

## **BAB II**

### **TINJAUAN UMUM RUMAH SUSUN DAN PERILAKU KEGIATAN PENGHUNI**

#### **2.1 TINJAUAN TEORI RUMAH SUSUN**

##### **2.2.1 Pengertian Rumah Susun**

Rumah susun merupakan bangunan tempat tinggal yang bertumpuk - tumpuk dengan rapi ( Pusat pembinaan Bahasa dan Pengembangan Bahasa Indonesia, Kamus Besar Bahasa Indonesia Departement P dan K, Balai Pustaka, Jakarta)

Rumah susun merupakan suatu pengertian yang yuridis dari bangunan gedung bertingkat yang senantiasa mengandung sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama yang penggunaannya untuk hunian, secara mandiri maupun secara terpadu sebagai satu kesatuan dari bangunan. (Pusat Data Bisnis Indonesia)

##### **2.1.2 Klasifikasi Perumahan**

###### **1. Rumah susun (Flat)**

Rumah susun adalah suatu tempat hunian dengan sistem vertikal / menumpuk ke atas. Dengan tiap unit-unit dapat dimiliki (dibeli), namun ada juga yang disewakan. Menurut Eko Budiharjo rumah susun ini dapat dibedakan menjadi 2 yaitu ;

- Rumah susun bertangga (walk up flats ) dengan jumlah lantai maksimal adalah 4 lantai.
- Rumah susun dengan lift, yaitu rumah susun yang mempunyai jumlah lantai yang lebih dari 4 lantai.

## 2. Apartement

Yaitu tempat hunian manusia yang biasanya mempunyai jumlah lantai yang banyak (*high rise building*). Dengan tiap lantainya mempunyai beberapa unit hunian. Pada apartemen ini sistem huniannya hanya untuk disewakan dalam jangka waktu yang panjang.

## 3. Condominium

Yaitu hampir sama dengan apartement, namun dalam sistem huniannya dengan cara dimiliki. Dan fasilitas yang dimiliki lebih lengkap dibanding dengan apartement. Dengan sasaran peruntukan dari condominium ini untuk golongan ekonomi atas.

## 4. Real Estate

Yaitu perumahan horisontal / tidak susun yang merupakan rumah tinggal biasa yang lebih mengutamakan kualitas serta kelengkapan sarana dan prasarana lebih lengkap yang disediakan oleh pengembang (*developer*)

## 5. Perumnas

Adalah perumahan yang disediakan oleh Pemerintah melalui Departemen Pekerjaan umum yang disediakan terutama di kota-kota besar. Yang diperuntukan bagi masyarakat menengah ke bawah. Serta disediakan sarana dan prasarana dalam lingkungan pemukiman tersebut.

## 6. Perumahan Dinas

Adalah perumahan yang disediakan oleh suatu instansi tertentu untuk memenuhi kebutuhan bertempat tinggal bagi pegawainya selama pegawai tersebut masih bekerja pada suatu instansi tersebut. Perumahan dinas ini tidak dapat dimiliki atau dipindah tangankan kepada pihak lain.

### 2.1.3 Aspek -Aspek Pertimbangan Pada Hunian Rumah Susun

#### 1. Aspek Psikologi

Seorang penghuni menjadi krasan tinggal di dalam rumah susun bukan karena terutama mereka berhasil menyesuaikan diri, tetapi karena berhasil menemukan makna hidup mereka. Bentuk rasa krasan ini mereka merasa

bersatunya manusia dengan habitatnya yang menumbuhkan perasaan aman. Pemindahan lingkungan kehidupan ke penghunian rumah susun merupakan transformasi budaya sehingga diperhatikan faktor psikologinya, yaitu perasaan krasan tersebut.

