

BAB II

TINJAUAN UMUM RUMAH SUSUN

2.1. Tinjauan Tentang Rumah

2.1.1 Konsep Umum Tentang Rumah

Saat ini masih banyak pendapat yang melihat rumah hanya sekedar sebagai tempat berlindung dari hujan, angin, panas matahari, gangguan binatang, atau manusia yang tidak dikehendaki.

Namun ada beberapa pendapat dan konsep berbeda mengenai rumah. antara lain menurut Pedro Arrupe S. J. *“A house is much more than a bulding. It is the social context of family-life-the place where man loves and shares with those who are closest to him”*.

Dan juga menurut Hayward yang menyebutkan beberapa konsep tentang rumah yaitu:

- Rumah sebagai pengejawantahan diri:
Rumah sebagai symbol dan pencerminan tata nilai selera pribadi penghuninya
- Rumah sebagai wadah keakraban:
Rasa memiliki, kebersamaan, kehangatan, kasih dan rasa aman
- Rumah sebagai tempat menyendiri dan menyepi:
Rumah merupakan tempat kita melepaskan diri dari dunia luar, dari tekanan dan ketegangan, dari kegiatan rutin.
- Rumah sebagai akar dan kesinambungan:
Rumah atau kampung halaman dilihat sebagai tempat untuk kembali pada akar dan menumbuhkan rasa kesinambungan dalam untaian proses ke masa depan
- Rumah sebagai wadah kegiatan utama sehari hari
- Rumah sebagai pusat jaringan sosial

- Rumah sebagai struktur fisik¹

2.1.2 Rumah Yang Ideal

Dalam mewujudkan suatu rumah yang ideal yang nyaman dan sehat, kita perlu memperhatikan beberapa hal berikut ini sebagai unsur-unsur dasar kenyamanan dalam penciptaan sebuah ruang:

- Nyaman dan sehat dalam penghawaan
- Nyaman dan sehat dalam pencahayaan
- Nyaman dan sehat suara

Akan tetapi pada kenyataannya, walaupun telah memperhatikan ketiga aspek tersebut, tidak pernah ada desain rumah tinggal yang bisa dianggap ideal, karena masih ada faktor penting yang lain yaitu perhatian pada kebutuhan dan kenyamanan penghuninya langsung. Tidak akan pernah pula ada desain yang benar-benar tuntas, sebab desain rumah akan terus mengikuti perubahan kebutuhan penghuni dan menyesuaikan terhadap perkembangan lingkungan seperti diungkapkan Barbara Bannon Harwood, bahwa *“House must be adaptable and evolutionary so it can change with the family’s changing needs”*²

Apabila kita akan memperhatikan aspek kenyamanan dalam ruang, kita akan akan diingatkan pada pentingnya *“a sense of place”* atau sering kita sebut rasa ruang dalam kaitannya antara rumah dan lingkungannya. Dalam hal ini dapat diwujudkan melalui beberapa aspek seperti pada diagram dibawah ini.

¹ ibid, hal 55

² Mediastika, Christiana E; *Menuju Rumah Ideal Nyaman dan Sehat*, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Yogyakarta, 2005, hal 142

Bagan 2.1
Penciptaan “A SENSE OF PLACE” atau Rasa Ruang



Sumber: Budhiharjo,eko; *Percikan Permasalahan Arsitektur Perumahan Perkotaan*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 1995, hal 61

