

## **BAB II**

### **KAJIAN & PETA KONFLIK**

#### **2.1. KAJIAN TEORI**

##### **2.1.1. Hunian Vertikal**

Menurut KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia) 'Hunian' memiliki definisi: tempat tinggal, kediaman (yang dihuni). Dan 'Vertikal' memiliki definisi tegak lurus dari bawah ke atas atau kebalikannya, membentuk garis tegak lurus (bersudut 90°) dengan permukaan bumi, garis horizontal, atau bidang datar.<sup>7</sup> Jika disimpulkan hunian vertikal berarti suatu penataan beberapa hunian tempat tinggal dengan sistem vertikal atau bertingkat.

##### **2.1.2. Rumah Susun**

Tugas akhir ini mengambil kajian rumah susun sebagai contoh dari hunian vertikal karena sampai saat ini (maret 2018) hanya rumah susun sebagai jenis hunian vertikal yang diatur dalam undang-undang Republik Indonesia

###### **2.1.2.1. Definisi**

Menurut pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, menyatakan bahwa 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

---

<sup>7</sup> KBBI, diakses melalui [kbbi.web.id](http://kbbi.web.id), pada 7 Maret 2018

masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.<sup>8</sup>

#### 2.1.2.2. Jenis Rumah Susun

Berdasarkan pasal 1 ayat (7 - 10) Undang-Undang Republik Indonesia No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, rumah susun dibagi dalam empat jenis<sup>9</sup>, yaitu:

##### 1) Rumah Susun Umum

Adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

##### 2) Rumah Susun Khusus

Adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.

##### 3) 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.

##### 4) Rumah Susun Komersial

Adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.

---

<sup>8</sup> Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

<sup>9</sup> Pasal 1 ayat (7 - 10) Undang-Undang Republik Indonesia No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

### 2.1.2.3. Peraturan Mengenai Komposisi Rumah Susun

Berdasarkan SNI 03-7013-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Fasilitas Lingkungan Rumah Susun Sederhana, menyatakan komposisi rumah susun pada tabel 2.1 berikut:

Tabel 2.2 Komposisi Rumah Susun

No.	Jenis peruntukan	Luas lahan	
		Maksimum (%)	Minimum (%)
1.	Bangunan untuk hunian	50	-
2.	Bangunan fasilitas	10	-
3.	Ruang terbuka	-	20
4.	Prasarana lingkungan	-	20

Sumber: SNI 03-7013-2004

### 2.1.2.4. Alasan Rendahnya Minat Masyarakat Tinggal di Rumah Susun

Berdasarkan Sasmito (2014), ada tujuh factor utama yang menyebabkan rendahnya minat warga (pada kasus warga kampung Juminahan) menghuni rumah susun (Graha Bina Harapan), yaitu<sup>10</sup>:

- 1) Tingkat Kenyamanan Lingkungan Di Rumah Susun Dirasakan Masih Kurang.
- 2) Kualitas Bangunan Rumah Susun Tidak Jauh Berbeda Dengan Kondisi Di Pemukiman Kumuh.
- 3) Masyarakat Senang Beraktifitas Di Luar Ruangan Khususnya Interaksi Sosial.
- 4) Masyarakat Belum Terbiasa Terbebani Dengan Kewajiban Pemeliharaan Bangunan Rumah Susun Demi Kepentingan Bersama.

<sup>10</sup> Atqon Adi Sasmito, *FAKTOR PENYEBAB RENDAHNYA MINAT WARGA KAMPUNG JUMINAHAN UNTUK MENGHUNI RUMAH SUSUN GRAHA BINA HARAPAN TEGALPANGGUNG YOGYAKARTA*, UGM, Yogyakarta, 2014

- 5) Pengetahuan Masyarakat Terhadap Teknologi Baru Yang Diterapkan Di Rumah Susun Masih Minim.
- 6) Budaya Masyarakat Yang Tida Terbiasa Tinggal di Rumah Bertingkat Dan Senang Berdekatan Dengan Sanak Saudara.
- 7) Desain Rumah Susun Yang Kurang Humanis Khususnya Bagi Lansia.

