

BAB II

DASAR PENELUSURAN PERSOALAN PERANCANGAN DAN PEMECAHANANNYA

2.1. Kajian Konteks

2.1.1. Kecamatan Ngampilan



Gambar 2.1.1 Lokasi Kecamatan Ngampilan, Yogyakarta

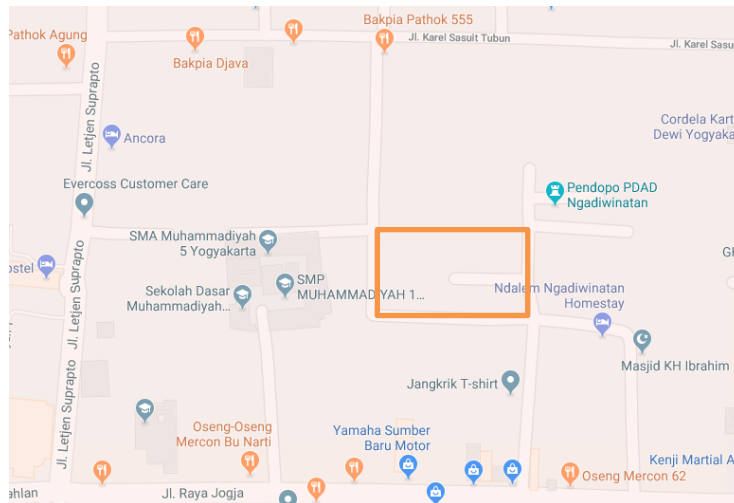
Sumber: maps.google.com (diolah penulis), 2018

Lokasi perancangan berada di kecamatan Ngampilan, yaitu salah satu kecamatan di Kota Yogyakarta dengan kepadatan penduduk . Berikut adalah batas administratif kecamatan Ngampilan:

- Batas utara: Jalan Kemetiran Kidul
- Batas selatan: Jalan KH. Ahmad Dahlan
- Batas timur: Jalan Bhayangkara

- Batas barat Jalan Letjen Soeprapto.

2.1.2. Lokasi Perancangan



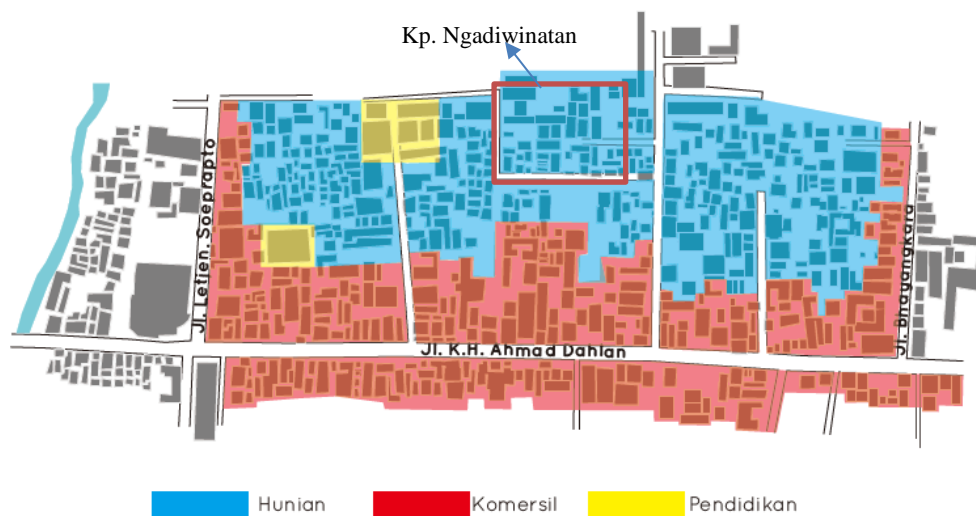
 Lahan mikro

Gambar 2.1.2 Batas Wilayah Perancangan

Sumber: maps.google.com (diolah penulis), 2018

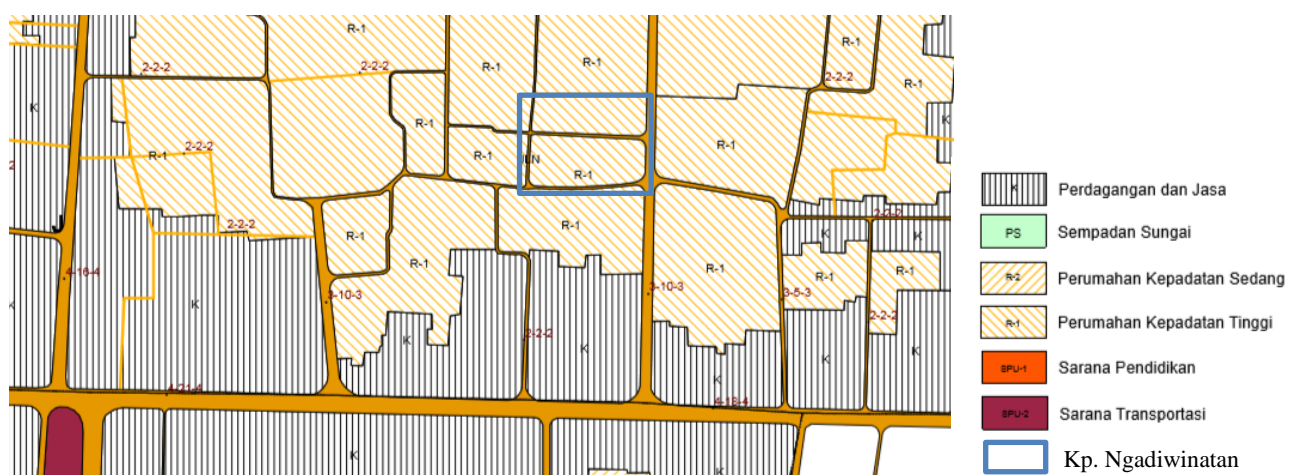
Kawasan ini memiliki tingkat kepadatan penduduk yang tinggi terutama pada pemukiman penduduk di sebelah utara Jalan KH Ahmad Dahlan. Lokasi perancangan berada di tengah Kecamatan Ngampilan tepatnya di Kampung Ngadiwinatan (gambar 2). Kampung Ngadiwinatan sendiri terdiri dari 3 RW yaitu RW 11,12, dan 13.

2.1.2.1. Peruntukkan Lahan



Gambar 2.1.3 Peruntukan Wilayah di Ngampilan

Sumber: Penulis, 2017



Gambar 2.1.4 Lokasi Kecamatan Ngampilan, Yogyakarta

Sumber: RDTR Kecamatan Ngampilan (diolah penulis)

Berdasarkan peta diatas, kawasan Ngampilan yang berada di sebelah utara Jl. Ahmad Dahlan didominasi oleh area perdagangan dan jasa (K) dan pemukiman dengan kepadatan tinggi (R-1). Kampung Ngadiwinatan sebagai site terpilih merupakan kawasan hunian yang termasuk dalam kategori pemukiman dengan

kepadatan tinggi (R-1) (gambar 2.2.3). Berdasarkan peta diatas, pada kawasan (R-1) akan dirancang bangunan vertical rumah susun.

2.1.3. Pemilihan Lokasi Perancangan:

Pemilihan lokasi perancangan mengacu pada Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2016 yaitu pemilihan lokasi perencanaan peruntukan lahan untuk rumah susun berada pada kawasan pemukiman atau perumahan. Selain itu, pemilihan lokasi perancangan juga mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 sebagai berikut:

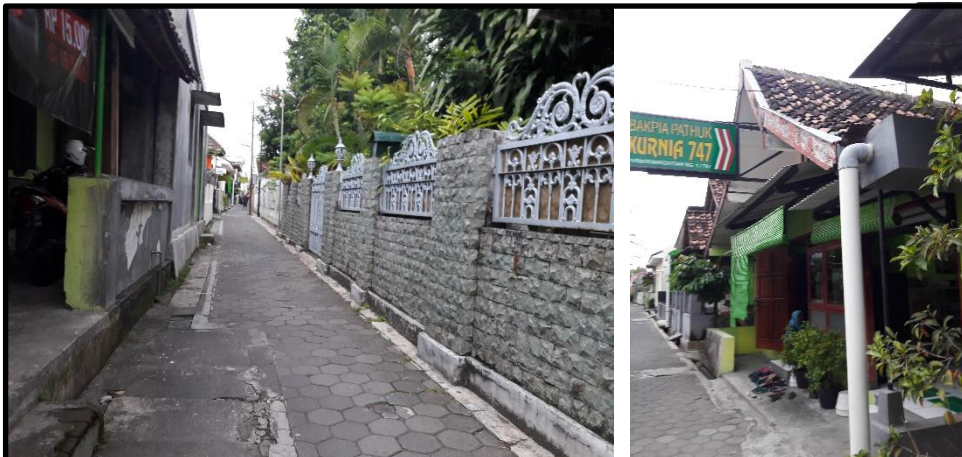
- Lokasi rumah susun harus sesuai dengan peruntukan serta keserasian lingkungan dengan memperhatikan tata ruang dan tata guna yang ada. Lokasi perancangan berada di kawasan permukiman sesuai dengan rencana tata ruang setempat.
- Lokasi rusun harus dapat dijangkau oleh pelayanan air bersih dan listrik. Kampung Ngadiwinatan telah terjangkau jaringan air bersih dan listrik sehingga tidak ada masalah.
- Lokasi rusun harus mudah dicapai angkutan, baik kendaraan bermotor maupun kendaraan tidak bermotor. Kampung Ngadiwinatan dapat dicapai melalui Jalan Kp. Ngadiwinatan menggunakan kendaraan beroda dua maupun beroda 4.

