

BAB II

TINJAUAN UMUM RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA

2.1. Tinjauan Rumah Susun

2.1.1. Pengertian Rumah Susun

Berdasarkan UU RI No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, pengertian Rumah Susun adalah bangunan bertingkat yang didirikan di dalam suatu lingkungan yang terbagi menjadi struktur secara fungsional dalam arah horizontal atau vertikal, serta masing – masing satuan dapat digunakan secara terpisah dan dapat juga dimiliki, terutama untuk area hunian yang dilengkapi dengan benda bersama, bagian bersama, serta tanah bersama.

Dalam Undang – Undang tersebut, rumah susun diklasifikasikan menjadi empat klasifikasi yaitu :

1. Rumah susun negara merupakan rumah susun milik negara yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, dan penunjang pelaksanaan tugas pegawai negeri dan/atau pejabat.
2. Rumah susun komersial merupakan rumah susun yang dibangun dengan tujuan mendapatkan keuntungan.
3. Rumah susun khusus merupakan rumah susun yang dibangun untuk memenuhi kebutuhan tertentu atau khusus.
4. Rumah susun umum merupakan rumah susun yang dibangun untuk mengakomodasi kebutuhan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

2.1.2. Klasifikasi Rumah Susun

a. Berdasarkan kepemilikan :

1. Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa)

Rumah Susun Sederhana Sewa ialah sebuah rumah susun yang mengadopsi sistem sewa menyewa dalam penentuan penghuninya dimana penghuninya dikhususkan kepada masyarakat berpenghasilan rendah atau miskin yang belum memiliki hunian serta umumnya di pusat kota yang bertujuan untuk meningkatkan perekonomian dan

kesejahteraan hidup. Fasilitas yang ditunjang pun lebih sedikit seperti tidak adanya lift atau dapat disebut sebagai *Walk Up Flat*.

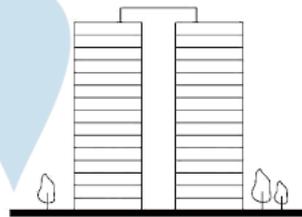
2. Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami)

Rumah Susun Sederhana Milik ialah sebuah rumah susun yang mengusung sistem dalam penentuan penghuninya dengan sistem kepemilikan atau penghuni membeli unit hunian secara langsung. Rusunami ialah sebuah alternatif hunian vertikal yang status huniannya milik perseorangan dan juga ditujukan kepada masyarakat berpenghasilan rendah dengan penghasilan pokok tidak lebih dari 4,5 juta rupiah/bulan. Apartemen bersubsidi menjadi kata yang tepat bagi Rusunami dengan tinggi bangunan lebih dari 8 lantai yang dibangun oleh perusahaan pengembang. Kepemilikan hunian dapat dibantu melalui Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) yang disubsidi langsung oleh pemerintah dan ditujukan kepada masyarakat berpenghasilan rendah dimana kepemilikannya telah diatur dalam Undang-Undang No.16 Tahun 1985.

b. Berdasarkan susunan unit hunian :

1. Unit Simplex

Unit Simplex adalah sebuah hunian yang terdiri dari beberapa unit hunian dalam satu lantai. Susunan unit hunian pada Unit Simplex ini memiliki bentuk paling sederhana



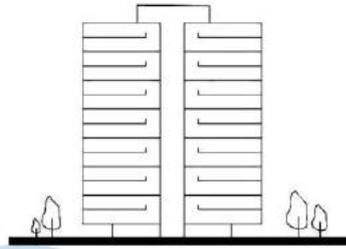
Gambar 2. 1 Bentuk Unit Simplex

Sumber: Joseph De Chiara, Martin Zelnik, Julius Panero. Time Saver Standards for Housing and Residential Development 2nd Edition. 1995.

2. Unit Duplex

Unit Duplex adalah sebuah hunian yang terdiri dari beberapa unit hunian dalam dua lantai. Tidak adanya koridor di setiap lantainya

tetapi memerlukan tangga sebagai akses lantai satu dan lantai dua merupakan susunan unit hunian Unit Duplex.

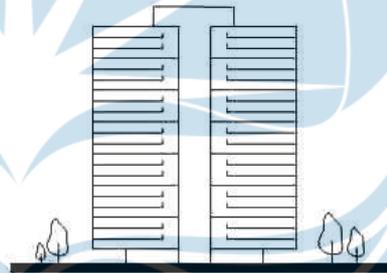


Gambar 2. 2 Bentuk Unit Duplex

Sumber: Joseph De Chiara, Martin Zelnik, Julius Panero. *Time Saver Standards for Housing and Residential Development 2nd Edition.1995.*

3. Unit Triplex :

Unit Triplex ialah sebuah unit hunian yang terdiri dari beberapa unit hunian di tiga lantai. Tidak adanya koridor di setiap lantainya tetapi memerlukan tangga sebagai akses lantai satu dan lantai dua merupakan susunan unit hunian Unit Triplex.



Gambar 2. 3 Bentuk Unit Triplex

Sumber: Joseph De Chiara, Martin Zelnik, Julius Panero. *Time Saver Standards for Housing and Residential Development 2nd Edition.1995.*

c. Berdasarkan sirkulasi vertikal :

1. *Elevated* : Penggunaan lift sebagai akomodasi sirkulasi vertikalnya yang mayoritas diaplikasikan pada sebuah rumah susun dengan jumlah lantai lebih dari empat lantai.
2. *Walk up* : Sirkulasi vertikal menggunakan tangga.

d. Berdasarkan sistem koridor:

1. *Exterior Corridor*

Exterior Corridor ialah sebuah unit hunian yang di tiap huniannya dilayani oleh satu sisi yang memiliki dua area ruang luar. Pencahayaan alami dan penghawaan alami yang maksimal dari dua sisi merupakan kelebihan dari system *Exterior Coridor*. Dengan massa bangunan yang memanjang dan ramping ini secara nilai ekonomis tidak termasuk kepada tipe hunian yang ekonomis.

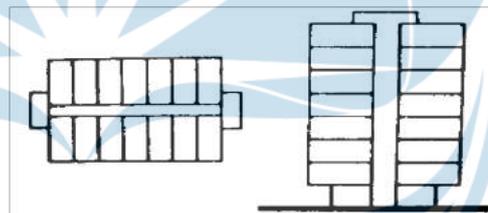


Gambar 2. 4 Bentuk Exterior Corridor

Sumber : John Mascai, Eugene P Holland, et. all. *Housing*, 1704.

2. Central Corridor System

Central Corridor System atau *double loaded system* adalah sistem koridor yang mengakomodasi tiap unit hunian dari dua sisi.

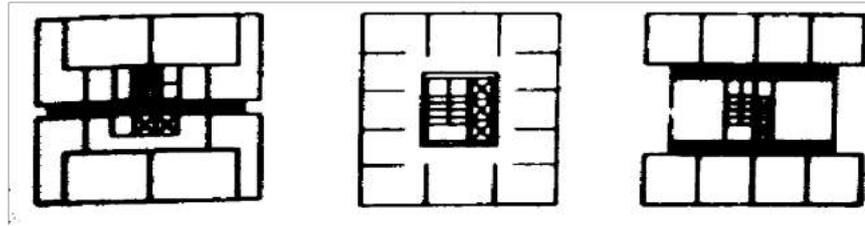


Gambar 2. 5 Central Corridor System

Sumber : John Mascai, Eugene P Holland, et. all. *Housing*, 1704.

3. Point Block System

Point Block System ialah bentuk koridor bujur sangkat yang diubah dari koridor linear, menyebabkan sistem koridor ini menjadi sangat pendek. *Point Block System* sendiri merupakan pengembangan lebih lanjut dari sistem koridor *Double Loaded System*, dimana penghubungan unit hunian langsung dihubungkan oleh *core* bangunan, lalu diikuti oleh unit hunian yang mengelilingi *core* bangunan. Mayoritas bentuk bangunan sistem ini yakni berbentuk menara atau *tower*.

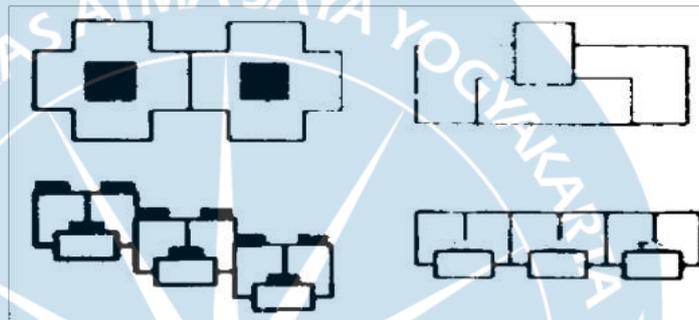


Gambar 2. 6 Point Block System

Sumber : John Mascai, Eugene P Holland, et. All. Housing, 1704.

4. Multicore System

Multicore System ini umumnya digunakan sebagai pemenuhan tuntutan yang lebih variatif di bangunan. Penentu penggunaan jenis sistem koridor Multicore System ialah jumlah unit dan kondisi tapak.



