

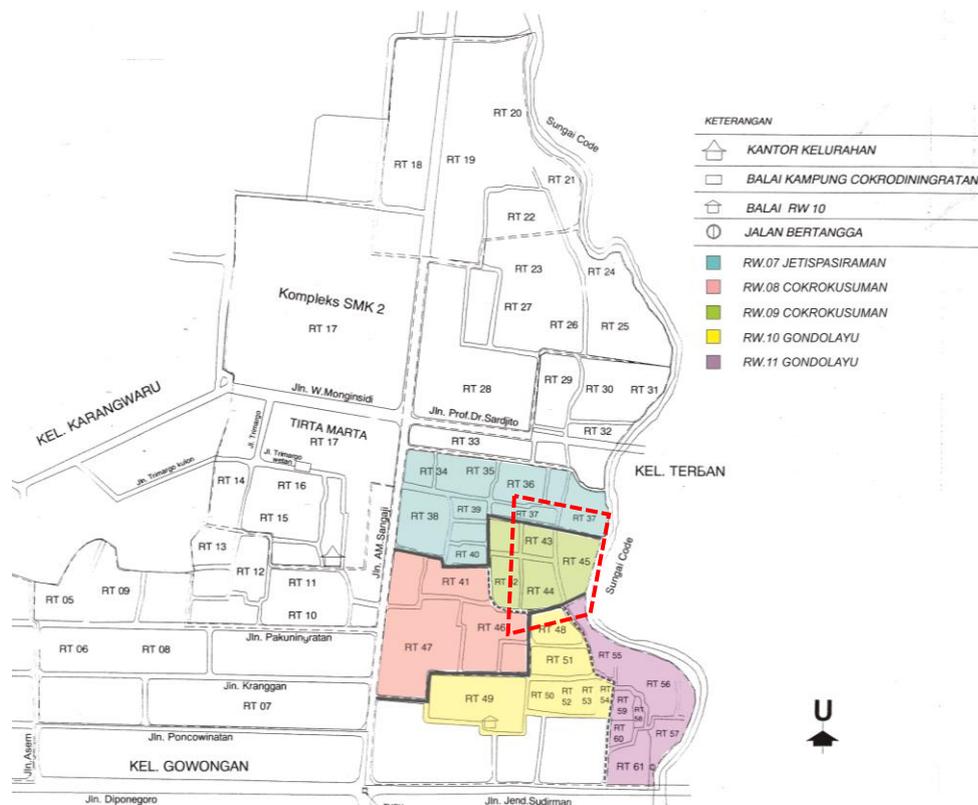
## BAB II

### PENELUSURAN PERSOALAN PERANCANGAN

Bagian ini membahas mengenai kajian teoritis, kajian preseden dan pemilihan lokasi perancangan yang digunakan dalam perancangan Rumah Susun Cokrokusuman, Yogyakarta. Teori yang dikaji meliputi prinsip interaksi, teritori, ruang, dan kajian bangunan rumah susun.

#### 2.1 Narasi Konteks Lokasi, Site, dan Arsitektur

Lokasi site berada pada area timur permukiman Cokrodiningratan, Jetis Kota Yogyakarta. Dimana mencakup area RW.09 Cokrokusuman RT.43, RT.44, dan RT.45 dengan akses utama kampung yang saling menghubungkan ketiga RT tersebut. Tetapi fasilitas pendukung dan hunian yang masih tergolong hunian menengah kebawah terlihat pada kedekatan mayoritas rumah dan banyaknya gang sempit.

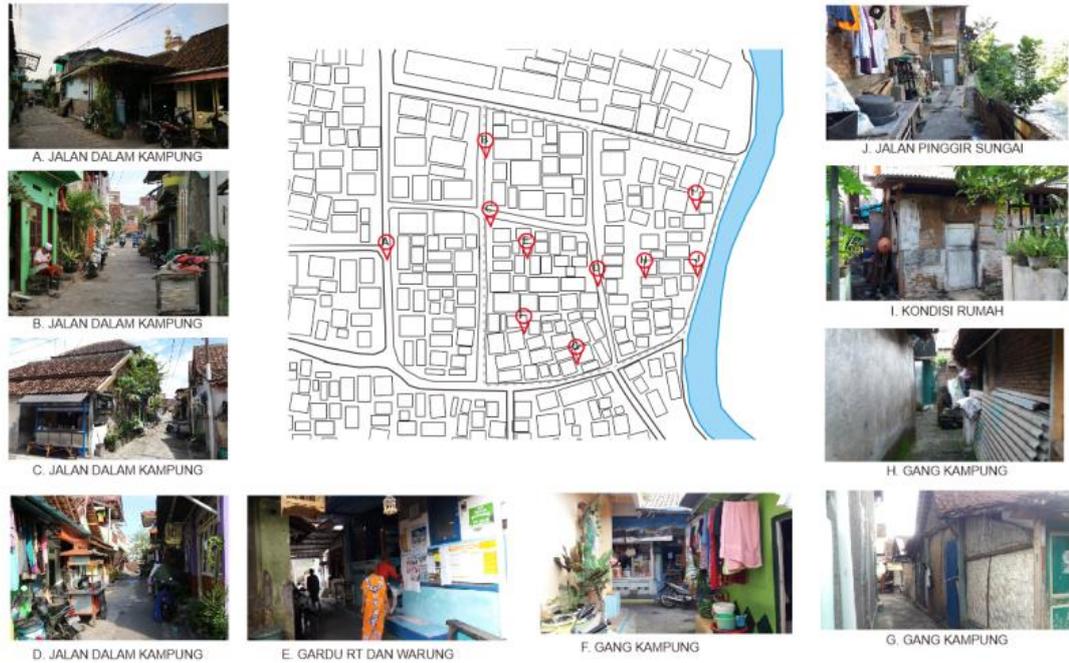


Gambar 2.1 Lokasi Site Terpilih

Sumber : PNPM- NP Kelurahan Cokrodiningratan, Kec. Jetis, Yogyakarta dimodifikasi penulis (2018)

## 2.2 Peta Kondisi Fisik

Pada lokasi site yaitu RT.43, 44, dan 45 Cokrokusuman, terdapat permukiman dengan lantai 1-2 yang memiliki tipologi rumah kampung rural dengan akses yaitu gang sempit seluas satu motor, dengan jalan utama kampung yang lebih besar.



**Gambar 2.2 Kondisi Fisik Kampung**

*Sumber : google.earth yang telah dimodifikasi Penulis (2018)*

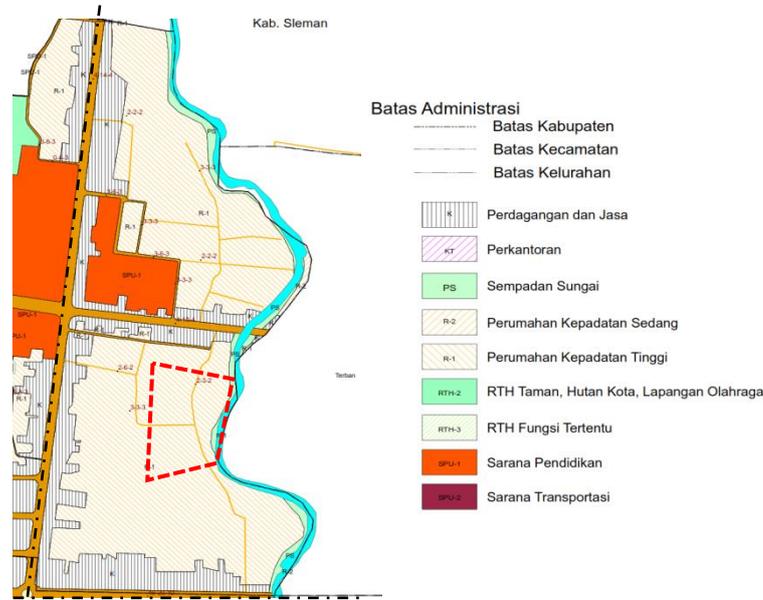
Dari kajian konteks yang telah dilakukan penulis, maka didapatkan lokasi yang dianggap cocok dengan lokasi perancangan Rumah Susun Lokasi dipilih karena memiliki kelebihan sebagai berikut:

1. Kondisi site terpilih masih termasuk lahan untuk peruntukan permukiman.
2. Dekat dengan sungai dan terdapat permukiman di bantaran sungai.
3. Mayoritas pemukim berasal dari kawasan itu sendiri.
4. Dapat diakses dari beberapa arah.

Data sempadan jalan pada wilayah kampung menurut peraturan adalah minimal 2meter dari muka jalan. Sedangkan sempadan sungai adalah 10-15 meter yang sudah termasuk jalan inspeksi.

### 2.3 Data Lokasi dan Peraturan Bangunan Terkait

Lokasi yang dijadikan site yaitu RT.43, 44 dan 45 Cokrokusuman Kelurahan Cokrodingratan, Kecamatan Jetis termasuk pada area perumahan kepadatan tinggi.



**Gambar 2.3 Peruntukan lahan Cokrodingratan**  
*Sumber Perda Rencana Detail Tata Ruang Yogyakarta tahun 2015-2035*

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Yogyakarta Tahun 2015-2035 terdapat peraturan yang berhubungan dengan kawasan terpilih diantaranya sebagai berikut :

- Zona Perumahan (R) Subzona Rumah Kepadatan Tinggi (R-1)
  - a. Ketentuan Intensitas Bangunan dan amplop ruang
    - KDB maksimal 80%
    - TB maksimal 20 meter
    - KLB maksimal 4-5
    - KDH minimal 10%
    - Lebar jalan (ROW) minimal 3 meter.
    - GSB minimal 4,5 meter dihitung dari as jalan.

## b. Tampilan Bangunan

Ketentuan arsitektural berlaku bebas, dengan catatan tidak bertabrakan dengan arsitektur tradisional lokal serta tetap memperhatikan keindahan dan keserasian lingkungan sekitar. Warna bangunan, bahan bangunan, tekstur bangunan, tidak diatur mengikat, kecuali terdapat bangunan cagar budaya.



**Gambar 2.4 Dimensi Site**

*Sumber: Google Maps dimodifikasi penulis (2018)*

Luasan site terpilih sebesar  $10.243\text{m}^2$ . Kondisi site terpilih masih termasuk lahan untuk peruntukan permukiman dengan mayoritas pemukim berasal dari kawasan itu sendiri dan lokasinya yang dapat diakses dari beberapa jalan kampung.

Selain itu, terdapatnya peraturan terkait area sungai berdasarkan Peraturan Menteri Bappeda No.63 Tahun 1993 Kota Yogyakarta, 2009

- Pasal 6 Menyatakan bahwa :
  - (a) Garis sempadan sungai bertanggul di luar kawasan perkotaan ditetapkan sekurang kurang 5 meter di sebelah luar sepanjang kaki tanggul.

- (b) Garis sempadan sungai bertanggung di dalam kawasan perkotaan, ditetapkan sekurang - kurangnya 3 meter di sebelah luar sepanjang kaki tanggul.
- Pasal 8 Penetapan garis sepadan sungai tak bertanggung didalam kawasan perkotaan didasarkan pada kriteria :
    - (a) sungai mempunyai kedalaman < 3m, Garis sempadan ditetapkan sekurangnya 10 m.
    - (b) Sungai memiliki kedalaman 3 m-20 m, Garis sempadan ditetapkan sekurangnya 15m.

Lebih lanjut pemerintah Kota Yogyakarta menetapkan bantaran Sungai Code ditetapkan sebagai fungsi kawasan lindung, dan membuat orientasi permukiman bantaran sungai menghadap ke Kali Code.

