

BAB 2

TINJAUAN UMUM

2.1 Rumah Susun

2.1.1 Definisi Rumah Susun

1. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)

Gedung atau bangunan bertingkat terbagi atas beberapa tempat tinggal (masing – masing untuk satu keluarga).

2. Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 tahun 2011 Tentang Rumah Susun pasal 1 ayat 1

Bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan - satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

2.1.2 Tujuan Penyelenggaraan Rumah Susun

Berdasarkan Undang – Undang No.20 Tahun 2011, Bab 2 Pasal 3 tentang Rumah Susun, penyelenggaraan rumah susun memiliki tujuan :

1. Menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya;
2. Meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;
3. Mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;
4. Mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;
5. Memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi mbr;
6. Memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun;
7. Menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi mbr dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan

8. Memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepenghunan, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

2.1.3 Jenis – Jenis Rumah Susun Berdasarkan Fungsi

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 tahun 2011 Tentang Rumah Susun, Jenis Rumah Susun dibagi menjadi 4 jenis yaitu :

- 1. Rumah Susun Umum**

Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

- 2. Rumah Susun Khusus**

Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.

- 3. Rumah Susun Negara**

Rumah Susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.

- 4. Rumah Susun Komersial**

Rumah Susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.

2.1.4 Jenis – Jenis Rumah Susun Berdasarkan Kepemilikan

- 1. Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA)**

Berdasarkan Dinas Pekerjaan Umum (DPU) RUSUNAWA didefinisikan sebagai bangunan bertingkat yang dibangun oleh pemerintah dalam satu lingkungan tempat hunian dan disewakan kepada keluarga kurang mampu dengan cara pembayaran per bulan. Rusunawa merupakan satuan-satuan hunian yang digunakan secara terpisah, status penguasaanya sewa, dan fungsi utama sebagai hunian.

- 2. Rumah Susun Sederhana Miliki (RUSUNAMI) :**

Berdasarkan PP No.31 Tahun 2007 bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang dipergunakan sebagai tempat hunian yang dilengkapi dengan kamar mandi / WC dan dapur, baik bersatu dengan unit hunian maupun terpisah dengan penggunaan komunal, yang perolehannya dibiayai melalui kredit kepemilikan rumah bersubsidi atau tidak bersubsidi, yang memenuhi ketentuan.

2.1.5 Kriteria Umum dan Kriteria Khusus Perencanaan Rumah Susun

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 5 Tahun 2007, terdapat kriteria umum yang harus dipenuhi dalam perancangan Rumah Susun :

- a. Bangunan Rumah Rusuna Bertingkat Tinggi harus memenuhi persyaratan fungsional, andal, efisien, terjangkau, sederhana namun dapat mendukung peningkatan kualitas lingkungan di sekitarnya dan peningkatan produktivitas kerja.
- b. Kreativitas desain hendaknya tidak ditekankan kepada kemewahan material, tetapi pada kemampuan mengadakan sublimasi antara fungsi teknik dan fungsi sosial bangunan, dan mampu mencerminkan keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya;
- c. Biaya operasi dan pemeliharaan bangunan gedung sepanjang umurnya diusahakan serendah mungkin;
- d. Desain bangunan rusuna bertingkat tinggi dibuat sedemikian rupa, sehingga dapat dilaksanakan dalam waktu yang pendek dan dapat dimanfaatkan secepatnya.
- e. Bangunan rusuna bertingkat tinggi harus diselenggarakan oleh pengembang atau penyedia jasa konstruksi yang memiliki Surat Keterangan Ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 5 Tahun 2007, terdapat kriteria khusus yang harus dipenuhi dalam perancangan Rumah Susun :

