

BAB II

TINJAUAN PROYEK

2.1 PENGERTIAN RUSUN

Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk hunian, yang dilengkapi dengan bagian-bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Secara umum rumah susun termasuk pada tipologi apartemen. Apartemen sering dikonotasikan pada hunian vertikal yang bersifat mewah atau mahal, sedangkan rumah susun sering dikonotasikan pada hunian vertikal yang bersifat sederhana atau murah. Pada dasarnya apartemen memiliki kategori atau kelas yaitu kategori rendah, menengah, dan atas. Sehingga RUSUNAMI atau rumah susun sederhana milik ini memiliki tipologi yang sama dengan apartemen kelas menengah kebawah (kategori rendah sampai dengan kategori menengah).

2.2 FUNGSI DAN TIPOLOGI OBYEK STUDI

Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk hunian, yang dilengkapi dengan bagian-bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Secara umum rumah susun termasuk pada tipologi apartemen. Apartemen sering dikonotasikan pada hunian vertikal yang bersifat mewah atau mahal, sedangkan rumah susun sering dikonotasikan pada hunian vertikal yang bersifat sederhana atau murah. Pada dasarnya apartemen memiliki kategori atau kelas yaitu kategori rendah, menengah, dan atas. Sehingga RUSUNAMI atau rumah susun sederhana milik ini memiliki tipologi yang sama dengan apartemen kelas menengah kebawah (kategori rendah sampai dengan kategori menengah).

2.3 TINJAUAN TERHADAP OBYEK SEJENIS

2.3.1 Rusunawa Cokrodirjan

Tabel II.ITinjauan Terhadap Obyek Sejenis 1


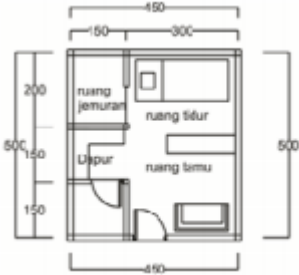
Spesifikasi	Rusunawa Cokrodirjan	Referensi
Foto		
Lokasi	Kelurahan Suryatmajan, Kecamatan Danurejan	
Denah/Unit		
Dibangun tahun	2004	
Detail Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> • Blok massa bangunan (1 blok ada 36 unit) • 5 lantai • 72 unit kamar (24m²/unit) • Single loaded corridor 	

	<ul style="list-style-type: none"> Ukuran denah rusun: 500x740cm (termasuk salasar) 	
Biaya sewa/bulan pada tahun 2013	Rp. 75.000-Rp. 85.000 belum termasuk biaya listrik, sampah, dan air	
Biaya sewa/bulan tiap lantai	<ul style="list-style-type: none"> Lantai 1 = tidak disebut karena digunakan untuk retail dan ruang publik Lantai 2 = 107 ribu rupiah Lantai 3 = 112 ribu rupiah Lantai 4 = 117 ribu rupiah 	
Biaya sewa rata-rata/bulan termasuk iuran listrik dan air	150 ribu rupiah sampai 200 ribu rupiah	
Biaya sewa kios/bulan	75 ribu rupiah	
Syarat pengguna rusun	60% unit untuk masyarakat lokal (dibuktikan dengan KTP daerah setempat) dan 40% unit untuk masyarakat pendatang	
Karakteristik penghuni	<ul style="list-style-type: none"> Usia 25-40 tahun Buruh (buruh becak, buruh cuci, dsb) Penghasilan dibawah 1 juta/bulan Pendidikan terakhir SMA 	
kelebihan	<ol style="list-style-type: none"> Bukaan optimal karna langsung berhubungan dengan lingkungan luar. Sirkulasi tangga yang memanfaatkan pencahayaan alami. 	
kekurangan	<ol style="list-style-type: none"> Shaft sampah membuat bau tidak sedap pada area sirkulasi tangga dan unit hunian Atap genteng metal membuat panas ketika siang dan suara gaduh ketika hujan pada lantai atas Shading tidak optimal untuk menangkal air hujan dan sinar matahari Jaringan utilitas terekspos karena tidak disembunyikan dalam shaft dan plafon 	