Gambar 2. 7 Multicore System

Sumber : John Mascai, Eugene P Holland, et. All. Housing, 1704.

e. Berdasarkan keperuntukan :

1. Klasifikasi Rumah Susun Sederhana Tipe A

Tabel 2. 1 Klasifikasi Rumah Susun Sederhana Tipe A

Tipe/Luas Satuan	Standar Ruang	Spesifikasi
T-18	R. Multi Fungsi	
	K. Mandi	
T-27	K. Tidur (2)	
	K. Mandi	
	R. Tamu	
	Dapur	
	Balkon / R. Jemur	
T-45	K. Tidur	
	R. Tamu	
	Dapur	
	K. Mandi	
	Balkon / R. Jemur	

Sumber : Rumah seluruh rakyat, 1991 ; Siswono

2. Klasifikasi Rumah Susun Menurut Golongan

Tabel 2. 2 Klasifikasi Rumah Susun Menurut Golongan

Golongan	Tipe	Spesifikasi
Rendah	T-18 T-36 T-54	Bahan Bangunan Sederhana
Menengah	T-36 T-54 T-70	Bahan bangunan lebih baik
Atas	T- Luas lantai diatas 100 m ²	Bahan bangunan berkualitas tinggi

Sumber : Rumah Seluruh Rakyat, 1991 ; Menurut Daniel (1998-20-21)

3. Klasifikasi Rumah Susun Menurut Golongan Pendapatan dan Luasan Unit

- a. Rumah susun sederhana : Rumah susun yang ditujukan kepada masyarakat berpenghasilan rendah dengan luas unit rumah susun 21-36 m².
- b. Rumah susun menengah : Rumah susun yang ditujukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah dengan luas unit rumah susun 36-54 m².
- c. Rumah Susun mewah : Rumah susun yang ditujukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah. Luasan unit rumah susun jenis ini tergantung dengan konsep desain yang tentunya memiliki luasan serta fasilitas yang lebih dibanding dengan rumah susun sederhana dan rumah susun menengah. Rumah susun jenis ini biasa disebut dengan kondominium.

Tabel 2. 3 Klasifikasi Rumah Susun Menurut Golongan Pendapatan

<i>Golongan</i>		<i>Penghasilan</i>
<i>Atas</i>	<i>Atas – atas</i>	<i>(18jt - ...)</i>
	<i>Atas – menengah</i>	<i>(15jt – 18jt)</i>
	<i>Atas – bawah</i>	<i>(10jt – 15jt)</i>
<i>Menengah</i>	<i>Menengah – atas</i>	<i>(6jt – 10jt)</i>
	<i>Menengah – menengah</i>	<i>(3jt – 6jt)</i>
	<i>Menengah – bawah</i>	<i>(1,5jt – 3jt)</i>
<i>Bawah</i>	<i>Bawah – atas</i>	<i>(0,6jt – 1,5jt)</i>
	<i>Bawah – menengah</i>	<i>(0,25jt – 0,6jt)</i>
	<i>Bawah – bawah</i>	<i>(0,00jt – 0,25jt)</i>

Sumber : Menneg Perumahan Rakyat, 1997

f. Berdasarkan keberuntukan :

1. *Low Rise*

Rumah susun jenis ini memiliki ketinggian hingga 4 lantai yang menggunakan transportasi vertikal berupa tangga konvensional.

2. *Medium Rise*

Rumah susun jenis ini memiliki ketinggian antara 5 - 8 lantai yang menggunakan transportasi vertikal berupa tangga eskalator.

3. *High Rise*

Rumah susun jenis ini memiliki ketinggian lebih dari 8 lantai yang menggunakan transportasi vertikal berupa tangga elevator.

2.2. Standar Rumah Susun

2.2.1. Standar Fasilitas Rumah Susun

Berikut standar fasilitas rumah susun berdasarkan SNI 03-7013-2004.

Tabel 2. 4 Fasilitas standar Rusunawa

Tipe Ruang atau Lantai	Ketentuan fasilitasnya	Referensi
Tipe Keluarga	Ruang Tidur, ruang keluarga, dapur, dan kamar mandi	UU No. 15 pasal 3 tahun 1985 (dalam
Tipe Studio	Kamar mandi dan ruang serbaguna	Suparwoko & Dewi, 2015)
Lantai Dasar	Fasos, fasek, fasum (ruang unit usaha, ruang pengelola, ruang bersama, ruang penitipan anak, ruang	PERMEN PU NO : 05/PRT/M/2007

	mekanikal elektrik, tempat sampah	
Lantai satu dan seterusnya	1. ruang keluarga/duduk, 2 ruang tidur, 1 KM/WC, dan ruang service (dapur dan cuci) luas 30m ²	

Sumber : SNI 03-7013-2004

Tabel 2. 5 Fasilitas Fixture

Water closet (WC)	Lavatory (Wastafel)	Bathtub/Shower	Perlengkapan
1/unit	1/unit	1/unit	1 kitchen sink 1 tempat cuci 1 mesin laundry untuk 20 penghuni atau 1 ruang terpisah untuk laundry untuk 10 penghuni

Sumber : SNI 03-7013-2004

2.2.2. Standar Dimensi dan Kapasitas Unit Hunian

Berdasarkan Peraturan Standar Departemen Pekerjaan Umum (DPU) DIY, besaran ruang unit hunian untuk 1 orang adalah 7m². Berikut adalah tabel perbandingan kapasitas unit dalam rumah susun.

Tabel 2. 6 Besaran Unit Hunian

Luas unit Hunian (m ²)	Kapasitas (Orang)	Fasilitas dalam unit hunian	Tipe	Referensi
Minimal 18	-	Tidak disebutkan, namun mampu memwadah aktivitas yang paling pokok (makan, minum, tidur, mandi cuci kakus)	-	SNI 03-7013-2004
Maksimal 36				
18	2	Tidak disebutkan	Tipe Kecil	(Adisurya, 2016)
21	3	a) Kamar Tidur b) Ruang Makan / Ruang tamu c) Teras jemur d) Dapur e) Kamar Mandi		
25	4	Tidak disebutkan		

35	5	<ul style="list-style-type: none"> a) Kamar tidur utama b) Kamar tidur anak c) Ruang Makan/Ruang tamu d) Teras Jemur e) Dapur f) Kamar mandi 	Tipe Sedang	
49 atau lebih	7	Tidak disebutkan	Tipe Besar	
18	Tidak diketahui	<ul style="list-style-type: none"> a) Kamar tidur b) Ruang Keluarga/tamu c) Pantry/dapur d) Kamar Mandi 	Keluarga muda atau yang belum berkeluarga	(Rosfian dalam Zulhidayat, 2018)
21				
24				
30		<ul style="list-style-type: none"> a) 2 Kamar tidur b) Ruang keluarga/tamu c) Pantry/dapur d) Kamar mandi e) Ruang makan 	Keluarga yang sudah memiliki anak	
36				
42				
50				

Sumber : Peraturan Standar Departemen Pekerjaan Umum (DPU) DIY

Tabel 2. 7 Standar Dimensi Unit Rusun

Tipe	Jenis Ruang	Standar (m ²)	Jumlah	Luas (m ²)
27	R. Serbaguna	9	1	9
	R. Tidur	9	1	9
	Dapur	4	1	4
	Kamar mandi	2.25	1	2.25
	R. Jemuar	3	1	3
36	R. Serbaguna	9	1	9
	R. Tidur 1	9	1	9
	R. Tidur 2	6	1	6
	Dapur	4	1	4
	Kamar Mandi	2.25	1	2.25
	R. Jemur	3	1	3
54	R. Tidur Utama	9	1	9
	R. Tidur 1	9	1	9
	R. Tidur 2	6	1	6
	R. Tamu	9	1	9
	Dapur	4	1	4
	Kamar mandi	2.25	1	2.25
	R. Jemur	3	1	3

Sumber : Peraturan Standar Departemen Pekerjaan Umum (DPU) DIY

2.2.3. Pengguna Rumah Susun Sederhana Sewa

Berdasarkan PERMEN PERPU No. : 05/Prt/M/2007, masyarakat pengguna rusunawa yaitu :

1. Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan pendapatan Rp. 1.000.000,- sampai dengan Rp. 2.500.000,- per bulan.
2. Masyarakat Berpenghasilan Menengah Bawah (MBMB) dengan pendapatan Rp. 2.500.000,- sampai dengan Rp. 4.500.000,- per bulan.

2.2.4. Infrastruktur Rumah Susun

1. Tangga Darurat

Tangga Darurat berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 60/PRT/1992 tangga darurat diatur sebagai berikut ini :

- a. Pintu dan tangga darurat kebakaran meliputi ruang tangga dan dilengkapi tanda-tanda pengarah.
- b. Pada tiap lantai harus tersedia pintu dan tangga darurat kebakaran dengan minimal tersedia 2 buah yang berjarak 25 m.

- c. Peletakan pintu dan tangga darurat harus berada pada area yang mudah di capai dan dapat mengeluarkan penghuni dengan waktu maksimal 2.5 menit.
 - d. Pintu darurat kebakaran harus terbuat dari bahan yang tidak mudah terbakar dalam waktu minimal 1 jam, kemudian diberi warna yang mencolok agar mudah dilihat. Ukuran lebar pintu darurat kebakaran minimal 1 m dan tinggi pintu 2.1 m dengan arah bukaan ke dalam tangga pada tiap lantai namun ke arah luar tangga pada lantai dasar.
 - e. Tangga darurat kebakaran harus dipisahkan dengan ruang – ruang lain apabila berada di dalam bangunan. Material harus terbuat dari bahan yang tahan api, terdapat ruang tangga yang tahan asap, menggunakan pintu yang tahan api, khususnya untuk rusundengan ketinggian 40 m ke atas.
 - f. Tangga darurat kebakaran memiliki lebar minimal 1.1 m, ukuran oprade maksimal 17.5 cm, serta ukuran antrade minimal 22.5 cm dan tidak boleh berbentuk tangga spiral.
 - g. Tangga yang terletak diluar bangunan harus berjarak minimal 1 m dari bukaan yang berhubungan dengan tangga kebakaran.
2. Tangga Sirkulasi, Koridor, dan Selasar
- Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 60/PRT/1992 demi kenyamanan bagi anak – anak maupun orang dewasa, ketentuan dan dimensi tangga adalah sebagai berikut :
- a. Lebar yang dapat digunakan minimal 120 cm.
 - b. Lebar bordes minimal 120 cm.
 - c. Lebar antrade 22,5 cm.
 - d. Tinggi railing minimal 110 cm.
 - e. Lubang pada railing tidak boleh berjarak lebih dari 10 cm.