- a. Rusuna bertingkat tinggi yang direncanakan harus mempertimbangkan identitas setempat pada wujud arsitektur bangunan tersebut;
- b. Masa bangunan sebaiknya simetri ganda, rasio panjang lebar (L/B) < 3 , hindari bentuk denah yang mengakibatkan puntiran pada bangunan;
- c. Jika terpaksa denah terlalu panjang atau tidak simetris : pasang dilatasi bila dianggap perlu;
- d. Lantai Dasar dipergunakan untuk fasos, fasek dan fasum, antara lain : Ruang Unit Usaha, Ruang Pengelola, Ruang Bersama, Ruang Penitipan Anak, Ruang Mekanikal-Elektrikal, Prasarana dan Sarana lainnya, antara lain Tempat Penampungan Sampah/Kotoran;
- e. Lantai satu dan lantai berikutnya diperuntukan sebagai hunian yang 1 (satu) Unit Huniannya terdiri atas : 1 (satu) Ruang Duduk/Keluarga, 2 (dua) Ruang Tidur, 1 (satu) KM/WC, dan Ruang Service (Dapur dan Cuci) dengan total luas per unit adalah 30 m².
- f. Luas sirkulasi, utilitas, dan ruang-ruang bersama maksimum 30% dari total luas lantai bangunan;
- g. Denah unit rusuna bertingkat tinggi harus fungsional, efisien dengan sedapat mungkin tidak menggunakan balok anak, dan memenuhi persyaratan penghawaan dan pencahayaan;
- h. Struktur utama bangunan termasuk komponen penahan gempa (dinding geser atau rangka perimetral) harus kokoh, stabil, dan efisien terhadap beban gempa;
- i. Setiap 3 (tiga) lantai bangunan rusuna bertingkat tinggi harus disediakan ruang bersama yang dapat berfungsi sebagai fasilitas bersosialisasi antar penghuni.
- j. Sistem konstruksi rusuna bertingkat tinggi harus lebih baik, dari segi kualitas, kecepatan dan ekonomis (seperti sistem *formwork* dan sistem pracetak) dibanding sistem konvensional;

- k. Dinding luar rusuna bertingkat tinggi menggunakan beton pracetak sedangkan dinding pembatas antar unit/sarusun menggunakan beton ringan, sehingga beban struktur dapat lebih ringan dan menghemat biaya pembangunan.
- l. Lebar dan tinggi anak tangga harus diperhitungkan untuk memenuhi keselamatan dan kenyamanan, dengan lebar tangga minimal 110 cm;
- m. *Railling* / pegangan rambat balkon dan selasar harus mempertimbangkan faktor privasi dan keselamatan dengan - 3 - memperhatikan estetika sehingga tidak menimbulkan kesan masif/kaku, dilengkapi dengan *balustrade* dan *railling*;
- n. Penutup lantai tangga dan selasar menggunakan keramik, sedangkan penutup lantai unit hunian menggunakan plester dan acian tanpa keramik kecuali KM/WC;
- o. Penutup dinding KM/WC menggunakan pasangan keramik dengan tinggi maksimum adalah 1.80 meter dari level 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;
- q. Elevasi KM/WC dinaikkan terhadap elevasi ruang unit hunian, hal ini berkaitan dengan mekanikal-elektrikal untuk menghindari sparing air bekas dan kotor menembus peat lantai;
- r. Material kusen pintu dan jendela menggunakan bahan alluminium ukuran 3x7 cm, kusen harus tahan bocor dan diperhitungkan agar tahan terhadap tekanan angin. Pemasangan kusen mengacu pada sisi dinding luar, khusus untuk kusen yang terkena langsung air hujan harus ditambahkan detail mengenai penggunaan sealant;
- s. Plafon memanfaatkan struktur pelat lantai tanpa penutup (*exposed*);
- t. Seluruh instalasi utilitas harus melalui *shaft*, perencanaan *shaft* harus memperhitungkan estetika dan kemudahan perawatan;
- u. Ruang-ruang mekanikal dan elektrik harus dirancang secara terintegrasi dan efisien, dengan sistem yang dibuat seefektif mungkin (misalnya : sistem *plumbing* dibuat dengan sistem *positive suction* untuk menjamin efektivitas sistem).
- v. Penggunaan lift direncanakan untuk lantai 6 keatas, bila diperlukan dapat digunakan sistem pemberhentian lift di lantai genap/ganjil.