2.1.3.1. Kondisi eksisting kampung :



Gambar 2.1.5 & Gambar 2.1.6

Kondisi Eksisting Kampung

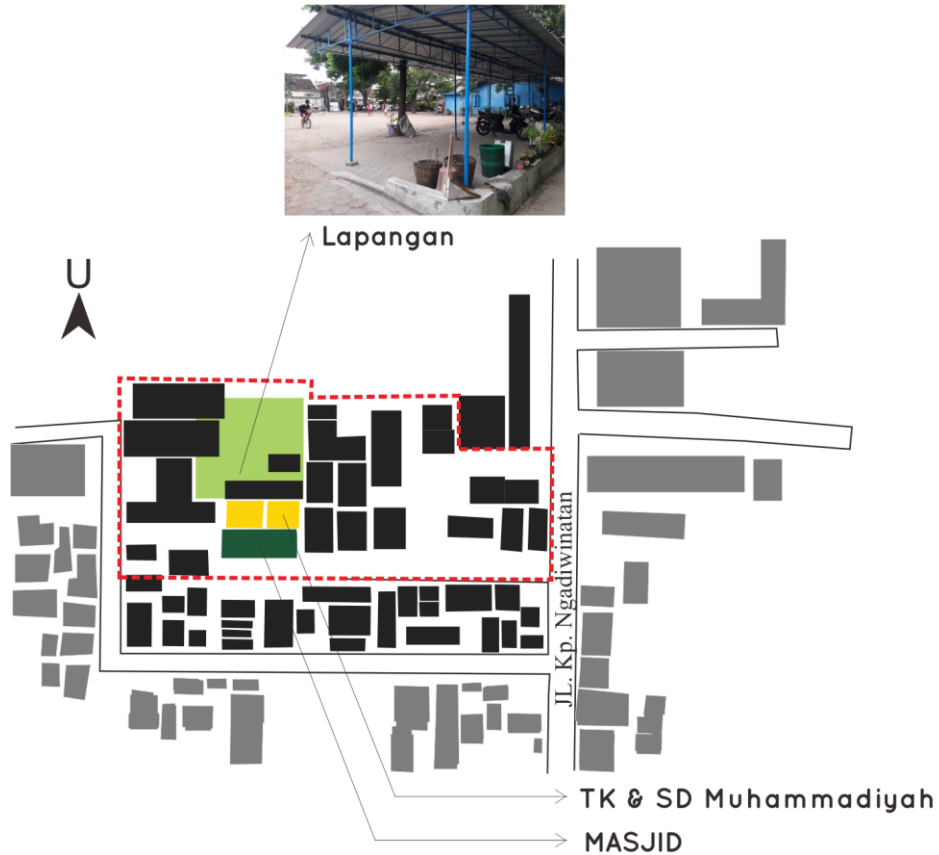


Gambar 2.1.7 & Gambar 2.1.8

Kondisi Eksisting Kampung

Jalan di kampung Ngadiwinatan sangatlah sempit (gambar 2.1.5 dan gambar 2.1.7), terutama ketika kendaraan beroda dua berpapasan. Terlihat aktivitas anak-anak yang sedang bermain pada lapangan masjid milik SD Muhammadiyah (gambar 2.1.6). Menurut warga, lapangan tersebut juga sering digunakan untuk

melakukan kegiatan yang diadakan pada RW.



Gambar 2.1.9 Lingkungan Sekitar

Sumber: Penulis, 2017

Karena warga seringkali melakukan kegiatan bersama di lapangan, dalam perancangan desain rumah susun dapat diterapkan adanya ruang publik sebagai sarana melakukan kegiatan bersama. Hal ini merupakan salah satu pertimbangan dalam merancang desain rumah susun yang merupakan rumah bersama.

Tabel 1.1. Kegiatan RW Rutin

| Kegiatan | Lokasi |
|---------------------|--------------------|
| Kader Balita / PAUD | Balai Ngadiwinatan |
| PAUD | Balai Ngadiwinatan |

| | |
|--------------------------|--------------------|
| PKK RW 13 | Balai Ngadiwinatan |
| PKK Paguyuban (semua RW) | Balai Ngadiwinatan |
| Paguyuban Lansia | Balai Ngadiwinatan |
| Balita Posyandu | Balai Ngadiwinatan |

Sumber: Penulis, 2018

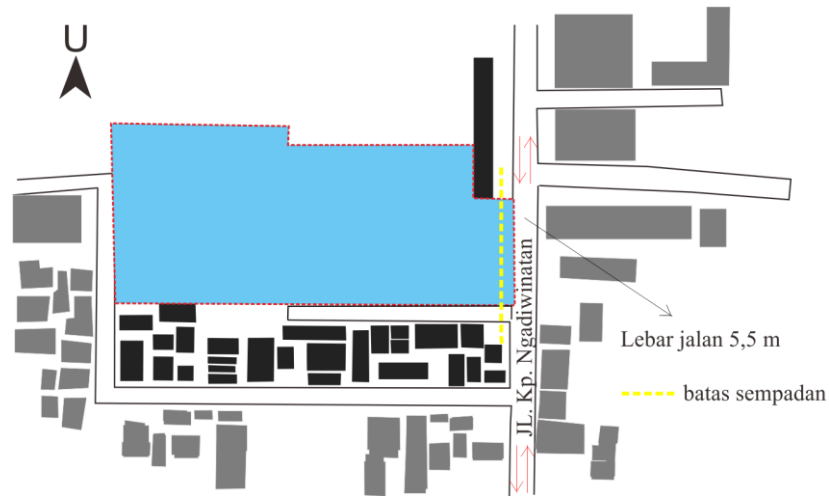
2.1.4. Regulasi Terkait

Berdasarkan PERWALI Yogyakarta No. 64 Tahun 2012 Tentang Penjabaran Status Kawasan, Pemanfaatan Lahan dan Intensitas Pemanfaatan Ruang, berikut yakni kawasan perancangan termasuk ke dalam Blok Malioboro.

| |
|---|
| Pasal 6 |
| <p>(1) Untuk rencana TB pada ruas atau blok dengan intensitas tinggi yang melebihi ketentuan dalam Lampiran I sampai dengan Lampiran XIV Peraturan Walikota ini, harus mendapat rekomendasi dari:</p> <p>a. Tim Pengkajian Perizinan untuk TB sampai dengan 32 (tiga puluh dua) meter; b. Komandan Lapangan Udara Adisutjipto untuk TB diatas 32 (tiga puluh dua) meter.</p> <p>(2) Ketentuan TB selain mengacu pada Lampiran I sampai dengan Lampiran XIV Peraturan Walikota ini diberlakukan ketentuan pandangan bebas (<i>sky line</i>) dengan sudut 45° (empat puluh lima derajat) dari Rumija di sebarangnya.</p> |
| Pasal 7 |
| <p>(1) Penetapan KDB mencakup ketentuan yang mengatur kepadatan maksimal yang diperbolehkan untuk kawasan tertentu sesuai dengan kondisi dan daya dukung lingkungan.</p> <p>(2) Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melebihi ketentuan maksimal kepadatan yang ditetapkan dalam dokumen perencanaan kota.</p> <p>(3) Rencana KDB untuk Wilayah Perencanaan berkisar 30% sampai dengan 90% dengan rincian sebagaimana tersebut dalam Lampiran I sampai dengan Lampiran XIV yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.</p> |
| Pasal 8 |
| <p>(1) Penetapan KLB mencakup ketentuan yang mengatur luas lantai keseluruhan yang diperbolehkan untuk kawasan tertentu sesuai dengan kondisi dan daya dukung lingkungan.</p> <p>(2) Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melebihi ketentuan maksimal KLB yang ditetapkan dalam dokumen perencanaan kota.</p> <p>(3) Rencana KLB untuk Wilayah Perencanaan berkisar 0,3 sampai dengan 4,8 dengan rincian sebagaimana tersebut dalam Lampiran I sampai dengan Lampiran XIV yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.</p> |
| Pasal 9 |
| <p>(1) Arahan atau pedoman membangun bangunan di beberapa blok kawasan diperuntukkan untuk menjaga karakter tatanan fisik bangunan yang memiliki keunikan atau sejarah bangunan di blok tersebut.</p> |