- f. Rumah susun harus dilengkapi dengan lift atau eskalator apabila lebih dari 5 lantai, namun apabila rusun kurang atau sama dengan lima lantai maka harus dilengkapi dengan tangga.
- g. Koridor dapat berfungsi sebagai penghubung antara dua sisi rusun, dengan ukuran lebar minimal 180 cm.
- h. Selasar dapat berfungsi sebagai penghubung antara satu sisi rusun, dengan ukuran lebar minimal 150 cm.

3. Alat Pemadam Kebakaran

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekejaan Umum No. 60/PRT/1992 alat pemadam kebakaran berupa pemadam api ringan, hydrant dalam, dan hydrant luar harus disediakan untuk rumah susun 5 lantai dan harus disediakan mulai dari lantai 1.

4. Tempat Parkir

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekejaan Umum No 60/PRT/1992 persyaratan dan peraturan tempat parkir kendaraan pada rumah susun adalah sebagai berikut :

- a. Jarak antara pintu bangunan rumah susun dengan tempat parkir maksimal 300 m.
- b. Titik pertemuan antara jalan kendaraan dengan pejalan kaki harus diberi ruang pengantar demi keamanan bagi pejalan kaki.
- c. Luas perkerasan tempat parkir harus sesuai dengan kebutuhan, minimal terdapat 1 lot area parkir untuk tiap 5 kepala keluarga atau unit hunian.

2.2.5. Persyaratan Perancangan Ruang Dalam

- a. Bangunan rusun bertingkat haruslah memiliki ruang dengan fungsi utama memwadahi kegiatan pribadi, kegiatan bersama, kegiatan keluarga, serta kegiatan pelayanan.
- b. Tiap unit rumah susun harus dilengkapi dengan KM/WC, serta dapur.

2.2.6. Persyaratan Sirkulasi dan Fasilitas Parkir

- a. Pencapaian yang mudah dan jelas harus tercipta pada sirkulasi serta harus terintegrasi dengan sarana transportasi untuk pelayanan publik dan pribadi.

- b. Sistem sirkulasi harus tanggap terhadap aksesibilitas pejalan kaki terutama tanggap disabilitas dan lanjut usia.
- c. Sirkulasi harus menyediakan ruang gerak vertikal serta lebar jalan pada tapak dapat dilalui kendaraan pemadam kebakaran maupun kendaraan pelayanan.
- d. Sirkulasi harus diberi elemen pengarah sirkulasi berupa vegetasi atau perkerasan guna kejelasan sistem sirkulasi dan estetika, serta harus diberi papan informasi, rambu – rambu, dan tanda penunjuk jalan.
- e. Tiap bangunan rusun bertingkat harus menyediakan 1 lot area parkir kendaraan untuk tiap 5 kepala keluarga / unit hunian.
- f. Area parkir yang terletak di pekarangan tidak boleh mengurangi ruang terbuka hijau sesuai dengan ketentuan.
- g. Sarana parkir kendaraan rusun tidak boleh menyebabkan gangguan lalu lintas maupun lingkungan di sekitarnya.

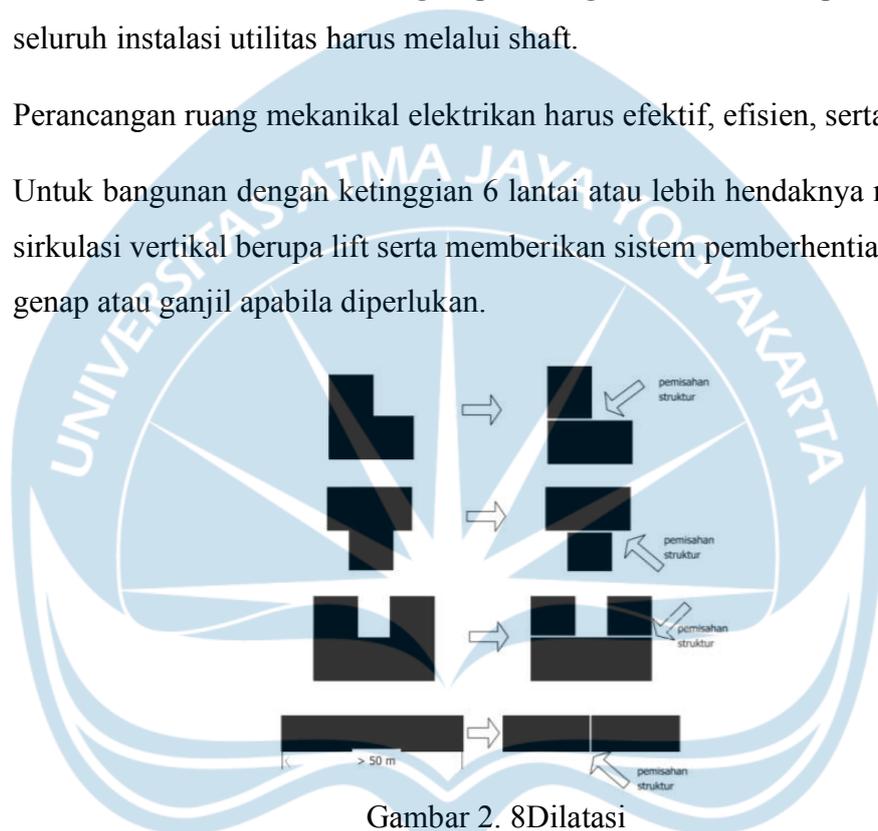
2.3. Kriteria Khusus Rumah Susun

Persyaratan Penampilan Bangunan Gedung berdasarkan PERMEN PERPU No. : 05/Prt/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana :

- a. Demi meminimalisir kerusakan akibat gempa, bangunan rusun hendaknya berbentuk sederhana dan simetris.
- b. Harus dilakukan pemisahan struktur atau dilatasi bagi bangunan rusun yang memiliki panjang lebih dari 50 m, serta bagi bangunan rusun yang berbentuk L, T, atau U agar terhidar dari kerusakan dikarenakan gempa bumi.
- c. Denah bangunan rusun disarankan berbentuk bujur sangkar, lingkaran, atau segi banyak karena lebih meminimalisir kerusakan akibat gempa dibanding dengan denah bangunan yang berbentuk memanjang.
- d. Atap bangunan haruslah menggunakan konstruksi dengan material yang ringan untuk meminimalisir intensitas kerusakan akibat gempa.
- e. Pada perancangan rusnu harus mempertimbangkan atau mencantumkan unsur lokal atau identitas masyarakat setempat yang diterapkan pada arsitektur bangunan.

- f. Disarankan untuk menggunakan masa bangunan simetri ganda dengan rasio panjang / lebar < 3 , serta mengolah bentuk denah guna menghindari puntiran pada bangunan.
- g. Lantai dasar pada bangunan rusun diperuntukkan untuk fasilitas sosial dan fasilitas umum yang berupa Ruang pengelola, Tempat Penitipan Anak, Unit usaha, Ruang Mekanikal Elektrikal, serta Sarana dan Prasarana.
- h. Lantai satu dan lantai berikutnya diperuntukkan sebagai unit hunian yang terdiri dari 1 Ruang Keluarga, 2 Kamar Tidur, 1 Kamar Mandi dan WC, serta 1 Ruang Servis dengan luas total 30 m².
- i. 30 % dari total luas bangunan dipergunakan untuk sirkulasi, utilitas, dan ruang publik.
- j. Perancangan rusun haruslah efisien serta fungsional, dan memenuhi persyaratan pencahayaan dan penghawaan.
- k. Pada tiap 3 lantai pada bangunan rusun harus disediakan ruang publik sebagai sarana interaksi sosial bagi penghuni.
- l. Konstruksi dinding pembatas antar unit rusun menggunakan beton ringan agar efisien dari segi biaya dan pembebanan, namun untuk konstruksi dinding luar rusun menggunakan beton pracetak agar kokoh.
- m. Lebar tangga minimal 110 cm.
- n. Perlu adanya pertimbangan faktor keselamatan, estetika serta privasi pada railing agar tetap mengakomodasi penghuni, namun tidak menimbulkan kesan kaku.
- o. Penutup lantai unit hunian menggunakan plester dan acian tanpa menggunakan keramik, sedangkan penutup lantai untuk selasar, tangga, serta KM/WC menggunakan keramik.
- p. Penutup dinding KM/WC menggunakan keramik dengan ketinggian maksimal 180 cm dari lantai.
- q. Meja dapur dan dinding meja dapur menggunakan penutup berupa keramik. Tinggi maksimal keramik dinding meja dapur adalah 60 cm dari level meja dapur;

- r. Elevasi KM/WC hendaknya lebih tinggi dibanding elevasi unit hunian guna menghindari air kotor yang menembus plat lantai.
- s. Kusen pintu dan kusen jendela harus tahan bocor serta menggunakan material aluminium ukuran 3 cm x 7 cm dan dipasang pada sisi dinding luar. Untuk kusen yang terkena air hujan secara langsung harus menggunakan sealant.
- t. Shaft harus direncanakan dengan perhitungan estetika dan perawatan, serta seluruh instalasi utilitas harus melalui shaft.
- u. Perancangan ruang mekanikal elektrikan harus efektif, efisien, serta terintegrasi.
- v. Untuk bangunan dengan ketinggian 6 lantai atau lebih hendaknya menggunakan sirkulasi vertikal berupa lift serta memberikan sistem pemberhentian lift di lantai genap atau ganjil apabila diperlukan.