Dari peraturan tersebut sebagai dasar acuan perancangan yang akan diterapkan pada bangunan dengan rincian sebagai berikut:

Luas Site	10.243 m <sup>2</sup>
KDB maksimal yang diizinkan	80%
KLB	0.5-4
Luas Lantai Dasar Maksimal yang diizinkan	= KDB x Luas Site = 80% x 10.243 = 8.194,4 m <sup>2</sup>
Luas Total Bangunan Maksimal yang diizinkan	= KLB x Luas lantai dasar = 4 x 8.194 = 32.776 m <sup>2</sup>
Jumlah Lantai	4-5 Lantai
Sempadan Sungai	15 m

**Tabel 2.1 Acuan Perhitungan Luas Lantai Bnagunan dan Jumlah Lantai Bnagunan**  
Sumber: penulis (2018)

## 2.4 Data Pengguna

Dari hasil survey dan wawancara didapat data yang akan menjadi kebutuhan dasar yang akan diwadahi kedalam bangunan rumah susun sebagai berikut:

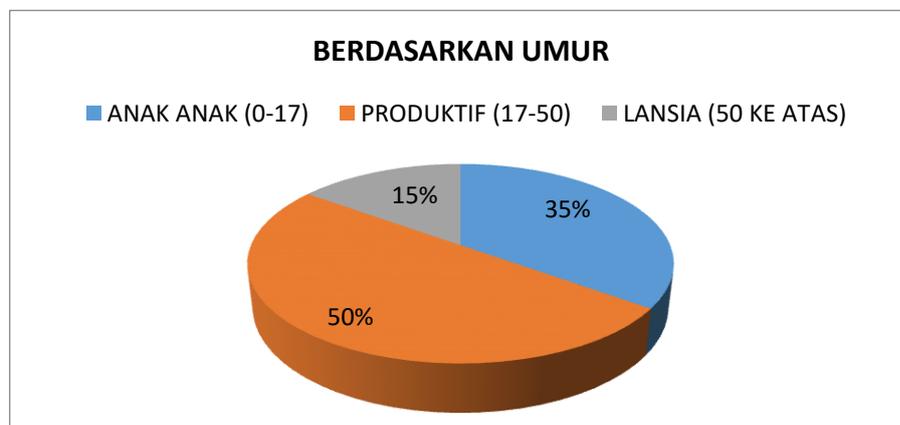
No	Tipologi	Keterangan
1	Hunian (Cokrokusuman)	RT.43 = <b>41 KK</b> RT.44 = <b>42 KK</b> RT.45 = <b>46 KK</b> <b>Jumlah : 129 KK</b>
2	Pedagang Kuliner (Cokrokusuman)	<b>RT.43 = 2 KK</b> 1 Bubur ayam, 1 Angkringan. <b>RT.44 = 7 KK</b> 1 Gudeg, 1 Warung Sayuran, 1 Warung Pecel Lele ,2 Warung Remesan, 1 Warung Pempek, 1 Angkringan <b>RT.45 = 3 KK</b> 1 Sate Keliling, 1 Warung Remesan, 1 Ankringan

**Tabel 2.2 Tabel Data Eksisting Kampung Cokrokusuman**  
*Sumber: penulis (2018)*

Pemukim yang berada di RT.43 di kampung cokrokusuman berdasarkan pengelompokan umur, jenis kelamin, jenis pekerjaan, dan unit keluarga.

### a. Pengelompokan berdasarkan Umur

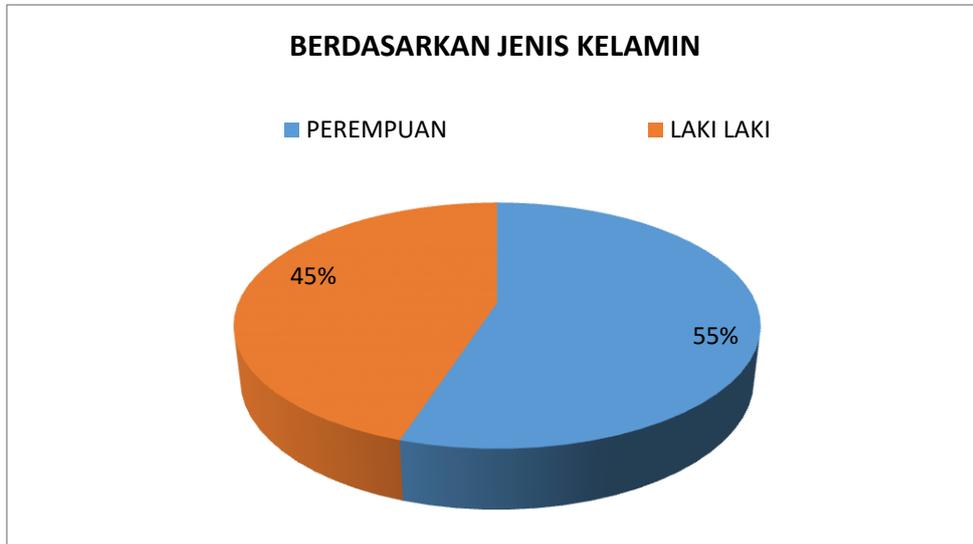
Berdasarkan usia/umur persentase terbanyak adalah usia produktif sebesar 50% dan paling sedikit adalah lansia yaitu 15%.



**Tabel 2.3 Presentase Pengelompokan Berdasarkan Umur**  
*Sumber: penulis (2018)*

b. Pengelompokan berdasarkan Jenis Kelamin

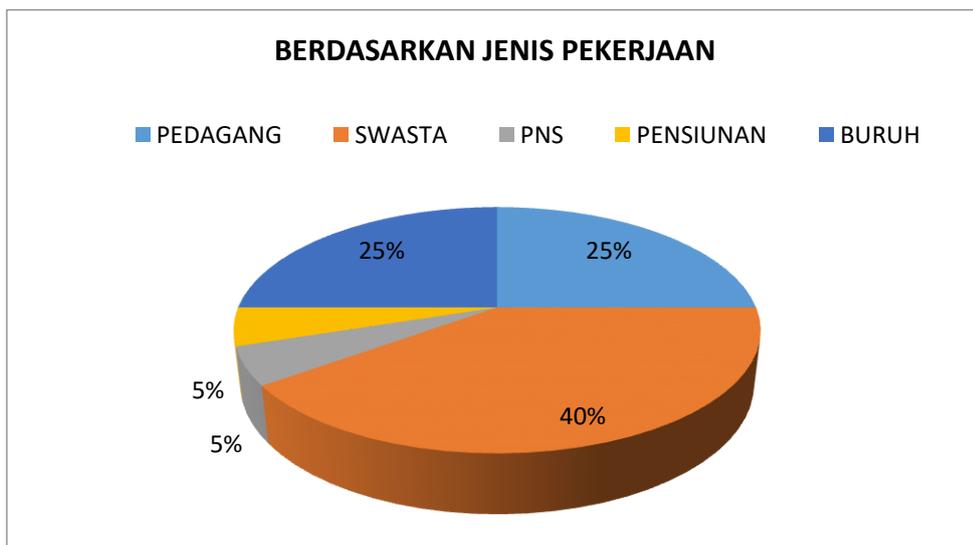
Untuk calon penghuni rumah susun perbandingan jenis kelamin dari perempuan lebih banyak dibandingkan jenis kelamin laki-laki.



Tabel 2.4 Presentase Pengelompokan Berdasarkan Jenis Kelamin  
Sumber: penulis (2018)

c. Pengelompokan berdasarkan Jenis Pekerjaan

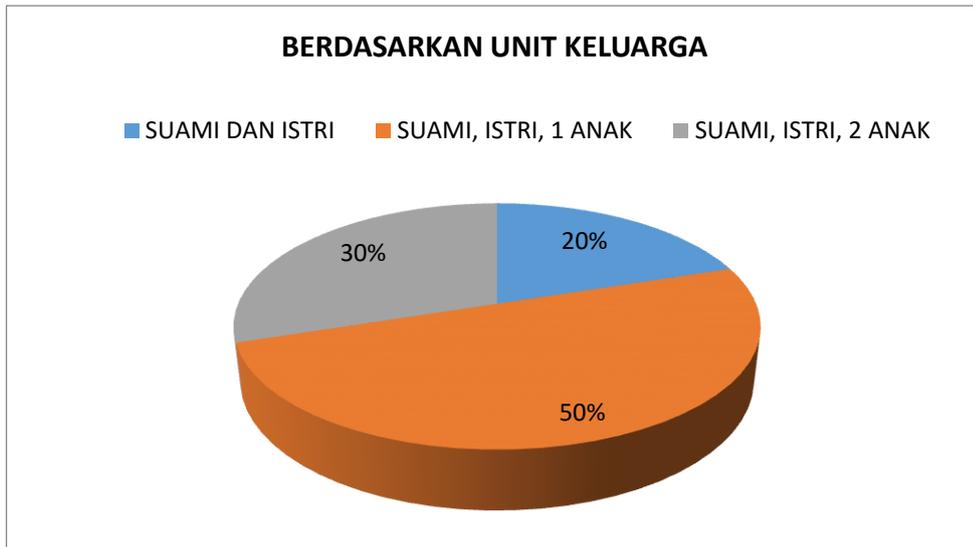
Kebanyakan calon penghuni bermata pencaharian sebagai wiraswasta, yaitu sebanyak 50%, pedagang dan buruh masing masing sebanyak 20%.



Tabel 2.5 Presentase Pengelompokan Berdasarkan Jenis Pekerjaan  
Sumber: penulis (2018)

d. Pengelompokan berdasarkan Unit Keluarga

Rata rata calon penghuni yang sudah berkeluarga dan sudah memiliki anak dengan presentase 80% dan tidak memiliki anak (suami istri) 20%.

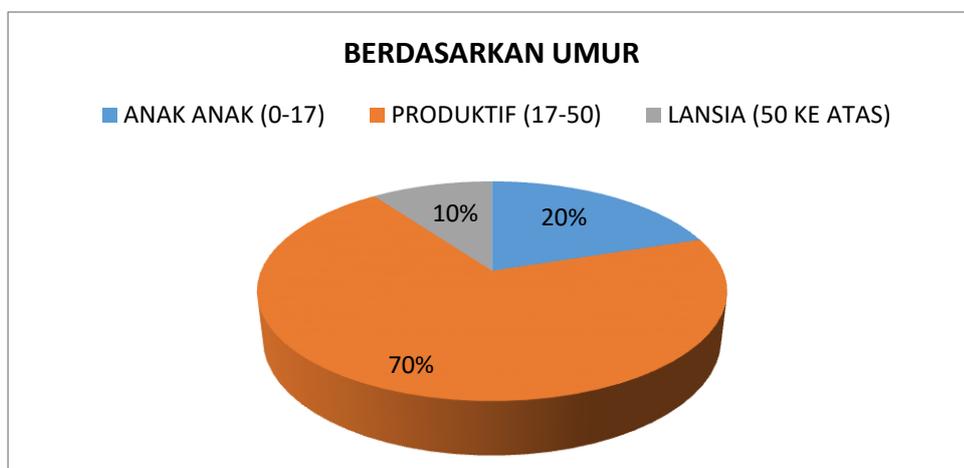


Tabel 2.6 Presentase Pengelompokan Berdasarkan Unit Keluarga  
Sumber: penulis (2018)

Pemukim yang berada di RT.44 di kampung cokrokusuman berdasarkan pengelompokan umur, jenis kelamin, jenis pekerjaan, agama, dan unit keluarga.

a. Pengelompokan berdasarkan Umur

Berdasarkan usia/umur persentase terbanyak adalah usia produktif sebesar 70% dan paling sedikit adalah lansia yaitu 10%.



**Tabel 2.7 Presentase Pengelompokan Berdasarkan Umur**  
*Sumber: penulis (2018)*

b. Pengelompokan berdasarkan Jenis Kelamin

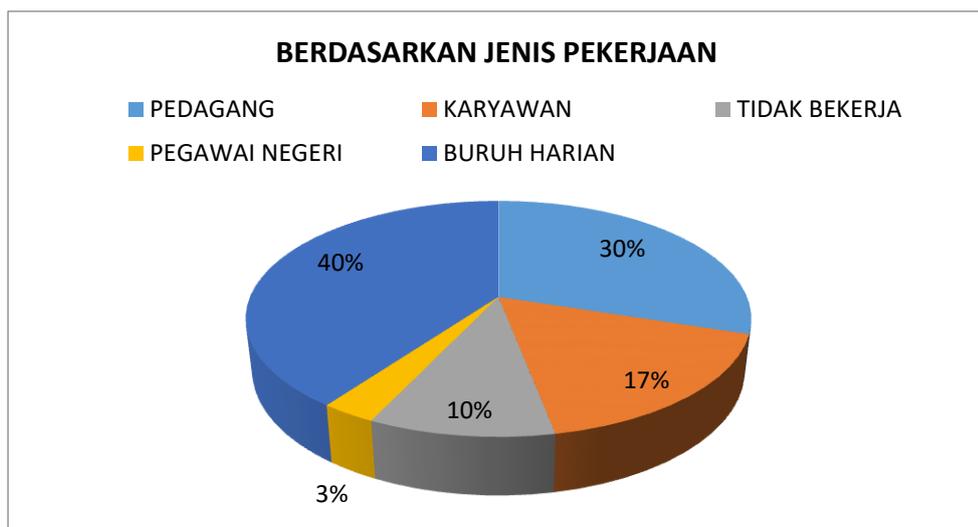
Untuk calon penghuni rumah susun perbandingan jenis kelamin dari Laki laki lebih banyak dibandingkan jenis kelamin perempuan.