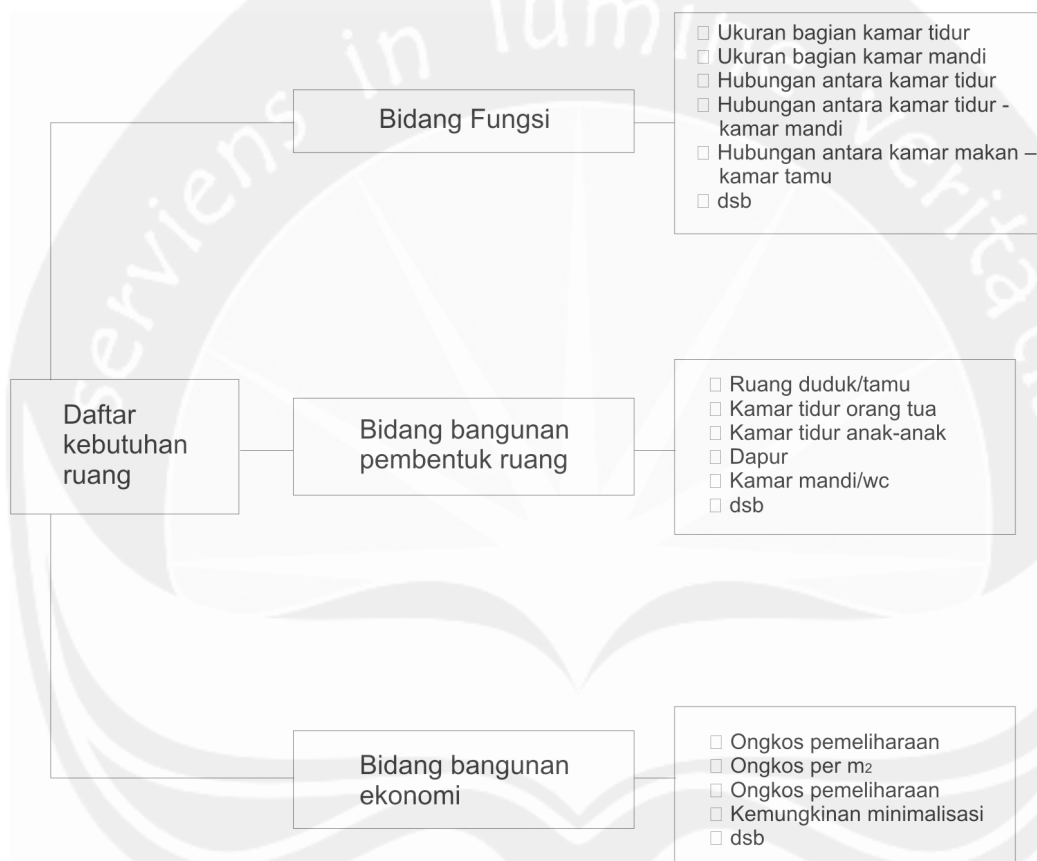
2.1.3 Perencanaan Rumah

Pada prinsipnya, perencanaan rumah ialah proses jalan pikir dari bagaimana mewujudkan suatu ide ke dalam bentuk. Pengarahan pikiran dari ide menuju ke bentuk membutuhkan suatu konsep. Konsep tersebut biasanya dibagi atas tiga bidang yaitu:

- Bidang lingkungan:
Hubungan proyek di dalam lingkungan kota maupun lingkungan bagian kecil, termasuk konsep site, atau situasi, orientasi terhadap matahari, jalan manusia dan mobil, saluran air dan sebagainya
- Bidang bangunan:
Pembentuk ruang, konsep menurut kebutuhan ruang, konstruksi bangunan, ekonomi, ukuran bangunan, bahan bangunan penting, kemungkinan perluasan bangunan dan sebagainya
- Bidang fungsi/hubungan:

Hubungan antara bagian umum dan bagian pribadi, hubungan antara ruang ruang, fungsi ruang ruang dalam denah, perbandingan ukuran ruang, hubungan antara bangunan dan kebun dan sebagainya.³

Bagan 2.2
Kebutuhan ruang



Sumber: Budhiharjo,eko; *Percikan Permasalahan Arsitektur Perumahan Perkotaan*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 1995, hal 91

³ Frick, Heinz; *Rumah Sederhana*, Penerbit Kanisius, Yogyakarta, 1986, hal 86-87