Gambar 2. 8Dilatasi

Sumber : (Menteri Pekerjaan Umum, 2007)

2.4. Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana Sewa

2.4.1. Peraturan Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana Sewa

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat 01/2018 ada beberapa peraturan mengenai perhitungan dalam penentuan tarif sewa rumah susun sederhana sewa. Berikut beberapa peraturan tersebut :

1. Komponen-komponen utama yang diperhatikan dalam penentuan tarif sewa rusunawa yakni,
 - a) Biaya Operasional

Perhitungan : Biaya Operasional per bulan / Jumlah Unit Hunian

b) Biaya Perawatan

Perhitungan : Biaya perawatan 12 bulan X Jumlah unit hunian

c) Biaya Pemeliharaan

Perhitungan : Biaya Pemeliharaan per bulan / Jumlah unit hunian

2. Struktur tarif sewa rumah susun

a) Tarif Maksimum

Biaya operasional + biaya perawatan + biaya pemeliharaan

b) Tarif Minimum

Biaya perawatan + biaya pemeliharaan

3. Besaran tarif sewa rumah susun tidak lebih besar dari 1/3 (satu per tiga) dari Upah Minimum Provinsi.

2.4.2. Referensi Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana Sewa

Dilansir dari wartakota.tribunnews.com mengenai tarif yang dikenakan kepada penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa Bekasi Jaya yakni :

- Hunian lantai 1 sebesar Rp.200.000,- / bulan
- Hunian lantai 2 sebesar Rp.180.000,- / bulan
- Hunian lantai 3 sebesar Rp.165.000,- / bulan
- Hunian lantai 4 sebesar Rp.150.000,- / bulan

Tarif sewa yang dibebankan itu diluar dari biaya :

- Biaya air Rp.15.000,- / bulan
- Iuran Keaamanan Rp.10.000,- / bulan (Dikelola paguyuban warga penghuni rumah susun)

Adapun syarat-syarat yang diberlakukan bagi para calon penghuni untuk dapat menghuni rumah susun Bekasi Jaya yakni :

- KTP
- Kartu Keluarga

- Akta Nikah
- Foto
- Surat Keterangan dari Kelurahan mengenai calon penghuni belum memiliki rumah
- Surat Keterangan Penghasilan bahwa maksimal penghasilan per bulan yakni Rp.2.500.000,-

2.5.Tinjauan Fasilitas Loka karya

2.5.1. Pengertian Loka karya

Menurut KBBI, Lokakarya atau dapat disebut dengan bengkel atau *Workshop* ialah sebuah pertemuan antar para ahli (pakar) yang membahas masalah praktis, atau yang bersangkutan dengan pelaksanaan dalam bidang keahliannya (sanggar kerja). Pertemuan ini juga dihadiri oleh para peserta yang berkumpul untuk mengetahui atau menambah ilmu sekaligus dengan praktik setelah diskusi loka karya. Praktik yang dilakukan berkesinambungan dengan penjelasan teori dalam diskusi yang pada ujung lokakarya pada umumnya membuahkan produk-produk yang telah dijelaskan.

2.5.2. Jenis-jenis Loka Karya

Loka karya atau *workshop* dibagi menjadi beberapa jenis yang didasarkan sebagai berikut :

1. Waktu

Berdasarkan waktu, loka karya dibagi lagi menjadi dua jenis yakni :

- Loka karya beruntun, ialah loka karya yang dilaksanakan dalam jangka waktu tertentu secara terus-menerus.
- Loka karya berkala, ialah loka karya yang dilaksanakan secara berkala. Seperti seminggu sekali, sebulan sekali, dan lain sebagainya.

2. Sifat

Berdasarkan sifat, loka karya dibagi menjadi dua jenis yakni :

- Loka karya mengikat, ialah loka karya dimana penyelenggara dan pesertanya terikat atau tertentu dan hasil dari loka karyanya dapat mengikat peserta.
- Loka karya tidak mengikat, ialah loka karya dimana penyelenggara dan pesertanya tidak terikat atau tertentu dan hasil dari loka karyanya tidak mengikat peserta.

3. Lembaga

Loka karya ini bergantung pada penyelenggaranya yaitu lembaga-lembaga. Lembaga yang menyelenggarakan pun menyesuaikan sesuai dengan fokus lembaga tersebut. Seperti lembaga pendidikan, kementerian, dan lain sebagainya.

2.6. Tinjauan Fasilitas Bank Sampah

2.6.1. Pengertian Sampah

Sampah adalah buangan yang dihasilkan dari suatu proses produksi baik domestik (rumah tangga) maupun industri. Dalam Undang-undang No 18 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Sampah, disebutkan bahwa sampah adalah sisa kegiatan sehari-hari manusia atau proses alam yang berbentuk padat atau semi padat berupa zat organik atau anorganik bersifat dapat terurai atau tidak dapat terurai yang dianggap sudah tidak berguna lagi dan dibuang ke lingkungan.

2.6.2. Sumber Sampah

Menurut Gilbert (dalam Ni Komang Ayu Artiningsih, 2008:19), Sumber-sumber asal sampah yakni :

1. Sampah dari Permukiman
2. Sampah dari tempat-tempat umum dan perdagangan
3. Sampah dari sarana pelayanan masyarakat milih pemerintah
4. Sampah dari industry
5. Sampah dari Pertanian

2.6.3. Jenis Sampah

Menurut Kuncoro Sejati (2009: 15), secara garis besar jenis sampah dapat dibedakan menjadi tiga, yaitu sampah organik/basah, sampah anorganik/kering, dan sampah berbahaya. Secara terperinci akan dijelaskan sebagai berikut:

1. Sampah organik/basah

Sampah basah adalah sampah yang berasal dari makhluk hidup, seperti daun-daunan, sampah dapur, sampah restoran, sisa sayur, sisa buah, dan lain-lain. Sampah jenis ini dapat terdegradasi (membusuk/hancur) secara alami.

2. Sampah anorganik/kering

Sampah kering adalah sampah yang tidak dapat terdegradasi secara alami. Contohnya adalah logam, besi, kaleng, plastik, karet, botol, dan lain-lain.

3. Sampah berbahaya

Sampah jenis ini berbahaya bagi manusia. Contohnya adalah baterai, jarum suntik bekas, limbah racun kimia, limbah nuklir, dan lain-lain. Sampah jenis ini memerlukan penanganan khusus.

2.6.4. Pengelolaan Sampah

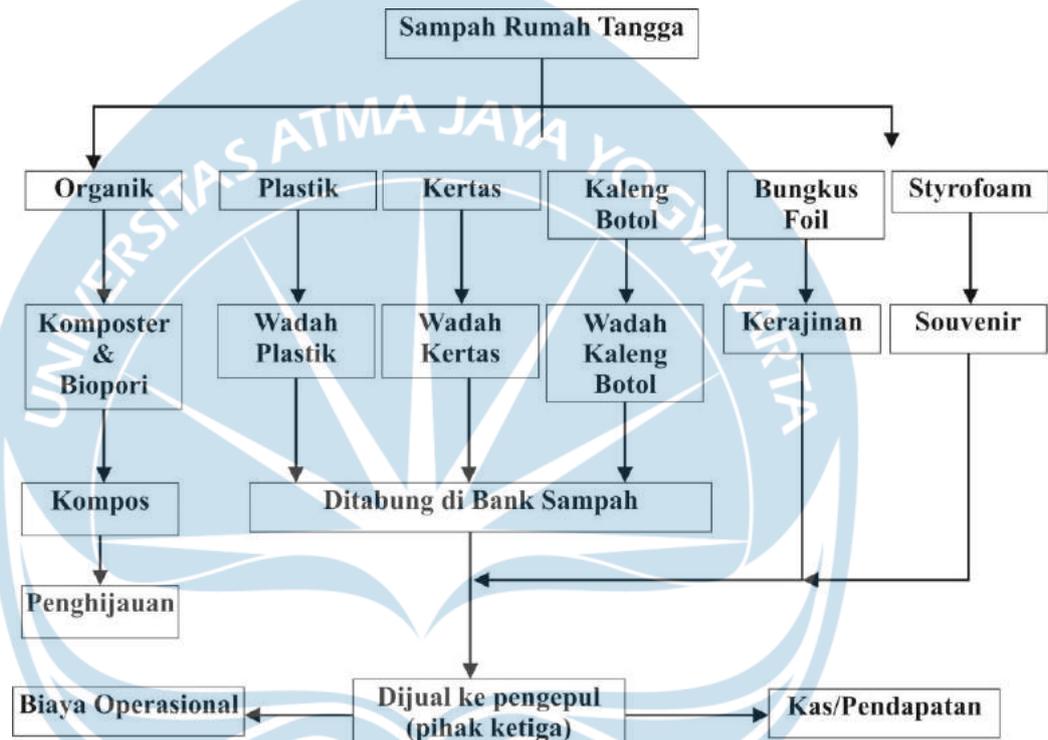
Menurut Kuncoro Sejati (2009: 24), pengelolaan sampah adalah semua kegiatan yang dilakukan untuk menangani sampah sejak ditimbulkan sampai dengan pembuangan akhir. Secara umum, dalam pengelolaan sampah meliputi pengendalian timbulan sampah, pengumpulan sampah, transfer dan transport, pengolahan, dan pembuangan akhir.

2.6.5. Pengertian Bank Sampah

Bank sampah adalah suatu tempat yang digunakan untuk mengumpulkan sampah yang sudah dipilah – pilah. Hasil dari pengumpulan sampah yang sudah dipilah akan disetorkan ke tempat pembuatan kerajinan dari sampah atau ke tempat pengepul sampah. Bank sampah dikelola menggunakan sistem seperti perbankan. Penyetor adalah warga yang tinggal disekitar lokasi bank sampah serta mendapat buku tabungan seperti menabung di bank (Rozak, 2014).

