

## **BAB II**

### **TINAJUAN UMUM PROYEK**

#### **2.1 TINJAUAN UMUM RUMAH SUSUN**

##### **2.1.1 Definisi Hunian Vertikal**

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), hunian vertikal adalah hunian yang mempunyai bentuk dan susunan vertikal dari bawah ke atas, membentuk garis tegak lurus dengan tanah, cakrawala, atau bidang.

##### **2.1.2 Definisi Rumah Susun**

Menurut Undang-Undang Perumahan Rakyat Nomor 20 Tahun 2011 Pasal 1, yaitu bangunan bertingkat yang dibangun dalam lingkungan, dibagi menjadi bagian-bagian struktur fungsional dengan orientasi horizontal dan vertikal. Setiap apartemen mewakili satuan yang dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama di kawasan pemukiman dengan ruang bersama, real estat bersama, dan lahan bersama, (Pemerintah Pusat, 2011).

- a. Satuan tempat tinggal adalah suatu tempat tinggal yang diperuntukkan khusus, berfungsi sebagai tempat tinggal, dan menghadap jalan umum.
- b. Kawasan bersama adalah suatu bagian dari suatu rumah susun yang dimiliki secara perseorangan dan dipergunakan bersama-sama dengan fungsi satuan hunian.
- c. Barang bersama adalah barang yang bukan merupakan milik satuan rumah susun, tetapi merupakan bagian milik bersama dan tidak khusus untuk dipakai bersama.
- d. Milik bersama adalah tanah di mana bangunan-bangunan didirikan atau disewakan, dipergunakan atas dasar kepemilikan bersama yang tidak terbagi, di mana rumah-rumah susun didirikan, yang batas-batasnya ditentukan dengan persyaratan izin mendirikan bangunan.

##### **2.1.3 Jenis-jenis Rumah Susun**

Jenis rumah susun menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Pasal 15, antara lain, (Pemerintah Pusat, 2011):

- a. Rumah susun umum  
Digunakan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dalam memenuhi kebutuhan akan rumah.
- b. Rumah susun khusus  
Digunakan bagi masyarakat dengan kebutuhan khusus.
- c. Rumah susun negara

Difungsikan sebagai tempat tinggal hunian milik negara bagi pejabat maupun pegawai negeri.

d. Rumah susun komersial

Sebagai hunian bagi masyarakat dengan potensi mendapatkan keuntungan.

Pembangunan rumah susun menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, sesuai dengan Pasal 17, dikatakan bahwa rumah susun dapat dibangun di atas tanah dengan, (Pemerintah Pusat, 2011):

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

#### **2.1.4 Persyaratan Pembangunan Rumah Susun**

Dalam pembangunan rumah susun, terdapat syarat-syarat yang tercatat dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Pasal 24, antara lain sebagai berikut, (Pemerintah Pusat, 2011):

a. Persyaratan administratif.

Dalam pembangunan rumah susun, harus memenuhi peraturan administratif berupa status hak atas tanah dan izin mendirikan bangunan (IMB).

b. Persyaratan teknis.

- Tata bangunan antara lain peruntukan lokasi dan arsitektur bangunan
- Bangunan yang memiliki keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.

c. Persyaratan ekologis

Pembangunan rumah susun wajib memenuhi persyaratan ekologis berupa keseimbangan fungsi lingkungan dan keserasian antar lingkungan. Selain itu timbulnya dampak terhadap lingkungan dari pembangunan rumah susun harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

#### **2.1.5 Penyelenggaraan / Tujuan Rumah Susun**

Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Pasal 3, penyelenggaraan rumah susun memiliki tujuan antara lain, (Pemerintah Pusat, 2011):

- a. Memastikan perumahan yang layak huni dan terjangkau dibangun di lingkungan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan. Selain itu, permukiman terpadu akan diciptakan untuk memperkuat ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya.