### **2.1.3. Kasus Relokasi**

#### 2.1.3.1. Rusunawa Jatinegara Barat



*Gambar 2.1 Rusunawa Jatinegara Barat*

Sumber: diakses melalui <http://news.detik.com/berita/2998227/ketua-dprd-dki-harga-rusun-jatinegara-murah-rugi-kalau-nggak-mau> pada 14 April 2018

Rumah Susun Sewa Jatinegara Barat adalah proyek rumah susun sebagai wadah relokasi sebagian warga Kampung Pulo yang melanggar aturan seperti sempadan sungai. Rumah susun ini didirikan di atas lahan milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta

dengan menggunakan dana APBN dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

Warga sudah menghuni bangunan ini sejak Juni 2015. Rumah susun ini terdiri dari dua buah tower yang masing-masing memiliki tinggi 16 lantai, dengan kapasitas 520 unit. Dilengkapi juga dengan fasilitas seperti unit untuk difabel, lobi, posko kesehatan, PAUD, dan juga *food court*. Tidak lupa juga dengan utilitas seperti empat *lift* orang, *lift* barang, *genset* dan 54 buah CCTV.



Gambar 2.2 Kondisi Unit Rusunawa

Sumber: diakses melalui <https://photo.sindonews.com/view/14608/bakti-sosial-karang-taruna-di-rusunawa-jatinegara-barat> pada 14 April 2018

Unit rumah susun ini disewakan dengan tarif sewa Rp300.000 setiap bulannya. Tiap unit sudah dilengkapi dengan dua kamar tidur, satu kamar mandi, dan juga ruang tamu, serta dapur. Teknologi rusun ini juga dapat dikatakan cukup memadai, seperti adanya *shower*, dan penyaring limbah cuci.

Dikutip dari Syafruddin dan Adi (2017) terdapat beberapa masalah dimana banyak warga yang menunggak biaya sewa dan rusaknya fasilitas-fasilitas rusun seperti *lift*. Ada beberapa hal yang mendasari masalah tersebut, yang pertama mengenai tunggakan sewa. Beberapa warga setelah direlokasi banyak yang kehilangan mata pencaharian seperti kontrakan, kosan, dan usaha rumahan lainnya. Dimana warga disini dipaksa untuk *putar otak*, terlebih lagi mereka tidak diberikan ganti rugi terhadap lahan rumah mereka yang kini tengah digusur, hal tersebut



Gambar 2.3 Fasilitas Lift yang Sering Dirusak Warga

Sumber: diakses melalui <https://megapolitan.kompas.com/read/2017/11/22/09091431/penghuni-rusun-jatinegara-barat-dikeluhkan-kerap-rusak-lift> pada 14 April 2018

dikarenakan mereka dianggap menempati tanah milik pemerintah. Beberapa warga mencoba peruntungannya dengan menyewa *retail* untuk berdagang di rusun tersebut, namun karena variasi dagangan yang sangat minim menyebabkan kurangnya keuntungan yang didapat. Sebagian juga membuka

kedai makanan di *food court* rusun, dan akhirnya sekarang jadi lebih ramai dan dinilai cukup menguntungkan.

Untuk masalah fasilitas yang sering dirusak warga juga sebenarnya merupakan imbas dari proses ganti rugi lahan yang sampai April 2018 belum juga dibayarkan. Hal tersebut merupakan salah satu bentuk protes mereka selain saling memengaruhi untuk tidak membayar sewa unit. Selain itu juga karena kurangnya rasa memiliki dianggap menjadi salah satu faktor yang memengaruhi, karena sifat rumah susun yang merupakan rumah susun sewa, bukan rumah susun milik, para penghuni masih ada yang beranggapan mereka tidak akan tinggal lama di tempat tersebut.<sup>11</sup>

#### 2.1.3.2. Rumah Susun Marunda



Gambar 2.4 Rusun Marunda

Sumber: diakses melalui <http://poskotanews.com/2015/08/06/bangun-rusunami-dki-siapkan-rp10-triliun/> pada 14 April 2018

---

<sup>11</sup> Pebrianto Syafruddin & Isbandi Rukminto Adi, *RELOKASI BERDAMPAK TERHADAP KESEJAHTERAAN DARI SISI KONDISI EKONOMI WARGA KAMPUNG PULO*, Jurnal Ilmu Kesejahteraan Sosial, Jilid 17, Nomor 2, Oktober 2017

Rumah susun marunda adalah bangunan hunian yang ditujukan untuk warga yang direlokasi dari Kampung Kalijodo dan Kampung Pasar Ikan. Didirikan sejak tahun 2008, Rusun Marunda sudah memiliki 26 blok yang masing-masing bloknya dapat menampung hingga 100 unit hunian, dan jumlah unit yang sudah dihuni telah mencapai 2500 unit.

