

BAB II

TINJAUAN UMUM OBYEK

2.1 Tinjauan Umum Rumah Susun

2.1.1 Definisi Rumah Susun

Menurut undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang rumah susun yaitu :

Merupakan bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, terbagi atas bagian-bagian structural fungsional yang memiliki arah horizontal dan vertikal, serta merupakan kesatuan yang setiap hunian dapat dimiliki dan dipergunakan secara perseorangan, terutama untuk tempat hunian dilengkapi dengan ruangan bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

- a. Satuan rumah susun adalah Rumah Susun yang tujuan utamanya digunakan sendiri, fungsi utamanya sebagai tempat tinggal, dan mempunyai sarana penghubung dengan jalan umum.
- b. Bagian bersama adalah bagian dari rumah susun yang dimiliki secara terpisah dan digunakan bersama dengan satu fungsi dari satuan-satuan rumah susun tersebut.
- c. Benda bersama adalah benda yang bukan milik rumah susun, tetapi merupakan bagian dari kepemilikan bersama, secara tidak terpisah untuk penggunaan bersama.
- d. Tanah bersama adalah sebidang tanah hak atau sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.

2.1.2 Jenis-jenis Rumah Susun

Menurut undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang “Rumah susun” di Indonesia memiliki beberapa jenis-jenis rumah susun yaitu :

- a. Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- b. Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.

- c. Rumah susun negara adalah rumah susun yang dimiliki negara yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian secara pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan pegawai negeri.
- d. Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.

Menurut undang-undang no 20 tahun 2011 republik Indonesia, dalam pembangunan rumah susun bersama, rumah susun khusus, dan rumah susun negara, dapat diselenggarakan oleh pemerintah dan menjadi tanggung jawab pemerintah, sedangkan pembangunan rumah susun komersial dapat diselenggarakan oleh setiap orang. Menurut ketentuan pasal 17 undang-undang no 20 tahun 2011 tentang “Rumah Susun” :

- Hak milik.
- Hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara.
- Hak guna bangunan atau hak pakai atas hak pengelola.

2.1.3 Persyaratan Pembangunan Rumah Susun

Menurut undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang “Rumah susun” di Indonesia memiliki persyaratan pembangunan mengenai rumah susun yaitu :

- Persyaratan administrative.
- Persyaratan teknis.
- Persyaratan ekologis.

2.1.4 Penyelenggaraan/tujuan Rumah Susun

Menurut undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang “Rumah susun” di Indonesia mengenai penyelenggaraan/tujuan rumah susun yaitu :

- a. Menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan. Serta menciptakan pemukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya.
- b. Meningkatkan efisiensi dan efektivitas ruang dan penggunaan lahan serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan untuk mewujudkan kawasan hunian yang utuh, serasi, dan seimbang dengan memperhatikan prinsip kelestarian dan berwawasan lingkungan.

- c. Mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan pemukiman kumuh.
- d. Mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif.
- e. Memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi penunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan pemukiman yang layak huni, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- f. Memperdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun.
- g. Memperdayakan para pemangku kepentingan pada bidang pembangunan rumah susun.
- h. Menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan pemukiman yang terpadu.
- i. Memberikan kepastian hukum untuk penyediaan, penghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

2.2 Kebutuhan Rumah Susun

2.2.1 Cakup Data

Menurut SNI 03-7013-2004. Jenis data yang diperlukan untuk merencanakan fasilitas lingkungan di Rusun adalah :

- a. Penghuni

Jenis data yang dibutuhkan terkait penghuni rumah susun adalah jumlah kepala keluarga, jumlah penduduk, penghasilan, karakteristik sosial budaya, keinginan/inspirasi penghuni, dan potensi penghuni.

- b. Kondisi fisik lingkungan

Jenis data yang dibutuhkan terkait kondisi fisik lingkungan rumah susun adalah tipografi, lokasi, iklim, bencana alam, vegetasi, dan bangunan sekitar lingkungan rumah susun.

2.2.2 Luas Lahan

Menurut SNI 03-7013-2004. Terdapat KDB 50-60% dan KLB 1,25% untuk luas tanah yang digunakan sebagai fasilitas lingkungan di rumah susun yaitu :

- a. Bangunan untuk hunian memiliki luas lahan maksimum 50%
- b. Bangunan fasilitas memiliki luas maksimum 10%
- c. Ruang terbuka memiliki luas minimum 20%
- d. Prasarana lingkungan memiliki luas minimum 20%

2.2.3 Jenis Fasilitas

Menurut SNI 03-7013-2004. Mengenai lingkungan di rumah susun wajib dilengkapi dengan fasilitas berupa ruang dan bangunan yaitu :

- a. Fasilitas niaga
Memiliki fungsi sebagai warung, toko-toko perusahaan dan dagang, dan pusat perbelanjaan termasuk usaha jasa.
- b. Fasilitas Pendidikan
Memiliki fungsi sebagai ruang belajar untuk anak-anak SD, SMP, dan SMA.
- c. Fasilitas Kesehatan
Memiliki fungsi sebagai tempat Kesehatan seperti posyandu, puskesmas, apotek, dan juga klinik.
- d. Fasilitas peribadatan
Memiliki fungsi sebagai tempat ibadah penghuni rusun.
- e. Fasilitas pelayanan umum
Memiliki fungsi sebagai kantor RT/RW, telepon umum, gedung serbaguna, dan lain-lain.
- f. Ruang terbuka
Memiliki fungsi sebagai tempat bermain, taman, lapangan olahraga, sirkulasi, dan parkir.

2.3 Tinjauan Obyek Sejenis

Dalam melakukan perancangan rumah susun dengan pendekatan sustainable architecture, maka dilakukan tinjauan obyek sejenis yang dibagi menjadi 2 contoh preseden mengenai tipologi bangunan dan pendekatan arsitektur rumah susun, yaitu :

A. Muara Angke Sosial Housing



Gambar 2.1 Perumahan Muara Angke

Sumber : <https://www.shau.nl/en/project/28>

Profil Proyek

Arsitektur : Shau
Kategori : Perumahan
Lokasi : Jakarta, Indonesia
Luas : 19.000m²
Tahun Proyek : 2013 yang sedang berlangsung

Perumahan sosial ini direncanakan di muara angke dengan jumlah hunian 660 unit. Pada dasarnya desain ini menetapkan adanya organisasi spasial horizontal dari sebuah kampung yang terbagi dalam lingkungan yang ditumpuk satu diatas lainnya. Selain itu terdapat juga fasilitas umum seperti taman bermain, taman kanak-kanak, mushola, sekolah dasar, dan berkontribusi pada konsep “Kampung Vertikal”.

B. Housing Apartment At Badade Nagar



Gambar 2.2 Suasana Housing Apartment At Badde Nagar

Sumber : <https://www.archdaily.com/992589/>

Profil Proyek

Arsitektur : Studio Frozen Music

Kategori : Housing Apartment

Lokasi : India

Luasan : 53.000

Tahun Proyek 2022

Apartment di india ini memikirkan kembali keberlanjutan dan material dalam perumahan. Perencanaan dan jaringan struktur ditentukan dengan daya Tarik visual (mempertimbangkan konteks lokal), dalam materialisasi, dan metodologi. Pada perancangan ini pagar kaca, kelongsong bahan sintesis, dan lain-lainnya ditunjukkan sebagai karakter elektrik. Selain itu juga perancangan apartment india ini berani mengapresiasi struktur RCC yang telanjang dan mengungkapkan keindahan halus dan potensi estetika dari batu bata dan beton.