2.1.6 Klasifikasi Rumah Susun

1. Terdapat 3 kriteria standard ruang yang dapat digunakan untuk mengkategorikan Rumah Susun.

Tabel 5. Klasifikasi Rusun Sederhana Tipe A

Tipe Luas Rusun	Standard Ruang
T-18	Ruang Multi Fungsi

T-27	Kamar Mandi
	Kamar Tidur (2)
	Kamar Mandi
	Ruang Tamu
	Dapur
	Balkon / Ruang Jemur
T-45	Kamar Tidur
	Ruang Tamu
	Dapur
	Kamar Mandi
	Balkon / Ruang Jemur

Sumber : Siswono, 1991

2. Berdasarkan golongan spesifikasinya, Rumah Susun juga dibedakan menjadi 3 klasifikasi.

Tabel 6. Tipe Rumah Susun berdasarkan golongan

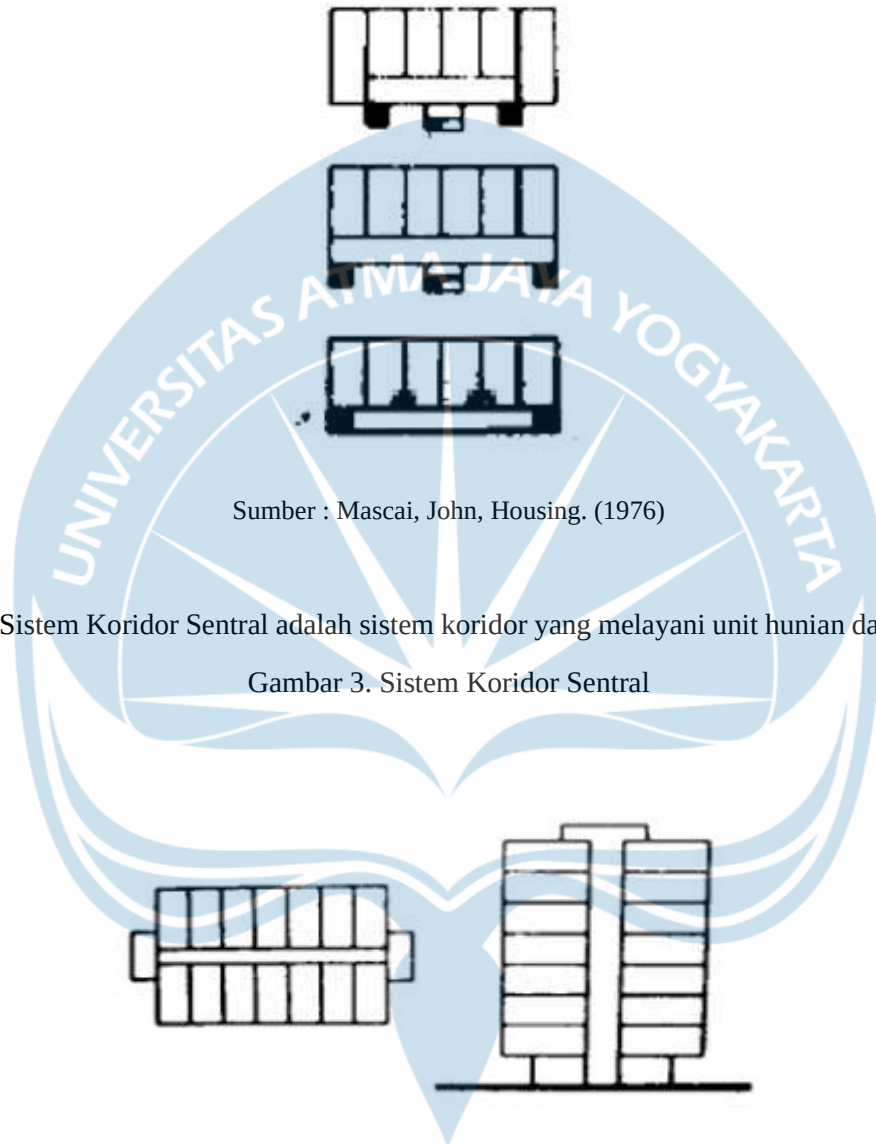
Golongan	Tipe	Spesifikasi
Rendah	T-18	Bahan bangunan sederhana
	T-36	
	T-54	
Menengah	T-36	Bahan bangunan lebih baik
	T-54	
	T-70	
Atas	T > 100m ²	Bahan bangunan berkualitas

Sumber : Siswono, 1991

3. Berdasarkan ketinggian bangunan, Rumah Susun dibagi menjadi 3 klasifikasi. Mascai. (1976)
- Rumah Susun Low Rise memiliki jumlah lantai sebanyak 4 lantai, dan transportasi vertikal menggunakan tangga.
 - Rumah Susun Medium Rise memiliki jumlah lantai sebanyak 5 – 8 lantai, dan transportasi vertikal menggunakan escalator.
 - Rumah Susun High Rise memiliki jumlah lantai lebih dari 8 lantai, dan transportasi vertikal menggunakan elevator.