Warga penghuni rusun marunda mengaku senang tinggal di rusun tersebut. Selain karena lokasinya dekat dengan beberapa fasilitas umum seperti sekolah, hal itu juga didorong dengan fasilitas yang memadai seperti lapangan bermain untuk anak-anak, lahan pertanian, pertanian vertikal, area usaha, dan lain sebagainya. Memang awalnya beberapa warga mengeluh karena lokasi rusun yang sangat jauh sekali dengan lokasi tinggal warga sebelumnya, sehingga lebih susah menjangkau tempat



*Gambar 2.5 Kebun Vertikal Rusun Marunda*

Sumber: diakses melalui <http://www.mediaindonesia.com/read/detail/118719-greenhouse-rusun-marunda-kini-tak-hijau-lagi> pada 14 April 2018

kerja dan berimbas kepada perekonomian warga. Namun Pemda DKI kini perlahan-lahan mengatasi hal tersebut dengan fasilitas-fasilitas penunjang ekonomi seperti yang disebutkan diatas.

Masalah baru yang muncul adalah buruknya pengelolaan keuntungan dari usaha bersama yang dijalankan oleh warga rusun. Contohnya seperti yang dikutip dari *mediaindonesia.com* pada artikel *Greenhouse Rusun Marunda Kini tak Hijau Lagi*<sup>12</sup> tentang pertanian vertikal, yang awalnya warga hanya coba-coba saja dan dengan senang hati menjalankan usaha ini, kini menjadi gelap mata karena keuntungan dari usaha ini yang terhitung cukup besar. Dikutip juga dari artikel *Bercocok Tanam dan Berbagi ala Petani Rusunawa Marunda* oleh *kompas.com*, asalah



Gambar 2.6 Lahan Pertanian Rusun Marunda

Sumber: diakses melalui

<https://megapolitan.kompas.com/read/2018/03/26/18005821/bercocok-tanam-dan-berbagi-ala-petani-rusunawa-marunda> pada 14 April 2018

<sup>12</sup> Media Indonesia, diakses melalui <http://www.mediaindonesia.com/read/detail/118719-greenhouse-rusun-marunda-kini-tak-hijau-laqi>, pada 14 April 2018

yang serupa juga timbul di lahan pertanian yang dikelola oleh warga, dimana keuntungan dari hasil panen lahan hanya cukup untuk membeli bibit dan perawatan penanaman selanjutnya. Hal tersebut dikarenakan hasil panen warga terlebih dahulu dibeli oleh warga yang lain dengan harga yang miring hingga tidak sempat dijual ke pasar yang lokasinya juga cukup jauh dari rusun. Bahkan terkadang pengelola lahan memberikan hasil panennya secara cuma-cuma kepada warga lain atas dasar ketetanggaan. Sehingga para pengelola hanya mendapatkan uang dari gaji yang diberikan untuk merawat lahan oleh pihak rusunawa sendiri.

#### 2.1.3.3. Pelajaran dari Kasus Relokasi yang Telah Dilakukan

Dari contoh kajian relokasi ke Rusunawa Jatinegara Barat dan Rusunawa Marunda diambil beberapa pelajaran untuk bagaimana merelokasi dengan sepiantasnya.