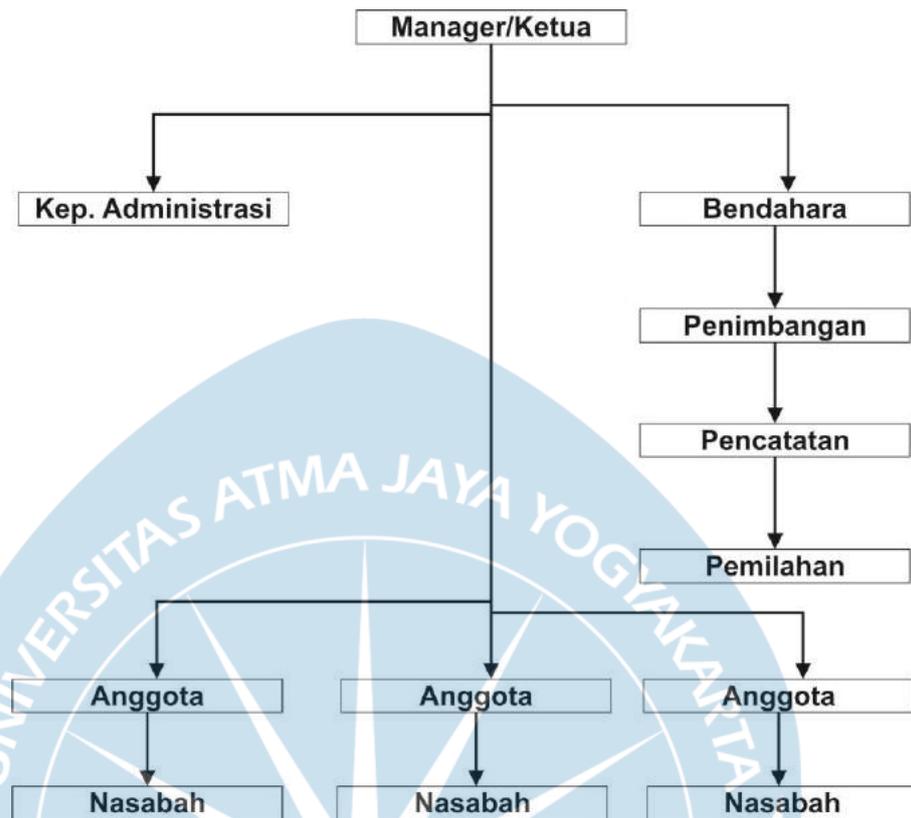
Bank sampah berperan dalam masyarakat sebagai sebuah tempat untuk mengumpulkan sampah dimana sampah-sampah yang dikumpulkan terlebih dahulu di pilah-pilah. Nilai ekonomis didapat dari sampah-sampah yang dipilah dan ditabung di bank sampah yang selanjutnya akan diolah maupun di *packing* dan diteruskan ke penjual atau pengepul.

2.6.6. Sistem Bank Sampah



Gambar 2. 9 Skema Bank Sampah
Sumber : Analisa Penulis, 2021

2.6.7. Struktur Organisasi Bank Sampah



Gambar 2. 10 Struktur Organisasi Bank Sampah
Sumber : Analisa Penulis, 2021

2.7. Tinjauan Fasilitas Hidroponik

2.7.1. Pengertian Hidroponik

Menurut Prihmantoro (2003) hidroponik merupakan teknologi bercocok tanam tanpa menggunakan tanah. Media menanam digantikan dengan media lain seperti rockwool, arang sekam, zeolite dan berbagai macam media ringan dan steril lainnya. Hal penting pada penerapan hidroponik adalah penggunaan air sebagai pengganti tanah untuk menghantarkan larutan hara ke akar tanaman.

2.7.2. Metode Hidroponik

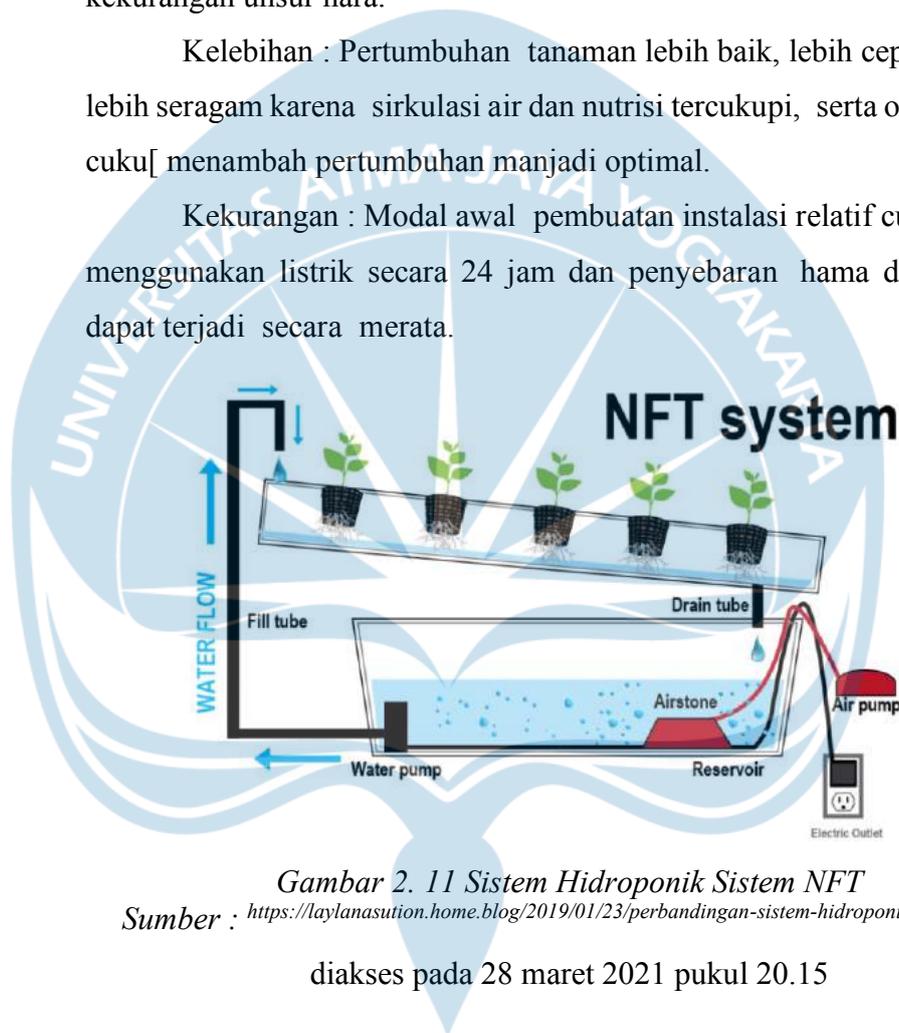
Menurut sumber Hidroponikmedia metode hidroponik memiliki lima metode yang memiliki perbedaan yang sesuai dengan kelebihan dan kekurangan masing – masing, kelima metode ini tidak menggunakan tanah sebagai media untuk tumbuhnya tanaman, berikut metode hidroponik dan penjelasannya :

b. Hidroponik Sistem NFT

Hidroponik NFT (*Nutrient Film Technique*) salah satu sistem hidroponik yang menggunakan system sirkulasi nutrisi. Air dan oksigen secara bersamaan. NFT harus menggunakan listrik untuk pompa air yang berfungsi untuk sirkulasi nutrisi. Air dan nutrisi dipompa ke seluruh bagian akar tanaman dan dialirkan kembali ke tandon dan disirkulasikan kembali ke akar tanaman. Nutrisi disirkulasikan 24 jam penuh agar tanaman tidak kekurangan unsur hara.

Kelebihan : Pertumbuhan tanaman lebih baik, lebih cepat, tanaman lebih seragam karena sirkulasi air dan nutrisi tercukupi, serta oksigen yang cukup menambah pertumbuhan menjadi optimal.

Kekurangan : Modal awal pembuatan instalasi relatif cukup mahal, menggunakan listrik secara 24 jam dan penyebaran hama dan penyakit dapat terjadi secara merata.



Gambar 2. 11 Sistem Hidroponik Sistem NFT

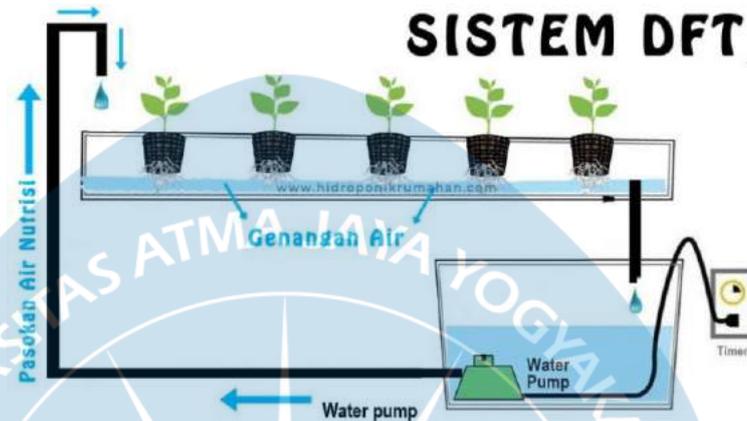
Sumber : <https://laylanasution.home.blog/2019/01/23/perbandingan-sistem-hidroponik-dft-dan-nft/>

diakses pada 28 maret 2021 pukul 20.15

c. Hidroponik Sistem DFT

Hidroponik DFT (*Deep Flow Technique*) merupakan system hidroponik yang mensirkulasi air dan nutrisi dengan metode genangan. Sirkulasi DFT dari tandon ke seluruh akar tanaman dikembalikan lagi ke tandon untuk disirkulasikan lagi ke akar tanaman. Genangan ini bertujuan untuk membuat akar tanaman terendam air dan nutrisi sehingga tanaman mendapatkan kebutuhan unsur hara dengan baik. Ketinggian genangan air dan nutrisi sekitar 4 – 5 cm. terlalu tinggi genangan air akan menimbulkan

akar menjadi busuk dan membuat tumbuhnya jamur yang dapat mengganggu pertumbuhan tanaman. Perbedaan DFT dan NFT terletak pada instalasinya, DFT dibuat dengan keadaan sejajar, NFT dibuat tidak sejajar / miring.