## **2. Aspek Arsitektural**

Kebiasaan kegiatan kehidupan penghuni dalam pemukiman horisontal adanya kerukunan bertetangga dan tata susila serta adanya pekerjaan sampingan (berdagang, menjual jasa, industri kecil) terutama bagi masyarakat golongan ekonomi rendah / menengah ke bawah sehingga perlu dipertimbangkan dalam proses perencanaan dan perancangan dalam pengaturan zone / ruang pada rumah susun untuk kegiatan tersebut. Supaya penghuninya mencintai dan memelihara rumahnya, maka penghuni harus diberi peluang yang cukup luas untuk menciptakan jati dirinya (identitas)

## **2.2 TINJAUAN PERILAKU DALAM BERMUKIM**

### **2.2.1 Pengertian Perilaku**

Perilaku merupakan bentuk dari interaksi manusia dengan alam lingkungannya. Kata perilaku menyatakan orang-orang untuk mengobrol dan berhubungan satu dengan lainnya. (Clovis Heimsath, Arsitektur Dari Segi Perilaku, 1988) Perilaku tersebut merupakan aktivitas kegiatan manusia dalam usahanya untuk memenuhi kebutuhannya.

Menurut Irawan Maryono dalam bukunya Pencerminan Nilai Budaya Dalam Arsitektur di Indonesia, perilaku adalah akhir dari suatu rangkaian proses komponen-komponen antara manusia sebagai individu, alam lingkungan serta masyarakat sekitar yang dikendalikan oleh norma yang berlaku.

## 2.2.2 Perilaku manusia terhadap kebutuhan pemukiman

Menurut Abraham Maslow kebutuhan (*need*) akan perumahan ada 5 jenjang yaitu sebagai berikut :

### 1. Kebutuhan Fisik (*Physiological need*)

Rumah hanya untuk berlindung dari gangguan alam dan hewan, untuk beristirahat dan tidur.

### 2. Kebutuhan Rasa Aman (*Safety Need*)

Rumah, harus dapat memenuhi rasa aman sebagai tempat menjalankan segala kegiatan dan tempat menyimpan harta pribadi dan rasa aman terhadap kekuatan / konstruksi kondisi rumah.

### 3. Kebutuhan Sosial (*Social Need*)

Pada hakekatnya manusia hidup ingin diakui keberadaannya dalam lingkungan, dalam hal rumahnya :

- Manusia ingin rumahnya menjadi bagian dari lingkungan.
- Rasa memiliki atas rumahnya yaitu seperti bentuk rumahnya maupun bentuk tata ruang.

Sehingga rumah dapat memberikan peluang untuk interaksi dan aktifitas komunikasi yang akrab terhadap lingkungan sekitar.

### 4. Ego, Harga Diri (*Ego Need*)

Kebutuhan terhadap rumah untuk memberikan peluang tumbuhnya harga diri yang disebut *status-confeering funtion*. Sehingga timbulnya kehidupan yang berlainan karena egonya sendiri.

### 5. Aktualisasi Diri (*Self actualication Need*)

Kebutuhan untuk mengaktualisasikan dirinya dengan melalui rumahnyasehingga rumah dapat sebagai simbol dari dirinya (penghuni) dan mampu memberikan kepuasan bagi penghuninya.

Ruang hunian yang telah mampu mewedahi atau mewujudkan dari kelima kebutuhan tersebut akan mampu pula mewedahi kebutuhan dari perilaku penghuninya.

### 2.2.3 Kecenderungan Perilaku Dalam Rumah Susun

Dalam beberapa penelitian yang dilakukan diberbagai negara mengenai rumah susun, khususnya high rise building dalam *The Psychology of Housing*, pada buku *Housing in Transition*, oleh MD Roske, diperoleh data sebagai berikut :

- Adanya kecenderungan kegelisahan (*nervousnes*) dan kecemasan (*anxiety*) antara ibu yang tinggal di dalam flat dengan anak-anaknya yang bermain di halaman (*play ground*) yang berada pada lantai dasar. Kegelisahan tersebut mulai meningkat pada lantai lima ke atas.
- Karena rasa khawatir pada anak-anaknya, maka alternatif pemecahannya yaitu sebagian ibu menyuruh anaknya untuk bermain di dalam flat.
- Interaksi yang terjadi sesama penghuni rumah susun, mereka cenderung berhubungan / interaksi hanya dengan sesama lantai saja. Sedangkan hubungan antar lantai cenderung semakin berkurang.