**Tabel 2.8 Presentase Pengelompokan Berdasarkan Jenis Kelamin**  
*Sumber: penulis (2018)*

c. Pengelompokan berdasarkan Jenis Pekerjaan

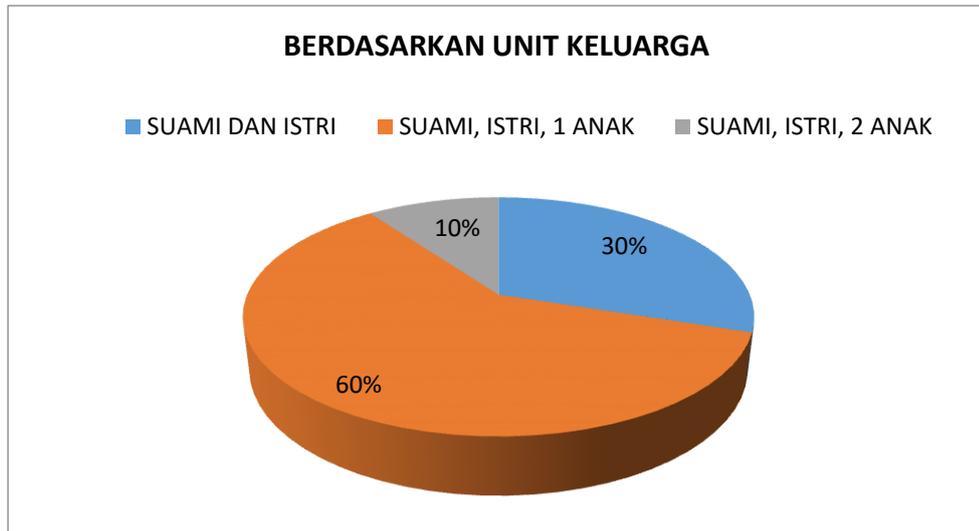
Kebanyakan calon penghuni bermata pencaharian sebagai buruh harian, yaitu sebanyak 40%, diantara buruh bangunan, listrik, buruh cuci, dan lain lain.



**Tabel 2.9 Presentase Pengelompokan Berdasarkan Jenis Pekerjaan**  
*Sumber: penulis (2018)*

d. Pengelompokan berdasarkan Unit Keluarga

Rata rata calon penghuni yang sudah berkeluarga dan sudah memiliki anak dengan presentase 70% dan tidak memiliki anak (suami istri) 30%

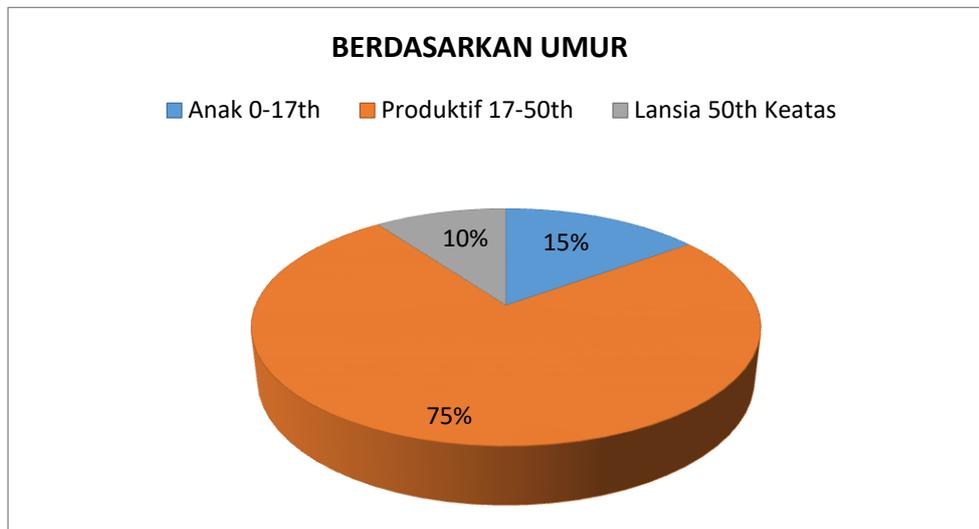


Tabel 2.10 Presentase Pengelompokan Berdasarkan Unit Keluarga  
Sumber: penulis (2018)

Pemukim yang berada di RT.45 di kampung cokrokusuman berdasarkan pengelompokan umur, jenis kelamin, jenis pekerjaan, agama, dan unit keluarga.

a. Pengelompokan berdasarkan umur

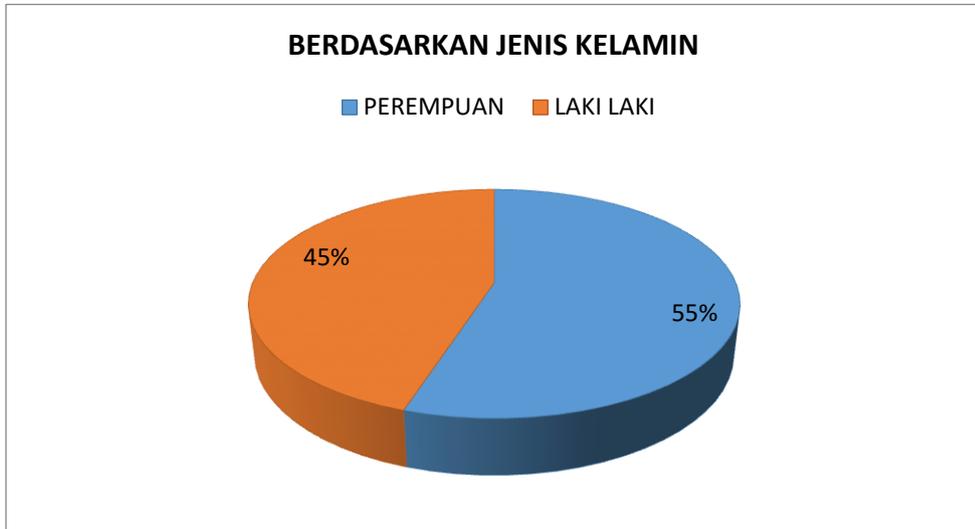
Berdasarkan usia/umur persentase terbanyak adalah usia produktif sebesar 75% dan paling sedikit adalah lansia yaitu 10%.



Tabel 2.11 Presentase Pengelompokan Berdasarkan Umur  
Sumber: penulis (2018)

b. Pengelompokan berdasarkan Jenis Kelamin

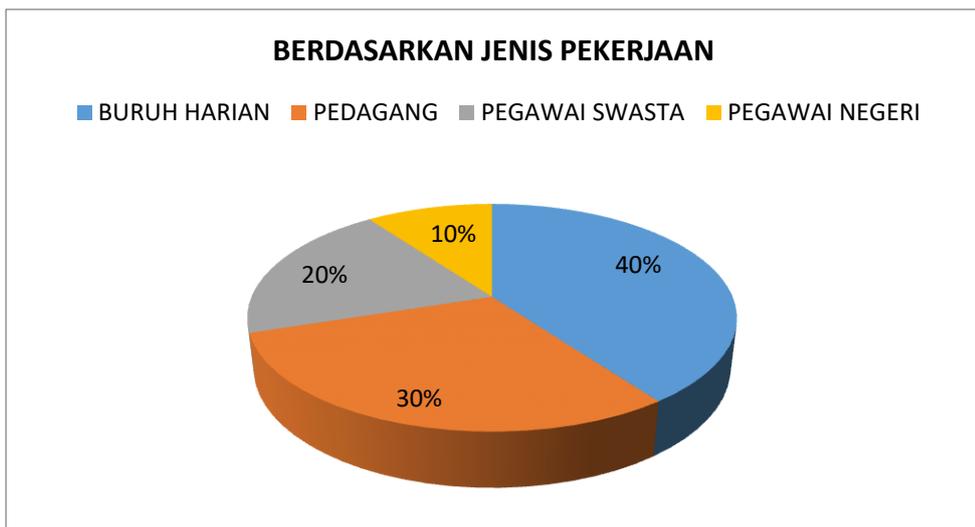
Untuk calon penghuni rumah susun perbandingan jenis kelamin dari perempuan lebih banyak dibandingkan jenis kelamin laki laki.



Tabel 2.12 Presentase Pengelompokan Berdasarkan Jenis Kelamin  
Sumber: penulis (2018)

c. Pengelompokan berdasarkan Jenis Pekerjaan

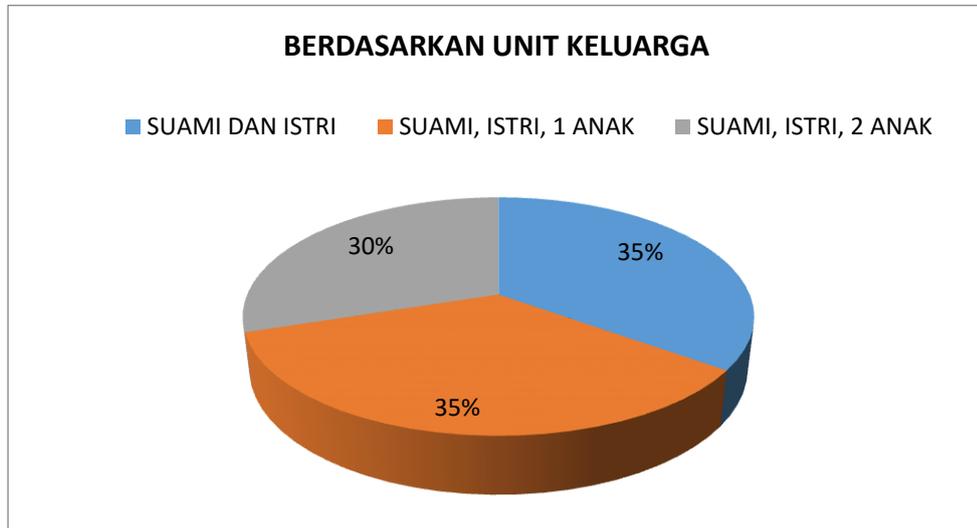
Kebanyakan calon penghuni bermata pencaharian sebagai buruh harian, yaitu sebanyak 40%, diantara buruh bangunan, listrik, buruh cuci, dan lain lain.



Tabel 2.13 Presentase Pengelompokan Berdasarkan Jenis Pekerjaan  
Sumber: penulis (2018)

d. Pengelompokan berdasarkan Unit Keluarga

Rata rata calon penghuni yang sudah berkeluarga dan sudah memiliki anak dengan presentase 65% dan tidak memiliki anak (suami istri) 35%



Tabel 2.14 Presentase Pengelompokan Berdasarkan Unit Keluarga  
Sumber: penulis (2018)

Pekerjaan mayoritas dari 129kk adalah sebagai buruh, berdagang, pegawai swasta yang bekerja didalam kampung maupun diluar kawasan. Didapatkan rata-rata jumlah orang dalam satu KK RT.43, RT.44, dan RT.45 terdiri dari 2-4 orang berdasarkan catatan buku induk penduduk untuk WNI (per kartu keluarga tahun 2017) dari masing masing ketua RT Cokrokusuman. Beberapa hunian ditempati sampai 6 orang dihitung dengan orang tua yang ikut menetap. Selain itu, didapatkan beberapa kriteria pemukim yang akan menempati rumah susun antara lain:

- Calon penghuni mencakup semua umur, sehingga kebutuhan ruang yang akan dirancang berdasarkan perilaku umur. Namun lebih di khususkan pada kebutuhan ruang usia produktif.
- Menyediakan ruang komunal untuk berdagang makanan, guna agar tidak kehilangan aktivitas yang dilakukan sebelumnya.
- Berdasarkan data kk dan unit keluarga yang didapat, pembagian unit dibagi menjadi tipe couple/small family dan tipe family.

Kebiasaan pemukim yaitu bersantai pada siang dan sore hari, sebageian dari pemuda berkumpul pada malam hari dan berbincang bincang dipinggir jalan lingkungan, menjemur pakaian di bagian teras rumah dan suatu lahan kosong, sebagian masyarakat masih menggunakan sungai sebagai area untuk mandi, buang air besar, mencuci perabot rumah tangga, area bermain dan lain sebagainya.