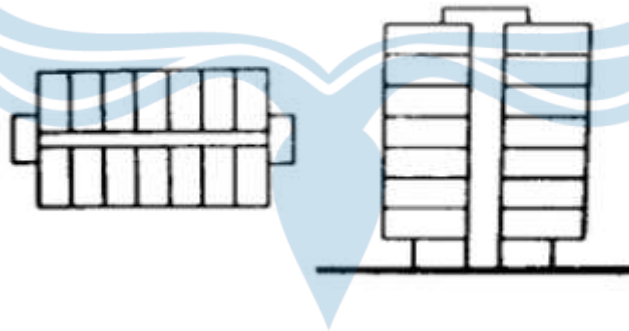
4. Berdasarkan pelayanan koridor Rumah Susun dibedakan menjadi 4 klasifikasi. (Mascai, 1976).
- a. Sistem Koridor Luar / Koridor Satu Arah adalah sistem koridor yang hanya melayani unit hunian dari satu arah.

Gambar 2. Sistem Koridor Luar



- b. Sistem Koridor Sentral adalah sistem koridor yang melayani unit hunian dari salah 2 arah.

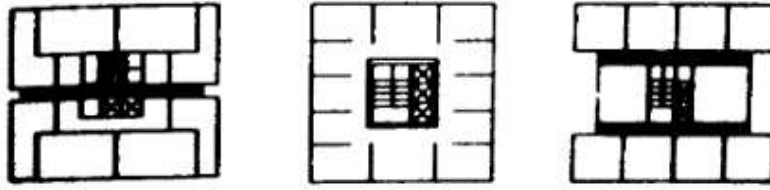
Gambar 3. Sistem Koridor Sentral



Sumber : Mascai, John, Housing. (1976)

- c. *Point Block System* adalah system koridor yang diubah menjadi berbentuk koridor persegi dan terhubung langsung antara inti dan unit – unit yang berada di sekitarnya.

Gambar 4. Bentuk Koridor dengan *Point Block System*

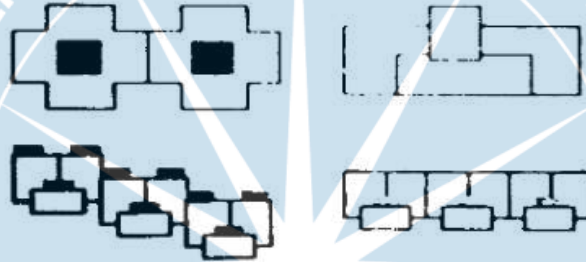


Sumber : Mascai, John, Housing. (1976)

d. *Multicore System*

Multicore System biasa digunakan pada tuntutan dari kondisi Rumah Susun yang lebih variatif. Tuntutan yang bervariasi tersebut bisa berupa kondisi tapak, penataan unit, jumlah unit, dan bentuk masa bangunan.

Gambar 5. Bentuk Koridor *Multicore System*



Sumber : Mascai, John, Housing. (1976)

2.2 Kampung Vertikal

2.2.1 Definisi Kampung Vertikal

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Kampung didefinisikan sebagai kelompok rumah yang merupakan bagian kota (biasanya dihuni orang berpenghasilan rendah).

Kampung didefinisikan sebagai lingkungan tradisional khas Indonesia, ditandai ciri kehidupan yang terjalin dalam ikatan kekeluargaan yang erat (Turner, 1972).

Sedangkan Vertikal didefinisikan oleh Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) sebagai tegak lurus dari bawah ke atas atau kebalikannya, membentuk garis tegak lurus (bersudut 90o) dengan permukaan bumi, garis horizontal, atau bidang datar.

Menurut Yu Sing (2011), kampung vertikal merupakan transformasi dari kampung horizontal tanpa menghilangkan karakter lokal, kekayaan bentuk, warna, material, volume, garis langit, potensi ekonomi, kreativitas warga, dan lain sebagainya. Kampung vertikal pada umumnya dibuat untuk mengatasi isu lahan yang terus semakin sedikit.