### 2.2.4 Pertimbangan Calon Penghuni Dalam Bermukim Terhadap Lokasi, Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial.

Dalam harian Kompas Pada edisi ; 9 desember 1996 dikatakan bahwa pertimbangan utama yang mendasari terhadap pemilihan perumahan yaitu :

#### 1. Lokasi Site

Yaitu mempertimbangkan lokasi perumahan terhadap jarak tempuh/pencapaian ke lokasi kerja. Terutama calon penghuni perumahan yang masih berstatus bujangan (*single*), faktor jarak tempuh antara lokasi perumahan dengan lokasi kerja merupakan faktor paling utama.

#### 2. Fasilitas Lingkungan

Yaitu merupakan dasar pertimbangan utama bagi calon penghuni yang sudah menikah terutama mereka yang sudah memiliki anak. Yaitu tujuannya agar anak-anak mereka dapat tumbuh/berkembang dengan baik. Karena dengan adanya fasilitas lingkungan yang memadai seperti misalnya; fasilitas tempat Pendidikan (Sekolahan), Rumah sakit/Puskesmas, Pusat perbelanjaan, dan sebagainya.

### **3. Fasilitas Umum, Fasilitas Sosial dan Fasilitas Utilitas Yang Disediakan Oleh Perumahan.**

Dengan adanya sarana dan prasarana yang disediakan dalam perumahan semakin lengkap, maka akan menjadikan calon penghuni lebih tertarik untuk menempati/tinggal dalam perumahan tersebut. Sarana dan prasarana tersebut antara lain ;

#### **a. Fasilitas Sosial dan Umum**

- Fasilitas Peribadatan
- Fasilitas Olahraga
- Fasilitas Kesehatan
- Fasilitas Pendidikan.

#### **b. Fasilitas Utilitas**

- Fasilitas Telpn
- Jaringan air bersih
- Jaringan drainase
- Dan lain-lain

## **2.3 TINJAUAN PENGAMATAN TERHADAP PERKAMPUNGAN RUMAH SUSUN PEKUNDEK SEMARANG**

### **2.3.1 Deskripsi Daerah Pengamatan**

#### **1. Perkampungan Rumah Susun Pekunden**

Pembangunan rumah susun Pekunden merupakan bentuk rumah susun yang dilaksanakan untuk tujuan peremajaan perkampungan. Perkampungan Pekunden dahulunya merupakan perkampungan kumuh di pusat kota Semarang. Kawasan tersebut dihuni oleh sebagian besar golongan masyarakat berpenghasilan rendah, seperti : tukang becak, tukang cukur, pedagang kecil / pedagang kaki lima, dan lain-lain. Pembangunan perkampungan rumah susun pekunden merupakan upaya

untuk mengentaskan masyarakat dari kebiasaan hidup kumuh. Caranya adalah dengan melakukan pembenahan kondisi pemukimannya tanpa memindahkan penghuni lama.

## 2. Kondisi Fisik Bangunan

Jumlah blok utama / hunian terdiri dari 5 blok yaitu, blok A,B,C,D dan E. Pembangunan perkampungan rumah susun Pekunden ini diresmikan pada tanggal 24 Oktober 1992, oleh Bp. Soeharto Presiden Republik Indonesia. Masing-masing blok terdiri dari 4 lantai. Masing-masing modul hunian memiliki luas 21 m<sup>2</sup> dilengkapi dengan fasilitas :

- Air bersih PDAM
- Listrik PLN setiap hunian dilengkapi 1 meter box.

Fasilitas yang disediakan dalam rumah susun pekunden adalah :

- Musholla
- pertemuan
- Shaft sampah
- Garasi bersama
- Telepon umum
- Kios / warung dan los pasar.
- Lapangan badminton
- Taman / ruang terbuka