Kegiatan yang dilakukan pemukim sebagai calon penghuni antara lain: sebagian pedagang makanan berjualan pada saat pagi hari hingga sore hari, dan ada yang melakukan pada malam hari, adanya kegiatan untuk menyiapkan bahan jualan secara bersama yang dilakukan di area teras rumah dan jalan lingkungan, beberapa lansia tetap aktif dalam rutinitas sehari-hari seperti memasak, mencuci baju, dan lain-lain, namun ada juga yang hanya duduk-duduk tanpa melakukan kegiatan tertentu. Adanya kegiatan pertemuan bapak-bapak dan ibu-ibu setiap bulan secara terpisah, terdapat kegiatan arisan yang dilakukan pada jalan lingkungan, dan kegiatan posyandu biasanya dilakukan di masjid.

## 2.5 Data Aktivitas Cokrokusuman



**Gambar 2.5 Pembagian Jumlah KK**

*Sumber: penulis (2018)*

Cokrokusuman sebagai salah satu rukun warga yang terletak di area dalam permukiman Cokrodingratan tepatnya RT.43, RT.44, dan RT.45 memiliki jumlah KK 129 ini terletak dekat jalan utama kampung yang memiliki akses menuju Jalan A.m Sangadji dan Prof. Sardjito. Selain itu sebagian permukiman terletak pada bantaran sungai code bagian utara. Permasalahan utama terdapat pada kepadatan dengan pemukim yang mayoritas tingkat ekonomi yang rendah. Sebagaimana dari hasil wawancara dengan ketua RT sebagai perwakilan pemukim dari ketiga RT tersebut.

Pekerjaan yang dilakukan mayoritas pemukim di RT.43 merupakan pegawai swasta. Dilihat dari kondisi lingkungan dan tipologi hunian menengah yang berada pada RT.43 memiliki kualitas lingkungan hidup cukup dan memiliki akses langsung terhadap jalan utama kampung, memiliki teras yang bisa dijadikan lahan parkir berdasarkan wawancara dengan ketua RT.43 Bpk. Bondan.



**Gambar 2.6 Teras Digunakan Untuk Parkir dan Penyimpanan Barang**  
*Sumber: penulis (2018)*

Sementara pada RT 44 Bapak Bagus menyebutkan bahwa wilayah ini memiliki penduduk dengan kualitas kehidupan yang kurang baik karena rata-rata pekerjaan seperti buruh dan pegawai harian, sedangkan ibu ibu rumah tangga membantu lewat dagang berupa warung pecel lele, remesan, angkringan, warung sayuran dan warung makanan ringan. Dalam satu rumah memiliki 3-4 orang dengan menenpati rumah dengan luasan sekitar 20m<sup>2</sup>. Hampir seluruh rumah yang ada tidak memiliki teras rumah, sebagai gantinya jalan yang ada menjadi teras warga untuk area berkumpul atau mengobrol dan menghabiskan waktu sehari harinya.



**Gambar 2.7 Jalan Digunakan sebagai Ruang Sosial**  
*Sumber: penulis (2018)*

Pada RT 45 ditempati oleh 46KK dengan mayoritas pemukim berdomisili di area tersebut. Kondisi hunian yang tidak memiliki ruang aktivitas bersama untuk sosial satu sama lain. Penambahan fungsi ruang pun banyak muncul pada area bantaran sungai berdekatan dengan jarak hunian sekitar 2m. Pekerjaan pemukim disini mayoritas buruh harian, dan ibu rumah tangga. Permasalahan yang terlihat pada RT.45 yaitu dalam aspek lingkungan, hunian bantaran yang tidak memperhatikan jarak antara

rumah dengan area sungai, memakai area sempadan sungai sehingga area sungai menjadi rusak.



**Gambar 2.8 Sempadan Digunakan sebagai Ruang Penyimpanan, Jemur**  
*Sumber: penulis (2018)*

Wawancara diatas menunjukkan masalah utama yaitu luasan lahan hunian kurang mendukung jumlah pemukim dan kurangnya fasilitas publik sebagai lahan bersosialisasi pemukim, minimnya ruang untuk akomodasi lahan parkir kendaraan untuk penghuninya, jalan yang menjadi bagian dari teras rumah pemukim untuk beraktivitas mulai dari menjemur dan tempat penyimpanan barang, penggunaan lahan sempadan sungai sebagai area hunian, hingga kegiatan lain karena keadaan rumah tidak memiliki ruang yang cukup untuk menampung aktivitas sehari-hari dengan jumlah penghuni dalam satu rumah 3-4 orang.

#### 2.5.1 Aktivitas Berdagang Makanan (*Kuliner*)

Beberapa aktivitas lain yang dilakukan adalah berdagang, dimana aktivitas berdagang makanan dilakukan di dalam kampung dan ada pula yang berkeliling keluar kampung. Berdasarkan hasil survey penulis di kampung Cokrokusuman khususnya RT.43, RT.44, dan RT.45 terdapat aktivitas berdagang yaitu dengan membuka warung makanan ringan,



**Gambar 2.9 Aktivitas Perdagangan**  
*Sumber: penulis (2018)*  
Proyek Akhir Sarjana - Rumah Susun Cokrokusuman Yogyakarta | 26

warung sayuran, warung makan, warung sembako, angkringan, sate keliling. Persebaran aktivitas berdagang berdasarkan cara penjualannya terbagi menjadi tiga yaitu berjualan di dalam rumah, berjualan menggunakan warung tenda diluar rumah, dan berjualan keliling menggunakan gerobak dagangan.



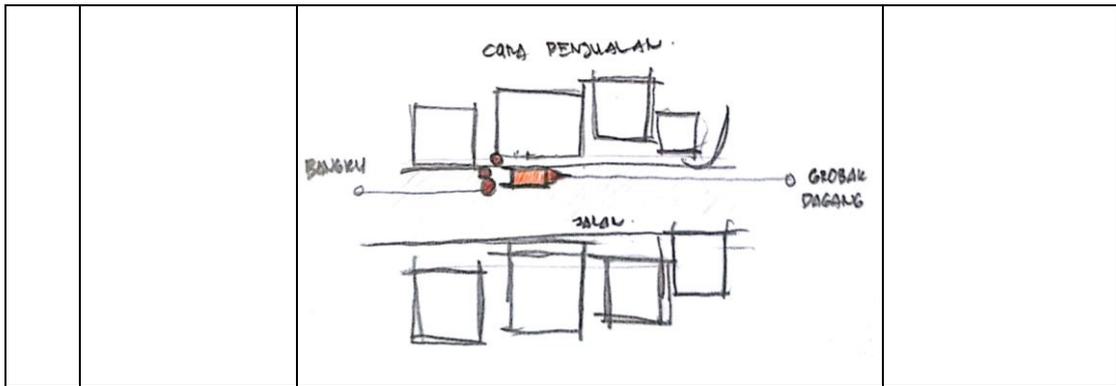
Gambar 2.10 Persebaran Aktivitas Berdagang  
Sumber: penulis (2018)

No	Cara Penjualan	Makanan (Kuliner)	Karakteristik
1.	Berjualan dalam rumah	Gudeg	Pedagang memiliki rumah yang dijadikan sebagai usaha kuliner (makanan). Penempatan area memasak dan area makan berada pada bagian dalam hunian dan tersedianya etalase makanan. Pedagang yang memiliki warung makan buka pada pukul 10.00 pagi dan tutup pada pukul 16.00
		Pempek	
		Aneka Sayur	
		Pecel Lele	
		Remesan	

2.	Berjualan Menggunakan Tenda dan Warung diluar Rumah	Lontong Opor	Pedagang menggunakan warung, tenda, sebagai usaha kuliner (makanan). Terletak pada area luar hunian, ada yang menyatu dengan hunian pedagang ada yang terletak tidak bersama hunian, tetapi memanfaatkan lahan kosong yang ada. Buka pada pukul 07.00-12.00
		Bubur Ayam	
		Mie Ayam	
		Angkringan	Pedagang menggunakan grobak dengan tenda. Terletak pada area luar hunian memanfaatkan lahan kosong yang ada. Buka pada pukul 18.00-
3.	Berjualan Keliling Menggunakan Gerobak	Sate Keliling	Pedagang menggunakan grobak dan berkeliling untuk usaha kulinernya. Tidak hanya berkeliling di satu RT saja bahkan hampir dapat mencangkup wilayah RW. Jam berdagang biasanya dari sore hingga malam.

No	Aktivitas	Skema	Foto
1.	Berjualan Makanan dalam Rumah		

<p>2.</p> <p>Berjualan Menggunakan Tenda dan Warung di luar Rumah</p>	<p>2.</p> <p>Berjualan Menggunakan Tenda dan Warung di luar Rumah</p>	<p>AKTIVITAS BERJUALAN MELALUI MENGGUNAKAN TENDA DI LUAR RUMAH.</p> <p>PELUKUPATAN RUANG KOSONG UNTUK AREA DAGANG.</p> <p>PARKIR DI TEPI JALAN</p> <p>AREA DAGANG PADA LUAR BANGUNAN COROBAN.</p> <p>AREA RUMAH PERAGANG.</p> <p>AREA ETALASE DAGANGAN.</p> <p>AREA TEMPAT MAKAN, DUDUK.</p>	
<p>3.</p> <p>Berjualan Keliling Menggunakan Grobak</p>	<p>3.</p> <p>Berjualan Keliling Menggunakan Grobak</p>	<p>PENYIMPANAN GROBAK PADA LUAR BANGUNAN.</p> <p>RUMAH</p> <p>GROBAK</p>	



**Gambar 2.11 Aktivitas Berdagang**  
*Sumber: penulis (2018)*

Aktivitas berdagang yang dilakukan merupakan aktivitas sector informal. Aktivitas kuliner rumahan berupa makanan yang dijual lebih diperentukan untuk lingkup area permukiman dan kawasan cokrodiningratan sebagai pemenuhan kebutuhan untuk sehari hari, makan pagi, siang dan malam hari.

Selain itu terdapatnya aktivitas masyarakat dalam tahap persiapan bahan mentah untuk dijual kepada pedagang angkringan dan sate keliling yang dilakukan oleh beberapa pemukim secara bersama sama. Aktivitas persiapan pembuatan bahan mentah sate dilakukan secara komunal dalam rumah, bagian teras rumah, dan pinggir jalan lingkungan.



**Gambar 2.12** Aktivitas Pembuatan Bahan Baku Angkringan  
*Sumber: penulis (2018)*



### 2.5.2 Aktivitas Sosial Penghuni

Ditinjau dari kegiatan sosial yang ada di Cokrokusuman terdapat aktivitas yang biasa dilakukan dari kegiatan yang rutin dilakukan tiap minggu sampai kegiatan spontan yang diadakan untuk menjalin interaksi sosial dan keakraban antar penghuninya. Berikut merupakan rutinitas aktivitas sosial yang ada :

Nama Kegiatan	Intensitas	Lokasi	Kapasitas	Keterangan
Perkumpulan bapak-bapak	Setiap 1 bulan sekali	Balai warga	±40 Orang	Laporan uang masuk kampung, arisan, dan simpan pinjam
Perkumpulan Ibu-ibu	Setiap 1 bulan sekali	Balai warga dan jalan lingkungan	±40 Orang	Arisan, simpan pinjam, koperasi.
Posyandu Anak dan Lansia	Setiap 1 bulan sekali	Halaman Masjid	±40-60 Orang	Terkadang dilakukan satu waktu.

Hampir seluruh aktivitas rutin tersebut dilakukan di balai RW, karena rumah warga yang luasannya tidak memungkinkan untuk dilakukannya perkumpulan. Selain kegiatan dalam tabel, masih terdapat beberapa aktivitas warga diantaranya melakukan ronda pada malam hari yang dilakukan sistem jadwal bergilir setiap dua hari sekali secara bergantian dari setiap kk yang masih memiliki anggota keluarga laki-laki dengan umur cukup. Gotong royong dilakukan ketika ada kegiatan bersih bersih dan acara tertentu.

### 2.5.3 Aktivitas Sungai

Terdapatnya aktivitas yang tidak menjaga akan kebersihan lingkungan sungai, Sungai Code ini menjadi batas RW.09 Cokrokusuman khususnya RT.45. Sungai Code merupakan salah satu sungai aktif sekaligus sebagai jalur aliran letusan lahar dingin gunung merapi. Keadaan lingkungan pinggiran sungai yang tidak bersih disebabkan oleh kecenderungan pemukim yang acuh tak acuh terhadap eksistensi sungai. Selain itu keberadaan sungai menambah aktivitas RT.45 disekitar bantaran sungai seperti mencuci pakaian, tempat MCK, memancing, bahkan tidak jarang dijadikan sebagai area bermain anak anak karena minimnya ruang terbuka di dalam permukiman yang dapat dijadikan area tempat bermain.