2.2.2 Karakteristik Kampung Vertikal

Yu Sing (2011) menjelaskan konsep dari Kampung Vertikal :

1. Lantai dasar (Lantai 1) difungsikan sebagai : ruang publik, ruang komersial, ruang serba guna, perpustakaan, taman bermain anak, dan tempat pemilahan sampah.
2. Lantai 2 dan seterusnya difungsikan sebagai unit – unit hunian.

Koentjaraningrat (1990) menjelaskan 4 karakter dari kampung yaitu interaksi antar warga, adat istiadat, norma – norma hukum, dan aturan khas yang mengatur seluruh pola tingkah laku.

2.3 Wisata Budaya

2.3.1 Definisi Wisata Budaya

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, “Wisata” didefinisikan sebagai aktivitas untuk bersenang-senang, memperluas pengetahuan, dan sebagainya, dilakukan dengan bepergian ke tempat tertentu, biasanya dengan bersama-sama. Sedangkan, berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia “Budaya” didefinisikan sebagai pikiran dan akal budi, atau adat istiadat. Wisata Budaya dapat diartikan sebagai sebuah kegiatan bersenang – senang dengan cara mengenali sebuah adat dari suatu tempat yang baru. Wisata Budaya juga dapat diartikan sebagai perjalanan yang dilakukan atas dasar keinginan untuk memperluas pandangan hidup seseorang dengan mempelajari keadaan, kebiasaan, adat istiadat, cara hidup, budaya, dan seni rakyat setempat (Pendit, 1986).

2.3.2 Komponen Wisata Budaya

Berdasarkan buku Pedoman Pengembangan Wisata Sejarah dan Warisan Budaya (2019), sebuah Wisata Budaya seharusnya memiliki 4 komponen yaitu :

1. Produk Budaya

Produk Budaya yang dimaksud adalah objek – objek yang menjadi inti dari budaya maupun sejarah dari tempat tersebut, bisa berupa objek *tangible* (berwujud) maupun *intangible* (tidak berwujud).

2. Produk Naratif

Produk Naratif adalah interpretasi yang dibuat dari sebuah Produk Budaya. Interpretasi ini akan mengkomunikasikan berbagai hal tentang sebuah tempat. Interpretasi sebuah Produk Budaya meliputi “alur cerita” dan “uraian cerita”.

3. Produk Wisata

Produk Wisata meliputi sebuah alur perjalanan (*travel pattern / heritage trail*), pengemasan produk (rencana perjalanan) dan pembagian peran antara pelaku budaya dan pelaku pariwisata.

4. Produk Destinasi

Produk Destinasi terdiri dari layanan pendukung yang meliputi aksesibilitas, amenitas, dan infrastruktur pendukung lainnya.

2.3.3 Daya Tarik Wisata Budaya

Berdasarkan Pujaastawa dan Ariana (2015), daya tarik dari Wisata Budaya dibedakan menjadi berwujud (*tangible*) dan tidak berwujud (*intangible*). Daya tarik berwujud dari Wisata Budaya adalah :

1. Perkampungan Tradisional yang memiliki adat istiadat
2. Perkampungan Tradisional dengan tradisi budaya yang khas
3. Benda cagar budaya
4. Museum

Sedangkan daya tarik tidak berwujud dari Wisata Budaya adalah

1. Kehidupan adat dan tradisi masyarakat
2. Aktivitas budaya masyarakat yang khas
3. Kesenian

2.3.4 Pengembangan Wisata Budaya

Perkembangan sebuah pariwisata dapat memberikan keuntungan kepada berbagai pihak mulai dari wisatawan, pengelola pariwisata, masyarakat lokal, dan pemerintahan daerah. Menurut McIntosh (1995), pengembangan pariwisata harus memenuhi hal – hal sebagai berikut :

1. Mampu meningkatkan taraf hidup masyarakat melalui manfaat ekonomi pariwisata.
2. Mengembangkan infrastruktur dan menyediakan sarana rekreasi bagi pengunjung dan penduduk setempat.
3. Memastikan bahwa pengembangan yang dilakukan sesuai dengan keperluan area tersebut.
4. Program pengembangan yang dilakukan harus sejalan dengan budaya, sosial, dan ekonomi yang ditetapkan pemerintah serta masyarakat setempat.
5. Mengoptimalkan kepuasan pengunjung.