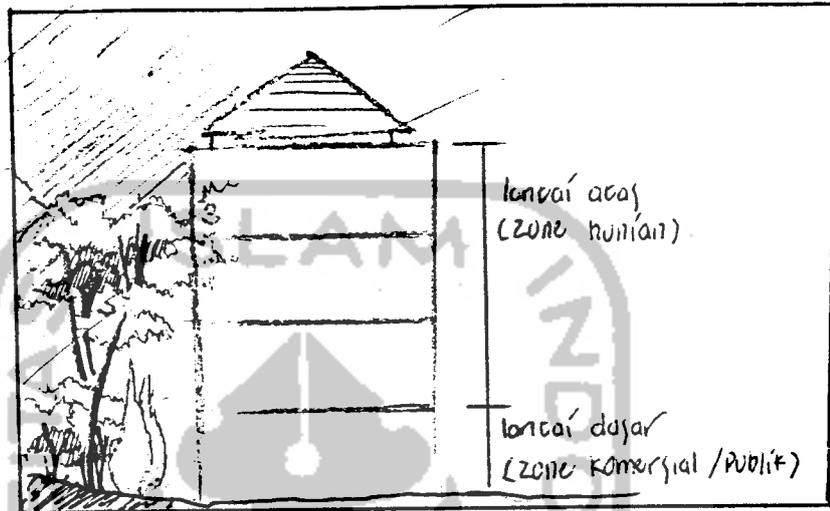
Penzoningan peruntukan secara vertikal pada bangunan rumah susun ini dibedakan menjadi 2 antara lain :

- Zone publik / komersial

Pada zone publik ini, diletakkan pada lantai dasar. Ruang-ruang yang ada pada zone publik ini antara lain : los pasar, kios / toko, warung makan, garasi umum, ruang pertemuan, musholla, dan lain-lain.

– Zone privat

Pada zone privat ini diletakkan pada lantai atas. Zone privat ini diperuntukan sebagai zone hunian. Karena pada zone hunian, membutuhkan akan tingkat privacy yang tinggi.



Gambar 2.1 Penzoningan peruntukan secara vertikal

### 3. Penghuni

Penghuni rumah susun sebagian besar adalah penduduk asli yang mendiami perkampungan lama / Pekunden. Sebagian besar penghuni mempunyai mata pencaharian dari sektor informal. Jenis pekerjaan informal tersebut adalah : tukang becak, tukang cukur, pedagang kaki lima/pedagang kecil, dan lain-lain. Tata kehidupan masyarakat penghuni terasa cukup harmonis dan guyub. Hal ini karena sebagian mempunyai persamaan status sosial ekonomi dan faktor lain yaitu pola hidup yang tumbuh dari pola hidup sebelumnya.

#### 2.3.2 Hasil Pengamatan dan Pembahasan

Perkampungan rumah susun Pekunden dipilih sebagai area pengamatan karena secara fisik dinilai hunian ini cukup berhasil memenuhi tuntutan kebutuhan penghuninya.

Pembahasan mencakup masalah-masalah yang terdapat / sesuai dengan penulisan ini. Masalah yang ada pada penulisan ini adalah : mengenai profil penghuni tentang perilaku kegiatannya dan distribusi dari fasilitas umum dan fasilitas sosial.

**1. Pengamatan privasi penghuni dalam ruang tamu dan ruang tidur (ruang bagian depan) terhadap kondisi teras**

**a. Gambaran kondisi teras**

Lokasi teras ini berada di depan ruang tinggal (hunian). Kondisi pada teras yang dipergunakan selain sebagai tempat jemuran, juga sebagai kegiatan sirkulasi / lalu-lalang baik manusia maupun sepeda yang dipergunakan anak-anak untuk bermain, sebagai tempat berkumpul / ngobrol dengan sesama penghuni. Hal tersebut tentu akan berpengaruh terhadap privasi penghuni di dalam ruang tinggal terutama ruang bagian depan.

**b. Pengamatan privasi penghuni**

Ada 3 macam kriteria untuk mencapai kebutuhan kepuasan dalam kehidupan hunian yang diuraikan oleh Ingrid gehl dalam bukunya living environment, antara lain :

- Kebutuhan fisiologi : tidur, istirahat, minum, makan, sex, cahaya, udara dan matahari.
- Kebutuhan rasa aman : keamanan rumah, tindakan-tindakan pencegahan menghindari dari polusi dan bising.
- Kebutuhan psikologi : akan hubungan, privasi, pengalaman (meliputi semua indera perasa), beraktivitas, berorientasi, identifikasi.