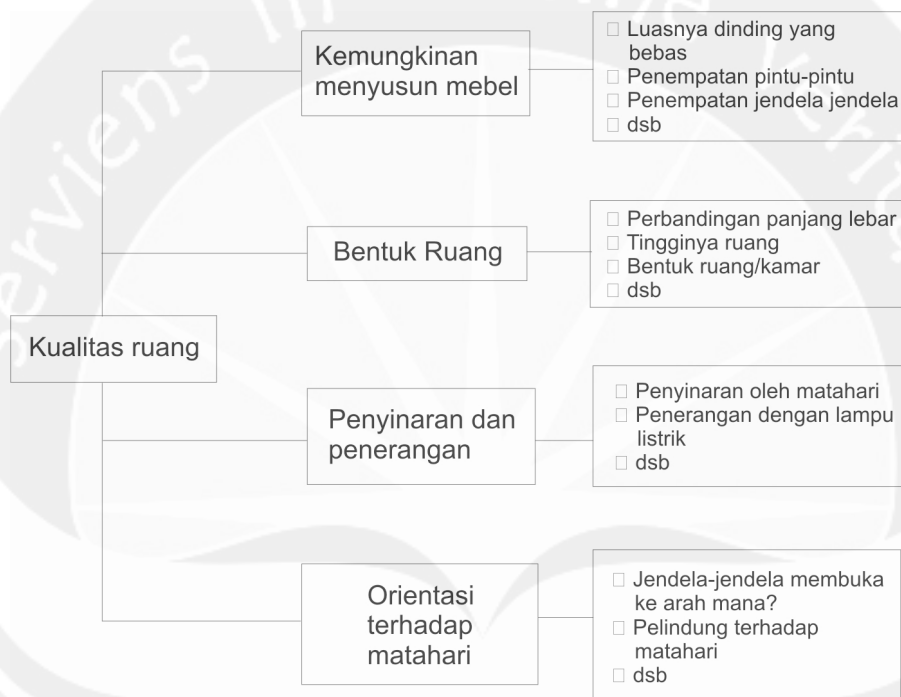
Bagan 2.3

Fungsi ruang



Sumber: Budhiharjo,eko; *Percikan Permasalahan Arsitektur Perumahan Perkotaan*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 1995, hal 92

Bagan 2.4
Kualitas ruang



Sumber: Budhiharjo,eko; *Percikan Permasalahan Arsitektur Perumahan Perkotaan*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 1995, hal 93

2.2 Standar Minimal Dalam Ketentuan Rumah Sehat

2.2.1 Standar Minimal Massa (penampilan)

Dari banyak desain rumah tidak ada satupun rumah yang memiliki bentuk yang sama dan serupa meskipun perbedaan tersebut tidak terlalu mencolok, sehingga dari satu rumah dengan rumah yang lainnya tampak perbedaan dan perbedaan tersebut merupakan cerminan jati dari pemiliknya. Pola penyeragaman disain rumah belum mampu memenuhi kebutuhan

masyarakat, sehingga pelan pelan para penghuni rumah banyak melakukan renovasi pada rumahnya masing masing, serta mengganti dengan bagian yang baru, dengan demikian sebagian bahan bangunan yang disediakan oleh pengembang akan terbuang percuma, sementara calon penghuni tersebut harus membelinya dengan susah payah. Jadi pendekatan melalui pelibatan masyarakat pada tahap pembangunan dapat mengantisipasi “waste material”.⁴

2.2.2 Kebutuhan Minimal Ruang (luar-dalam)

Kebutuhan ruang per orang dapat dihitung berdasarkan aktivitas dasar manusia dalam kegiatannya di rumah. Aktivitas seseorang tersebut meliputi aktivitas tidur, makan, kerja, duduk, mandi, kakus, cuci dan masak serta ruang gerak didalamnya. Rincian ruang tersebut dapat dilihat pada perhitungan dibawah ini

Tabel 2.1
kebutuhan ruang perseorangan

Aktivitas tidur	0,80	x	2,00	= 1,60
Aktivitas makan	1,50	x	0,90	= 1,35
Aktivitas kerja	1,50	x	0,90	= 1,35
Aktivitas istirahat/duduk	1,50	x	0,90	= 1,35
Aktivitas mandi	0,60	x	1,80	= 1,08
Aktivitas masak	0,60	x	1,80	= 1,08
Aktivitas mck	0,60	x	1,80	= 1,08
Total kebutuhan ruang per orang				= 8,89 m ²
Dibulatkan				= 9.00 m ²

⁴ Kepmen Kimpraswil No. 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat, Departemen Pemukiman dan Prasarana Wilayah DIY, 2002, hal 8

Sumber: Kepmen Kimpraswil No. 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat, Departemen Pemukiman dan Prasarana Wilayah DIY, 2002, hal 8

Tabel 2.2

Kebutuhan Minimum Luas Bangunan dan Lahan untuk Rumah Sederhana Sehat

Standar per Jiwa (m ²)	Luas (m ²) untuk 3 Jiwa				Luas (m ²) Untuk 4 jiwa			
	Unit Rumah	Lahan (L)			Unit Rumah	Lahan (L)		
		Minimal	Efektif	Ideal		Minimal	Efektif	Ideal
(Ambang batas) 7,2	21,6	60,0	72 - 90	200	28,8	60,0	72 - 90	200
(Indonesia) 9,0	27,0	60,0	72 - 90	200	36,0	60,0	72 - 90	200
(Internasional) 12,0	36,0	60,0	---	---	48,0	60,0	---	---