**Gambar 2.13** Sungai Dijadikan Area Mencuci, Bermain dan Aktivitas Lain

*Sumber: penulis (2018)*

## 2.6 Kajian Tema Perancangan

Latar belakang konsep pada bangunan adalah bangunan rumah susun yang membuka penyediaan ruang komunal dan peluang dalam aktivitas penjualan makanan (kuliner) yang ada. Sebagai upaya untuk meningkatkan keberlangsungan pemukim dalam aspek sosial ekonomi dan interaksi sosial.

### 2.6.1 Interaksi

Interaktif merupakan sifat saling berhubungan dan saling aktif. Dalam arsitektur konsep interaktif merupakan terjadinya proses interaksi yang berkelanjutan tidak hanya satu arah. Interaksi juga lebih dari sekedar terjadi hubungan antara pihak pihak yang terlibat melainkan saling mempengaruhi. Interaksi dalam bangunan dapat dibagi menjadi interaksi jarak dekat dan jarak jauh, sedangkan berdasarkan subjek dan objeknya dapat dibedakan menjadi tiga yaitu menjadi interaksi antara manusia dengan lingkungan yang dibangun, manusia dengan lingkungan luar dan manusia dengan manusia.

Interaksi sosial menurut Prof. Dr. Soerjono Sukanto dalam pengantar sosiologi, merupakan kunci rotasi semua kegiatan sosial. Dengan tidak adanya interaksi antar satu sama lain makan tidak akan mungkin ada kegiatan bersama. Syarat terjadinya interaksi sosial yaitu adanya kontak sosial dan adanya komunikasi.

#### 1. Kontak Sosial

Secara fisik, kontak baru terjadi apabila terjadi hubungan badaniah tetapi secara sosial tidak perlu adanya kontak fisik atau menyentuhnya, seperti halnya dengan berbicara dengan seseorang.

#### 2. Komunikasi

Komunikasi yaitu cara seseorang memberi tafsiran kepada orang lain (yang berwujud pembicaraan, gerak gerak badaniah, atau sikap).

Bentuk interaksi sosial menurut jumlah pelakunya dapat dibedakan menjadi tiga yaitu:

1. Interaksi antara individu dengan individu
2. Interaksi antara individu dengan kelompok
3. Interaksi antara kelompok dengan kelompok

Berdasarkan pada buku *Arsitektur Lingkungan dan Perilaku*, faktor penentu interaksi sosial lainnya terdapat pada beberapa hal antara lain :

- Pelingkup ruang, Aksesibilitas, Perabot

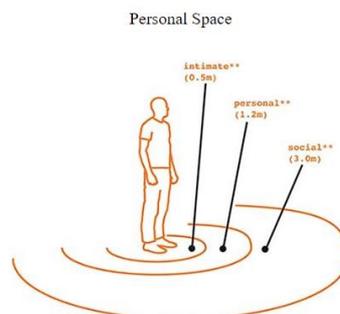
Perabot sebagai variable tak bergantung dari ruang, dapat mempengaruhi persepsi terhadap ukuran ruang. Sebuah kursi difungsikan sebagai perabot untuk tempat duduk, selain itu berperan dalam mempengaruhi kegiatan dan perilaku pemakainya. Penataan perabot yang simetris dan asimetris akan menimbulkan efek berlainan bagi berlangsungnya suatu kegiatan.

#### 2.6.2 Teritori

Respon interaksi manusia terhadap lingkungannya bergantung pada bagaimana individu itu mempersepsi ruang lingkungan fisik maupun non fisik dengan beberapa norma dan aturan yang dapat dinyatakan sebagai teritori. Area teritori terbagi menjadi empat antara lain : Ruang Personal, Social Space, Public Space, Area Terkendali (Privacy).

##### a. Personal space

Dapat diartikan sebagai sebuah ruang berbentuk tabung yang menyelubungi suatu individu dan membatasi jarak dengan orang lain, membesar dan mengecil bergantung dengan siapa kita berhadapan.



**Gambar 2.14 Skema Personal Space**

Sumber : <http://www.crystalinks.com/PersonalSpace.html>

Edward Hall dalam Dwi (2009), membagi jarak (space) tersebut dalam empat jenis, yaitu:

Jarak	Hubungan yang terjadi
Jarak Intim (0 - 0.5m)	Jarak untuk saling merangkul, berhubungan.
Jarak Personal (0.5 – 1.2m)	Jarak untuk percakapan antara orang yang sudah saling akrab
Jarak Sosial (1.20 – 3.60m)	Jarak untuk sifat formal, dengan kelompok sosial yang sama
Jarak Publik (3.60 – 7.50m)	Jarak yang bersifat lebih formal, seperti pembicara, penceramah.

**Tabel 2.15 Hubungan Jarak Personal space**  
*Sumber : Edward Hall 1963 dalam Citra*

Ruang Personal tersebut mempengaruhi desain yang berperan dalam menentukan kualitas hubungan seorang individu dengan individu lainnya, semakin dekatnya zona jarak akan membentuk ruang Sociopetal yaitu tatanan yang mampu memfasilitasi interaksi sosial dan semakin jauhnya zona jarak akan membentuk ruang Sosiofugal yaitu tatanan yang mampu mengurangi interaksi sosial.

#### b. Privacy

Privacy adalah keinginan atau kecenderungan pada diri seseorang untuk tidak diganggu kesendiriannya. Holahan 1982 dalam Dwi, pernah membuat alat untuk mengukur kadar dan mengetahui jenis-jenis privacy (*privacy preference scale*) dan mendapatkan bahwa ada 6 jenis dalam privacy yang terbagi dalam dua golongan.

1. Golongan pertama adalah keinginan untuk tidak diganggu secara fisik. Golongan ini terwujud dalam tingkah laku menarik diri yang terdiri atas 3 jenis.
  - Keinginan untuk menyendiri (solitude).
  - Keinginan untuk menjauh dari pandangan dan gangguan suara tetangga atau kebisingan lalu lintas (seclusion)

- Keinginan untuk intim (intimacy) dengan orang-orang (misalnya dengan keluarga) atau orang tertentu saja tetapi jauh dari semua orang.
2. Golongan kedua adalah keinginan untuk menjaga kerahasiaan diri sendiri yang berwujud dalam tingkah laku hanya memberi informasi yang dianggap perlu (control of information). Tiga jenis privacy yang termasuk dalam golongan ini adalah:
- Keinginan untuk merahasiakan jati diri. (anonymity)
  - Keinginan untuk tidak mengungkapkan diri terlalu banyak kepada orang lain (reserve)
  - Keinginan untuk tidak terlibat dengan tetangga (not neighbouring).

Dalam suatu ruang, adanya beberapa tipologi untuk membedakan batas – batas ruang publik dan privat Rapoport, 1977 dalam Dwi antara lain yaitu:

1. Tipologi Pertama

- Personal Occupancy : terbatas untuk satu anggota kelompok sosial tertentu, misalnya Rumah.
- Community Occupancy : terbatas untuk satu anggota kelompok tertentu, lingkungan kampung.
- Society Occupancy : bebas untuk seluruh masyarakat kota, Jalan jalan perkotaan.
- Free Occupancy : tidak ada batasan, Pantai atau Lapangan terbuka.

2. Tipologi Kedua

- Group Private : terbatas untuk satu kelompok saja, Kampung.
- Family Private : terbatas untuk satu keluarga, Rumah dan Pekarangannya.
- Individual Private : terbatas untuk individu saja, Kamar.
- Urban Public : terbuka untuk semua, Jalan Kota.
- Urban Semi Public Space : terbatas penggunaannya, Kantor pos.

- Group Public : bebas untuk beberapa kelompok penduduk kota, Deretan pertokoan.

### 3. Tipologi Ketiga

- Public Territory : bebas untuk setiap orang akan tetapi memenuhi norma dan aturan yang ditetapkan di suatu area itu.
- Home Territory : dikuasai oleh satu keluarga.
- Interactional Territory : suatu area untuk berkomunikasi antar beberapa kelompok sosial.
- Body Territory : personal space yang bersifat individual.

### 2.6.3 Ruang Komunal (Ruang Bersama)

Menurut Purwanto (2012) ruang komunal atau ruang bersama merupakan ruang yang berfungsi sebagai wadah interaksi sosial penghuni, baik yang bersifat formal maupun informal merupakan ruang-ruang yang bersifat umum yang digunakan bersama pada luar unit hunian. Sedangkan menurut Wijayanti dalam Laksita (2015) ruang komunal merupakan suatu ruang yang menampung kegiatan sosial dan digunakan untuk seluruh masyarakat atau komunitas.

Ruang merupakan suatu wadah atau tempat makhluk hidup untuk melakukan suatu kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya. Sedangkan komunal adalah kebersamaan atau aktivitas yang dilakukan secara bersama-sama, sehingga terjadinya hubungan antar individu atau kelompok. Jadi ruang komunal merupakan suatu ruang (tempat) manusia dalam melakukan suatu aktivitasnya secara bersama-sama. Ruang komunal hampir sama dengan ruang publik, hanya saja ruang publik lebih cenderung pada ruang terbuka pada luar bangunan. Sedangkan ruang komunal disini lebih ditekankan pada dalam bangunan maupun dapat terjadi juga di luar bangunan. Ruang komunal dan publik memiliki kemiripan, yaitu suatu ruang yang dapat diakses secara bersama-sama dan dapat melakukan interaksi sosial. Namun pada ruang publik cangkupan yang diwadahi lebih luas dibandingkan dengan ruang komunal yang memiliki teritori tersendiri.

#### 1. Ruang

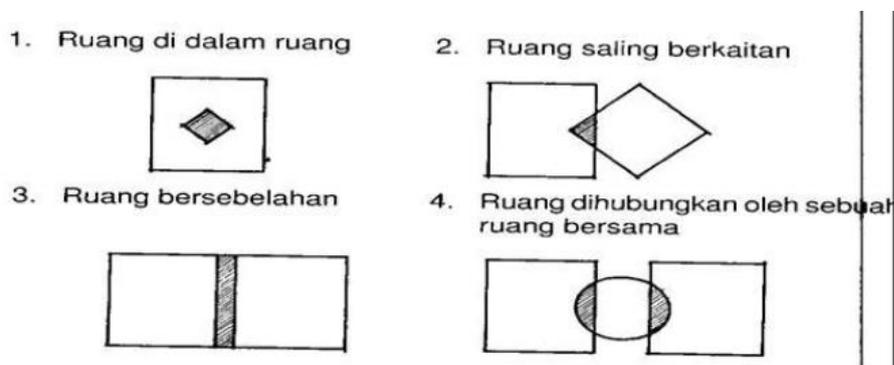
Ruang adalah suatu wadah yang tidak nyata akan tetapi dapat dirasakan oleh manusia. Perasaan dan persepsi masing – masing individu melalui penglihatan, penciuman, pendengaran, dan penafsirannya. Untuk menyatakan bentuk dunianya, manusia menciptakan ruang tersendiri dengan dasar fungsi dan keindahan yang disebut ruang arsitektur. (Hutagalung, 2010)

Ruang terbagi menjadi dua, yaitu ruang dalam dan ruang luar dengan penjelasan masing masing sebagai berikut:

a. Ruang Dalam

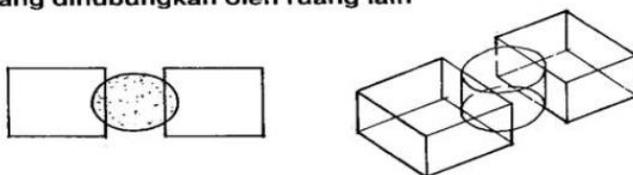
Ruang dalam dibatasi oleh tiga bidang, yaitu alas atau lantai, dinding, dan langit langit atau atap. Pada beberapa hal, ruang bisa jadi sulit untuk dibedakan menjadi tiga bidang pembatas tersebut. Misalnya pada konstruksi shell karena dinding dan atap menjadi satu bagian.