Gambar 2.1.10 Regulasi Terkait Perancangan Rumah Susun

Sumber: PERWALI Yogyakarta No. 64 Tahun 2012



Gambar 2.1.11 Regulasi Site

Sumber: penulis, 2018

Luas Site: 6109 m²

KDB: 60%

$$: 6109 \times 60\% = 3665,4 \text{ m}^2$$

KLK: 6109 x 1 = 6109 m²

RTH: 6109 x 40% = 1832,7 m²

Dari regulasi yang telah disebutkan, rumah susun yang akan dirancang memiliki kurang lebih 3 sampai 4 lantai dengan ketinggian antar lantai 4 meter sehingga tinggi bangunan tidak melebihi peraturan yang berlaku yaitu 20 meter. Selain itu jalan di depan site (Jl. Kp. Ngadiwinatan) cukup lebar yaitu kurang lebih 5,5 meter sehingga memungkinkan untuk dilewati kendaraan roda dua hingga roda 4 secara 2 arah.

2.2. Kajian Teori

2.2.1. Hunian

Hunian merupakan tempat tinggal, tempat untuk dihuni dan berlindung. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), hunian adalah tempat tinggal atau kediaman (yang dihuni).

2.2.1.1. Hunian Horizontal

Pengertian horizontal menurut KBBI adalah terletak pada garis atau bidang yang sejajar dengan horizon atau garis datar; mendatar. Jadi hunian horizontal merupakan sebuah hunian yang dibangun mendatar di atas tanah (tidak bertingkat). Hunian Horizontal dapat disebut rumah tapak atau rumah tinggal tidak bertingkat yang biasa ditempati dimanapun seperti di kampung, perumahan, dan lainnya.

Pada perkampungan dan perumahan terdapat ciri rumah tapak yang berbeda, dimana rumah pada perkampungan biasanya memiliki bentuk fasad dan jarak antar rumah yang berbeda. Sedangkan rumah pada perumahan biasanya memiliki tipologi yang sama, jarak antar rumah dan bentuk fasad yang sama namun hanya dibedakan oleh warna cat dinding.

2.2.1.2. Hunian Vertikal

Pengertian vertikal menurut KBBI adalah tegak lurus dari bawah ke atas atau kebalikannya, membentuk garis tegak lurus (bersudut 90°) dengan permukaan bumi, garis horizontal, atau bidang datar. Jadi hunian vertikal merupakan sebuah hunian yang dibangun ke atas atau dapat disebut bertingkat. Hunian Vertikal dapat berupa Apartemen, Rumah Susun, Condominium, dan lain sebagainya.

2.2.2. Pengertian Rumah Susun

Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun

dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, yang berfungsi untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama¹.

2.2.2.1. Tujuan Rumah Susun

Tujuan dibangunnya rumah susun adalah Pemerintah memiliki kebijakan dalam pembangunan rumah susun yaitu Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 dimana tercantum tujuan pembangunan rumah susun dalam peraturan tersebut antara lain:

1. Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama, golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yang menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya.
2. Meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan pemukiman yang lengkap, serasi dan seimbang.
3. Memenuhi kebutuhan untuk kepentingan lainnya yang berguna bagi kehidupan masyarakat.

2.2.2.2. Jenis Rumah Susun:

Berikut adalah beberapa jenis rumah susun

a. Menurut Perda Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2016:

1. Rumah susun umum

Rumah susun yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat menengah ke bawah.

2. Rumah susun khusus

¹ Republik Indonesia. 2007. *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 5 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi.*

Rumah susun yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan khusus.

3. Rumah susun Komersial

Rumah susun yang ditujukan untuk tujuan bisnis, mendapatkan keuntungan.

4. Rumah susun negara

Rumah susun yang dimiliki oleh negara, ditujukan untuk tempat tinggal atau hunian, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat atau pegawai negeri.

b. Berdasarkan ketinggian bangunan (Chiara dalam Trihardja, 2006)²:

1. Low rise flat housing:

Ketinggian bangunan hingga 6 lantai.

2. Medium rise flat housing:

Ketinggian bangunan sekitar 6 sampai dengan 9 lantai.

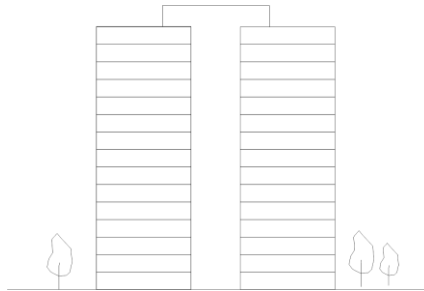
3. High rise flat building

Ketinggian bangunan hingga 40 lantai.

c. Berdasarkan system penyusunan lantai (Chiara dalam Manohara, 2011)³:

1. Simplex: unit hunian terdapat dalam satu lantai, tipe yang paling sederhana.

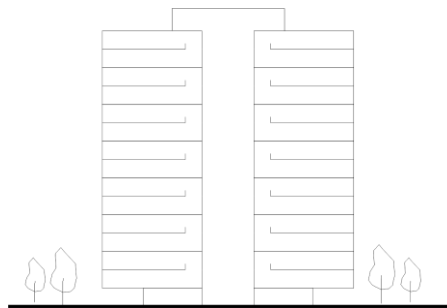
² Trihardja, R.A. (2006). *Rumah Susun Hemat Energi di Jogjakarta*. S1, Thesis. UII.



Gambar 2.2.1 Simplex

Sumber: Time saver standard for housing and residential

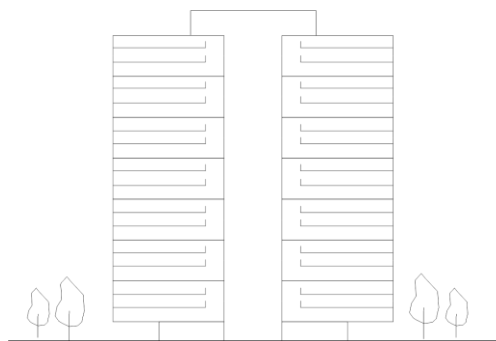
2. Duplex: unit hunian terdapat dalam dua lantai



Gambar 2.2.2 Duplex

Sumber: Time saver standard for housing and residential

3. Triplex: unit hunian terdapat dalam tiga lantai



Gambar 2.2.3 Triplex

Sumber: Time saver standard for housing and residential

d. Berdasarkan pencapaian vertical:

1. Walk-up flat housing:

Menggunakan tangga sebagai transportasi dalam bangunan, dengan ketinggian kurang lebih mencapai 4 lantai

2. Elevated flat housing:

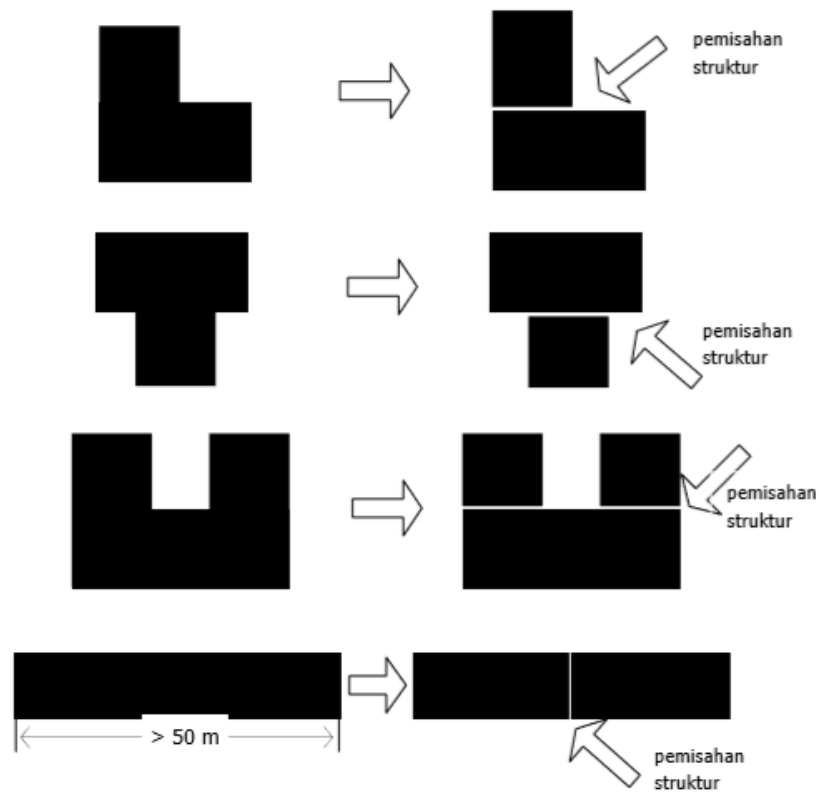
Menggunakan lift/elevator dengan ketinggian bangunan mencapai lebih dari 4 lantai.