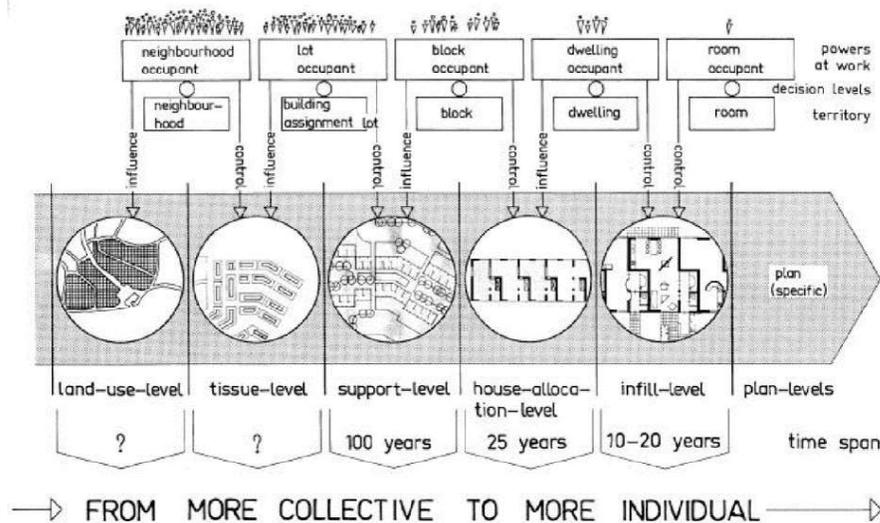
- Dimana proses relokasi sebaiknya diawali dengan sosialisai ke masyarakat tentang bagaimana keuntungan dan hidup di rusun nantinya.
- Perlunya pendataan warga karena warga memiliki aset dan usaha yang berbeda-beda dan tidak bisa ditempatkan di kotak yang sama. Contohnya seperti warga yang dulunya memiliki usaha penyewaan hunian sekarang bingung karena salah satu mata pencahariannya hilang.
- Perlu adanya program pelatihan untuk mengembangkan perekonomian warga rusun.
- Selain mewadahi huniannya, relokasi juga sebaiknya dapat mewadahi kegiatan dan usaha warga. Contohnya seperti

Rusun Marunda yang memberikan warganya lahan untuk dikelola walaupun masih dengan beberapa kendala.

- Menanamkan rasa memiliki juga penting, dimana fasilitas yang digunakan warga adalah fasilitas bersama seluruh penghuni rusun.

#### 2.1.4. Open Building

Konsep awal dari *open building* berasal dari gagasan awal John Habraken (dalam Cuperus, 2010) yang menyatakan bahwa kita seharusnya tidak meramalkan apa yang akan terjadi, namun mencoba menciptakan fasilitas untuk hal yang tidak terduga. Dalam upaya untuk mengakomodasi perubahan yang tidak diketahui di masa mendatang, Habraken memperkenalkan beberapa tingkatan dalam penentuan keputusan dalam proses perancangan, yaitu: *tissue*, *support*, dan *infill*.<sup>13</sup>



Gambar 2.7 Diagram Tingkatan Open Building  
Sumber: Cuperus (2010)

<sup>13</sup> Ype Cuperus, *AN INTRODUCTION TO OPEN BUILDING*, OBOM, 2017

Tingkatan *tissue* berada lebih tinggi (okupansinya) daripada tingkatan *building* dan berada dalam tingkatan *town fabric*, dimana dimaksudkan jika suatu bangunan (*building*) diubah atau digantikan, tatanan kota (*town fabric*) tidak berubah begitu saja dan cenderung tetap. Kemudian tingkatan *building* dalam penerapannya dapat dibagi menjadi dua tingkatan lagi, yaitu tingkatan *support* (rumah sederhana) dan tingkatan *infill / fit-out*. Tingkatan *support* membatasi dan mengakomodasi tingkat *infill*, dimana tingkat *infill* juga menentukan persyaratan atau ketentuan terhadap tingkat yang lebih tinggi.