Menurut Pradikta (2013) pengembangan pariwisata harus memenuhi hal – hal sebagai berikut :

1. Pengembangan obyek dan daya tarik wisata
2. Peningkatan serta pengembangan pemasaran dan promosi
3. Peningkatan Pendidikan dan pelatihan kepariwisataan

2.4 Studi Preseden

2.4.1 Muara Angke Social Housing

Gambar 6. Eksterior Kampung Vertikal Muara Angke Social Housing



Sumber : <https://e-journal.uajy.ac.id/23780/3/TA%20215714.pdf>

Nama proyek : Muara Angke Social Housing

Tipologi : Hunian Vertikal

Tahun : -

Arsitek : SHAU

Lokasi : Jakarta Utara

Jumlah unit hunian : 660 unit

Proyek ini diawali dari fenomena kehidupan nelayan di Muara Angke, Jakarta Utara yang tidak tertata dengan baik. Lingkungan rumah para nelayan tersebut ada penuh dengan sampah yang menyumbat parit – parit dan kerap menyebabkan banjir. Air laut di wilayah tersebut juga berwarna hitam, banyak limbah industri, dan polusi logam berat. Berdasarkan fenomena ini, Pemerintahan Provinsi DKI Jakarta menciptakan sebuah proyek hunian vertikal yang dinamakan Muara Angke Social Housing.

Gambar 7. Denah Kampung Vertikal Muara Angke Social Housing



Sumber : <https://e-journal.uajy.ac.id/23780/3/TA%20215714.pdf>

Massa bangunan dari proyek ini terbagi menjadi 6 blok. Setiap massa bangunan memiliki ketinggian yang berbeda – beda. Penataan lantai bawah dimanfaatkan sebagai area non – hunian. Di lantai – lantai yang digunakan sebagai hunian – campuran, terdapat sebuah area yang terlihat sebagai area semi privat atau non – privat dan hunian diletakan di sekeliling area tengah tersebut sehingga area tengah terbuat seperti pusat dari bangunan di lantai tersebut.

Kampung Vertikal ini dirancang tidak hanya sebagai tempat hunian namun juga sebagai tempat untuk para penghuninya bisa menjalankan mata pencahariannya. Proyek ini mempertahankan makna dari kehidupan di kampung yakni interaksi sosial, kurangnya kebersihan, dan kurangnya ruang terbuka. Perancangan proyek ini memaksimalkan pencahayaan dan penghawaan alami dan meminimalisir penggunaan energi – energi buatan. Atap dari bangunan ini menggunakan atap green roof sehingga bisa membantu upaya minimalisasi energi.

Gambar 8. Perspektif interior Kampung Vertikal Muara Angke Social Housing



Sumber : <https://e-journal.uajy.ac.id/23780/3/TA%20215714.pdf>

Penataan ruang di dalam bangunan ini cukup unik, yaitu tidak memisahkan antara lantai hunian dan lantai fasilitas umum (non – hunian). Fasilitas umum berupa musholla, pusat Pendidikan, dan kios – kios tersebar di lantai – lantai pada bangunan ini. Bangunan ini juga menyediakan fasilitas budidaya ikan, lokakarya kerajinan, dan produk ikan sebagai bentuk identitas dan fasilitas dari para penghuninya.

