantinya penerima manfaat akan diberi program pemberdayaan hingga mampu mandiri, dan setelahnya dapat melanjutkan kehidupan di luar rusun. Sehingga, rusun bisa memberikan kesempatan bagi penerima manfaat lain yang membutuhkan tempat tinggal.

Program Pemberdayaan Masyarakat

Kementerian Sosial selaku pengelola Rusun STPL memberikan berbagai program pemberdayaan sosial dan ekonomi bagi para penghuninya, antara lain vokasional olahan pangan, vokasional kerajinan kulit, vokasional budidaya ikan, vokasional perkebunan, vokasional menjahit, vokasional perbengkelan, dan lain sebagainya.





Gambar 2. 6 Berbagai Program Pemberdayaan Masyarakat di Rusun STPL

Sumber : UPT Kemensos, 2024.

Fasilitas Umum

Berdiri di atas lahan seluas 21.843 m², kawasan Rusun STPL dilengkapi berbagai fasilitas yang terbilang lengkap dalam menunjang kenyamanan para penghuninya, antara lain:

- Masjid
- Ruang serbaguna
- Pertokoan / kios UMKM
- Klinik Pratama
- Agrowisata mini
- Lapangan olahraga
- Taman baca
- Ruang audio-visual
- Sentra Kreasi Atensi (Asistensi Rehabilitasi Sosial)
- Ruang Terbuka Hijau
- Area parkir



Gambar 2. 7 Sentra Kreasi Atensi
Sumber : UPT Kemensos, 2024.



Gambar 2. 8 Masjid Rusun STPL
Sumber : UPT Kemensos, 2024.



Gambar 2. 9 RTH Rusun STPL
Sumber : UPT Kemensos, 2024.



Gambar 2. 10 Lapangan olahraga

Sumber : UPT Kemensos, 2024.



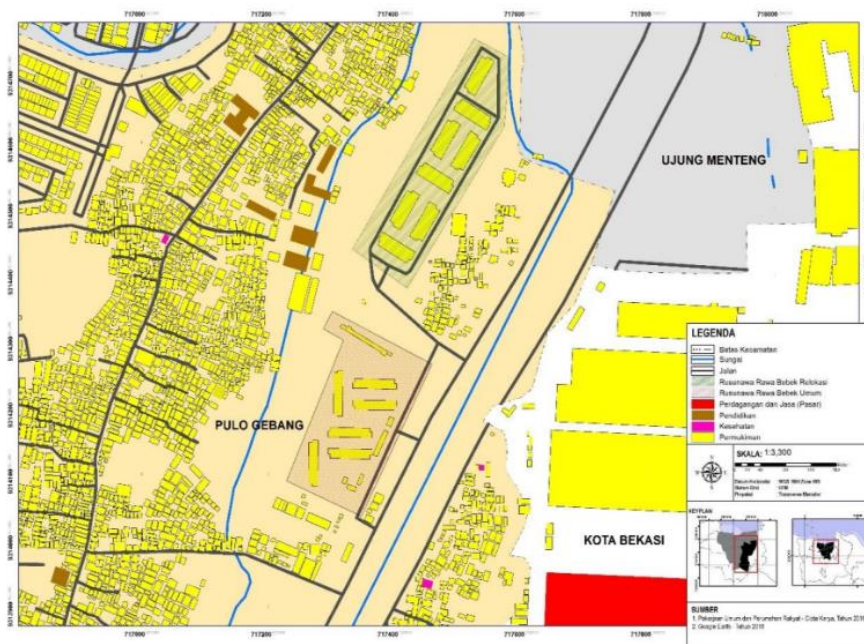
Gambar 2. 11 Taman Baca STPL

Sumber : UPT Kemensos, 2024.