Berdasarkan buku bentuk, ruang, dan tatanan (Fancis D.K. Shing) Jenis – jenis ruang sebagai berikut:



Gambar 2.15 Jenis Ruang yang terkait dngan Ruang Umum  
 Sumber : Ching, D.K. Francis. 2000. *Arsitektur, Bentuk, Ruang dan Tatanan*

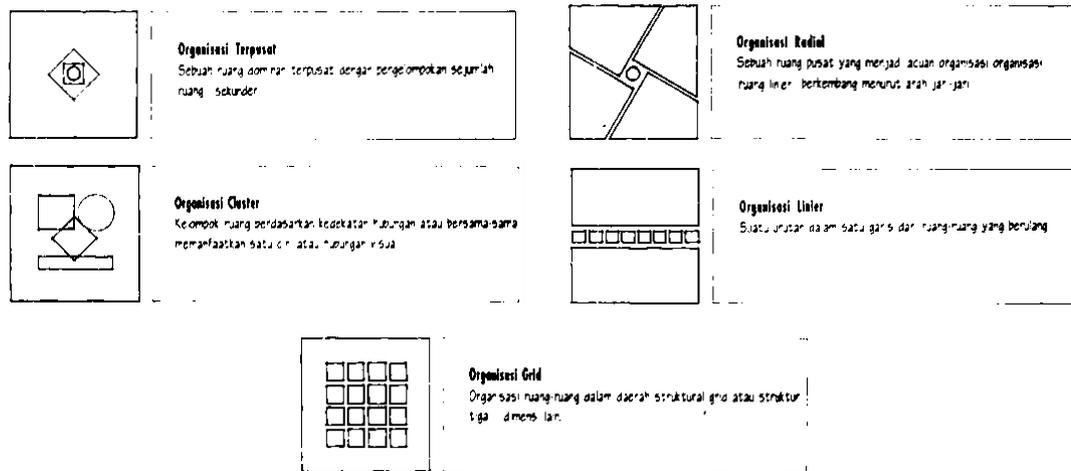
4. Ruang dihubungkan oleh ruang lain



- Dua buah ruang yang terbagi oleh jarak dapat dihubungkan oleh ruang ketiga atau ruang perantara.
- Ruang perantara dapat berbeda dalam bentuk atau orientasi untuk menunjukkan fungsi berhubungan.

Gambar 2.16 Jenis Ruang yang terkait dngan Ruang Umum  
 Sumber : Ching, D.K. Francis. 2000. *Arsitektur, Bentuk, Ruang dan Tatanan*

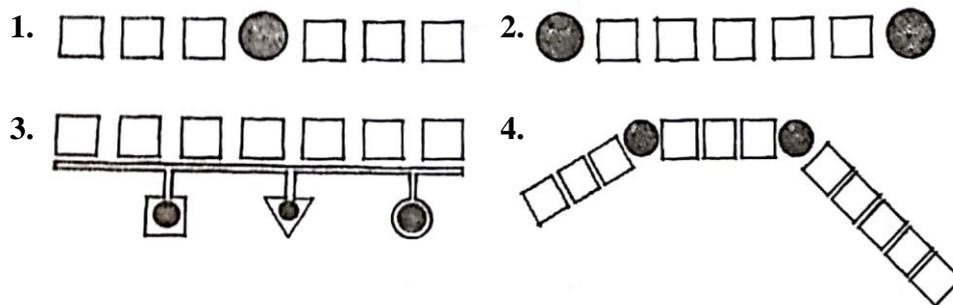
Terdapat beberapa bentuk organisasi pola ruang menurut Francis D.K Ching sebagai berikut :



**Gambar 2.17 Jenis Organisasi Pola Ruang**

Sumber : Ching, D.K. Francis. 2000. *Arsitektur, Bentuk, Ruang dan Tatanan*

Jenis jenis organisasi pola linear terhadap ruang bersama sebagai berikut :



**Gambar 2.18 Jenis Organisasi Ruang Linier**

Sumber : Ching, D.K. Francis. 2000. *Arsitektur, Bentuk, Ruang dan Tatanan*

1. Organisasi linear dengan penempatan ruang komunal (bersama), ruang penting pada bagian tengah dari rangkaian ruang linear.
2. Organisasi linear dengan penempatan ruang komunal (bersama), ruang penting pada bagian ujung rangkaian linear.
3. Organisasi linear dengan penempatan ruang komunal (bersama), ruang penting diluar organisasi linear namun tetap terkoneksi dengan rangkaian.
4. Organisasi linear dengan penempatan ruang komunal (bersama), ruang penting pada titik rotasi atau titik belok rangkaian linear.

## b. Ruang Luar

Ruang luar adalah sebuah ruang yang terbentuk oleh batas horizontal bawah (bentang alam) dan vertikal (massa bangunan atau vegetasi). Merupakan ruang yang dibatasi oleh dua bidang yaitu lantai dan dinding. Ruang luar dapat dikategorikan menjadi beberapa macam berdasarkan kegiatannya yaitu :

- Ruang Aktif dan pasif

Ruang aktif merupakan ruang yang dibentuk untuk difungsikan sebagai ruang aktivitas seperti olahraga, jalan, interaksi dan bermain dapat berbentuk plaza, lapangan, atau playground. Sedangkan ruang pasif adalah ruang yang dibentuk bukan difungsikan sebagai tempat berkegiatan, dapat berupa area hijau.

- Ruang fungsional dan Ekologis

Fungsional artinya ruang luar dibentuk dengan adanya fungsi atau guna tertentu seperti: bermain, olahraga, tempat peralihan kegiatan, sarana penghubung antar bangunan, pembatas antar bangunan, pengatur jarak bangunan. Sedangkan Ekologis artinya ruang luar yang dibentuk sebagai fungsi ekologisnya seperti: sumber penyegaran udara, penyerap dan pengendali air hujan, pengendali ekosistem, pelembut massa bangunan luar.

- Ruang Hidup dan Ruang Mati

Ruang yang dapat terjadi dengan pembatasan pembatasan alam, dapat terjadi dengan membatasi alam pada bidang alas dan dinding. Terjadinya ruang luar dikarenakan dua faktor yaitu adanya ruang hidup dan ruang mati. Ruang mati dapat pula terjadi karena adanya ruang yang terbentuk antara dua atau lebih bangunan, yang tidak direncanakan khusus sebagai ruang terbuka atau sirkulasi. Masalah ruang mati dapat dipecahkan atau diubah menjadi ruang hidup bila dalam suatu perancangan tapak, bangunan bangunan ditentukan letaknya dengan sebaik baiknya yang memperhatikan fungsi keseimbangan terhadap lingkungan serta dari segi estetis.

- Ruang Terbuka

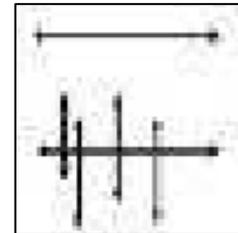
Ruang terbuka pada dasarnya merupakan suatu wadah yang dapat menampung kegiatan aktivitas tertentu dari masyarakat baik secara individu atau secara kelompok. Bentuk dari ruang terbuka tergantung pada pola dan susunan massa bangunan. Batasan pola ruang umum terbuka sebagai bentuk dasar ruang terbuka di luar bangunan, dapat digunakan oleh publik yang memberi kesempatan untuk macam kegiatan.

## 2. Sirkulasi

Sistem sirkulasi adalah prasarana penghubung utama yang menghubungkan berbagai kegiatan dan penggunaan suatu lahan di atas suatu area dan di dalam bangunan yang mempertimbangkan aspek fungsional, ekonomis, keluwesan, dan kenyamanan. Pola sirkulasi dapat dibagi menjadi beberapa macam yaitu sebagai berikut:

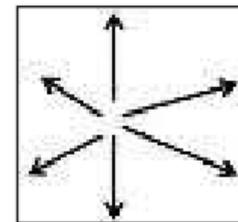
- Linier

Semua jalan adalah linier. Jalan yang lurus dapat menjadi unsur pengorganisir yang utama untuk satu deretan ruang-ruang. Sebagai tambahan, jalan dapat melengkung atau terdiri atas segmen-segmen, memotong jalan lain, bercabang-cabang,



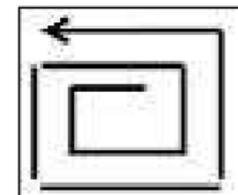
- Radial

Bentuk radial memiliki jalan yang berkembang dari atau berhenti pada, sebuah pusat, titik bersama.



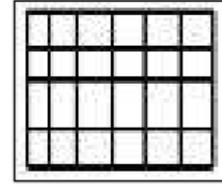
- Spiral

Sebuah bentuk spiral adalah sesuatu jalan yang menerus yang berasal dari titik pusat, berputar mengelilinginya dengan jarak yang berubah.



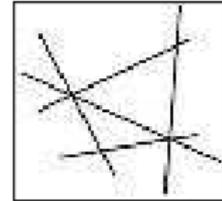
- Grid

Bentuk grid terdiri dari dua set jalan-jalan sejajar yang saling berpotongan pada jarak yang sama dan menciptakan bujur sangkar atau kawasan-kawasan ruang segiempat.



- Network

Suatu bentuk jaringan terdiri dari beberapa jalan yang menghubungkan titik-titik tertentu didalam ruang.



#### 2.6.4 Setting Aktivitas

Dalam buku Arsitektur dan perilaku manusia, setting perilaku dapat diartikan secara sederhana sebagai suatu interaksi antara suatu kegiatan dengan suatu tempat yang khusus yang mengandung unsur aktivitas bersama yang dilakukan, tempat dimana kegiatan berlangsung, serta waktu spesifik saat kegiatan tersebut berlangsung. Ruang komunal disesuaikan dengan perilaku calon penghuni, sehingga ruang-ruang mendukung aktivitas bersama yang dilakukan dan meningkatkan interaksi sosial.

Pola interaksi sosial akan melibatkan tiga komponen, yaitu :

1. Individu, sebagai pengguna setting (penghuni rumah susun baik secara perorangan maupun kelompok) yang melakukan kegiatan atas dasar tujuan tertentu.
2. Setting fisik, sebagai tempat individu pengguna setting tinggal dan melakukan kegiatan informal.
3. Organisasi, institusi dimana individu melakukan tugasnya yang tercermin dalam kegiatan sehari-hari.

Hubungan antara ketiga komponen ini akan menghasilkan fenomena perilaku yang disebut Atribut. Atribut merupakan kualitas lingkungan sebagai pengalaman yang dirasakan manusia adalah komponen yang diproduksi oleh komponen manusia dengan kelompoknya (organisasi dan individu) dan setting fisik.

J.Wiesman dalam Dwi menjelaskan dan merumuskan tentang atribut lingkungan yang dialami manusia, sebagai produk dari hubungan organisasi, individu, serta setting fisik. Atribut yang terjadi pada suatu ruang bersama tersebut adalah:

1. Kenyamanan

Suatu ruang yang memberi kenyamanan bagi penghuni atau pengguna baik merasa nyaman saat melakukan kegiatan, atau merasa nyaman berada di ruang tersebut.

2. Sosialitas

Suatu ruang yang mampu memfasilitasi interaksi sosial. Selain tata perabot (*furniture*), pembentukan ruang pun akan sangat berperan dalam keberhasilan membentuk ruang sosiopetal.

3. Aksesibilitas

Suatu ruang yang mudah untuk dicapai oleh penghuni, memberi kemudahan aksesibilitas menuju ruang yang dituju penghuni, serta tidak terpotong arus sirkulasi.

4. Adaptabilitas

Suatu ruang yang mampu menampung kegiatan berbeda akibat perubahan aktivitas penghuni atau pengguna ruang meliputi susunan, letak, pengurangan, atau penambahan komponen fisik pada ruang.

5. Visibilitas

Suatu ruang yang memberikan visibilitas yang menarik sehingga menciptakan pola interaksi yang dinamis antar pengguna ruang dengan bukan pengguna ruang, view dari ruang bersama ke arah luar.

## 6. Keamanan

Suatu ruang yang memberi rasa aman serta dapat saling mengawasi tidak tertutup ataupun tersekat oleh ruang lain pada tiap - tiap ruang bersama.

## 2.7 Kajian Rumah Susun

### 2.7.1 Definisi Rumah Susun

Rumah susun dapat didefinisikan berdasarkan KBBI yaitu merupakan gabungan dari pengertian rumah dan susun yang berarti bangunan untuk tempat tinggal yang diatur secara bertingkat (susun). Menurut Undang – Undang RI No.20 Tahun 2011, rumah susun adalah 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.