Gambar 2. 12 Sistem Hidroponik DFT

Sumber : <https://laylanasution.home.blog/2019/01/23/perbandingan-sistem-hidroponik-dft-dan-nft/>

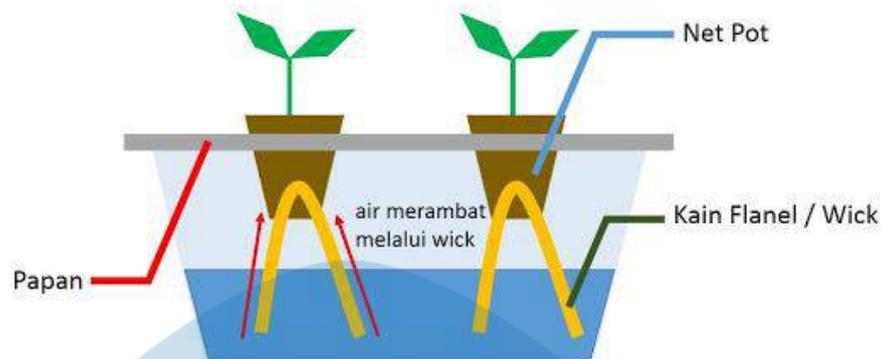
diakses pada 28 maret 2021 pukul 20.25

d. Hidroponik Sistem Sumbu

Hidroponik sumbu (*Wick System*) merupakan system hidroponik yang paling sederhana. Bisa dibilang sederhana karena tiak perlu menggunakan instalasi dan listrik dalam budidaya. Sistem ini dapat diterapkan pada skala rumah atau hobi karena menggunakan alat dan bahan yang cukup mudah untuk didapatkan. Sistem sumbu menggunakan kapilaritas dengan kain flannel untuk membantu nutrisi yang diserap ke akar tanaman.

- Kelebihan : Mudah diaplikasikan, murah dan hemat biaya
- Kekurangan :Harus sering melakukan pergantian nutrisi sehingga tidak hemat tenaga dan terkadang tanaman kekurangan oksigen.

Wick System

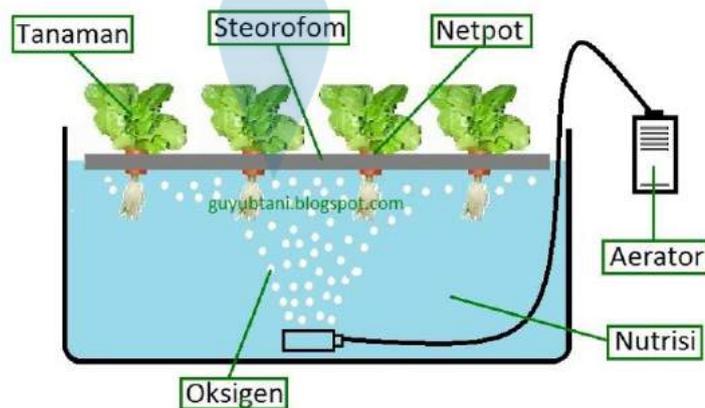


Gambar 2. 13 Sistem Hidroponik Sumbu

Sumber : <http://strukturkode.blogspot.com/2020/07/kelebihan-dan-kekurangan-sistem-wick-nft-dft-rakit-apung.html> diakses pada 28 maret 2021 pukul 20.30

e. Hidroponik Rakit Apung

Hidroponik ini merupakan sistem yang dikategorikan sederhana dan mudah diaplikasikan, sistem ini hampir sama dengan sistem sumbu karena penggunaannya dengan skala kecil (*rumahan*) namun juga bisa diterapkan untuk skala besar (*industri*). Sistem ini akar langsung menyerap nutrisi tanpa menggunakan kalin flannel sehingga jumlah nutrisi mengikuti sistem pergerakan Panjang akar tanaman.



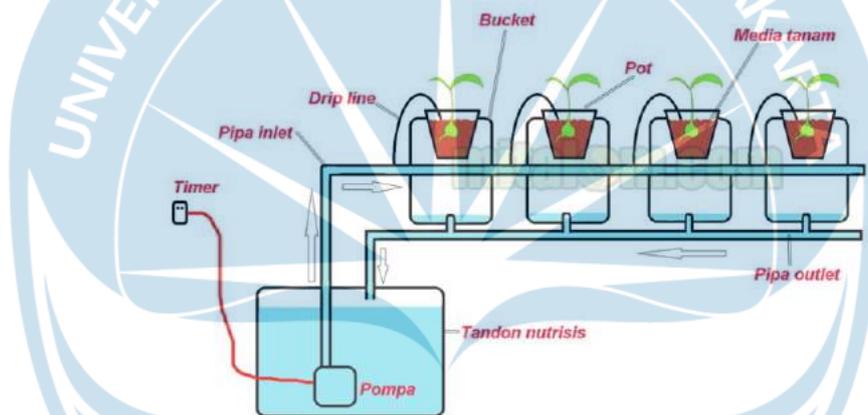
Gambar 2. 14 Sistem Hidroponik Rakit Apung

Sumber : <https://guyubtani.blogspot.com/2016/04/cara-kerja-hidroponik-rakit-apung-lengkap.html> diakses pada 28 maret 2021 pukul

20.45

f. Hidroponik *Dutch Bucket*

Dutch Bucket merupakan sistem yang sering digunakan untuk budidaya jenis tanaman yang memiliki akar tunggal. Contoh tanaman yang cocok untuk metode ini adalah melon, cabai, paprika dan tomat. Sistem ini menggunakan metode nutrisi yang terserap langsung oleh akar tanaman dan sisanya akan dibawa ke tandon untuk disirkulasikan kembali. Nutrisi disistem ini menggunakan irigasi tetes, nutrisi langsung dari bagian atas yang dialirkan kearah bawah sehingga dapat diterima oleh akar dengan baik. Nutrisi ini dari tandon yang dialirkan lewat pipa dan didistribusikan ke tanaman menggunakan selang dengan metode tetes.



Gambar 2. 15 Sistem Hidroponik Dutch Bucket
Sumber : <https://mitalom.com/hidroponik-dutch-bucket-system-hidroponik-sistem-db/>

diakses pada 28 maret 2021 pukul 21.00

2.7.3. Kelebihan Hidroponik

Teknik hidroponik memiliki banyak kelebihan, contohnya untuk mendapatkan panen 1 kg tomat melalui penanaman pada media tanah, umumnya dibutuhkan air sekitar 400 liter. Sementara jika menggunakan teknik hidroponik, untuk menghasilkan jumlah tomat yang sama hanya membutuhkan air sekitar 70 liter. Kelebihan Teknik hidroponik untuk bercocok tanam, antara lain :

- Tidak membutuhkan tanah
- Mampu memberikan hasil yang lebih banyak

- Lebih steril dan bersih, baik proses maupun hasilnya
- Tanaman tumbuh relatif lebih cepat
- Bebas dari hama atau tanaman pengganggu
- Nutrisi tumbuhan dapat dikelola lebih sederhana sehingga lebih efisien
- Air akan terus bersirkulasi dan bisa digunakan untuk kepentingan lain, contohnya dijadikan aquarium
- Dapat dilakukan dalam skala kecil (rumah)
- Tidak bergantung pada cuaca
- Membutuhkan tenaga yang lebih sedikit

2.7.4. Kekurangan Hidroponik

Selain memiliki banyak kelebihan teknik hidroponik juga memiliki beberapakekurangan yang tidak terlalu banyak namun cukup menjadi hal yang harus diperhitungkan. Kekurangan Teknik hidroponik untuk bercocok tanam, antara lain :

- Membutuhkan keahlian khusus untuk menimbang dan meramu bahan kimia yang akan digunakan
- Ketersediaan peralatan hidroponik cukup sulit
- Membutuhkan ketelitian yang tinggi karena untuk menghitung kadar nutrisi karena tidak bisa dilakukan sembarangan.

2.7.5. Contoh Penerapan Hidroponik di Bangunan

1. Penerapan hidroponik di dinding pembatas tapak



Gambar 2. 16 Penerapan hidroponik di dinding pembatas tapak
Sumber : www.treehugger.com diakses pada 29 Maret 2021 pukul 22.12

2. Penerapan Hidroponik di Atap Rumah Susun



Gambar 2. 17 Penerapan Hidroponik di Atap Rumah Susun
Sumber : www.google.com diakses pada 29 Maret 2021 pukul 22.20

3. Penerapan Hidroponik di Balkon Rumah Susun



Gambar 2. 18 Penerapan Hidroponik di Balkon Rumah Susun
 Sumber : www.google.com diakses pada 29 Maret 2021 pukul 22.25

4. Penerapan Hidroponik di Lahan Kosong Rumah Susun



Gambar 2. 19 Penerapan Hidroponik di Lahan Kosong Rumah Susun
 Sumber : www.google.com diakses pada 29 Maret 2021 pukul 22.30

2.7.6. Referensi Perhitungan Hidroponik

Dilansir dari *lurus.id* berikut referensi perhitungan Hidroponik :

Asumsi usaha hidroponik :

- Kebun sayur hidroponik yang dibangun tanpa system *greenhouse*
- Tanaman yang ditanam pada hidroponik ialah pakcoy

- Luas lahan kurang lebih 150m² dan lahan instalasi 100m²dengan model membentuk huruf A bertingkat
- Jumlah lubang setiap m²sekitar 112 lubang dengan jarak tanam kurang lebih 15cm
- Jumlah populasi tanaman sekitar 11.200 tanaman
- Waktu budidaya sekitar 28 hari
- Asumsi terdapat 16 bonggol pakcoy/kg
- Asumsi kerusakan sebesar 10% dengan hasil panen sebanyak 650 kg
- Harga sayuran hidroponik pakcoy di pasaran kurang lebih Rp.50.000/kg
- 2000 benih pakcoy dengan tingkat pertumbuhan sekitar 70%-80%
- Pakcoy dikemas dalam sebuah wadah plastik berbobot 25gr/pak yang berarti ada sekitar 2.520 bungkus/panen