Sehingga dalam perancangan perumahan tidak sekedar merancang atap tempat berteduh. Tetapi merancang lingkungan pemukiman manusia, dimana didalamnya terjadi proses pembentukan peradaban manusia. Dengan demikian masalah-masalah yang akan dihadapi dalam perumahan agar mencapai kondisi perumahan yang ideal yang

diuraikan dalam bukunya rumah untuk seluruh rakyat, adalah sebagai berikut :

- Masalah kualitas lingkungan, yaitu mengenai kebersihan, kesehatan dan keteraturan.
- Masalah kualitas prasarana lingkungan, berupa jalan dan saluran-saluran air.
- Masalah kelengkapan sarana pemukiman : telepon, listrik, air bersih, pembuangan air limbah, pembuangan sampah, dan lain-lain.
- Masalah fasilitas sosial : berupa lapangan olah raga, balai pertemuan, puskesmas, dan lain-lain.
- Masalah pembentukan rumah yang efisien dan fungsional.
- Masalah rumah-rumah yang mempunyai privasi tinggi.

Dalam perumahan (hunian) interaksi dengan lingkungannya tidak dapat dihindari, sehingga dalam kehidupan perumahan terhadap lingkungannya akan membutuhkan privasi. Karena pada waktu tertentu pada diri seseorang ingin / cenderung untuk tidak diganggu kesendiriannya (Sarwono, 1992). Perilaku penghuni untuk mencapai privasi, menurut beberapa pendapat adalah sebagai berikut : Altman (1975) bahwa privasi mempunyai hubungan erat dengan atribut lain : personal space, territory (batas daerah), isolasi dan crowding (kesesakan) dengan demikian pencapaian privasi yang diinginkan seseorang tergantung pada kemampuan orang itu untuk mengontrol atribut tersebut. Pada penelitian privasi yang dilakukan Saragih (1994) menggunakan teoritik yang dibuat oleh Altman. Yang penelitiannya yaitu untuk mengetahui berbagai cara / upaya pondokan dalam mencapai privasi yaitu dengan cara :

- Penghindaran gangguan suara dan visual (behavioral)
- Penghalang gangguan suara dan visual (physical)
- Penjauhan jarak (distancing)

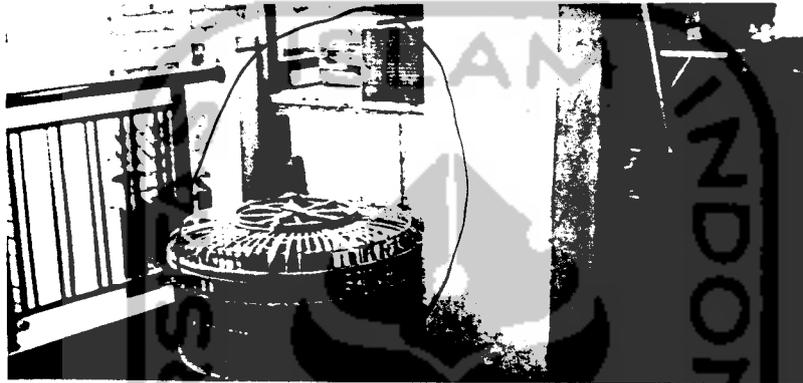
Kajian pustaka / penelitian privasi tersebut di atas, menjadi pegangan untuk pengamatan privasi penghuni dalam ruang tinggal (hunian) pada ruang bagian depan (ruang tamu / ruang tidur) terhadap kondisi teras dalam rumah susun agar dapat tersusun.

Lokasi teras ini berada di depan ruang tinggal (hunian) yang dipergunakan sebagai sirkulasi / arus lalu-lalang dan tempat berkumpul / ngobrol sesama penghuni rumah susun.