2.10.2 Rusun Rawa Bebek Jakarta

Rusunawa Rawa Bebek, terletak di sepanjang kawasan Banjir Kanal Timur (BKT) di Jakarta Timur, didirikan untuk menampung warga yang direlokasi dari berbagai wilayah gusuran. Penghuni rusun ini berasal dari bantaran Kali Krukut (Jakarta Pusat), Kampung Bukit Duri (Jakarta Selatan), Kampung Akuarium / Pasar Ikan (Jakarta Utara), dan Gang Arus (Jakarta Timur). Konfigurasi spasial dari Rusunawa Rawa Bebek terbagi menjadi satu tower dan tiga cluster, antara lain :

- Cluster Anggrek
Cluster Anggrek terdiri dari 6 blok, yaitu Blok A – F, dengan total hunian mencapai 750 unit yang peruntukannya diutamakan bagi penghuni berstatus lajang. Setiap blok terdiri dari 5 lantai dengan hunian tipe 24.
- Cluster Bougenville
Diutamakan bagi warga terdampak relokasi, cluster ini terdiri dari 4 blok, yaitu Blok A – D APBD. Cluster ini memiliki total hunian sebanyak 404 unit dengan unit hunian bertipe 36.
- Cluster Cempaka
Diutamakan bagi warga terdampak relokasi, Cluster ini terdiri dari 4 blok, yaitu Blok Merpati, Blok Gelatik, Blok Cendrawasih, dan Blok Merak. Cluster ini terdiri dari 400 unit hunian.



Gambar 2. 12 Lokasi Rusun Rawa Bebek

Sumber : Hamidah, 2019.

Menurut Hamidah (2019), para penghuni Rusun Rawa Bebek merupakan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan mata pencaharian sebagai wiraswasta, buruh, supir, satpam, pekerja serabutan, tukang ojek, marbot masjid, dan lain sebagainya. Kegiatan rutin yang dilaksanakan meliputi kerja bakti, pengajian, arisan, serta rapat RT. Pengajian biasanya diselenggarakan di masjid, sedangkan arisan dilaksanakan di unit hunian warga.



Gambar 2. 13 Rusun Rawa Bebek

Sumber : Prasweeta, 2023.

Utilitas Kawasan

Kondisi jaringan jalan di Rusun Rawa Bebek seluruhnya menggunakan perkerasan paving dengan kondisi baik, meskipun sering dilintasi kendaraan berat seperti *busway* dan/atau bus sekolah.



Gambar 2. 14 Fasilitas Transjakarta Gratis untuk Warga Rusun

Sumber : Dinas Perumahan DKI Jakarta, 2021.

Sumber air bersih di Rusun Rawa Bebek dipasok melalui dua sumber utama, yaitu PDAM dan pompa air tanah. Kedua sumber ini telah diverifikasi dan memenuhi standar pengadaan jaringan air bersih yang ditetapkan dalam SNI 03-1733-2004 dan SNI 03-7013-2004. Kondisi jaringan drainase di Rusun Rawa Bebek cukup baik, tidak terdapat tumpukan sampah, selalu dibersihkan oleh petugas kebersihan. Tidak terdapatnya sampah ini membuat jaringan drainase lancar, sehingga para penghuni merasa puas.

Pengumpulan sampah di Rusun Rawa Bebek dilakukan setiap hari dari bak pembuangan, untuk selanjutnya diangkut oleh petugas. Selanjutnya, sampah-sampah tersebut dibawa ke tempat penampungan sementara (TPS). Setiap blok bangunan memiliki dua buah TPS. Sampah yang terkumpul di TPS kemudian diangkut menuju tempat pembuangan akhir (TPA) menggunakan truk sampah oleh Dinas Kebersihan DKI Jakarta.



Gambar 2. 15 Shaft Sampah

Sumber : Hamidah, 2019.



Gambar 2. 16 TPS Rusun Rawa Bebek

Sumber : Hamidah, 2019.

Fasilitas Umum

Kawasan Rusun Rawa Bebek telah dilengkapi dengan berbagai fasilitas umum yang untuk menunjang kenyamanan penghuni, diantaranya :

- Masjid
- Mushola
- Ruang serbaguna
- Pertokoan / kios UMKM
- PAUD
- Lapangan olahraga
- Perpustakaan
- Ruang Terbuka Hijau
- Pengolahan Sampah Terpilah
- Area parkir
- Pelayanan kesehatan



Gambar 2. 17 Masjid Jami' Al-Muhajirin

Sumber : Fachry, 2023.