- b. Meningkatkan efisiensi dan efektivitas tata ruang dan tata guna lahan, menyediakan ruang terbuka hijau di perkotaan, menciptakan lingkungan hidup yang utuh, serasi, dan seimbang, dengan memperhatikan prinsip keberlanjutan dan berwawasan lingkungan, akan menciptakan kawasan pemukiman.
- c. Mengurangi luas dan mencegah terbentuknya kawasan pemukiman dan permukiman kumuh.
- d. Membimbing pembangunan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien dan produktif.
- e. Menyikapi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan warga dan komunitas, dengan mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak huni, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- f. Penguatan pemangku kepentingan di bidang pembangunan perumahan.
- g. Memberdayakan pemangku kepentingan perumahan.
- h. Sistem pengelolaan perumahan dan permukiman yang terpadu menjamin kebutuhan akan perumahan yang layak dan terjangkau, khususnya bagi masyarakat berpendapatan rendah, terpenuhi dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan.
- i. Menciptakan kepastian hukum mengenai penyediaan, penghunian, pengurusan dan kepemilikan perumahan.

## **2.2 KEBUTUHAN RUMAH SUSUN**

### **2.2.1 Cakup Data**

Fasilitas di lingkungan rumah susun perlu direncanakan dengan data-data menurut SNI 03-7013-2004, antara lain (SNI, 2004):

- a. Penghuni

Data yang dibutuhkan adalah jumlah kepala keluarga, jumlah penduduk dan penghasilannya, sosial budaya pada lokasi tersebut, keinginan serta potensi dari masyarakat.

- b. Kondisi fisik lingkungan

Terkait dengan tipografi, lokasi, iklim, bencana alam, vegetasi, serta bangunan pada sekitar lokasi rumah susun.

### **2.2.2 Luas Lahan**

Fasilitas yang dapat digunakan pada luas tanah rumah susun yang memiliki KDB 50-60% dengan KBL 1,25% antara lain, (SNI, 2004):

- 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

Fasilitas wajib yang harus ada di dalam bangunan rumah susun antara lain, (SNI, 2004):

- 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.

### 4.1.1 Klasifikasi Rumah Susun

- a. Menurut Peruntukan

Rumah susun terbagi dalam tiga golongan masyarakat yaitu golongan rendah, golongan menengah, dan golongan atas, (Yudohusudo, 1991).

Tabel 2.1 Tabel Klasifikasi Golongan Penghuni Rumah Susun

GOLONGAN	TYPE	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 di atas 100 m <sup>2</sup>	Bahan bangunan berkualitas tinggi

(Sumber : Rumah Seluruh Rakyat, 1991)

Bagi masyarakat golongan rendah, khususnya bagi masyarakat dengan ekonomi menengah ke bawah, maka terdapat standar ruang yang diperuntukan bagi golongan ini, (Yudohusudo, 1991).

Tabel 2.2 Tabel Klasifikasi Tipe Rumah Susun Golongan Rendah

TIPE / LUAS SARUSUN	STANDAR RUANG	SPESIFIKASI
T-18	Ruang multi fungsi Kamar mandi	Tipe untuk keluarga muda atau seseorang yang belum berkeluarga
T-36	Kamar tidurr (2) Kamar mandi Ruang tamu Dapur Balkon / ruang jemur	Tipe untuk keluarga yang sudah memilili anak
T-54	Kamar tidur (3) Ruang tamu Dapur Kamar mandi Balkon / ruang jemur	Tipe untuk keluarga yang sudah memiliki anak lebih dari satu

(Sumber : Rumah Seluruh Rakyat, 1991)

b. Menurut Ketinggian Bangunan

Menurut John Mascai rumah susun dibedakan menjadi tiga, antara lain, (Mascai, 1982) :

- Rumah susun dengan ketinggian sampai dengan 4 lantai (*low rise*).  
Rumah susun ini menggunakan tangga konvensional sebagai alat transportasi vertikal.
- Rumah susun dengan ketinggian 5-8 lantai (*medium rise*).  
Rumah susun ini sudah menggunakan escalator sebagai alat transportasi vertikal.
- Rumah susun dengan ketinggian lebih dari 8 lantai (*high rise*).  
Rumah susun ini menggunakan elevator sebagai alat transportasi vertikal.