Pada perancangan rumah susun ini dapat diterapkan system *walk-up flat housing* atau menggunakan tangga sebagai transportasi bangunan karena jumlah lantai yang akan dibangun tidak melebihi 4 lantai. Rumah susun ini termasuk dalam kategori *low rise flat housing* (ketinggian bangunan tidak lebih dari 6 lantai).

2.2.2.3. Persyaratan dan Ketentuan Rumah Susun

Dalam merancang rusunawa terdapat beberapa persyaratan mengenai arsitektur bangunan berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 5 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi yakni:

1. Bentuk bangunan sebisa mungkin simetris dan sederhana.
2. Gedung berbentuk sentris (bujur sangkar, lingkaran, dan sebagainya) lebih baik dibandingkan dengan bentuk yang memanjang.
3. Denah bangunan yang berbentuk T, L, U, atau memiliki panjang lebih dari 50 m maka harus dilakukan dilatasi (pemisahan struktur).

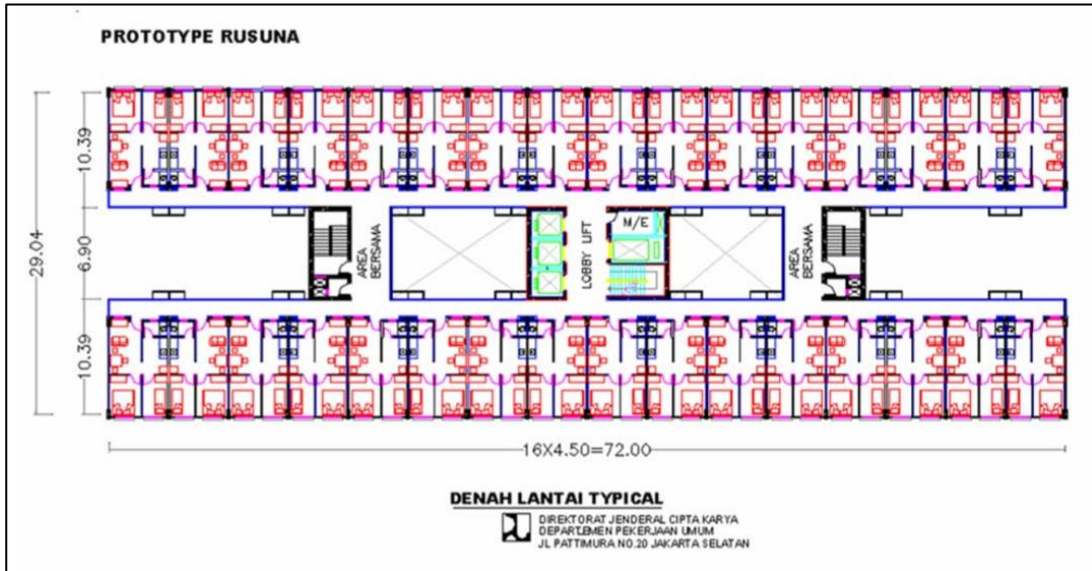


Gambar 2.2.4 Bentuk Massa Rumah Susun

Sumber: Permen PU No.5 Tahun 2007

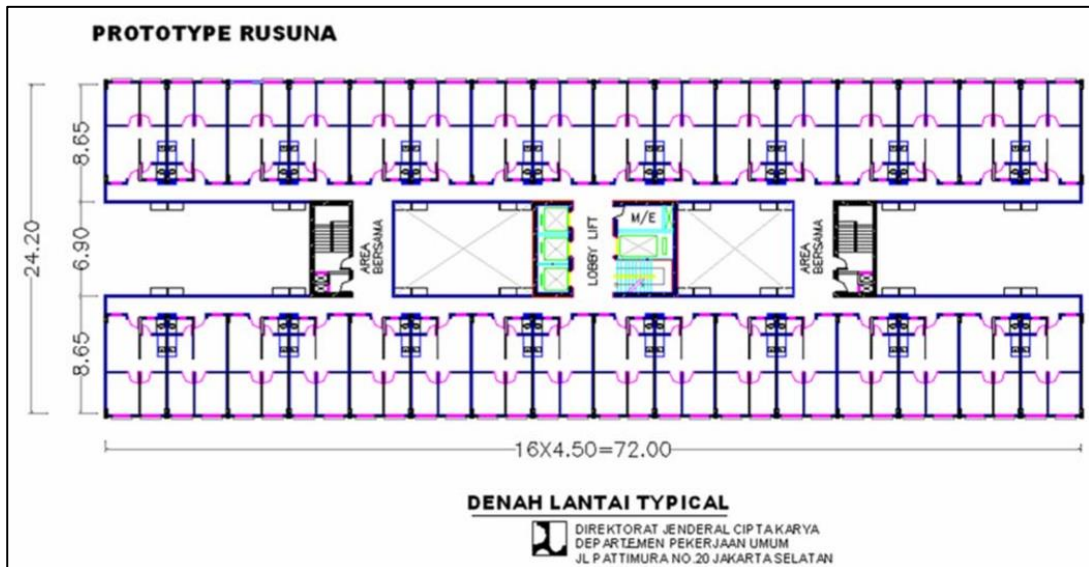
Persyaratan tersebut guna mengurangi atau mengantisipasi kerusakan akibat gempa. Dari beberapa bentuk massa bangunan yang ada, bentuk L atau U dapat diterapkan pada perancangan rumah susun karena menyesuaikan bentuk site eksisting.

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 5 Tahun 2007, berikut adalah contoh tipe rumah susun:



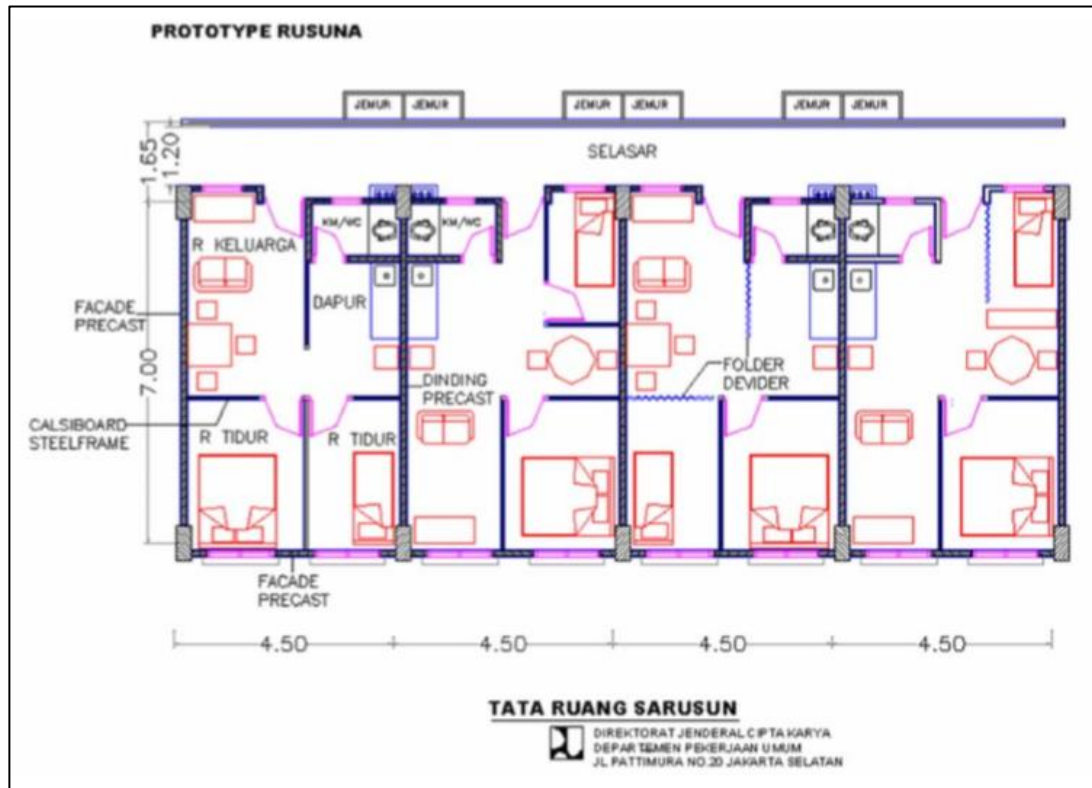
Gambar 2.2.5 Prototype Rumah Susun

Sumber: PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM NOMOR : 05/PRT/M/2007



Gambar 2.2.6 Prototype Rumah Susun

Sumber: PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM NOMOR : 05/PRT/M/2007



Gambar 2.2.7 Prototype Rumah Susun

Sumber: PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM NOMOR : 05/PRT/M/2007

Dari prototype rumah susun diatas, dapat dilihat bahwa penghuni dapat menyusun tata ruang unit hunian mereka masing-masing dengan menambah penyekat untuk menyesuaikan kebutuhan ruang.