A. Modal Awal

No.	Barang	Harga (Rupiah)
1	Bangunan semi-permanen 25m	10.000.000
2.	Instalasi listrik 2200 watt	1.500.000
3	Instalasi hidroponik tingkat 100m ²	40.000.000
4	Instalasi Meja Semai	2.700.000
5	Pompa sirkulasi	5.280.000
6	Pompa Air Jet Pump	2.000.000
7	Tangki Air	3.000.000
8	Jaringan Utilitas	1.000.000
9	Pemasangan instalasi	1.000.000
10	Keranjang plastic besar (5pcs)	500.000
11	Peralatan lainnya	500.000
12	Timbangan Meja	100.000
Total Modal Awal		67.580.000

B. Biaya Operasional

- Biaya Tetap

No.	Barang	Harga (Rupiah)
1	Sewa lahan 150m ²	1.000.000
2	Transportasi	2.500.000
3	Gaji Karyawan	5.000.000
4	Listrik dan Air	750.000
5	Penyusutan bangunan masa pakai 10 tahun	95.833
6	Penyusutan instalasi masa pakai 5 tahun	916.333
7	Penyusutan peralatan masa pakai 3 tahun	31.944
Total Biaya Tetap		10.924.110

- Biaya Variabel

No	Barang	Harga (Rupiah)
1	Benih Pakcoy 8 bungkus	280.000
2	Rockwool 56 pcs	1.120.000
3	Nutrisi 32 botol	1.120.000
4	Kemasan + label 2.520 pak	2.772.000
Total Biaya Variabel		5.292.000

Total
biaya

operasional ialah

$$\text{Rp.}10.924.110 + \text{Rp.} 5.292.000 = \text{Rp.} 16.216.110,-$$

C. Omzet atau Pendapatan

Penjualan pakcoy sebanyak

$$630\text{kg} \times \text{Rp.}50.000 = \text{Rp.} 31.500.000$$

Keuntungan

$$\begin{aligned} \text{Keuntungan} &= \text{Total omzet} - \text{biaya operasional} \\ &= \text{Rp.}31.500.000 - \text{Rp.} 16.216.110 \\ &= \text{Rp.}15.283.890 \end{aligned}$$

BEP

Untuk volume produksi

$$= \text{Total biaya operasional} : \text{harga rata-rata}$$

= Rp.16.216.110 : Rp.50.000

= 324 kg

Artinya, titik balik modal tercapai bila total produksi pakcoy mencapai 324kg

Untuk harga produksi

= Total biaya operasional : volume rata-rata

= Rp.16.216.110 : 630kg

= Rp. 25.740

Artinya, titik balik modal bisa tercapai apabila harga jual pakcoy Rp.25.740/kg dengan asumsi panen 630kg.

2.8. Tinjauan Obyek Sejenis

2.8.1. Social Housing di Nantes



Gambar 2. 20 Bangunan Social Housing di Nantes

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

Tipologi	: Rumah Susun
Arsitek	: Antonini + Darmon Architect
Luas	: 3264m ²
Tahun	: 2014

Rumah susun di Nantes yang dibangun oleh Antonini + Darmon Architect ini berada pada kawasan perkotaan dengan perumahan dan perdagangan yang saling berinteraksi satu sama lain. Pengadaan rusun dilakukan sebagai salah satu alternatif perumahan menghindari kepadatan permukiman di masa yang akan datang. Arsitektur yang diadaptasi dari hasil eksploitasi elemen-elemen khusus lingkungan dan mengintrepetasi dari keindahan lingkungan ini menjadi sebuah bangunan yang dijadikan penanda tempat bertemu (ikonik).

- Geometri Bangunan

Geometri dari bangunan rumah susun di Nantes ini cukup sederhana dengan bentuk-bentuk dasar persegi yang di substraktif. Komposisi antara garis-garis dan bentuk-bentuk persegi seimbang nan dinamis, terlihat void-void yang diaplikasikan juga membuat kesan ringan atau tidak massif (gambar 2.17).



Gambar 2. 21 Geometri Bangun Rumah Susun di Nantes
Sumber : <https://www.archdaily.com>

- Fungsi dan Ruang

Bangunan ini memiliki lantai-lantai tipikal dengan bagian lantai-lantai dasar berbeda fungsi, berikut beberapa fungsi dari lantai-lantai rusun di Nantes :

- a. Lantai Dasar

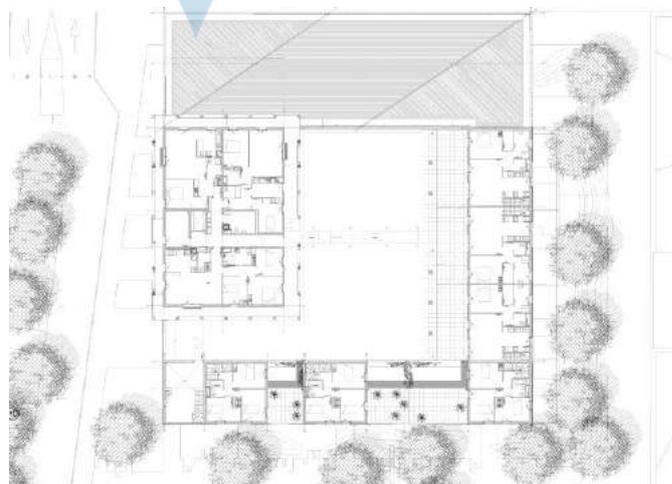
Lantai dasar berisikan fungsi-fungsi komersil sebagai penunjang rusun serta menghubungkan dengan beberapa pertokoan disekitarnya (gambar 2.18)



Gambar 2. 22 Lantai dasar sebagai pertokoan di Rusun Nantes
Sumber : <https://www.archdaily.com>

- b. Lantai tipikal

Lantai diatas fungsi komersil berisikan ruang tinggal bagi penghuni serta beberapa area komunal yang dapat diakses sebagai ruang kumpul bagi para penghuni. (gambar 2.19 dan gambar 2.20)



Gambar 2. 23 Denah tipikal Rumah Susun di Nantes

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



Gambar 2. 24 Ruang komunal di Rumah Susun di Nantes

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

- Pelingkup

Bangunan ini dilingkupi oleh elemen-elemen vertical dan horizontal yang digabung dengan material berbentuk persegi menutupi area ruang privat. Penegasan struktur dengan elemen vertical-horizontal ini memberikan kesan simetris namun adanya void-void dari elemen persegi.

Pada bagian lantai dasar disusun dengan elemen vertical bermaterial kayu balok-balok tipis menghindari kesan massif dibagian atasnya (gambar 2.21).



Gambar 2. 25 Pelingkup Rumah Susun di Nantes

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

- Tautan

Bangunan didasari dengan dua warna yakni perpaduan antara putih keabu-abuan dan warna kayu, warna kayu dibagian dasar mendekati dari elemen lingkungannya beberapa pohon dan bagian warna putih pada mayoritas bangunan menjadikannya tersamar dengan bangunan lainnya serta langit di atasnya. Namun bangunan menjadi penanda utama bagi para pejalan kaki dikarenakan fasad bangunan yang terdapat substraksi-substraksi bentuk dasar. (gambar 2.22)

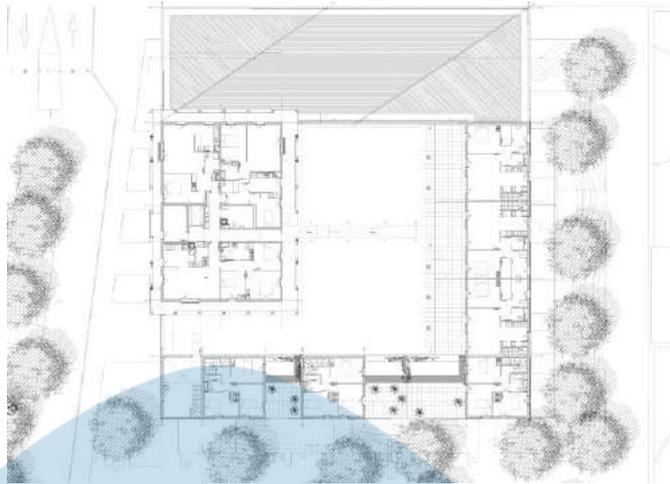


Gambar 2. 26 Lantai dasar sebagai pertokoan di Rusun Nantes

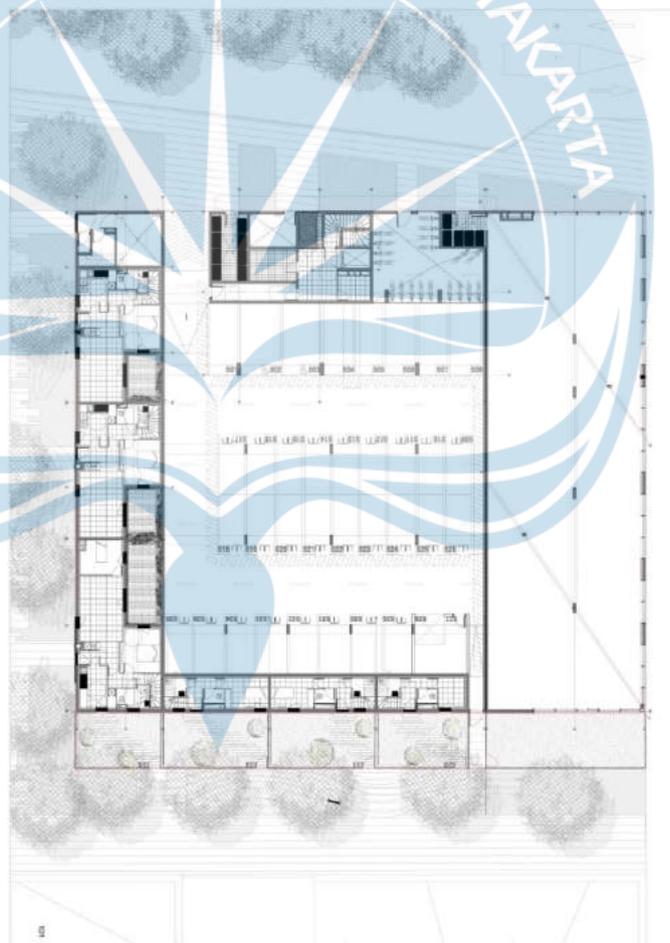
Sumber : <https://www.archdaily.com>

- Sirkulasi

Bentuk yang sederhana, adapun sirkulasi yang diterapkan pun sederhana dengan pola linear dan grid. Kemudahan akses bagi para penghuni menjadi faktor utama penentuan dari pola sirkulasi yang terjadi. Void-void didapat di dalam sirkulasi bangunan pun menjadi ruang komunal serta sirkulasi pada bagian luar (tepi bangunan) pun disajikan view kota dengan pola linear mengelilingi bangunan (gambar 2.23 dan gambar 2.24)