2.4.2 Rumah Susun Juminahan

Gambar 9. Eksterior Rumah Susun Juminahan



Sumber : www.top10place.com

Nama proyek : Rumah Susun Juminahan

Tipologi : Rumah Susun

Tahun : 2010

Luas lahan : 775 m²

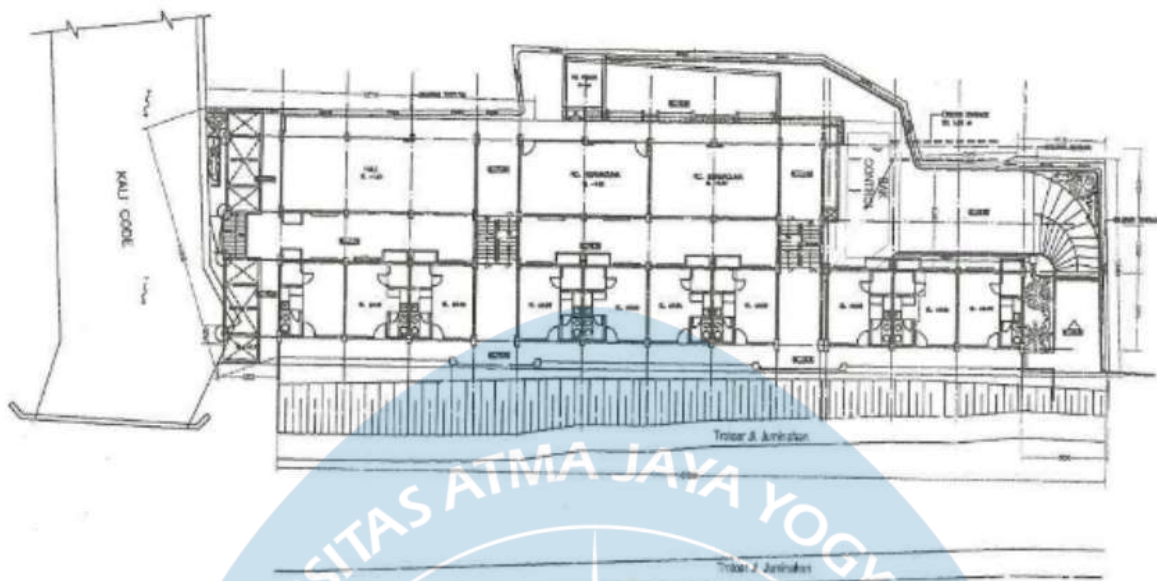
Arsitek : -

Lokasi : Yogyakarta

Jumlah unit : 74

Rumah susun ini terletak di pinggir kali code sejak tahun 2010. Rumah susun ini bertipe sewa (RUSUNAWA) di Kelurahan Tegalpanggung. Bangunan ini terdiri dari 5 lantai dan terbagi menjadi 74 unit dengan masing – masing unit memiliki luasan 21 m².

Gambar 10. Siteplan Rumah Susun Juminahan



Sumber : <https://www.neliti.com/id/publications/265319/optimalisasi-pemanfaatan-greywater-pada-bangunan-rumah-susun-sebagai-upaya-mewui>

Bangunan ini dihuni oleh keluarga yang kondisi ekonominya cenderung menengah kebawah dan tidak memiliki rumah tinggal. Lokasi diipilih berdasarkan ketersediaan lahan di area bantara Kali Code. Latar belakang pembangunan ini diawali dari kondisi padatnya penduduk di pemukiman bantaran Kali Code.

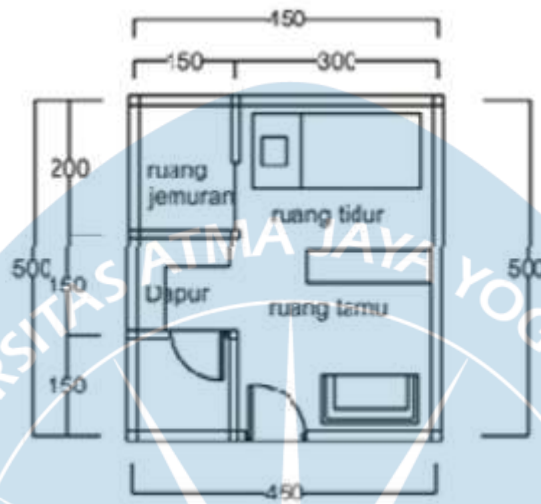
Gambar 11. Potongan Rumah Susun Juminahan



Sumber : <https://www.neliti.com/id/publications/265319/optimalisasi-pemanfaatan-greywater-pada-bangunan-rumah-susun-sebagai-upaya-mewui>

Pada lantai 1, rumah susun ini digunakan oleh para keluarga yang lahannya digunakan untuk pembangunan rumah susun ini yang berjumlah 10 unit. Area – area public seperti foodcourt dan perniagaan lainnya juga terletak pada lantai 1.

Gambar 12. Denah Rumah Susun Juminahan



Sumber : www.top10place.com

Ruang yang ada di dalam unit rumah susun ini meliputi ruang tidur, ruang tamu, dapur, jemuran, dan WC.