Selain itu, terdapat juga beberapa tipe unit hunian rumah susun berdasarkan dimensinya:

Tabel 1.2. Tipe Unit Hunian Rumah Susun

| Tipe Unit | Fasilitas | Keterangan |
|-------------------|---------------------|---|
| 18 m ² | 1 kamar tidur | Tipe unit ini biasanya ditujukan untuk penghuni yang belum berkeluarga. |
| 21 m ² | Ruang tamu/keluarga | |
| 24 m ² | Kamar mandi | |

| | | |
|-------|---------------------|---|
| | Dapur | |
| 30 m2 | 2 kamar tidur | Tipe unit ini biasanya ditujukan untuk penghuni yang sudah berkeluarga. |
| 36 m2 | Ruang tamu/keluarga | |
| 42 m2 | Kamar mandi | |
| 50 m2 | Dapur | |
| | Ruang makan | |

Sumber: urbanindo.com, 2018

Berdasarkan tipe unit hunian diatas, pada rumah susun Ngampilan akan menggunakan tipe 30-50 m2 karena penduduk kampung sebagian besar sudah berkeluarga, dan berjumlah lebih dari 3 anggota keluarga dalam satu rumah.

2.2.2.4. Tipologi Rumah Susun di Yogyakarta:

Dalam menyediakan rumah susun sebagai solusi kepadatan penduduk, telah dibangun beberapa rumah susun di Kota Yogyakarta ini. Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan oleh Hestin Mulyandari (2012), berikut adalah tipologi rumah susun di Kota Yogyakarta:

1. Rumah Susun Cokrodirjan

Rumah susun Cokrodirjan terdiri dari 2 blok massa bangunan dengan jumlah lantai 5, 72 unit kamar dan luas kamar rata-rata 24 m2.

❖ Kontrol Fisik

- Kontrol terhadap iklim: pada bagian belakang bangunan ini memiliki tritisan dengan panjang 1,5 m tetapi lebarnya hanya 0,3 m. Sedangkan pada bagian depan rusun tidak ada *shading*.
- Pencahayaan pada siang hari tergolong optimal, karena terdapat bukaan yang berhubungan dengan luar. Penghuni menggunakan korden untuk untuk mengurangi cahaya yang masuk.
- Begitu pula dengan koridor, tidak ada dinding yang menghalangi sinar

masuk.

- Jarak antar tangga kurang lebih 18 meter.
- Material atap berupa baja ringan dengan genteng metal tidak berpasir sehingga menimbulkan suara berisik ketika hujan, dan menyebabkan penghuni di lantai atas merasa panas.
- Menggunakan pipa pipa untuk mengalirkan air kotor (tidak menggunakan shaft)

❖ Functional Frame

- Pola bangunan *single loaded*



Gambar 2.2.8 Denah Rusun Cokrodirjan

Sumber: Mulyandari (dimodifikasi penulis, 2018)

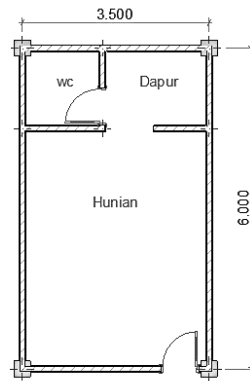
Koridor *single loaded* dapat menguntungkan dalam penggunaan cahaya matahari karena dapat mengoptimalkan cahaya yang masuk.

- Layout denah rumah susun

Gambar 2.2.9

Sumber: Mulyandari (dimodifikasi penulis, 2018)

- Denah unit hunian

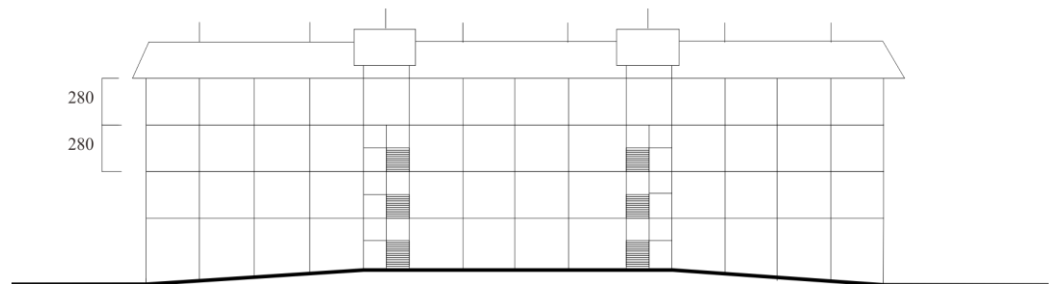


Gambar 2.2.9 Denah Unit Hunian

Sumber: Mulyandari (dimodifikasi penulis, 2018)

Unit kamar di rumah susun ini dapat disusun sesuai dengan keinginan penghuni. Penghuni bebas untuk menambah sekat pada unit mereka sesuai kebutuhan masing-masing.

- Potongan rumah susun



Gambar 2.2.10 Potongan Rusun Cokrodirjan

Sumber: Mulyandari (dimodifikasi penulis, 2018)

- Pada lantai 1 bangunan tidak terdapat unit hunian, unit hunian berada di lantai 2 – 4. Jarak antar lantai kurang lebih 2,8m dan tidak menggunakan plafon sehingga jaringan utilitas terekspos.

2. Rumah Susun Juminahan

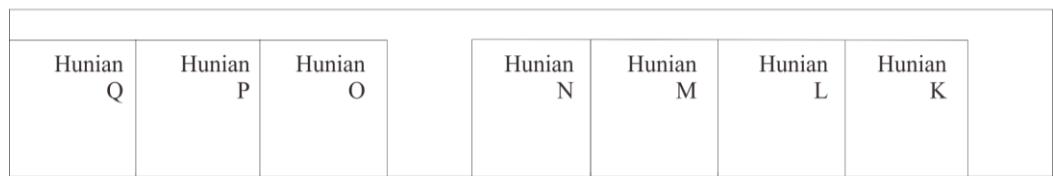
Rumah Susun Juminahan terletak di pinggir sungai. Terdiri dari 2 blok massa bangunan dengan jumlah lantai 5, 68 unit kamar dan luas kamar rata-rata 24 m².

❖ Kontrol Fisik

- Kontrol terhadap iklim: bangunan ini tidak memiliki shading dan juga tritisan sehingga air hujan masuk ke koridor.
- Pencahayaan kurang optimal (cenderung berlebihan) di siang hari, terdapat banyak ruang di rusun yang ditutupi kertas untuk menghalangi sinar matahari masuk ke dalam bangunan.
- Ruang sirkulasi bangunan terbuka sehingga tidak memerlukan cahaya buatan di siang hari.
- Jarak antar tangga kurang lebih 18 meter.
- Material atap berupa baja ringan dengan genteng metal tidak berpasir sehingga menimbulkan suara berisik ketika hujan, dan menyebabkan penghuni di lantai atas merasa panas.
- Mengalirkan air kotor dan BAB melalui shaft di dalam bangunan.