Sumber: Kepmen Kimpraswil No. 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat, Departemen Pemukiman dan Prasarana Wilayah DIY, 2002, hal 9

Dari hasil perhitungan aktivitas berdasarkan ergonomi ukuran badan rata-rata masyarakat Indonesia maka didapatkan kebutuhan ruang per orang adalah 9 m². Perhitungan diatas termasuk ruang gerak dan perabot untuk mendukung aktivitasnya.⁵

2.2.3 Kebutuhan Minimal Kenyamanan Rumah

Rumah sebagai tempat tinggal yang memenuhi syarat kesehatan dan kenyamanan dipengaruhi oleh 3 (tiga) aspek, yaitu:

- Pencahayaan

⁵ Ibid, hal 9-10

Matahari adalah potensi terbesar yang dapat digunakan sebagai pencahayaan alami pada siang hari. Pencahayaan yang dimaksud adalah penggunaan terang langit, dengan ketentuan cuaca dalam keadaan cerah dan tidak berawan. Cahaya efektif dapat diperoleh dari jam 08.00 sampai dengan jam 16.00.

- Penghawaan

Persyaratan penghawaan sesuai dengan Kepmen PU No. 20/KPTS/1986 tentang Pedoman Teknik Pembangunan Perumahan Sederhana, dan buku *Manual of Housing, Planning and Design Criteria*. Agar diperoleh kesegaran udara dalam ruangan dengan cara penghawaan alami, maka dapat dilakukan dengan menggunakan cross ventilation (ventilasi silang) dengan ketentuan

sebagai berikut: Lubang penghawaan minimal 5 % (lima persen) dari luas lantai ruangan. Udara yang mengalir masuk sama dengan volume udara yang mengalir keluar ruangan. Udara yang masuk tidak berasal dari asap dapur atau bau kamar mandi/WC.

- Suhu udara dan kelembaban dalam ruangan.

Untuk mengatur suhu udara dan kelembaban normal untuk ruangan dan penghuni dalam melakukan kegiatannya, perlu memperhatikan: keseimbangan penghawaan antara volume udara yang masuk dan keluar, pencahayaan yang cukup pada ruangan dengan perabotan tidak bergerak, menghindari perabotan yang menutupi sebagian besar luas lantai ruangan.⁶

Aspek-aspek tersebut diatas merupakan dasar atau kaidah perencanaan rumah sehat dan nyaman.

⁶ Ibid. hal 11-13

2.3 Rumah Susun

2.3.1 Definisi Rumah Susun

Ada beberapa pengertian tentang rumah susun, antara lain:

- 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 dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama.⁷
- Bangunan bertingkat yang diperuntukkan bagi masyarakat kelas ekonomi menengah ke bawah dan dilengkapi dengan fasilitas rumah tangga yang memadai guna memenuhi kebutuhan sehari-hari mereka.⁸

2.3.2 Perkembangan Rumah Susun

Kecenderungan membangun ke atas diawali di Chicago pada abad ke 19, untuk memudahkan kegiatan perkantoran. Hal tersebut diikuti dengan munculnya hotel-hotel pencakar langit, dan baru kemudian menyusul rumah susun. ketidakseimbangan antara penduduk dan lahan terutama di kota-kota besar, memang semakin terasa akibat pesatnya laju pertumbuhan penduduk dan deras arus urbanisasi. Oleh karena itu, diperkenalkan rumah susun di Indonesia dengan keuntungan utama pemanfaatan lahan secara berdaya guna dan berhasil guna.⁹

⁷ Undang Undang no.16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, pasal 1 ayat 1

⁸ Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, 1988, hal 758

⁹ Hadi, IG Purwanto, & Agt Wahyono, *Diskusi Panel Rumah Susun, Rumah Susun dikaji dari disiplin Arsitektur dan Planologi*, Fakultas Teknik Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 1983, hal 1

2.3.3 Aspek Utama Dalam Pembangunan Rumah Susun

2.3.3.1 Aspek Teknis

Yaitu aspek yang menyangkut segi teknis (*engineering*) dari pada perencanaan dan pelaksanaan pembangunan rumah susun. Aspek teknis di dalam hal ini adalah:

- Mengenai bangunan rumah susun itu sendiri, baik menyangkut segi arsitektur, struktur, mekanikal, elektrikal dan sebagainya.
- Mengenal lingkungan rumah susun yang meliputi pengaturan jalan, taman, tempat bermain, dan sebagainya serta penyediaan fasilitas parkir, pembuangan air hujan, persampahan dan sebagainya.
- Mengenai fasilitas kemudahan berupa air bersih, listrik, dan sebagainya (kalau ada).
- Mengenai pemilihan lokasi rumah susun.¹⁰

2.3.3.2 Aspek Non Teknis

Yaitu aspek yang timbul dari (calon) penghuni rumah susun itu sendiri, yang meliputi aspek-aspek:

- Tempat kehidupan, yaitu menyangkut masalah “wadah” sebagai tempat tinggal.
- Penghidupan, didalam hal ini yang dimaksud adalah kegiatan manusia (penghuni) didalam kaitannya dengan mata pencaharian dan tugasnya sehari-hari sebagai keluarga dan warga kota.
- Kehidupan, di dalam hal ini yang dimaksudkan adalah mengenai kebiasaan/tradisi/budaya yang dimiliki oleh penghuni secara umum.¹¹

¹⁰ Hadi, IG Purwanto, & Agt Wahyono, *Diskusi Panel Rumah Susun, Kebijakan Pembangunan Rumah Susun*, Fakultas Teknik Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 1983, hal 3

¹¹ Ibid, Hal 5

2.3.4 Standar dan Peraturan Rumah Susun (dari PP No 4 Th 1988)

2.3.4.1 Persyaratan Teknis

- Ruang

1. Semua ruang yang dipergunakan untuk kegiatan sehari-hari harus mempunyai hubungan langsung maupun tidak langsung dengan udara luar dan pencahayaan langsung maupun tidak langsung secara alami, dalam jumlah yang cukup, sesuai dengan persyaratan yang berlaku.
2. Dalam hal hubungan langsung maupun tidak langsung dengan udara luar dan pencahayaan langsung maupun tidak langsung secara alami sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tidak mencukupi atau tidak memungkinkan, harus diusahakan adanya pertukaran udara dan pencahayaan buatan yang dapat bekerja terus menerus selama ruangan tersebut digunakan, sesuai dengan persyaratan yang berlaku.

- Struktur, Komponen, dan Bahan Bangunan

1. Rumah susun harus direncanakan dan dibangun dengan struktur, komponen, dan penggunaan bahan bangunan yang memenuhi persyaratan konstruksi sesuai dengan standar yang berlaku.
 2. Struktur, komponen, dan penggunaan bahan bangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1, harus diperhitungkan kuat dan tahan terhadap :
 - a. beban mati;
 - b. beban bergerak;
 - c. gempa, hujan, angin, banjir;
 - d. kebakaran dalam jangka waktu yang diperhitungkan cukup untuk usaha pengamanan dan penyelamatan;
 - e. daya dukung tanah,
-

f. kemungkinan adanya beban tambahan, baik dari arah vertikal maupun horizontal;

g. gangguan/perusak lainnya, sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

- Kelengkapan Rumah Susun

1. Rumah susun harus dilengkapi dengan :

a. jaringan air bersih yang memenuhi persyaratan mengenai persiapan dan perlengkapannya termasuk meter air, pengatur tekanan air, dan tangki air dalam bangunan;

b. jaringan listrik yang memenuhi persyaratan mengenai kabel dan perlengkapannya, termasuk meter listrik dan pembatas arus, serta pengamanan terhadap kemungkinan timbulnya hal-hal yang membahayakan;

c. jaringan gas yang memenuhi persyaratan beserta perlengkapannya termasuk meter gas, pengatur arus, serta pengamanan terhadap kemungkinan timbulnya hal-hal yang membahayakan;

d. saluran pembuangan air hujan yang memenuhi persyaratan kualitas, kuantitas, dan pemasangan;

e. saluran pembuangan air limbah yang memenuhi persyaratan kualitas, kuantitas, pemasangan,

f. saluran dan/atau tempat pembuangan sampah yang memenuhi persyaratan terhadap kebersihan, kesehatan, dan kemudahan;

g. tempat untuk kemungkinan pemasangan jaringan telepon dan alat komunikasi lainnya;

h. alat transportasi yang berupa tangga, lift atau eskalator sesuai dengan tingkat keperluan dan persyaratan yang berlaku;

i. pintu dan tangga darurat kebakaran;

j. tempat jemuran;

k. alat pemadam kebakaran,

l. penangkal petir;

m. alat/sistem alarm

- n. pintu kedap asap pada jarak-jarak tertentu;
- o. generator listrik disediakan untuk rumah susun yang menggunakan lift.

