

BAB 2

TINJAUAN UMUM BANGUNAN HUNIAN VERTIKAL DAN RUSUNAWA

2.1 PENGERTIAN PROYEK PERANCANGAN

2.1.1 Pengertian Hunian Vertikal

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Hunian vertikal merupakan sebuah hunian yang memiliki bentuk dan susunan tegak lurus dari bawah ke atas dan membentuk garis tegak lurus dengan permukaan bumi, garis horizontal, maupun bidang datar.

2.1.2 Pengertian Rumah Susun

Menurut Undang – Undang RI No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, pengertian Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dapat dimiliki dan dipergunakan secara terpisah, terutama untuk fungsi hunian yang dilengkapi fungsi bersama, benda bersama, dan tanah Bersama dan dibangun dalam suatu area yang terbagi dalam bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan berupa satuan-satuan

2.1.3 Pengertian Rumah Susun Sewa Sederhana (Rusunawa)

Rumah Susun Sewa Sederhana atau yang biasa disingkat menggunakan sebutan Rusunawa adalah bangunan bertingkat yang dibangun oleh pemerintah dalam satu kawasan hunian yang kemudian disewakan secara perbulan atau pertahun kepada keluarga dengan kondisi ekonomi menengah kebawah. Rusunawa merupakan satuan-satuan hunian yang digunakan secara terpisah dengan sewa sebagai status kepemilikannya.

Bekerjasama dengan Kementerian Perumahan Rakyat, pemerintah membangun rusunawa dengan menggunakan dana dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara atau Daerah (APBN dan APBD). Tujuan didirikannya rusunawa yakni agar keluarga masyarakat Indonesia yang memiliki pendapatan rendah dan tidak mampu memenuhi kebutuhan rumahnya dengan kepemilikan dapat memiliki hunian yang layak.

2.2 TUJUAN PROYEK PERANCANGAN

2.2.1 Tujuan Rumah Susun

Tujuan pembangunan Rumah Susun dijelaskan dalam UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yaitu:

- a) Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, khususnya golongan masyarakat yang berpenghasilan menengah kebawah dengan menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya.
- b) Meningkatkan daya guna dan hasil guna lahan di area perkotaan dengan menciptakan lingkungan permukiman yang lengkap, serasi dan seimbang serta memperhatikan kelestarian lingkungan.

2.3 KRITERIA PROYEK PERANCANGAN

2.3.1 Kriteria Rumah Susun

Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 05/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi, terdapat kriteria perencanaan pembangunan rumah susun sederhana (Rusuna), diantaranya sebagai berikut:

1. Kriteria Umum

- a) Bangunan Rumah Rusuna Bertingkat Tinggi harus dapat memenuhi persyaratan fungsional, efisien, sederhana, terjangkau, dan andal namun bangunan ini dapat menunjang peningkatan produktivitas kerja dan peningkatan kualitas lingkungan disekitarnya .
- b) Biaya operasional dan pemeliharaan bangunan gedung diusahakan serendah mungkin.
- c) Kreativitas desain tidak ditekankan pada segi kemewahan material bangunan tetapi pada kemampuan dan nilai fungsi teknik, fungsi sosial bangunan, serta mampu menghasilkan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya.

2. Kriteria Khusus

- a) Bangunan harus mempertimbangkan identitas setempat yang diterapkan pada arsitektur bangunan tersebut.
- b) Massa bangunan sebaiknya memiliki simetri ganda, dengan rasio panjang lebar (L/B) < 3 dan menghindari bentuk denah yang menghasilkan puntiran pada bangunan.
- c) Jika denah bangunan terpaksa terlalu panjang (> 50 m) maupun tidak simetris maka perlu adanya dilatasi pada struktur bangunan.