Gambar 2. 18 Mushola di Blok D dan Blok Gelatik Rusun Rawa Bebek

Sumber : Hamidah, 2019.



Gambar 2. 19 Kios UMKM Rusun Rawa Bebek

Sumber : Pemprov DKI Jakarta, 2021.



Gambar 2. 20 PAUD Mutiara dan PAUD Surya Kasih di Lantai Dasar Rusun

Sumber : Hamidah, 2019.



Gambar 2. 21 Lapangan Olahraga Rusun Rawa Bebek

Sumber : Pemprov DKI Jakarta, 2021.



Gambar 2. 22 Perpustakaan

Sumber : Pemprov DKI Jakarta, 2021.



Gambar 2. 23 Ruang Terbuka Hijau

Sumber : Pemprov DKI Jakarta, 2021.

2.10.3 Komparasi Preseden

Tabel 2. 2 Komparasi Preseden

NO	Aspek	Parameter	Rusun Sentra Terpadu Pangudi Luhur Bekasi	Rusun Rawa Bebek Jakarta
1.	Tujuan pembangunan	Tujuan pembangunan	- Menyediakan perumahan layak huni bagi para Penyandang Masalah Kesejahteraan Sosial (PMKS) dan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).	- Menyediakan hunian yang layak bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) serta bagi warga yang terdampak penggusuran di area bantaran Kali Krukut, Kampung Bukit Duri, Kampung Akuarium, dan Gang Arus.
2.	Fasilitas umum	Jenis fasilitas umum	- Masjid - Ruang serbaguna - Pertokoan / kios UMKM - Klinik Pratama - Agrowisata mini - Lapangan olahraga - Taman baca - Ruang audio-visual - Sentra Kreasi Atensi - Ruang Terbuka Hijau - Area parkir	- Masjid - Mushola - Ruang serbaguna - Pertokoan / kios UMKM - PAUD - Lapangan olahraga - Perpustakaan - Pelayanan kesehatan - Pengolahan Sampah Terpilah - Ruang Terbuka Hijau - Area parkir
3.	Kondisi lingkungan	Ketersediaan air bersih	- Air bersih berasal dari PDAM	- Air bersih berasal dari PDAM dan pompa air tanah
		Keamanan di lingkungan rusun	- Keamanan di rusun baik, terdapat pos satpam dan CCTV	- Keamanan di rusun baik, terdapat pos satpam dan CCTV
		Pengelolaan limbah	- Tidak terdapat TPS - Sistem pengolahan sampah terpusat oleh DLH Kota Bekasi	- Terdapat IPAL - Terdapat pengolahan sampah terpilah - Terdapat TPS
4.	Kondisi ekonomi	Kondisi ekonomi penghuni	- Penghuni merupakan Penyandang Masalah Kesejahteraan Sosial (PMKS) dan Masyarakat	- Penghuni merupakan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan pekerjaan di sektor informal.

			Berpenghasilan Rendah (MBR).	
		Dukungan terhadap perkembangan ekonomi lokal	- Terdapat kios-kios / unit usaha yang mendukung perkembangan ekonomi lokal.	- Terdapat kios-kios / unit usaha yang mendukung perkembangan ekonomi lokal.
5.	Kondisi sosial	Hubungan sosial antar warga	- Terdapat berbagai kegiatan pemberdayaan masyarakat yang mempererat hubungan sosial antar warga.	- Terdapat perkumpulan RT, kerja bakti, arisan, pengajian, kelompok membatik, dan <i>urban farming</i> untuk mempererat ikatan antar warga.
		Ketersediaan wadah interaksi sosial	- Terdapat Sentra Kreasi Atensi - Ruang komunal terintegrasi dengan Taman Baca dan RTH.	- Ruang komunal terintegrasi dengan RTH.