Gambar 2. 27 Sirkulasi 1 Rumah Susun di Nantes
Sumber : <https://www.archdaily.com>



Gambar 2. 28 Sirkulasi 2 Rumah Susun di Nantes
Sumber : <https://www.archdaily.com>

2.8.2. Viale Guilini Affordable Housing



Gambar 2. 29 Fasade Rumah Susun Viale Guilini

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

Tipologi	: Rumah Susun Sederhana
Arsitek	: Alvisi Kirimoto + Partners
Luas	: 5380m ²
Lokasi	: Italia
Tahun	: 2020

Dengan proyek Perumahan Terjangkau Viale Giulini, studio yang berbasis di Roma, Alvisi Kirimoto, mendesain ulang pinggiran Barletta (Puglia) melalui intervensi perumahan sosial. Proyek yang terletak di barat daya kota, di distrik Zona 167 baru, bertujuan untuk menggabungkan skala makro perkotaan dengan dimensi domestik, dalam sistem proyek yang lebih besar untuk merevitalisasi lingkungan, termasuk Parco dell'Umanità - Desain kawasan pejalan kaki.

- Geometri Bangunan

Bentuk geometri dari bangunan *affordable social housing* ini sangat sederhana hanya terbentuk dari bentuk-bentuk dasar dan didominasi oleh bentuk persegi dan simetris. Point of interest dari geometri bangunan terdapat pada bagian lantai dasar yakni dengan substraktif dan terlihat menipis (gambar 2.26)



Gambar 2. 30 Geometri Rumah Susun Viale Guilini

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

- Fungsi dan Ruang

Fungsi ruang-ruang dalam rumah susun Viale Guilini terbagi menjadi beberapa bagian yakni :

- a. Lantai Dasar

Fungsi lantai dasar di rusun ini sebagai akomodasi penghuni berisikan area-area komersil yang berhubungan langsung dengan area luar (gambar 2.27).



Gambar 2. 31 Area komersil pada lantai dasar Rumah Susun Viale Guilini

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

- b. Lantai Tipikal

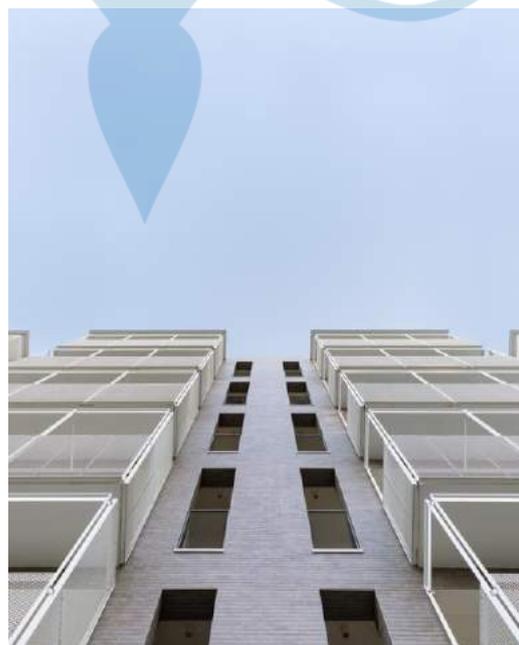
Penghuni dari rumah susun ini ditempatkan pada area diatas fungsi ruang komersil dengan denah tipikal.



Gambar 2. 32 Denah tipikal Rumah Susun Vialie Guilini
Sumber : <https://www.archdaily.com>

- Pelingkup

Tirai bata abu-abu gelap yang seragam menjadi semacam skor netral di mana ritme dinamis disampaikan oleh elemen lembaran logam putih ceruk yang menonjol. Kesederhanan ini diusung dari kesinambungan dengan bangunan sekitar sehingga tidak terlalu mencolok (gambar 2.29)



Gambar 2. 33 Pelingkup material Rumah Susun Vialie Guilini

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

- Tautan

Terhadap lingkungan sekitar kesinambungan fasade dengan bangunan lain “familiar” serta penambahan konsep “melengkung” pada bagian lantai dasar bangunan memberikan ruang tambahan luas bagi ruang publik yang melintas di area pedestrian.



Gambar 2. 34 Area komersil pada lantai dasar Rumah Susun Vialie Guilini

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

- Sirkulasi

Pola sirkulasi yang diterapkan sederhana dengan membentuk pola huruf C yang dapat diakses di kedua sisi terpanjang yang memudahkan akses bagi para penghuni dan mempertimbangkan faktor keamanan serta keadaan darurat dalam evakuasi.



Gambar 2. 35 Denah tipikal Rumah Susun Vialie Guilini
Sumber : <https://www.archdaily.com>

2.8.3. Rumah Susun La Courneuve



Gambar 2. 36 Rumah Susun La Courneuve

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

Tipologi	: Rumah Susun
Arsitek	: JTB Architecture, MaO Architect
Luas	: 4615m ²
Tahun	: 2019
Lokasi	: Perancis

Rumah Susun La Courneuve dibangun di Perancis oleh JTB Architecture dan MaO Architect dan Membangun di perkebunan Cité de 4000 tidak dapat dilakukan tanpa analisis rinci dari masyarakat, budaya, ekonomi, perkotaan dan ekspektasi arsitektur. Ini harus menghindari kegagalan yang ada terkait dengan pembangunan masa lalu yang tidak mempertimbangkan lanskap potensial dan peruntukannya oleh penduduk. Kepedulian tersebut tercermin pada tata ruang bangunan baru agar penghuninya sesuai dengan rumah dan lingkungan tempat tinggalnya. Proposal memberikan identitas baru ke lingkungan sambil mengintegrasikan keragaman yang saat ini hilang di semua skala proyek.

- Geometri Bangunan

Bentuk geometri bangunan di Rumah Susun La Courneuve disusun oleh bentuk dasar persegi yang disusun atas beberapa blok yang membentuk huruf U. Dua tone warna dibagi menjadi dalam beberapa blok, satu blok berwarna putih lalu blok satunya berwarna coklat kayu. Bentuk sederhana persegi pada massa juga diikuti dengan elemen-elemen bukaan, lalu untuk material fasad pada blok berwarna kayu ini didukung dengan elemen-elemen vertical kayu.



Gambar 2. 37 Geometri Rumah Susun La Courneuve
Sumber : <https://www.archdaily.com>

- Fungsi dan Ruang

Bagian-bagian ruang dari rumah susun terdiri menjadi 3 bagian utama yakni

:

- a. Lantai Dasar

Pada lantai dasar digunakan sebagai ruang komunal dan akses terhadap ruang-ruang di atasnya serta akses menuju area komunal tengah.



Gambar 2. 38 Lantai Dasar Rumah Susun La Courneuve
Sumber : <https://www.archdaily.com>

- b. Lantai Tipikal

Lantai tipikal difungsikan sebagai area privat yakni tempat tinggal bagi para penghuni, adapun area-area komunal diantara ruang tempat tinggal penghuni.



R+2

Gambar 2. 39 Lantai Tipikal Rumah Susun La Courneuve
Sumber : <https://www.archdaily.com>

c. Area Komunal

Area komunal diterapkan pada ruang luar yang kelilingi oleh blok-blok bangunan rumah susun La Courneuve. Dikelilingi blok-blok bangunan mempermudah dan menstimulasi penghuni untuk selalu bersosialisasi dengan para penghuni lainnya.



Gambar 2. 40 Area Komunal Rumah Susun La Courneuve
Sumber : <https://www.archdaily.com>

- Pelingkup

Material pelingkup mayoritas disusun secara vertical, adapun susunan horizontal berada pada balkon-balkon memanjang. Dualisme material utama ini digunakan dengan pengulangan atau ritme senada dan bergantian pada blok-blok bangunan yang bersebelahan. Unsur elemen vertical terdapat pada unsure kayu-kayu yang terdapat pada massa bangunan.



Gambar 2. 41 Pelingkup Rumah Susun La Courneuve
Sumber : <https://www.archdaily.com>

- Tautan

Kesetaraan bangunan dengan lingkungan sekitar sehingga tidak terlalu menonjol dibanding bangunan lainnya, kepekaan unsure-unsur lingkungan yang diterapkan menjadikan hampir ketiadaan jarak antara area public dan pedestrian sekitar.



Gambar 2. 42 Tautan Rumah Susun La Courneuve
 Sumber : <https://www.archdaily.com>

- Sirkulasi

Pola sirkulasi membentuk linear pada masing-masing blok bangunan, lalu untuk pola sirkulasi menuju masing-masing blok berpola U serta pada beberapa blok menggunakan sirkulasi memutar bangunan.



R+2

Gambar 2. 43 Pola Sirkulasi 1 Rumah Susun La Courneuve
 Sumber : <https://www.archdaily.com>



R+4

Gambar 2. 44 Pola Sirkulasi 2 Rumah Susun La Courneuve
Sumber : <https://www.archdaily.com>