- d) Lantai dasar bangunan dipergunakan sebagai fasos dan fasum, diantaranya Ruang Bersama, Ruang Pengelola, Ruang Unit Usaha, Ruang Mekanikal-Elektrikal, prasarana dan sarana lainnya, antara lain tempat penampungan sampah/kotoran.
- e) Lantai satu dan lantai seterusnya diperuntukan sebagai hunian dimana 1 (satu) Unit Huniannya terdiri atas (satu) Ruang Keluarga, 2 (dua) Ruang Tidur, 1 (satu) KM/WC, dan Ruang Service (Dapur dan Cuci).
- f) Luas sirkulasi, utilitas, dan ruang bersama maksimum 30% dari total luas lantai bangunan.
- g) Denah unit harus fungsional, efisien, dan memenuhi persyaratan penghawaan dan pencahayaan.
- h) Struktur utama bangunan harus kokoh, stabil, dan efisien terhadap beban gempa.
- i) Setiap lantai bangunan harus dilengkapi dengan ruang bersama yang berfungsi sebagai fasilitas bersosialisasi antar penghuni.
- j) Sistem konstruksi harus lebih baik, dari segi kualitas, kecepatan dan ekonomis (seperti sistem formwork dan sistem pracetak) dibandingkan dengan sistem konvensional.
- k) Dinding luar menggunakan material beton pracetak, sedangkan dinding pembatas antar unit/sarusun menggunakan beton ringan, sehingga menghasilkan beban struktur yang ringan sehingga menghemat biaya pembangunan.
- l) Lebar dan tinggi anak tangga harus sesuai standard SNI untuk memenuhi keselamatan dan kenyamanan, dengan lebar tangga minimal 110 cm.
- m) Railing/pegangan pada balkon dan selasar harus mempertimbangkan faktor keselamatan (harus dilengkapi dengan *balustrade*), privasi, dan estetika sehingga tidak menimbulkan kesan masif/kaku.
- n) Penutup lantai menggunakan keramik.
- o) Penutup dinding KM/WC menggunakan pasangan keramik dengan tinggi maksimum adalah 1.80 meter dari lantai.
- p) Penutup meja dapur dan dinding meja dapur menggunakan keramik. Tinggi maksimum pasangan keramik dinding meja dapur adalah 0.60 meter dari level meja dapur.
Material kusen pintu dan jendela menggunakan bahan aluminium ukuran 3x7 cm, kusen harus tahan bocor dan diperhitungkan agar tahan terhadap tekanan angin.
- q) Seluruh instalasi utilitas harus melalui shaft, perencanaan shaft harus memperhitungkan estetika dan kemudahan perawatan.
- r) Ukuran koridor/selasar sebagai akses horizontal antar ruang dipertimbangkan berdasarkan fungsi koridor, fungsi ruang, dan jumlah pengguna, minimal 1.2m.
- s) Setiap bangunan rusuna bertingkat tinggi diwajibkan menyediakan area parkir dengan rasio 1 (satu) lot parkir kendaraan untuk setiap 5 (lima) unit hunian yang dibangun.

- t) Jarak bebas bangunan rusuna bertingkat tinggi terhadap bangunan gedung lainnya minimum 4 m pada lantai dasar, dan pada setiap penambahan lantai/tingkat bangunan ditambah 0,5 m dari jarak bebas lantai di bawahnya sampai mencapai jarak bebas terjauh 12,5 m.

2.4 STUDI PRESEDEN

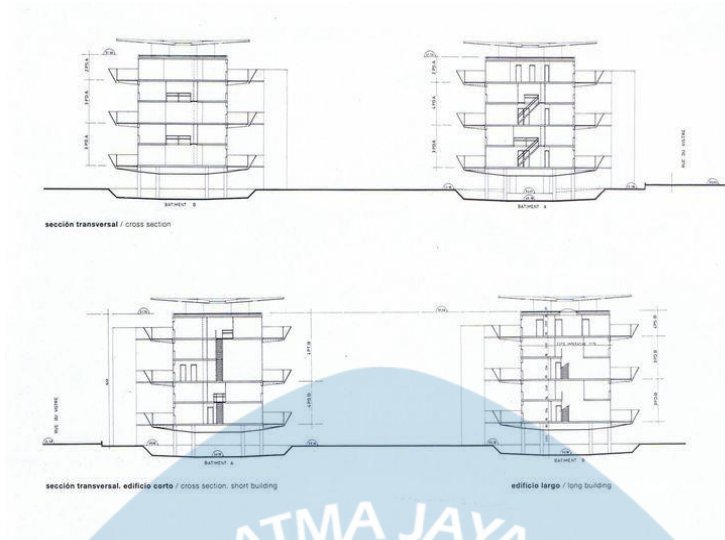
2.4.1 Studi Preseden Bangunan Hunian vertikal, Nemausus Housing

Nemausus housing merupakan bangunan yang dirancang oleh Arsitek Jean Nouvel. Bangunan ini terletak di Kota Nimes, Prancis dengan tahun pembangunan pada tahun 1985-1987. Bangunan ini merupakan bangunan hunian vertikal *social housing* dengan fokus permukiman sosial terjangkau yang merujuk pada masyarakat berpenghasilan rendah dan pelajar