Indonesia memiliki ragam tipologi mengenai pemenuhan perumahan yang berbeda tetapi hampir memiliki konsep yang sama satu sama lain seperti kampung vertikal, kampung deret, rumah susun, dll. Pembangunan rumah susun pada prinsipnya dibangun untuk penyediaan kesejahteraan aktivitas penghuni. Sebagai contoh pada setiap unit terhubung dengan akses bangunan seperti koridor dan lobby. Selain itu pola interaksi juga harus terjadi antar penghuni rumah susun.

### 2.7.2 Tujuan Rumah Susun

Tujuan khusus dari pembangunan rumah susun yaitu untuk pengendalian laju pembangunan rumah yang semakin banyak dan memakan lahan. Adapun tujuan pembangunan rumah susun berdasarkan Undang-Undang No. 20 tahun 2011 tentang rumah susun, pembangunan rumah susun bertujuan :

- a. Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah yang menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya.
- b. Meningkatkan daya guna dan hasil guna lahan di daerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan pemukiman yang lengkap, serasi dan seimbang.

Adapun beberapa kriteria pembangunan rumah susun sebagai berikut :

- a. Kesesuaian dengan Tata Ruang Kota (sesuai peruntukannya)
- b. Kondisi sosial ekonomi dan sosial budaya penghuni kawasan pada umumnya rendah dilihat dari (penghasilan, pendidikan, perilaku/kebiasaan).
- c. Kepadatan bangunan melebihi daya dukung lingkungan.
- d. Kondisi prasarana dan sarana lingkungan pada umumnya kurang dan tidak memenuhi persyaratan teknis dan kesehatan.
- e. Potensi kawasan untuk kegiatan perdagangan, jasa, pendidikan, pariwisata, industri, dan lain-lain.
- f. Jika akan dibangun rumah susun/sewa yang akan dikelola oleh Pemda, Pemda harus dapat menyediakan lahan dan biaya penampungannya selama proses pembangunan rumah susun.
- g. Penduduk awal diprioritaskan dapat ditampung kembali pada rumah susun.

### 2.7.3 Jenis Rumah Susun

Jenis Rumah susun terbagi menjadi beberapa kategori diantaranya dikelompokkan menjadi berikut:

1. Berdasarkan ketinggian bangunan :
  - a. *Low Rise*, dengan ketinggian maksimal 4 lantai.
  - b. *Medium Rise*, dengan ketinggian sampai dengan 8 Lantai.
  - c. *High Rise*, dengan ketinggian 9 lantai atau lebih.
2. Berdasarkan sistem pelayanan sirkulasi :

- a. *Inner Corridor Type* (koridor tengah)
  - b. *Single Corridor Type* (koridor satu sisi)
  - c. *Cout Type Corridor Type* (koridor terpusat)
  - d. *Twin Corridor Type* (koridor kembar)
  - e. *Stair Case Type* (koridor tangga)
  - f. *Open Gallery Corridor* (koridor galeri terbuka)
3. Menurut Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun diklasifikasikan sebagai berikut: BUMN/BUMD, Koperasi, BUMS, Swadaya Masyarakat.
4. Berdasarkan status kepemilikan dibagi menjadi dua, yaitu:
- a. Rumah susun untuk dimiliki, penghuni dapat membeli satuan unit rumah susun :
    - Rasa tenang penghuni karena sudah merasa memiliki unit hunian.
    - Ada kecenderungan daya tarik bagi pembeli, karena keuntungan yang dengan membeli unit hunian pada kompleks rumah susun seperti letaknya yang dekat dengan pusat kota.
    - Ada rasa memiliki terhadap rumah susun sehingga penghuni akan merasa lebih bertanggungjawab terhadap keberadaan rumah susun.
    - Salah satu kelemahan kategori ini adalah kesulitan bagi penghuni untuk biaya perbaikan dan perawatan, terutama bagi mereka yang berpenghasilan rendah.
    - Bagi developer, rumah susun dengan hak milik lebih membantu dalam pengembalian modal, dan tidak perlu memikirkan sistem pengelolaan rumah susun.
  - b. Rumah susun sewa, penghuni membayar uang sewa atau kontrak sesuai dengan perjanjian yang disepakati bersama:

- Bagi keluarga baru/masyarakat tidak mampu untuk membeli rumah susun, rumah susun sewa memberi kemudahan dapat tinggal dan menempati unit hunian dengan secara sewa.
- Cocok bagi orang-orang yang sering berpindah tempat kerja, dan tinggal pada suatu daerah tidak terlalu lama.

Persyaratan Teknis Pembangunan Lingkungan Rumah Susun. Persyaratan teknis mengenai rumah susun diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 60/PRT/1992. Maksud dan tujuan peraturan tersebut adalah sebagai landasan dalam perencanaan, pelaksanaan, pengawasan, pengelolaan dan pengembangan rumah susun. Dalam rangka peningkatan kualitas hidup penghuninya, serta untuk menjamin keamanan, keselamatan, kesehatan dan kenyamanan bagi penghuni dan pemakai.

#### 2.7.4 Karakteristik Rumah Susun

Karakteristik Rumah Susun Berdasarkan Peraturan Pemerintah, karakteristik rumah susun di Indonesia memiliki ketetapan standar sebagai berikut:

##### 1. Ruang

Ruang-ruang harus memenuhi fungsi utamanya sebagai tempat tinggal, tempat usaha, atau fungsi ganda. Semua ruang yang dipergunakan sehari-hari harus disediakan penghawaan alami atau buatan, pencahayaan secara alami atau buatan, memenuhi ambang batas suara baik dari dalam ke luar atau dari luar ke dalam.

##### 2. Kepadatan dan Tata Letak Bangunan

Kepadatan bangunan harus memperhitungkan koefisien Dasar Bangunan (KBD), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), ketinggian dan kedalaman bangunan serta penggunaan tanah untuk mencapai optimasi daya guna dan hasil guna tanah. Penggunaan tanah harus memperhatikan ketentuan sebagai berikut :

- a. Luas tanah bangunan rusun maksimal 50% dari luas tanah bersama.
- b. Luas tanah prasarana lingkungan minimal 20% dari luas tanah bersama.
- c. Luas tanah fasilitas lingkungan minimal 30% dari luas tanah bersama.

Tata letak bangunan rumah susun harus memperhatikan jarak antara bangunan, batas kepemilikan tanah serta kemudahan pencapaian dan pengelolaan, guna mencapai keamanan, keselamatan, dan kenyamanan penghuni dan lingkungan, yaitu :

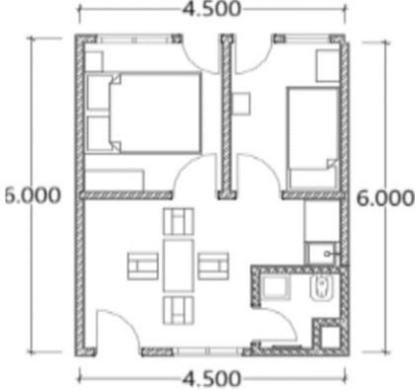
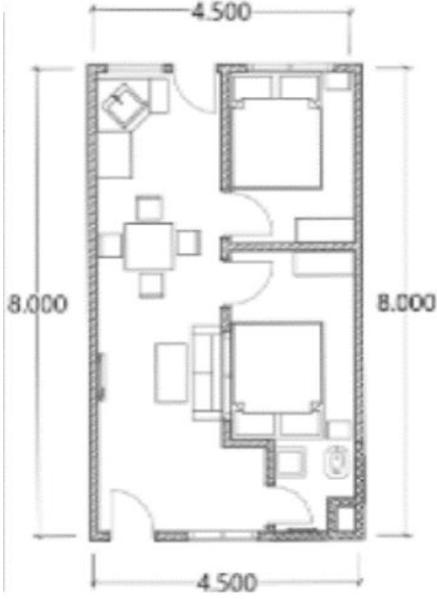
- a. Jarak bangunan harus memenuhi persyaratan terhadap bahaya kebakaran, pencahayaan dan pertukaran udara.
- b. Kemudahan pencapaian dan pengelolaan harus memperhitungkan besarnya hunian dengan batas pengelompokan hunian dan orientasi pencapaian.

### 3. Satuan Rumah Susun

- a. Mempunyai ukuran standar minimal 18 m<sup>2</sup>, lebar bagian muka minimal 3 m.

No	Tipe Unit	Fasilitas/Ruang	Keterangan
1.	Tipe 18 m <sup>2</sup> Tipe 21 m <sup>2</sup> Tipe 24 m <sup>2</sup>	- 1 kamar tidur - Ruang tamu/keluarga - Kamar mandi - Dapur/Pantry	Tipe ini biasanya untuk keluarga muda atau seseorang yang belum memiliki keluarga.
2.	Tipe 30 m <sup>2</sup> Tipe 36 m <sup>2</sup> Tipe 42 m <sup>2</sup> Tipe 50 m <sup>2</sup>	- 2 kamar tidur - Ruang tamu/keluarga - Kamar mandi/WC - Dapur/pantry - Ruang makan	Tipe ini untuk keluarga yang sudah memiliki anak.

**Table 2.16 Luasan Unit Rumah Susun**  
Sumber : Peraturan Pemerintah, 1985.

No	Tipe Unit	Standard Layout
1.	Tipe 18 m <sup>2</sup> (Single/ Studio)	
2.	Tipe 27 m <sup>2</sup> (Couple/Small Family)	
3.	Tipe 36 m <sup>2</sup> (Family)	

**Table 2.17 Standar Layout Unit Rumah Susun**

*Sumber : Suparwoko, 2015.*

- b. Dapat terdiri dari satu ruang utama dan ruang lain di dalam dan/atau di luar ruang utama. Ruang utama berfungsi ruang tidur pada rumah untuk unit hunian dan ruang utama sebagai ruang kerja pada rumah susun untuk unit bukan hunian, sementara ruang lain berfungsi sebagai ruang penunjang untuk kamar mandi, kakus, dan dapur.
- c. Harus dilengkapi dengan pencahayaan dan penghawan alami dan buatan yang cukup, sistem evakuasi penghuni yang menjamin kelancaran dan kemudahan, sistem penyediaan daya listrik yang memadai dan sistem penyediaan air secara otomatis.
- d. Batas pemilihan satuan rumah susun berupa ruang tertutup dan sebagian terbuka.

#### 4. Benda Bersama dan Bagian Bersama

Benda bersama dapat berupa prasarana lingkungan atau fasilitas lingkungan. Bagian bersama dapat berupa ruang untuk umum, struktur dan kelengkapan rumah susun, prasarana lingkungan dan fasilitas lingkungan yang menyatu dengan bangunan rumah susun. Ruang bersama ini dapat berupa koridor, selasar dan ruang tangga.

#### 5. Prasarana

Prasarana lingkungan berupa jalan setapak, jalan kendaraan sebagai penghubung antar bangunan rumah susun atau keluar lingkungan rumah susun, tempat parkir dan tempat penyimpanan barang. Lingkungan rumah susun harus dilengkapi dengan utilitas umum yang terdiri dari jaringan air bersih, saluran pembuangan air hujan, saluran pembuangan air limbah, jaringan tempat pembuangan sampah, jaringan pemadam kebakaran, jaringan listrik, jaringan telepon dan alat komunikasi lainnya.

## 6. Utilitas Umum Lingkungan

Lingkungan rumah susun harus dilengkapi dengan fasilitas lingkungan berupa ruangan dan bangunan yang dapat terdiri dari fasilitas perniagaan dan perbelanjaan, lapangan terbuka, Penyediaannya dengan mempertimbangkan fasilitas yang telah ada di sekitarnya dan berdasarkan jumlah penghuni rumah susun yang ditampung.

## 7. Fasilitas Lingkungan

Fasilitas lingkungan pada rumah susun dapat berupa ruangan dan bangunan, antara lain fasilitas perniagaan atau perbelanjaan, lapangan terbuka, fasilitas pendidikan, kesehatan, peribadatan, pemerintahan dan pelayanan umum serta permukiman dan pertamanan. Tetapi itu semua tidak harus dipenuhi, karena tergantung dari tingkat kebutuhan penduduknya dan kondisi kawasan yang sudah memiliki atau tidaknya fasilitas tersebut.

## 8. Fasilitas Niaga

Fasilitas penunjang yang berfungsi sebagai penyelenggaraann, pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya yang antara lain dapat berupa dekat dengan bangunan perniagaan atau perbelanjaan, area publik, pendidikan, kesehatan, peribadatan, fasilitas pemerintahan dan pelayanan umu, pertamanan, serta pemakaman.

## 9. Fasilitas Pendidikan, Kesehatan, dan Peribadatan

Fasilitas lingkungan yang mendukung adanya fasilitas terkait pendidikan seperti sekolah, fasilitas yang menunjang untuk kesehatan, dan fasilitas peribadatan.