Sumber : Analisis Penulis

2.3.2 Rusunawa Juminahan

Tabel II.II Tinjauan Terhadap Obyek Sejenis 2

Spesifikasi	Rusunawa Cokrodirjan	Referensi
Foto		
Lokasi	Kelurahan Tegalpanggung Kecamatan Danurejan Kota Yogyakarta	
Denah/Unit		
Dibangun tahun	2008	
Detail Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> • 2 blok massa bangunan • 5 lantai (tinggi per lantai ±3m) • 74 unit kamar (masing-masing 21m²) • single loaded corridor e) ukuran denah : 1520x510cm (termasuk selasar) 	
Biaya sewa/bulan pada tahun 2013	Rp. 75.000-Rp. 85.000 belum termasuk biaya listrik, sampah,dan air	
Biaya sewa/bulan tiap lantai	<ul style="list-style-type: none"> • Lantai 1 = 10 ribu, karena khusus untuk sepuluh kepala keluarga yang lahannya digunakan sebagai pembangunan rumah susun • Lantai 2 = 230 ribu rupiah • Lantai 3 = 220 ribu rupiah • Lantai 4 = 210 ribu rupiah • Lantai 5 = 200 ribu 	
Biaya sewa rata-rata/bulan termasuk iuran listrik dan air	Rata-rata 390 ribu hingga 410 ribu termasuk listrik dan air	
Biaya sewa kios/bulan	75 ribu rupiah	

Syarat pengguna rusun	<ul style="list-style-type: none"> • Khusus KTP dan KK Yogya • Pekerjaan tetap baik formal maupun informal, berpenghasilan rendah dengan pendapatan 1 (satu) kali UMP3 sampai dengan 2 (dua) kali UMP, sudah berkeluarga, maksimal anggota keluarga terdiri dari 5 orang dan belum memiliki rumah tinggal tetap. 	
Karakteristik penghuni	<ul style="list-style-type: none"> • Usia 25-40 tahun • Buruh (buruh becak, buruh cuci, dsb) • Penghasilan dibawah 1juta/bulan • Pendidikan terakhir SMA 	
kelebihan	<ul style="list-style-type: none"> • Bangunan menyesuaikan kontur sungai • Utilitas berada di dalam shaft dan kolom 	
kekurangan	<ul style="list-style-type: none"> • Vegetasi yang menghalangi cahaya pada lt dasar • tidak ada plafon • Area parkir bau septictank • Atap genteng metal • Shading tidak optimal untuk menangkal air hujan dan sinar matahari • Jaringan utilitas terekspos karena tidak disembunyikan dalam shaft dan plafon 	

Sumber : Analisis Penulis

2.4 PERSYARATAN PROYEK

Berdasarkan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang rumah rusun, bab II pasal 2 menyebutkan bahwa penyelenggaraan rumah susun berasaskan pada:

- 1) kesejahteraan;
- 2) keadilan dan pemerataan;
- 3) kenasionalan;
- 4) keterjangkauan dan kemudahan;
- 5) keefisienan dan kemanfaatan;
- 6) kemandirian dan kebersamaan;
- 7) kemitraan;
- 8) keserasian dan keseimbangan;
- 9) keterpaduan;
- 10) kesehatan;
- 11) kelestarian dan berkelanjutan;

keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan; dan keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

Berdasarkan SNI 03-7013-2004 tentang tata cara perencanaan fasilitas lingkungan rumah susun sederhana, rumah susun untuk penghuni < 1000 jiwa memiliki ketentuan antara lain:

- rumah susun sederhana campuran sampai dengan 5 lantai KDB 50%, KLB 1,25, kepadatan maksimal 1.736 jiwa/Ha, rentang kemiringan 5%
- luas tiap unit minimal 18m² dan maksimal 36m² (menurut SNI 03-1733-2004 tentang tata cara perencanaan lingkungan perumahan di

perkotaan, satuan rumah susun sederhana dengan luas lantai setiap unit rumah tidak lebih dari 45m² dan biaya pembangunan per m² tidak melebihi harga satuan per m² tertinggi untuk pembangunan gedung bertingkat pemerintah kelas C yang berlaku)

- persentase penggunaan lahan: bangunan untuk hunian maksimal 50%, bangunan fasilitas maksimal 10%, ruang terbuka minimal 20%, dan prasarana lingkungan minimal 20%
- fasilitas lingkungan pada hunian maksimal 30% dari jumlah luas lantai bangunan dan tidak ditempatkan lebih dari lantai 3
- fasilitas niaga berupa warung untuk 250 penghuni / 50 KK yang menjual bahan pokok dengan luas 18 – 36 m²
- fasilitas pelayanan umum berupa kantor RT untuk 250 penghuni dengan luas 18 – 36 m²
- pos hansip / siskamling untuk 200 penghuni dengan luas minimal 4m²
- telepon umum untuk 200 penghuni

2.5 KEBUTUHAN PROYEK

2.5.1 Kebutuhan Proyek

Tipologi RUSUNAMI sama dengan apartemen kelas rendah - menengah, kebutuhan ruang minimum untuk apartemen kelas rendah – menengah yaitu:

Tabel II.III Kebutuhan Ruang Untuk Apartemen Kelas Rendah-Menengah

	Low	Medium
Living Unit		
Living	Minimum areas : combined living, and	Larger room sizes : dining alcove, entry alcove

	entry area	
Kitchen	Minimum counter top and storage: standard appliances	Additional counter top and storage snack bar, better appliances, space or dishwasher
Bedrooms	Minimum Closets	Walk-in closets
Baths	Minimal bath with standard fixture and accessories: minimum finishes	Higher quality fixtures, finishes, and accessories: extra hal bath entry or master bedroom
Support facilities		
In apartement	Few extras limited to security	Interroom, door signal, balconies, unit air conditioners
In building	Laundry facilities, minimum lobby	Laundry room, commercial space, community room, central storage
In site	Open parking, drying yard	Secure open or sheltered parking, outdoor play and siting are, swimming pool.

Sumber : Analisis Penulis

Kebutuhan ruang minimum untuk sebuah rumah susun sederhana bisa disamakan dengan kebutuhan minimum apartemen kelas rendah. Kebutuhan ruang minimum untuk apartemen dibagi menjadi 2 bagian yaitu ruang unit dan ruang pendukung.

Ruang unit memiliki kebutuhan minimum yaitu: area kecil yang merupakan gabungan ruang tamu, ruang makan, dan ruang keluar – masuk unit, dapur dengan lemari yang kecil dan peralatan standar, kamar tidur dengan bilik kecil, dan kamar mandi dengan perlengkapan standar dan finishing seadanya.

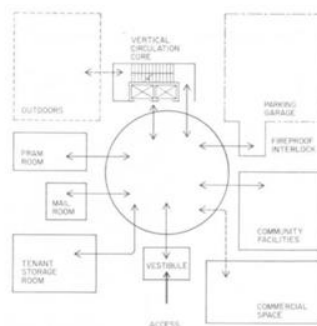
Ruang pendukung memiliki kebutuhan minimum yaitu: di dalam unit dengan beberapa tambahan sebatas untuk keamanan, di dalam bangunan tambahan berupa fasilitas mencuci pakaian dan lobi kecil, dan di keseluruhan area tapak berupa tempat parkir dan halaman untuk menjemur.

2.5.2 Hubungan Ruang

Kebutuhan ruang minimum untuk sebuah rumah susun sederhana bisa disamakan dengan kebutuhan minimum apartemen kelas rendah. Kebutuhan ruang minimum untuk apartemen dibagi menjadi 2 bagian yaitu ruang unit dan ruang pendukung.

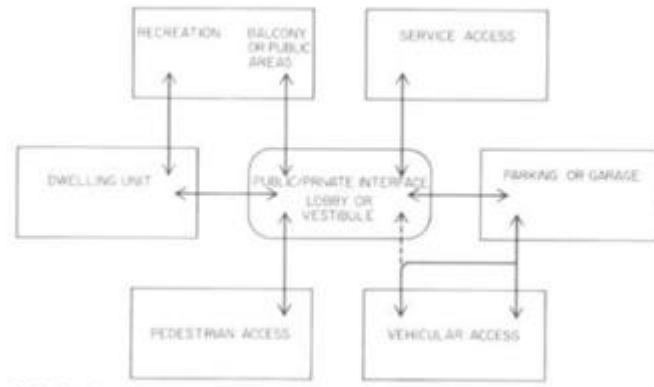
Ruang unit memiliki kebutuhan minimum yaitu: area kecil yang merupakan gabungan ruang tamu, ruang makan, dan ruang keluar – masuk unit, dapur dengan lemari yang kecil dan peralatan standar, kamar tidur dengan bilik kecil, dan kamar mandi dengan perlengkapan standar dan finishing seadanya. Ruang pendukung memiliki kebutuhan minimum yaitu: di dalam unit dengan beberapa tambahan sebatas untuk keamanan, di dalam bangunan tambahan berupa fasilitas mencuci pakaian dan lobi kecil, dan di keseluruhan area tapak berupa tempat parkir dan halaman untuk menjemur.

Gambar II.I Diagram Hubungan Ruang Lantai 1



Sumber : Time-saver Standards for Building Types; P.72

Gambar II.II Diagram Elemen Tapak



Sumber : Time-saver Standards for Building Types; P.72

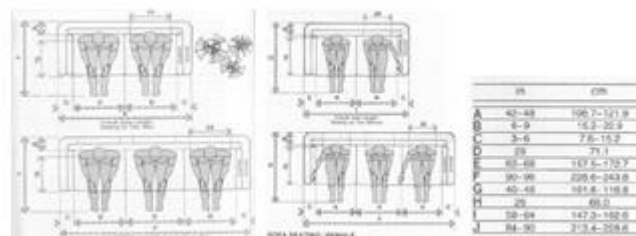
2.6 STANDAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Standar perencanaan dan perancangan dapat dilihat dari kebutuhan ruang minimum. Untuk 1 unit rumah susun sederhana dapat dibagi menjadi beberapa ruang yaitu: ruang tamu, ruang makan, dapur, kamar tidur, dan kamar mandi. Dimensi ruang untuk perumahan adalah sebagai berikut:

2.6.1 Ruang Tamu

Ruang tamu adalah ruang semi privat dalam unit rumah yang berhubungan langsung dengan entrance dari unit rumah

Gambar II.III Ruang Tamu dan Dimensinya

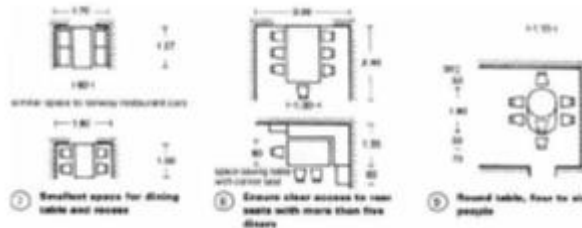


Sumber : Dimensi Manusia & Ruang Interior; P.134-136

2.6.2 Ruang Makan

Ruang makan pada umumnya memiliki meja kecil dan tempat duduk sesuai jumlah penghuni. Ruang makan ini bisa beralih fungsi menjadi ruang keluarga apabila ruang keluarga tidak tersedia akibat faktor luas unit yang kecil.

Gambar II.IV Ruang Makan dan Dimensinya

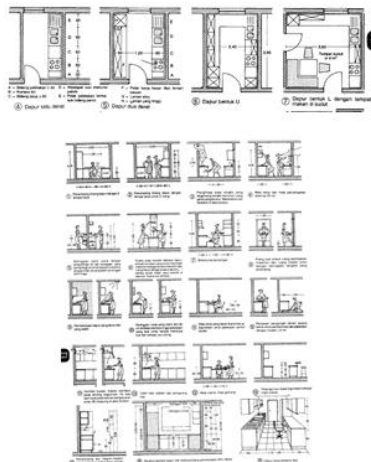


Sumber : Architect's Data 3th Edition; P.156

2.6.3 Dapur

Dapur pada beberapa rumah susun hanya berupa tempat memasak dan mempersiapkan makanan sedangkan untuk mencuci piring dan perlengkapan makan / minum dilakukan di kamar mandi. Hal tersebut mempengaruhi kebersihan dan kesehatan penghuni.

Gambar II.V Dapur dan Dimensinya

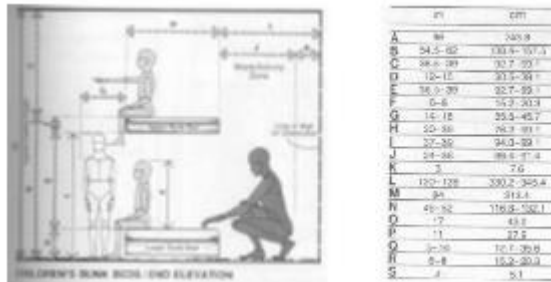


Sumber : Dimensi Manusia & Ruang Interior; P.162

2.6.4 Kamar Tidur

Kamar tidur utama pada umumnya berupa kasur untuk 2 orang sedangkan kamar tidur anak berupa kasur tingkat.

Gambar II.VI Kamar Tidur dan Dimensinya

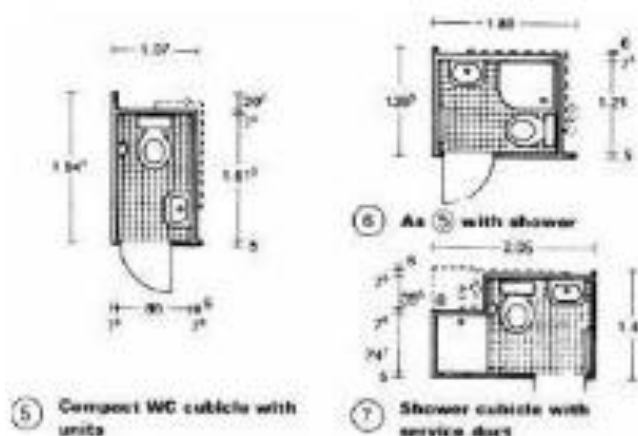


Sumber : Dimensi Manusia & Ruang Interior; P.150-155

2.6.5 Kamar Mandi

Kamar mandi menggunakan toilet jongkok karena budaya masyarakat yang belum terbiasa dengan toilet duduk. Penggunaan shower air untuk mandi menghemat penggunaan air.

Gambar II.VII Letak Kamar Mandi Pada Apartemen



Sumber : Architect's Data 3th Edition; P.263-264