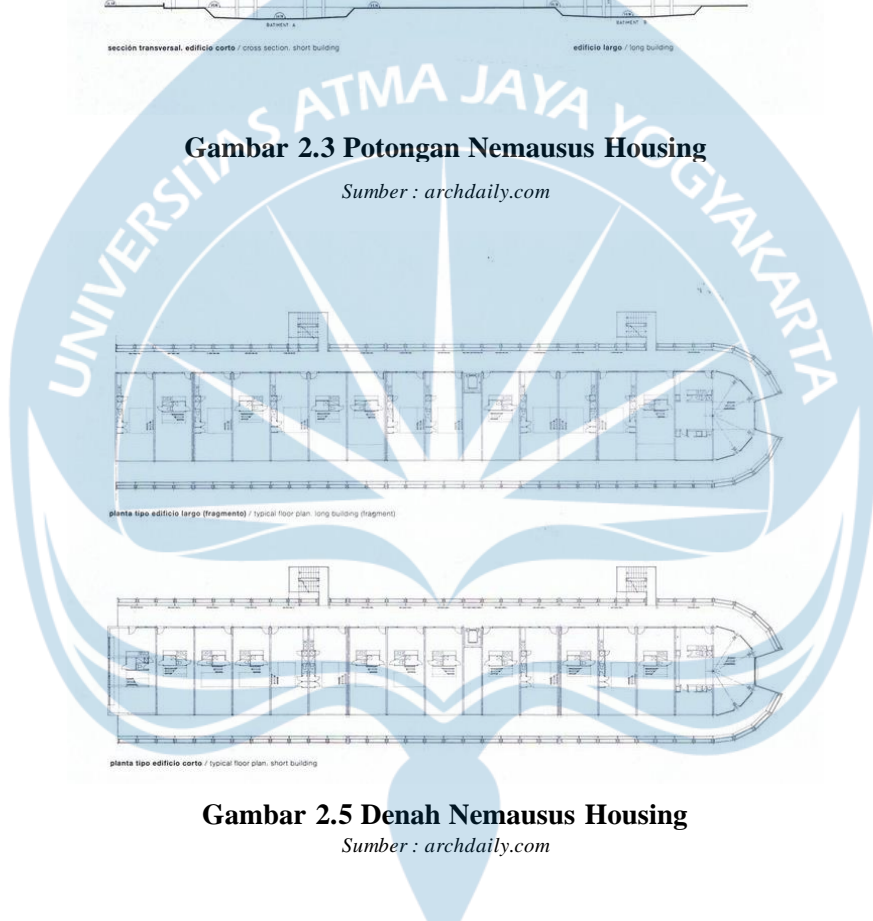
Gambar 2. 1 Nemausus Housing

Sumber : archdaily.com



Gambar 2.3 Potongan Nemausus Housing

Sumber : archdaily.com



Gambar 2.5 Denah Nemausus Housing

Sumber : archdaily.com

Bangunan Nemausus housing terdiri atas dua massa bangunan yang sejajar dengan bentuk menyerupai kapal laut, dengan massa bangunan yang di tinggikan sehingga menghasilkan ruang pada bagian bawah sebagai fungsi area parkir dengan perbedaan level dan visibilitas. Bangunan ini memiliki luas bangunan total seluas 10.400 m² dengan total 114 unit hunian dengan tipe duplex dan triplex.

2.4.2 Tinjauan Bangunan Rusun di Kawasan Industri di Indonesia, Rusun KIT Batang



Gambar 2.7 Rumah Susun KIT Batang

Sumber : pupr.go.id

Rusun KIT Batang merupakan Rusun yang terletak di Kabupaten Batang, Jawa Tengah yang berdiri di area seluas 5.735 m² ini. Rusun ini dibangun sebanyak 10 tower di atas lahan sehingga dapat mencukupi kebutuhan hunian bagi banyak pekerja. Lokasi bangunan yang berada tidak jauh dari area industri memberikan nilai efisiensi bagi pengguna.

Rusun ini memiliki 5 lantai pada setiap towernyadengan kapasitas masing-masing tower sebanyak 257 orang. Pembangunan rusun ini terbagi menjadi tiga tipe pekerjaan, dimana tipe I sebanyak 4 tower dengan jumlah unit 88 barak. Tipe II sebanyak 3 tower dengan jumlah unit 66 barak, dan Tipe III sebanyak 3 tower dengan jumlah unit 66 barak. Pada bangunan ini juga disediakan fasilitas umum untuk mendukung kenyamanan para penghuni . Diantaranya, jalan lingkungan, jaringan air bersih, sanitasi, tempat ibadah, hingga sarana olahraga.