c. Menurut Kepemilikan

Rumah susun dibedakan menjadi :

- Rumah susun yang dijual (Rusunami)  
Unit satuan menjadi milik penghuni dengan sertifikat hak milik.
- Rumah susun yang disewakan (Rusunawa)  
Unit satuan hanya untuk disewakan. Penghuni dapat kontrak untuk beberapa tahun, setelah masa kontrak habis dapat diperpanjang atau tidak. Sistem pembayaran bisa perbulan atau pertahun sesuai perjanjian.
- Rumah susun jual – beli.  
Biasanya pada peremajaan pemukiman kumuh. Pemilik tanah yang lama akan mengganti rugi tanah yang satu, dua atau lebih unit satuan rumah sesuai dengan tanahnya. Itupun masih diberi subsidi oleh pemerintah.
- Rumah susun sewa beli.  
Penghuni bisa membeli dengan membayar sewa bulanan sampai sejumlah harga jual.
- Rumah susun beli kecil.  
Penghuni dapat membeli dapat mencicil perbulan hingga lunas.

d. Menurut Bentuknya

Rumah susun dapat dibedakan menjadi :

- Memanjang/linear (*slab*).  
Jumlah tipe unit hunian perlantainya banyak.
- Vertikal  
Tipe unit hunian perlantainya hanya beberapa unit (tebatas). Bangunan cenderung berbentuk tower. Untuk rumah susun yang ada di Indonesia paling tinggi 12 lantai dengan transportasi vertikal berupa *lift*.
- Gabungan antara slab dan memanjang secara vertikal.

Bentuk ini ada dua macam, yaitu bentuk slab yang digabung dengan bentuk tower dan bentuk terrace.

### 2.3 TINJAUAN OBYEK SEJENIS

Dalam perancangan rumah susun dengan menggunakan pendekatan adaptif, maka dilakukan tinjauan obyek sejenis dalam dua contoh preseden yang serupa mengenai tipologi bangunan rumah susun dan pendekatan adaptif.

#### 2.3.1 Rumah Susun Jatinegara Barat



*Gambar 2.1 Rumah Susun Jatinegara Barat*  
(Sumber : [www.kompas.com](http://www.kompas.com))

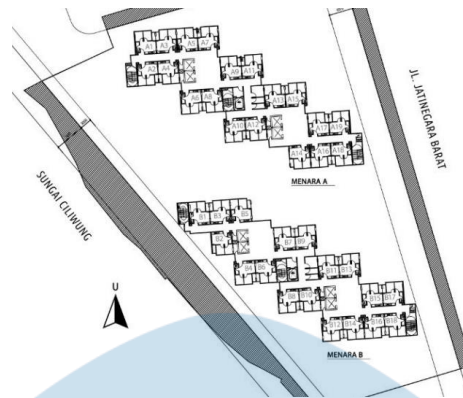
##### 2.3.1.1 Profil Obyek

Lokasi : Jl. Jatinegara Barat, Kelurahan Kampung Melayu, Kecamatan Jatinegara, Kota Jakarta Timur  
Luas Lahan : 7.460 m<sup>2</sup>

Rumah susun Jatinegara Barat ini berada di sebrang Sungai Ciliwung. Memiliki dua blok massa bangunan dengan bentuk massa dari rumah susun ini menyerupai balok yang bertumpuk guna merespon dari bentuk tapak yang sangat terbatas. Masing-masing bloknya memiliki total 16 lantai. Fasad pada massa bangunan memiliki bukaan yang merespon dari sirkulasi cahaya dan angin.



### 2.3.1.2 Blokplan



Gambar 2.2 Blokplan Rumah Susun Jatinegara Barat

(Sumber : [www.kompas.com](http://www.kompas.com))

Rumah susun ini memiliki massa bangunan yang terdiri dari dua blok massa. Masing-masing blok massa menyerupai bentuk balok yang bertumpuk beriramsa. Karakteristik dari bentuk blok massa pada bangunan ini sangatlah berbeda dari bentuk massa bangunan rumah susun pada umumnya.