Pada setiap tingkatan terdapat '*ultimate costumer*' atau dapat diartikan sebagai pelanggan pokok. Yaitu: Konsumen pada tingkatan *infill*, perusahaan perumahan atau developer pada tingkat *support*, dan pemerintah pada tingkatan *tissue*.<sup>14</sup>

#### **2.1.5. Arsitektur Modular**

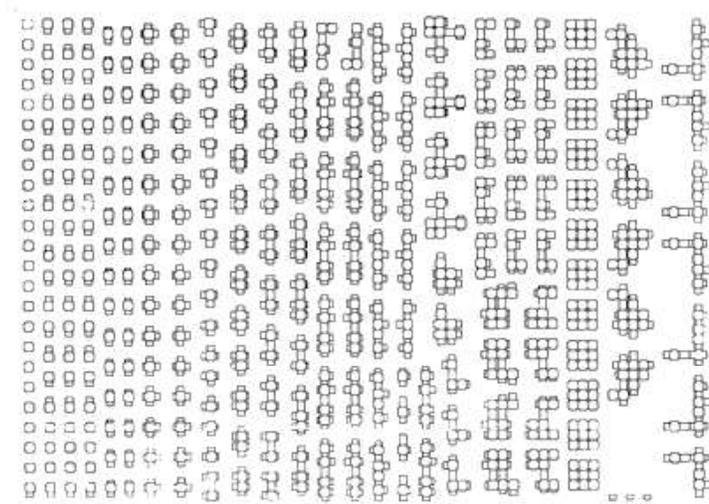
Modul merupakan sebuah unit terkecil yang dapat membentuk ruang fleksibel, ruang yang terbentuk bisa berdasarkan modifikasi, penggabungan, atau dari unit itu sendiri. Modular pada bangunan adalah sekumpulan modul yang dibangun *precast* (di luar lokasi rancangan), kemudian dibawa ke lokasi konstruksi, dirangkai, dan ditempatkan pada fondasi permanen.

Bangunan modular pada umumnya memiliki beberapa ruangan berdasarkan modul tiga dimensional. Modul yang dibuat pada umumnya termasuk dan terintegrasi dengan sistem mekanikal, elektrik, dan plambing pada bangunan. Sekitar 85% - 90% konstruksi modular diselesaikan di luar lokasi perancangan dan sisanya (10% -

---

<sup>14</sup> Tian Tian Lo, Marc Aurel Schnabel, dan Yan Gao, *ModRule: A User-Centric Mass Housing Design Platform*, ResearchGate, Selandia Baru, 2015

15%) termasuk pondasi dan sambungan utilitas diselesaikan di lokasi.<sup>15</sup>



Gambar 2.8 Kemungkinan yang Beragam dari Sistem Modular  
Sumber: Archdaily (diakses pada 18 Mei 2018)

Arsitektur Modular memiliki beberapa keuntungan<sup>16</sup>:

1) *Hemat Waktu*

Salah satu keuntungan menggunakan konstruksi modular adalah efisiensi waktu yang singkat dari tahapan *ground breaking* hingga ke tahap penggunaan bangunan. Selain alasan konstruksi yang cepat, pengerjaan beberapa tugas secara bersamaan di lokasi dan di luar lokasi menjadi kunci dari perencanaan yang efisien tersebut.

2) *Biaya Rendah*

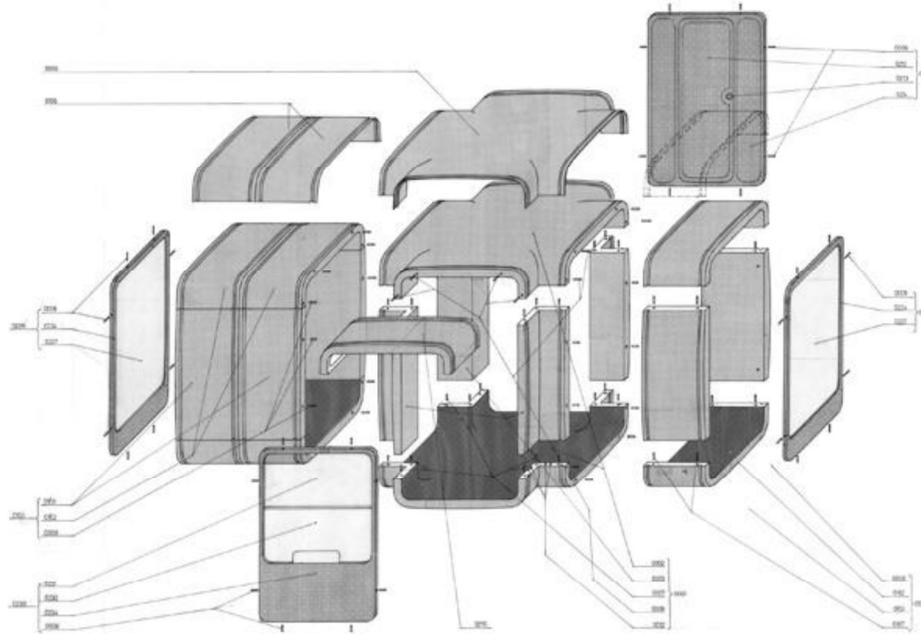
Pengerjaan dan pembuatan modul dalam jumlah besar dan bertipe sama dapat menghemat biaya 10% - 25%. Penghematan tersebut karena membeli bahan dalam jumlah banyak dan juga biaya