❖ Functional Frame

- Pola bangunan *single loaded*



Pola Bangunan *Single-loaded*

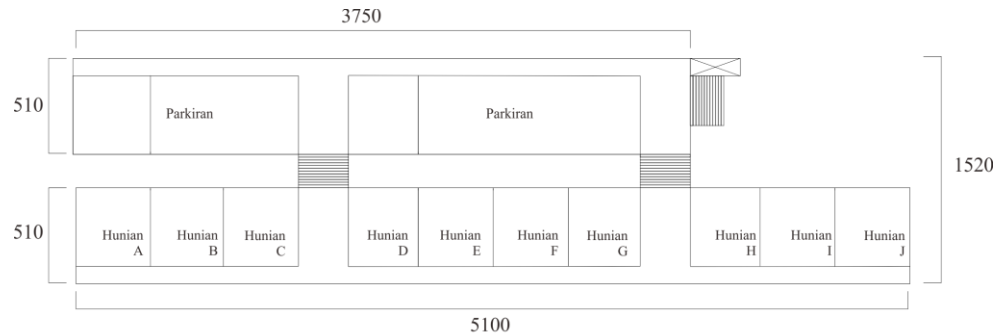
Gambar 2.2.11 Denah Rusun Juminahan

Sumber: Mulyandari (dimodifikasi penulis, 2018)

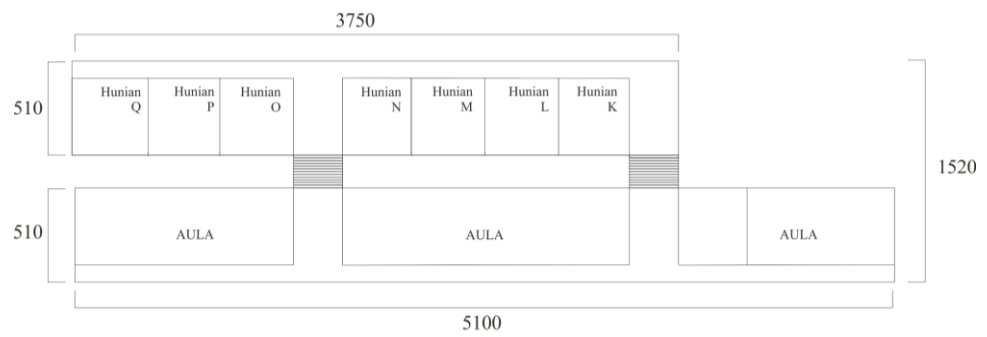
Bangunan dengan pola single loaded ini dapat memaksimalkan sinar matahari yang masuk ke dalam bangunan karena bukaan langsung terhubung dengan

lingkungan luar dan tidak terhalangi.

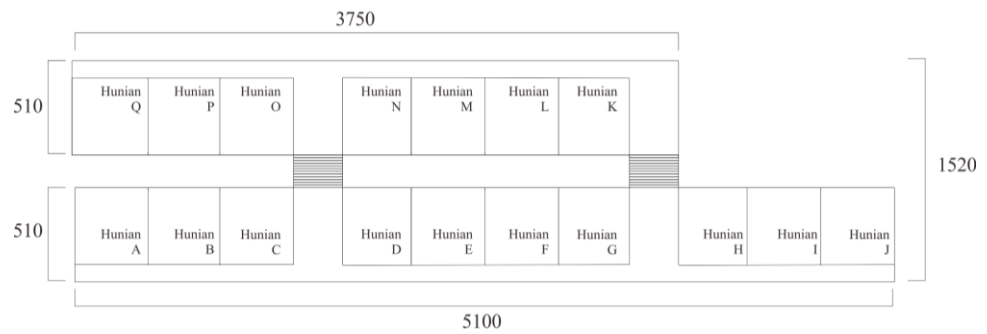
▪ Lay out denah rumah susun



LAYOUT DENAH LANTAI BASEMENT



LAYOUT DENAH LANTAI 1

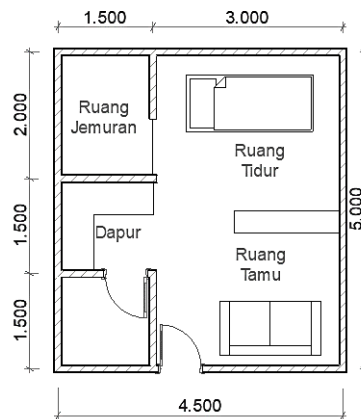


LAYOUT DENAH LANTAI 2-4

Gambar 2.2.12 Layout Denah Rusun Juminahan

Sumber: Mulyandari (dimodifikasi penulis), 2018

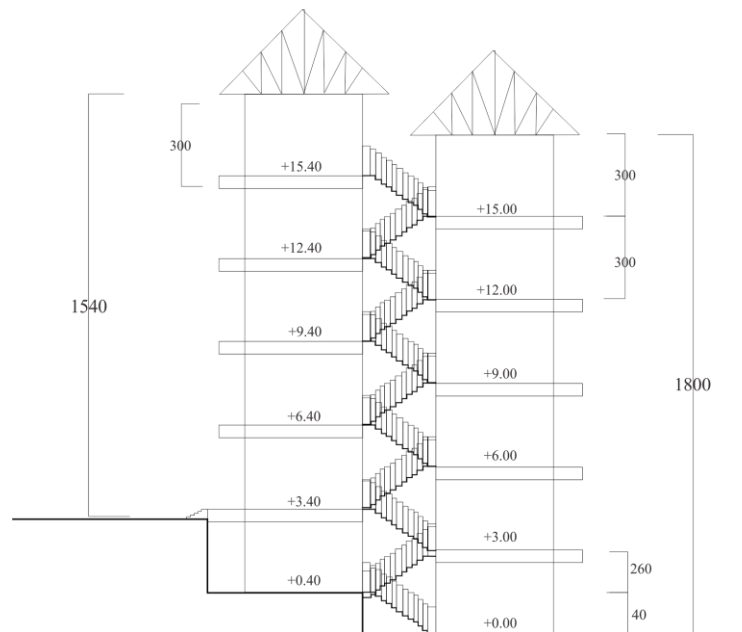
- Denah unit hunian rumah susun



Gambar 2.2.13 Denah Unit Hunian Rusun Juminahan

Sumber: Mulyandari (dimodifikasi penulis), 2018

- Potongan rumah susun



Gambar 2.2.14 Potongan Rusun Juminahan

Sumber: Mulyandari (dimodifikasi penulis), 2018

- Bangunan menyesuaikan kontur sungai, Jarak antar lantai 3 m, tidak menggunakan plafon sehingga jaringan utilitas terekspos.

3. Rumah Susun Jogoyudan

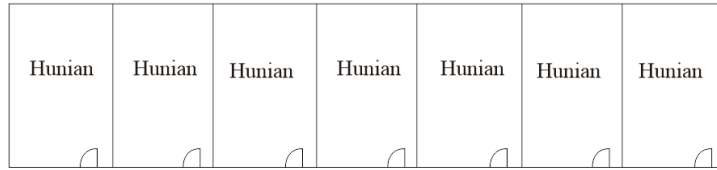
Rumah susun Jogoyudan terdiri dari 1 massa bangunan dengan luasan unit hunian 21 m².

❖ Kontrol Fisik

- Kontrol terhadap iklim: bangunan memiliki shading pada bagian belakang tetapi tidak dapat menghalangi sinar matahari maupun air hujan karena ukurannya yang kecil, yaitu panjang 150cm dan lebar 30cm.
- Pencahayaan di siang hari tergolong optimal karena bukaan terhubung langsung dengan luar.
- Ruang sirkulasi bangunan tidak terhalang dinding sehingga tidak memerlukan cahaya buatan di siang hari.
- Jarak antar tangga kurang lebih 10,5 meter.
- Material atap berupa baja ringan dengan genteng metal tidak berpasir sehingga menimbulkan suara berisik ketika hujan, dan menyebabkan penghuni di lantai atas merasa panas.
- Mengalirkan air kotor dan BAB melalui 2 shaft di dalam bangunan.

❖ Functional Frame

- Pola bangunan *single loaded*

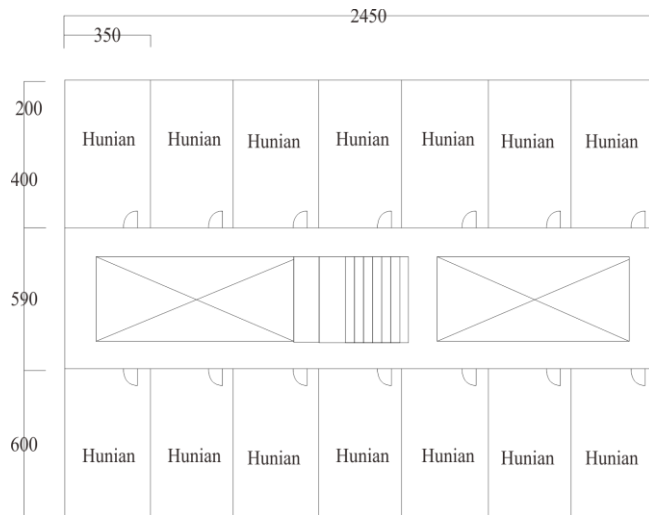


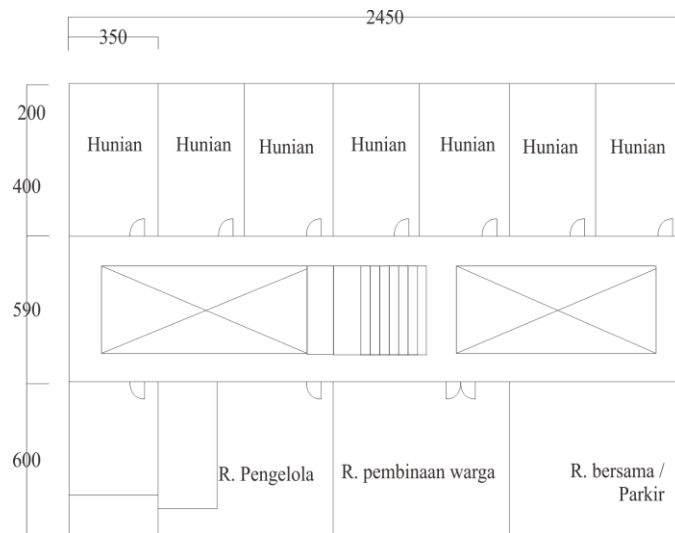
Gambar 2.2.15 Denah Rusun Jogoyudan

Sumber: Mulyandari (dimodifikasi penulis), 2018

Bangunan dengan pola single loaded ini dapat memaksimalkan sinar matahari yang masuk ke dalam bangunan karena bukaan langsung terhubung dengan lingkungan luar dan tidak terhalangi.