### 2.3.1.3 Sirkulasi

Dapat dilihat dari gambar blokplan pada Gambar 2.2, rumah susun ini memiliki akses sirkulasi kendaraan yang cukup mudah. Pada bagian timur tapak lokasi, terdapat jalan besar yaitu Jalan Jatinegara Barat. Jalan tersebutlah yang merupakan akses utama keluar dan masuk kendaraan.

### 2.3.1.4 Fasilitas

Rumah susun dengan jumlah lantai yaitu 16 lantai, memiliki banyak sekali fasilitas yang disediakan untuk para penghuninya. Lantai satu pada rumah susun ini memiliki fasilitas yang dikhususkan bagi para kaum difabel, memudahkan mereka untuk beraktivitas. Selain itu, terdapat posko kesehatan dan ruang administrasi bagi para penghuni rumah susun.

Pada lantai dua terbagi dalam dua area. Area pertama terdiri dari area kegiatan belajar, area sekolah, dan area food court. Sedangkan area kedua terdiri dari rung-rung servis yaitu ruang genset, ruang kontrol keamanan, dan ruang panel. Lantai atas pada rumah susun ini digunakan untuk hunian dengan total 520 hunian dan masing-masing hunian memiliki luas hunian sama rata yaitu 30 m<sup>2</sup>.



### 2.3.2 Rumah Susun Juminahan



Gambar 2.3 Rumah Susun Juminahan  
(Sumber : [www.top10place.com](http://www.top10place.com))

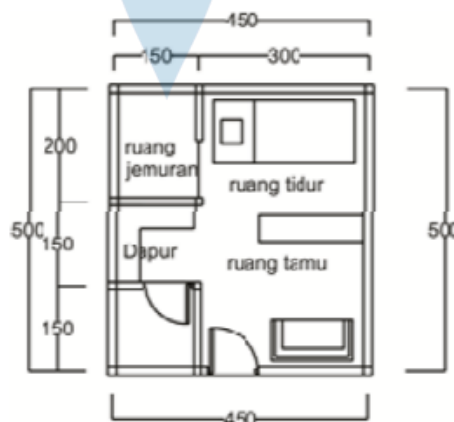
#### 2.3.2.1 Profil Obyek

Lokasi : Jl. Juminahan No.1, Purwokinanti, Pakualaman, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta 55212  
Luas Lahan : 775 m<sup>2</sup>

Rumah susun ini tertelak pada kawasan Sungai Code yang dibangun untuk menyediakan dan menunjang hidup masyarakat yang berada di kawasan Sungai Code tersebut. Bangunan rumah susun ini menyesuaikan dengan kontur pada Sungai Code, karena letaknya yang masih berada dekat dalam satu kawasan tersebut.

#### 2.3.2.2 Denah

Rumah susun Juminahan memiliki massa bangunan yang terdiri dari dua blok massa dengan luas rumah susun adalah 775 m<sup>2</sup>. Jumlah unit hunian pada rumah susun ini adalah 74 unit dengan masing-masing ukuran unit sama rata yaitu 21 m<sup>2</sup>. Setiap hunian yang disewakan memiliki jumlah maksimal anggota keluarga yaitu 5 orang.



Gambar 2.3 Denah Ruang Hunian Rumah Susun Juminahan  
(Sumber : [www.top10place.com](http://www.top10place.com))

### **2.3.2.3 Sirkulasi**

Rumah susun ini terletak tepat di sebelah utara Jalan Juminahan. Jalan tersebutlah yang menjadi akses utama dari sirkulasi keluar masuknya kendaraan dan manusia pada rumah susun tersebut.

### **2.3.2.4 Fasilitas**

Bangunan rumah susun dengan jumlah dua blok massa bangunan ini memiliki ketinggian lima lantai. pada lantai satu rumah susun ini memiliki area huninan yang dikhususkan bagi kepala keluarga yang lahannya telah digunakan guna pembangunan rumah susun ini, dengan total yaitu 10 hunian. Area food court atau perdagangan oleh warga setempat juga terletak pada lantai satu rumah susun ini. Pada lantai atas berisikan hunian dengan total 64 hunian.