<sup>15</sup> Tian Tian Lo, Marc Aurel Schnabel, dan Yan Gao, *ModRule: A User-Centric Mass Housing Design Platform*, ResearchGate, Selandia Baru, 2015

<sup>16</sup> Mohammad Kamali dan KasunHewage, *LIFE CYCLE PERFORMANCE OF MODULAR BUILDINGS: ACRITICAL REVIEW*, Elsevier, Amerika, 2016

transportasi dapat dipangkas. Selain itu juga waktu pengerjaan di lokasi yang tidak banyak dapat memangkas upah buruh lapangan, dan terhindar dari faktor cuaca yang menghambat pengerjaan.

### 3) *Keamanan Lokasi Pembangunan*



Gambar 2.9 Proses Perangkaian Secara Terpisah yang Menghemat Waktu  
Sumber: Archdaily (diakses pada 18 Mei 2018)

Kecelakaan kerap terjadi pada pengerjaan bangunan tinggi, mulai dari masalah keamanan di ketinggian, aktivitas berbahaya, hingga kasus kecelakaan kepada tetangga. Namun dengan konstruksi modular, tercatat dapat mengurangi tingkat kecelakaan hingga 80%.

### 4) *Kualitas Produk*

Kualitas dari modular yang dihasilkan tentunya sesuai dengan fasilitas pengawasan yang ketat. Selain itu juga pengerjaan yang repetitif dapat meningkatkan kualitas suatu produk.

5) *Produktifitas dan Keahlian Kerja*

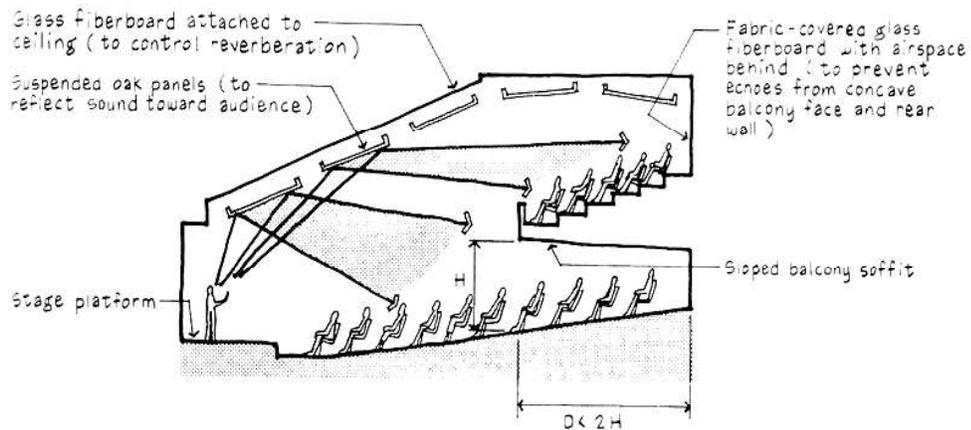
Konstruksi dan pembuatan suatu modul membutuhkan lebih sedikit keahlian kerja dibandingkan dengan pekerjaan yang dilakukan di lokasi.

6) *Ramah Lingkungan*

Pengerjaan modular dapat menghemat limbah konstruksi. Hal ini dikarenakan pabrik modular dapat lebih mudah mengontrol pengolahan, penggunaan kembali, dan pengurangan limbah yang dihasilkan.