## 10. Fasilitas Pemerintahan dan Pelayanan Umum

Fasilitas lingkungan yang dapat digunakan untuk kepentingan pelayanan umum seperti, kantor RT dan RW, pos polisi, pos kebakaran, kantor pos, kantor kelurahan.

Berdasarkan Perda Kota Yogyakarta No.2 Tahun 2016 tentang rumah susun, ada empat jenis rumah susun yang ada sebagai berikut:

- Rumah Susun Umum merupakan Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- Rumah Susun Khusus adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
- Rumah Susun Negara adalah Rumah Susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.
- Rumah Susun Komersial adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.

Di Yogyakarta terdapat beberapa rumah susun yang merupakan jenis rumah susun sewa untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Berikut rincian beberapa rumah susun tersebut.

<b>Spesifikasi</b>	<b>Rusun Juminahan</b>	<b>Rusun Cokrodirjan</b>	<b>Rusun Jogoyudan</b>
Unit Kamar	Rata-rata luas kamar 24m <sup>2</sup>	Rata-rata luas kamar 24m <sup>2</sup>	Luas kamar 24m <sup>2</sup>
Jumlah Kamar	68 kamar	72 kamar	96 kamar
Luas dan Jumlah Lantai	2 blok bangunan, 5 lantai.	2 blok bangunan, 5 lantai.	4 blok bangunan, 5 lantai.
Jenis	Rumah Susun Sewa	Rumah Susun Sewa	Rumah Susun Sewa

**Table 2.18 Unit dan Tipologi Rusunawa**  
*Sumber : Mulyandari (2012)*

## 2.8 Kajian Preseden

### 2.8.1 Keberagaman Kampung Vertikal. Kali Stren, Surabaya



**Gambar 2.19 Keberagaman Kampung Vertikal**

Sumber : <http://rumah-yusing.blogspot.co.id/2011/01/keberagaman-kampung-vertikal.html>

Keberagaman Kampung merupakan bangunan kampung vertikal yang terletak di Kali Stren, Surabaya. Konsep umum rancangan: kampung vertikal. Kampung vertikal merupakan transformasi dari kampung eksisting kali Stren, tanpa menghilangkan karakter lokal dan kekayaan bentuk, warna, material, volume, garis langit (skyline) bangunan, potensi ekonomi, kreativitas warga, dll. Transformasi kampung Stren menjadi kampung vertikal, mempertahankan suasana kampung yang dinamis. Berbagai material bekas dapat digunakan kembali, serta karakter kampung 'rustic' sebagai strategi kontekstual terhadap kebiasaan hidup, perilaku, intensitas perawatan yang jarang, kampung vertikal menjadi lebih murah dan terbuka terhadap banyak alternatif aplikasi kreativitas warga terhadap huniannya. Tidak menjaga huniannya 'steril' mengkilap. perbaikan juga dapat secara parsial.

## 2.8.2 Social Housing in Vallecas. Madrid, España

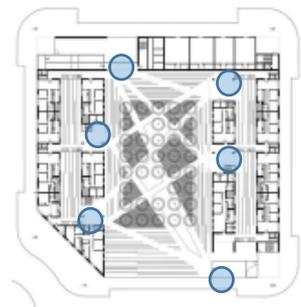


**Gambar 2.20 Social Housing Flexibility Space**

Sumber : <https://www.archdaily.com/643384/social-housing-in-vallecas-vazquez-consuegra>

Distribusi Housing berusaha untuk memastikan ruang interior yang lebih memenuhi syarat yang sesuai dengan persyaratan organisasi fungsional yang ditetapkan dalam peraturan singkat dan perencanaan, serta memungkinkan fleksibilitas tata ruang dan struktural yang lebih luas untuk penggunaan ruang secara alternatif.

Pembuatan plaza sebagai pusat yang menciptakan interaksi pada luar bangunan. Dengan pembuatan pola berhubungan terhadap akses keluar gubahan massa yang secara tidak langsung mengarahkan sirkulasi pehuni untuk bertegur sapa dan menciptakan interaksi antar penghuni.



### 2.8.3 Kampung Susun Bukit Duri, Jakarta



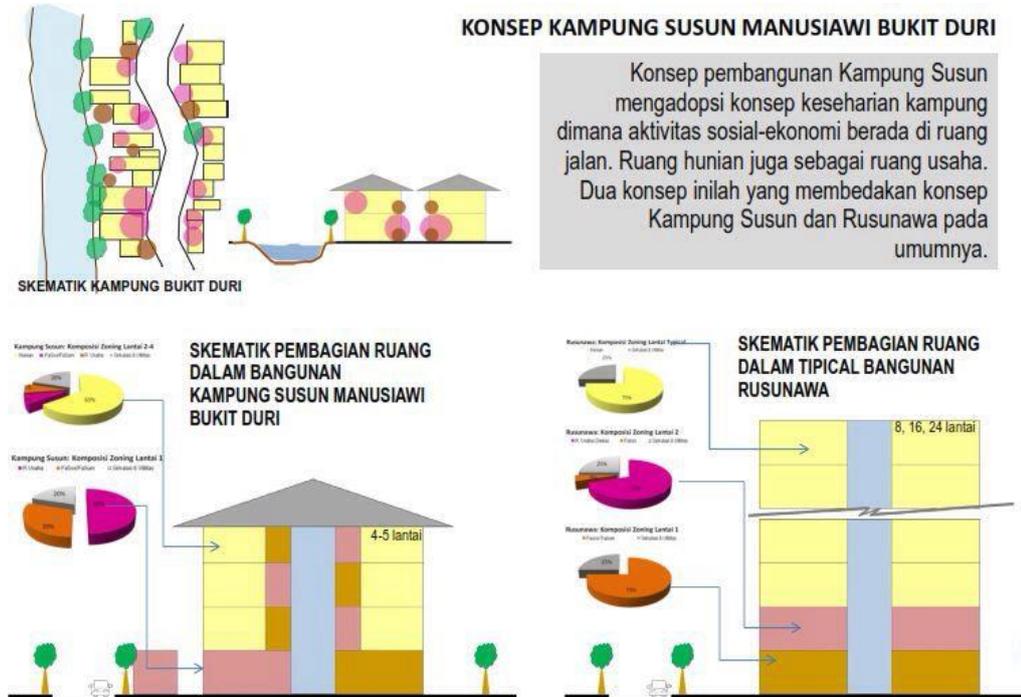
**Gambar 2.21 Kampung Susun Bukit Duri**  
Sumber : <https://ciliwungmerdeka.org>

Konsep desain dari Kampung Susun Bukit Duri merupakan permukiman dengan menggunakan prinsip “Kampung Tumbuh” yang diorientasikan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Prinsip kampung tumbuh adalah adopsi dari berbagai pihak terutama masyarakat kampungnya. Upaya yang dilakukan tidak hanya sebatas untuk memwadhahi tempat tinggal warga, melainkan dengan mengedepankan aktif berkontribusi dalam pelestarian lingkungan hidup sehat, wirausaha sosial-ekonomi, penyediaan ruang ruang sosial, ruang seni budaya, serta ruang untuk kegiatan keagamaan.

Dalam proses perumusan desain kampung susun ini, menekankan pada bagaimana komunitas warga dapat berperan aktif untuk menggali alternatif yang paling *applicable* dan *acceptable* oleh semua elemen warganya. Hal tersebut berguna untuk memperoleh suasana dan atmosfer kampung yang sebenarnya.

Kampung susun ini memiliki desain dengan pola deretan unit pada lantai di suatu blok yang langsung dihubungkan dengan deretan unit di

blok lain, sehingga lantai berbagai blok bisa saling berhubungan satu sama lain yang menyerupai sirkulasi pada lingkungan kampung.



Gambar 2.22 Konsep Skematik Kampung Susun Bukit Duri  
 Sumber : <https://ciliwungmerdeka.org>

Selain itu, pada setiap lantai kampung susun tidak hanya terdapat unit hunian saja melainkan juga terdiri dari fasilitas pendukung kegiatan serupa, seperti ruang berkumpul.



Gambar 2.23 Konsep Skematik Kampung Susun Bukit Duri  
 Sumber : <https://ciliwungmerdeka.org>

## 2.8.4 Apartemen Rakyat Cingised, Bandung



**Gambar 2.24 Apartemen Rakyat Cingised**

<http://rumah-yusing.blogspot.co.id/2016/03/apartemen-rakyat-cingised-bandung.html>

Apartemen rakyat cingised ini adalah desain usulan studio akanoma untuk program apartemen rakyat kota bandung. lokasi lahan memanjang dari barat ke timur berupa sawah. Disisi utara lahan dapat terlihat pemandangan sebagian gunung dan bukit yang mengelilingi kota Bandung. Melalui pendekatan ini diharapkan bangunan memberikan ruang yang cukup kepada alam untuk juga hidup bersama-sama. manusia menghargai alamnya bahkan membangun hubungan saling bergantung.





berundak sehingga menghadirkan ruang sosial dan terbuka di semua lantai. Unit-unit hunian yang kecil membutuhkan ruang luar agar penghuni tidak terus menerus hidup di ruang yang kecil, sesekali bisa keluar pintu dan berinteraksi langsung dengan alam dan sesamanya.



Luas tanah : 6.593m<sup>2</sup>.  
 Luas KDB : 2.451m<sup>2</sup> / 37,18%  
 Luas KLB : 12.071,5m<sup>2</sup> / 1,83  
 Luas KDH : 2.990m<sup>2</sup> / 45,35%  
 Tipe 24+ : 60 unit  
 Tipe 36+ : 59 unit  
 Tipe sudut i/35 : 5 unit  
 Tipe 48+ : 16 unit  
 Tipe sudut ii/64 : 14 unit  
**Total : 154 unit**  
 Parkir mobil : 31 unit  
 Parkir motor : 169 unit

Luas total hunian : 5659 m<sup>2</sup> / 46,88%  
 Luas total parkir(1/2): 524 m<sup>2</sup> / 4,34%  
 Luas total fasilitas & komersial : 550 m<sup>2</sup> / 4,56%  
 Luas total koridor & servis : 4067 m<sup>2</sup> / 33,69%  
 Luas total kebun atap & hidroponik (1/2) : 1271,5 m<sup>2</sup> / 10,53%  
 catatan: semua ruang koefisien 1, kecuali parkir, kebun atap, kanopi hidroponik 1/2



## 2.9 Analisis Preseden

No.	Preseden	Lesson Learn Untuk Pengembangan Rancangan
1.	<b>Social Housing in Vallecas, Madrid, Espana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Susunan unit memiliki dua fasad luar untuk memastikan ventilasi dan pencahayaan alami untuk setiap bagian unit.</li> <li>- Pembuatan plaza dengan pola sirkulasi yang saling menghubungkan entrance pada setiap blok massa.</li> </ul>
2.	<b>Kampung Susun Bukit Duri, Jakarta</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Konsep Kampung Tumbuh yang menekankan pada kontribusi aktif dalam pelestarian lingkungan hidup sehat, wirausaha, penciptaan ruang ruang sosial, seni dan keagamaan.</li> <li>- Ruang ruang interaksi sosial/ruang berkumpul terdapat pada setiap lantai guna memberdayakan kegiatan sosialisai warga.</li> <li>- Perbedaan blok massa dihubungkan satu sama lain dengan upaya penciptaan sirkulasi menyerupai kampung saling terhubung.</li> <li>- Pengembangan Hunian dengan prinsip <i>waterfront</i> dengan upaya mengarahkan orientasi fasad dan massa bangunan untuk menghadap ke sungai.</li> </ul>
3.	<b>Apartement Rakyat Cingised, Bandung (Yu Sing)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Konsep yang kesinambungan antara hubungan manusia dengan lingkungan sekitarnya, bangunan dengan kondisi alamnya dan hubungan antara sesama manusia.</li> <li>- Pemanfaatan ruang dengan adanya fasilitas atau ruang bekerja bagi penghuni apartemen. Ruang ruang bekerja yang diwujudkan seperti bengkel bamboo, aneka perkebunan hortikultur, dan koridor koridor hunian yang memungkinkan para penghuni dapat menggelar lapak jualan.</li> <li>- Desain bangunan yang berundak dengan tujuan untuk memberi kesan terbuka dan menghadirkan ruang sosial di semua lantai unit.</li> </ul>

**Table 2.19 Analisis Preseden**  
Sumber : Penulis, 2018