- Fasilitas Lingkungan

1. Lingkungan rumah susun harus dilengkapi dengan prasarana lingkungan dan utilitas umum yang sifatnya menunjang fungsi lainnya dalam rumah susun yang bersangkutan, meliputi :
 - a. jaringan distribusi air bersih, gas, dan listrik dengan segala kelengkapannya termasuk kemungkinan diperlukannya tangki-tangki air, pompa air, tangki gas, dan gardu-gardu listrik;
 - b. saluran pembuangan air hujan yang menghubungkan pembuangan air hujan dari rumah susun ke sistem jaringan pembuangan air kota;
 - c. saluran pembuangan air limbah dan/atau tangki septik yang menghubungkan pembuangan air limbah dari rumah susun ke sistem jaringan air limbah kota, atau penampungan air limbah tersebut ke dalam tangki septik dalam lingkungan;
 - d. tempat pembuangan sampah yang fungsinya adalah sebagai tempat pengumpulan sampah dari rumah susun untuk selanjutnya dibuang ke tempat pembuangan sampah kota, dengan memperhatikan faktor faktor kemudahan pengangkutan, kesehatan, kebersihan, dan keindahan;
 - e. kran-kran air untuk pencegahan dan pengamanan terhadap bahaya kebakaran yang dapat menjangkau semua tempat dalam lingkungan dengan kapasitas air yang cukup untuk pemadam kebakaran;
 - f. tempat parkir kendaraan dan/atau penyimpanan barang yang diperhitungkan terhadap kebutuhan penghuni dalam melaksanakan kegiatan-kegiatannya sesuai dengan fungsinya;
 - g. jaringan telepon dan alat komunikasi lain sesuai dengan tingkat keperluannya.

2. Dalam rumah susun dan lingkungannya harus disediakan ruangan-ruangan dan/atau bangunan untuk tempat berkumpul, melakukan kegiatan masyarakat, tempat bermain bagi anak-anak, dan kontak sosial lainnya, sesuai dengan standar yang berlaku.
3. Dalam lingkungan rumah susun yang sebagian atau seluruhnya digunakan sebagai hunian untuk jumlah satuan hunian tertentu, selain penyediaan ruang dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27, harus disediakan pula ruangan dan/atau bangunan untuk pelayanan kebutuhan sehari-hari sesuai dengan standar yang berlaku.

2.3.5 Preseden Rumah Susun di Jogjakarta

- Rumah Susun Gemawang



(sumber : Blog Dosen Arsitek _ Just another Blog dosen dan staff UNS, tempat berbagi tulisan weblog.htm)

lokasi : Mlati Sleman

jumlah unit : 96 unit

jumlah lantai : 4 lantai (lantai dasar berisi fasilitas umum)

luas per unit : 21 m²

harga sewa : Rp 140.000,00 (lantai 1)

Rp 130.000,00 (lantai 2)

Rp 115.000,00 (lantai 3)

sasaran :masyarakat sleman yang berkeluarga dengan pendapatan maksimal 2,5 jt /bulan.

kelemahan :akses jalan masuk sempit (1 mobil)

- Rumah Susun Juminahan

(sumber : Tempointeraktif.Com – Rumah Susun Sewa kota Yogyakarta Mangkrak)

lokasi :Juminahan,Code

jumlah unit :84 unit

jumlah lantai :5 lantai

luas per unit :21 m2

harga sewa :> Rp 85.000,00 (lantai 1)

> Rp 80.000,00 (lantai 2)

> Rp 75.000,00 (lantai 3)

> Rp 70.000,00 (lantai 4)

sasaran :warga sekitar yang berpenghasilan 1- 2 kali Upah Minimum Provinsi per bulan.

kelemahan :hingga saat ini fasilitas listrik,air dan pengolahan limbah masih belum terpenuhi,akibatnya warga sekitar banyak yang menolak pindah ke rusun tersebut.