- Layout denah rumah susun

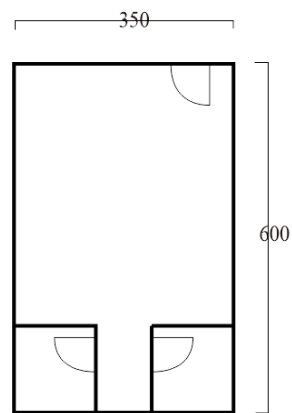




Gambar 2.2.16 Layout Denah Rusun Jogoyudan

Sumber: Mulyandari (dimodifikasi penulis), 2018

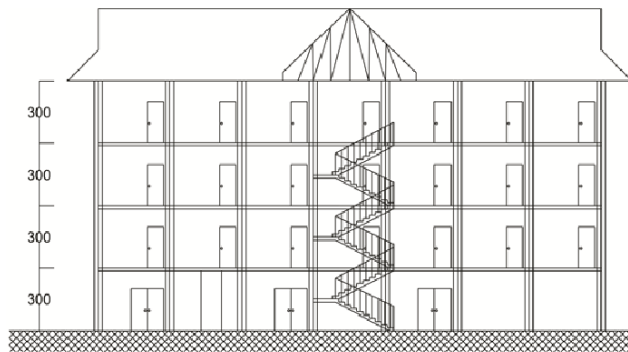
- Layout denah unit



Gambar 2.2.17 Denah Unit Hunian Rusun Jogoyudan

Sumber: Mulyandari (dimodifikasi penulis), 2018

- Potongan rumah susun



Gambar 2.2.18 Potongan Rusun Jogoyudan

Sumber: Mulyandari (dimodifikasi penulis), 2018

- Bangunan ini memiliki jarak antar lantai 3m, tidak menggunakan plafon sehingga jaringan utilitas terekspos.

Analisa tipologi rumah susun:

Berdasarkan pemaparan hasil penelitian di atas, rumah susun Juminahan dan rumah susun Cokrodirjan memiliki beberapa persamaan dan perbedaan. Persamaan dari kedua rumah susun adalah:

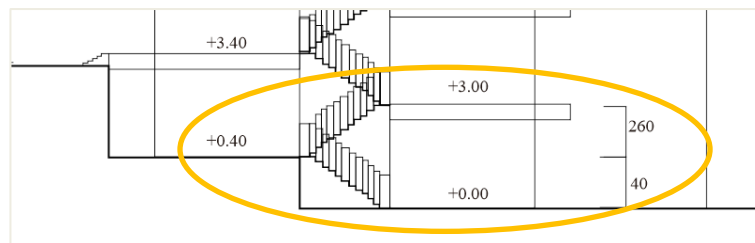
- Menggunakan koridor pola *single loaded* sehingga cahaya matahari yang masuk ke dalam bangunan lebih optimal.
- Koridor sering basah bila hujan karena tidak adanya shading atau tritisan.
- Menggunakan rangka atap baja ringan dengan material penutup atap berupa genteng metal tidak berpasir sehingga menimbulkan rasa panas bagi penghuni yang tinggal di lantai teratas.

Perbedaan kedua rumah susun:

- Adanya perbedaan privasi pada masing-masing rumah susun. Pada rumah susun Cokrodirjan tidak terdapat unit hunian di lantai 1, hanya area public dan komersil seperti parkir, warung, PAUD, dan ruang

pengelola. Sedangkan pada rumah susun Juminahan dan rumah susun Jogoyudan terdapat unit hunian di lantai 1.

- Rumah susun Juminahan berada pada lahan yang berkontur dimana desain menyesuaikan kondisi lahan sehingga terdapat perbedaan elevasi (*split level*) di antara kedua massa bangunan. Namun hal ini cukup menguntungkan karena tinggi tangga penghubung menjadi tidak terlalu tinggi, yang seharusnya 3m menjadi 40cm.



Gambar 2.2.19 Elevasi pada tangga rusun

Sumber: Mulyandari (dimodifikasi penulis), 2018

- Rumah susun Juminahan dan rumah susun Cokrodirjan terdiri lebih dari 1 massa bangunan, sedangkan rumah susun Jogoyudan hanya terdiri dari 1 massa bangunan.

Berdasarkan analisa tipologi rumah susun yang telah disebutkan diatas, dalam perancangan rumah susun dapat diterapkan penggunaan material yang tidak menimbulkan panas. Kemudian penataan ruang berdasarkan privasi seperti pada lantai bawah tidak ada unit hunian sehingga privasi lebih terjaga. Selain itu, perlu diterapkan penggunaan *shading device* atau tritisan karena akan berpengaruh pada kenyamanan penghuni bangunan. Sedangkan jarak antar lantai kurang lebih 3.5 hingga 4 meter dengan plafon sehingga jaringan utilitas tidak terekspos agar terkesan lebih rapi.



Gambar 2.3.4
Sumber: penulis, 2018

Tabel 1.4. Kebutuhan Ruang

Sumber: Penulis, 2018

| KELOMPOK RUANG | NAMA RUANG | JUMLAH | KEBUTUHAN RUANG | DIMENSI RUANG |
|----------------|-------------|--------|---|---|
| UNIT RUSUN | KAMAR TIDUR | 2 | <p>Standard bedroom layout</p> <p>Small bedroom for a child</p> | <p>Dimensi minimal 3m x 3,5m = 10,5 m² Sirkulasi 10,5 x 20% = 6 m² Total Luas = 30+6 m² = 36 m²</p> <p>Dimensi minimal 3m x 2m = 6 m² Sirkulasi 6 x 20% = 1,2 m² Total Luas = 6+1,2 m² = 7,2 m²</p> |
| UNIT RUSUN | KAMAR MANDI | 1 | <p>As (1) but with shower to one side</p> <p>In the shower</p> | <p>dimensi minimal 1,43x2,05 = 5,7915 m² sirkulasi 5,7915 x 20% = 1,1683 m² total luas 5,7915 + 1,1683 = 6,9498 m²</p> |
| UNIT RUSUN | DAPUR | 1 | <p>Trough table</p> | <p>dapur= 1,2m x 1,5m = 1,8 m² sirkulasi 1,8 x 20% = 3,6 m² total luas ruang = 1,8 + 3,6 = 5,4 m²</p> |
| UNIT RUSUN | RUANG MAKAN | 1 | <p>Smallest space for dining table and recess</p> | <p>dimensi minimal 1,8 m x 2,0 m = 3,6 m² sirkulasi 3,6 x 20% = 7,2 m²</p> |

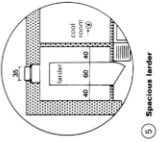
Tabel 1.5. Kebutuhan Ruang

Sumber: Penulis, 2018

| KELOMPOK RUANG | NAMA RUANG | JUMLAH | KEBUTUHAN RUANG | DIMENSI RUANG |
|----------------|---------------|--------|-----------------|--|
| UNIT RUSUN | RUANG TENGAH | 1 | | mesin cuci= 143,0 x 63,5 |
| RUSUN | RUANG BERSAMA | 1 | | 0,85 m x 0,75 = 0,64 m ² |
| FASILITAS | MUSHOLA | 1 | | dimensi minimal 1 orang: 3 x 3 = 9 m ² sirkulasi 9 x 20% = 1,8 luas total ruang 9 + 1,8 = 10,8 m ² . kapasitas 100 orang 100 x 10,8 = 1080 m ² |
| RUSUN | RUANG LAUNDRY | 1 | | 1 X 2 = 2 m ² 9 (ukuran meja) untuk kapasitas ruangan 32 orang 2 x 32m ² = 64m ² sirkulasi 64 x 20% = 12,8m ² total luas ruangan 64 + 12,8 = 76,8 m ² |