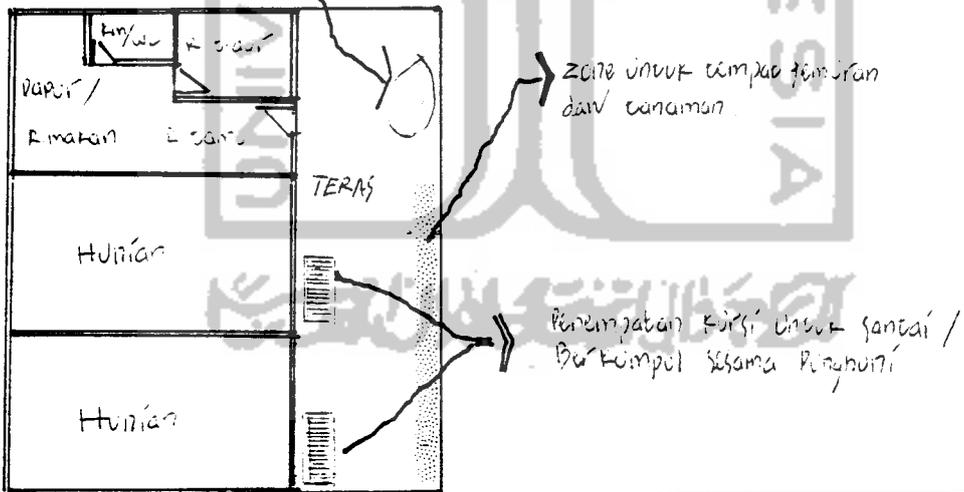




Teras sebagai tempat bermain bagi anak

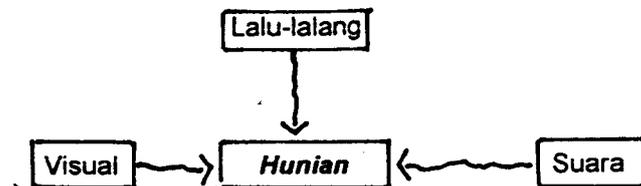


Teras sebagai tempat hewan piaraan (kandang)



Gambar 2.2 Kondisi teras.

### c. Macam gangguan dan upaya solusi penghuni



Gambar 2.3 Macam gangguan dalam teras terhadap hunian

Tabel 2.1 Macam gangguan dan upaya solusi

<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Orang sering lalu lalang baik sepeda maupun pejalan kaki di depan ruang tamu dan ruang tidur.</li> <li>2. Di depan ruang tamu dan ruang tidur sering digunakan sebagai tempat bermain / berkumpul</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fisikal Pada bukaan (jendela &amp; pintu) dibuat penutup dengan menggunakan krei / gorden sehingga pandangan dari luar (teras) terhalangi. Memberi / meletakkan kandang (tempat binatang piaraan) sehingga teras berkesan kotor dan penuh. Menjadikan teras tidak dipergunakan untuk tempat bermain / berkumpul.</li> <li>2. Spasial Pergi keluar dari tempat tinggal bila sudah tidak dapat mengatasi gangguan.</li> <li>3. Behavioral Dalam ruang ruang tamu / keluarga, perletakkan kursi tidak dihadapkan ke bukaan (pintu &amp; jendela)</li> </ol>
--	--

## 2. Pengamatan kondisi distribusi fasilitas terhadap penghuni

Kajian tentang distribusi fasilitas adalah tujuannya untuk dapat memenuhi / mewedahi tuntutan dari penghuni dalam rumah susun secara optimal.

Kompas (1996) bahwa untuk mengetahui kebutuhan akan fasilitas dalam perumahan yang harus diperhatikan yaitu :

### - Fasilitas lingkungan

Merupakan dasar pertimbangan utama bagi penghuni yang sudah menikah terutama yang sudah memiliki anak. Halini karena dengan tersedianya fasilitas lingkungan yang mewedahi anak-anak dapat tumbuh / berkembang dengan baik.

- Fasilitas dalam perumahan

Dengan fasilitas yang disediakan dalam perumahan semakin lengkap dan sistem distribusinya yang ideal / optimal dalam pengaturannya, maka penghuni akan lebih tertarik untuk tinggal dalam perumahan tersebut.