Tabel 1.6. Kebutuhan Ruang

Sumber: Penulis, 2018

| KELOMPOK RUANG | NAMA RUANG | JUMLAH | KEBUTUHAN RUANG | DIMENSI RUANG |
|-----------------|-----------------|--------|---|--|
| FASILITAS RUSUN | JANITORIAL | 4 |  <p>5 Spasi-Guna Mandiri</p> | $1,5 \times 2 = 3 \text{ m}^2$ sirkulasi $3,5 \times 20\% = 0,7 \text{ m}^2$ total luas ruang $3 + 0,7 = 3,7 \text{ m}^2$ |
| FASILITAS RUSUN | RUANG PENGELOLA | 1 | | $3 \times 4 = 12 \text{ m}^2$ sirkulasi $12 \times 20\% = 2,4 \text{ m}^2$ total luas ruang $12 + 2,4 = 14,4 \text{ m}^2$ |
| FASILITAS RUSUN | POS SATPAM | 1 | | Dimensi minimal $2 \times 2 = 4 \text{ m}^2$ $4 \times 20\% = 0,8 \text{ m}^2$ Total luas = $4 + 0,8 = 4,8 \text{ m}^2$ |
| FASILITAS RUSUN | SHAFT | | | $1 \times 1,5 = 1,5 \text{ m}^2$ sirkulasi $1,5 \times 20\% = 0,3 \text{ m}^2$ luas total $1,3 + 0,3 = 1,8 \text{ m}^2$ |

2.2.3. Gaya Hidup dan Kebiasaan Bermukim

2.2.3.1. Kebiasaan Bermukim Masyarakat Kampung di Jawa

Masyarakat di Jawa memahami bahwa kebutuhan utama hidup mereka adalah pangan, sandang, dan papan dimana ‘papan’ dianggap sebagai tempat tinggal atau rumah, juga berarti tempat yang akan digunakan dalam jangka waktu singkat atau lama; papan dalam bahasa Jawa berarti *papan* dan *mapan* (stabil) (Ronald, 2014). Dalam hidup agar menjadi stabil, maka antar anggota masyarakat harus akrab, saling memperhatikan, saling tolong-menolong atau bahkan gotong royong. Namun, seiring berjalannya waktu, sifat-sifat tersebut mulai berkurang.

Bagi manusia Jawa, rumah merupakan bagian dari kehidupan budaya yang mencerminkan kepribadian manusianya. Adapun unsur-unsur kebudayaan tersebut yakni sosial, system pengetahuan, peralatan hidup dan teknologi, mata-pencarian hidup, atau kehidupan beragama, dan kesenian (Koentjaraningrat dalam Ronald, 2014). Sedangkan unsur kepribadian adalah: pengalaman melakukan hubungan antar manusia, system nilai, pola pikir, sikap, perilaku dan kaidah hidup (Soekanto, S. dan Soleman, B.T. dalam Ronald, 2014).

Masyarakat Jawa terutama masyarakat kampung memiliki gaya hidup ‘guyub, komunal, dan kampungan’ (Darmiawati, 2000), yakni:

- Guyub

Awalnya dilakukan masyarakat kampung bergerombol di tempat terbuka seadanya seperti gang, emperan rumah, warung, ruang terbuka (lapangan), dan lainnya. Kegiatan guyub yang dapat ditunjukkan berupa gotong royong seperti kenduri, tahlilan, perbaikan rumah, dan sebagainya. Bila seorang warga

mengadakan acara hajatan, maka tetangga nya akan ikut membantu dengan sukarela.

Seperti pada kampung Ngadiwinatan, sering terlihat warga kampung sedang bergerombol mengobrol di pinggir lapangan, tepatnya di sebuah warung angkringan. Ataupun di pinggir gang, di depan rumah warga.

- Komunal

Padatnya rumah penduduk dikarenakan beberapa KK dan anggotanya yang tinggal bersama, masih memiliki ikatan persaudaraan sehingga suasana semakin sesak dan tidak sehat.

Di kampung Ngadiwinatan masih banyak terdapat rumah dengan lebih dari satu KK. Menurut penurutan seorang warga, ia tinggal satu rumah dengan lebih dari 1 KK dengan total 7 orang dalam satu rumah.

- Kampungan

Tampak dari kebiasaan warga yang sering mengobrol (bergunjing) sambil duduk lesehan.

Ketika masyarakat tinggal di rumah susun, maka gaya hidup/kebiasaan lama tersebut akan terbawa juga ke tempat yang baru. Hal yang dapat diambil adalah pentingnya sarana atau ruang bersama bagi masyarakat, jadi dalam perancangan rumah susun dapat diterapkan ruang-ruang bersama untuk penghuni.

2.3. Aktivitas, Kebiasaan, dan Harapan Masyarakat Terhadap Rusun

Berdasarkan observasi ke lapangan, terlihat aktivitas masyarakat kampung seperti mengobrol di angkringan, anak-anak bermain, ibu-ibu sedang menyuapi anaknya di ruang terbuka seperti lapangan. Bahkan ada juga yang sedang memandikan anaknya di di depan rumah (pinggir gang).



Gambar 2.3.1 Suasana di kampung

Sumber: penulis, 2018

Setelah melakukan pengamatan lingkungan kampung, penulis melakukan wawancara dan pengisian kuesioner. Sampel yang diambil merupakan warga dari RT 66 dan RT 68. Dengan total KK kedua RT 88 orang, perwakilan 30% dari jumlah KK yaitu 27 responden. Berikut adalah garis besar hasil wawancara dan pengisian kuesioner bersama masyarakat kampung Ngadiwinatan:

- Sebagian penduduk kampung Ngadiwinatan merupakan pendatang (bukan asli) yang telah tinggal lama disana, dan banyak yang kontrak sehingga belum memiliki rumah tinggal sendiri.
- Sebagian besar warga tinggal dengan lebih dari 1 kepala keluarga (KK), dan berjumlah lebih dari 3 anggota keluarga dalam 1 rumah.
- Terdapat 20 *home-industry* bakpia di kampung Ngadiwinatan, merupakan sebuah potensi tersendiri.

- 16 orang menyatakan bahwa rumah tinggalnya hanya merupakan hunian tanpa ada fungsi lain, sedangkan 11 orang lagi menyatakan bahwa rumah tinggalnya memiliki fungsi lain seperti warung/home industry sederhana dan sebagainya.
- Sebagian warga yang bermatapencaharian usaha rumahan, ibu rumah tangga, beraktivitas di rumah saja dari waktu pagi hingga malam. Sedangkan beberapa warga lainnya lebih sering beraktivitas keluar rumah, salah satu contoh seorang warga yang memiliki usaha makanan (ayam goreng) lebih sering keluar untuk mengantar pesanan. Selain itu, bapak-bapak sering beraktivitas pada sore dan malam hari seperti datang ke perkumpulan, sekedar mengobrol, dan lainnya.
- 9 orang menyatakan tidak merasa puas dengan rumah tinggalnya sekarang, sedangkan 18 orang lainnya sudah merasa puas dengan rumah tinggalnya sekarang.
- Walaupun ada warga yang sudah puas dengan rumah yang ditinggali sekarang, tetapi warga tersebut tetap memiliki minat untuk tinggal di rumah susun. 20 orang berminat untuk tinggal di rumah susun, sedangkan 7 orang lainnya tidak berminat untuk tinggal di rumah susun karena sudah merasa puas dengan rumahnya sekarang. Beberapa alasan warga yang tidak berminat tinggal di rumah susun karena tidak suka naik turun.

Berikut adalah beberapa alasan mengapa warga berminat untuk tinggal di rumah susun, dan harapan mengenai rumah susun ke depannya:

- Warga tertarik dan ingin tinggal di unit rumah susun yang dapat mewadahi sarana usaha seperti adanya tempat untuk berjualan (warung sembako, dan sebagainya) bagi masing2 penghuni yang memiliki usaha.
- Fasilitas di rumah susun yang lebih memadai.
- Adanya ruang untuk berinteraksi dan melakukan kegiatan bersama antar penghuni seperti ketika warga masih tinggal di kampung.
- Warga menginginkan teras atau selasar cukup lebar sehingga dapat digunakan untuk bermain anak-anak dengan tetap memperhatikan aspek keamanan.
- Warga menginginkan rumah susun yang aman dan ramah bagi penghuni yang sudah lanjut usia (lansia).
- Rumah susun yang *hijau*.

Berdasarkan keinginan dan harapan masyarakat terhadap rumah susun diatas, dapat diambil kesimpulan terkait kebiasaan bermukim masyarakat Jawa di kampung. Yakni gaya hidup masyarakat Jawa pada kampung Ngadiwinatan masih terlihat. Kemudian perlunya wadah sebagai sarana usaha milik warga, unit hunian yang fleksibel terkait jumlah penghuni, selasar bangunan yang dapat menjadi sarana interaksi antar penghuni dan sebagainya.