Gambaran / Pengamatan sistem distribusi fasilitas yang disediakan dalam rumah susun terhadap kondisi / situasi kehidupan penghuni setiap harinya ini dapat dicermati sebagai berikut :

a. Kondisi distribusi fasilitas garasi umum (ruang parkir)

Pada rumah susun ini, penyediaan fasilitas garasi umum dijadikan satu ( tidak tersebar di setiap blok ), dan luas garasi yang terlalu kecil sehingga tidak dapat menampung semua sepeda / sepeda motor yang ada. Untuk mengatasi hal tersebut, yaitu dengan memanfaatkan ruang-ruang yang kosong untuk menempatkan sepeda / sepeda motor seperti ruang bawah tangga, teras dan lain-lain.

b. Kondisi distribusi fasilitas komersial

Dalam rumah susun ini, pada lantai dasar salah satunya yaitu dipergunakan sebagai zone komersial yang terdiri dari : los pasar, kios, warung makan, salon, dan sebagainya. Namun fasilitas komersial tersebut hanya disediakan pada lantai dasar saja. Sehingga penghuni apabila ingin belanja kebutuhannya harus turun ke lantai dasar. Dari kondisi tersebut mengakibatkan munculnya kios-kios di lantai atas untuk memenuhi tuntutan penghuni tersebut dengan memanfaatkan ruang hunian.

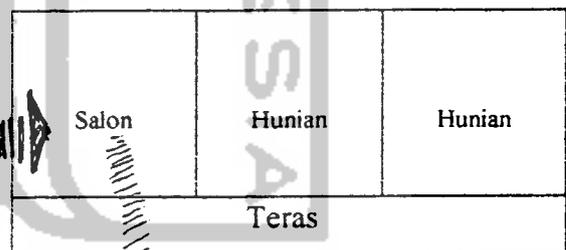
c. Kondisi fasilitas olah raga

Perletakan fasilitas olah raga berada diantara fasilitas komersial. (los pasar dan kios-kios) sehingga fasilitas olah raga tersebut tidak dapat dimanfaatkan secara optimal. Karena jika penghuni ingin mempergunakan fasilitas olah raga tersebut harus mengatur waktu /

menunggu sampai los pasar dan kios itu tutup / sepi dari penjual dan pembeli.

Tabel 2.2 Macam fasilitas, permasalahan yang timbul dan upaya solusi.

1. Fasilitas garasi umum	Penyediaan garasi umum dijadikan satu (tidak di setiap blok) sehingga jarak ruang hunian dengan ruang garasi jauh. dan luasan yang kurang memadai. Mengakibatkan penghuni cenderung meletakkan sepeda/sepeda motor di tempat yang dekat dengan tempat huniannya.	Perletakan sepeda / sepeda motor dengan memanfaatkan ruang-ruang kosong ( ruang bawah tangga, teras )
Fasilitas komersial	Perletakan fasilitas komersial (kios/warung) yang hanya di lantai dasar. Hal ini menjadikan penghuni apabila belanja harus turun ke lantai dasar.	Ada beberapa penghuni yang membuka /menyediakan kios di lantai atas dengan memanfaatkan ruang huniannya. Selain untuk menambah pendapatan, juga untuk memenuhi tuntutan dari penghuni yang malas turun ke lantai dasar.
Fasilitas olah raga	Perletakan fasilitas olah raga berada diantara los pasar dan kios-kios sehingga fasilitas olah raga waktunya tidak dapat digunakan secara optimal. Karena terganggu oleh keramaian / lalu lalang orang di los pasar / kios-kios.	Dengan pengaturan waktu. Yaitu menunggu los pasar / kios tutup atau sepi dari pembeli dan penjual.



Ruang hunian (lantai atas) dimanfaatkan untuk membuka kios / salon.

Sebagai pemenuhan tuntutan dari penghuni dan dapat menciptakan lapangan kerja baru / meningkatkan pendapatan.

Gambar 2.4 Ruang hunian untuk membuka usaha salon.



Sebagai upaya solusi penghuni terhadap distribusi fasilitas garasi / ruang parkir.

Gambar 2.5 Pemanfaatan ruang bawah tangga untuk meletakkan sepeda motor.