**2.1.6. Akustik Arsitektur**

Menurut Cowan (dalam Anantama, 2017)<sup>17</sup> Akustik adalah ilmu pengetahuan dari suara/ bunyi. Kita menafsirkan bunyi melalui indra pendengaran. Segala sesuatu yang ditafsirkan melalui indra berupa



Gambar 2.10 Contoh Pengaplikasian Akustik dalam Arsitektur

Sumber: Cuperus (2010)

sesuatu yang subjektif dalam hal suka dan tidak suka. Penafsiran

<sup>17</sup> Aldhi Nugraha Anantama, *Pengaruh Geometri Panel Akustik Berbahan Dasar Limbah Serutan Kayu terhadap Nilai Absorpsi dan Isolasi Ruangan*, UII, Yogyakarta, 2017

subjektif dari bunyi tidak hanya ditentukan dari perbedaan antara musik dan suara, tapi juga ditentukan dari kualitas dari komunikasi dalam suatu ruang. Orang-orang biasanya berfikir akustik adalah bidang yang sempit dan hanya diterapkan dalam lingkup yang sempit seperti mendesain gedung konser saja. Tapi bidang tersebut sebenarnya memiliki banyak cabang penerapan, termasuk pengendalian kebisingan, physchoacoustic (efek psikologis dari suara pada manusia), bioacoustic (penggunaan gelombang suara pada diagnosa medis), dan akustik arsitektural.

### **2.1.7. Kebisingan**

Menurut Mediastika (dalam Anantama 2017) pada buku Material Akustik Pengendali Kualitas Bunyi pada Bangunan Istilah kebisingan berasal dari kata bising, yang menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) diartikan sebagai ramai atau hiruk-pikuk yang berasa di telinga seakan-akan pekak. Selama ini kebisingan dipilih sebagai sepadan dari kata noise. Penyepadanan ini tidak sepenuhnya tepat sebab dalam Bahasa Inggris noise diartikan sebagai any unwanted sound atau bunyi yang tidak dikehendaki. Istilah ini memiliki arti sangat luas, sebab bunyi yang tidak dikehendaki bagi tiap-tiap orang berbeda, dan dapat bergantung pada keadaan, kebiasaan, latar belakang budaya, dll. Dalam noise, bunyi yang tidak berasa menimbulkan pekak telinga, bahkan yang sangat pelan sekalipun, misalnya tetesan air keran yang bocor, dapat menjadi bunyi yang tidak dikehendaki dan dianggap mengganggu oleh orang-orang yang sulit tidur. Oleh karenanya kebisingan tidak dapat disepadankan dengan nois (istilah yang diusulkan untuk disepadankan dengan noise ke dalam Bahasa Indonesia (Mediastika, 2005)).

Noise memiliki makna yang lebih luas sementara kebisingan maknanya lebih sempit. Kebisingan adalah bagian dari *noise*. Tabel 2.1 berikut adalah kontoh standar kebisingan pada ruangan-ruangan umum menurut Keputusan Menteri Lingkungan Hidup No: KEP-48/MENLH/11/1996 tentang Baku Tingkat Kebisingan<sup>18</sup>:

Tabel 2.1 Baku Kebisingan

Peruntukan Kawasan/ Lingkungan Kegiatan	Tingkat kebisingan DB (A)
a. Peruntukan kawasan	
1. Perumahan dan pemukiman	55
2. Perdagangan dan Jasa	70
3. Perkantoran dan Perdagangan	65
4. Ruang Terbuka Hijau	50
5. Industri	70
6. Pemerintahan dan Fasilitas Umum	60
7. Rekreasi	70
8. Khusus:	
- Bandar udara *)	
- Stasiun Kereta Api *)	
- Pelabuhan Laut	70
- Cagar Budaya	60
b. Lingkungan Kegiatan	
1. Rumah Sakit atau sejenisnya	55
2. Sekolah atau sejenisnya	55
3. tempat ibadah atau sejenisnya	55

**Keterangan :**

\*) disesuaikan dengan ketentuan Menteri Perhubungan

Sumber: KEP-48/MENLH/11/1996 tentang Baku Tingkat Kebisingan

### **2.1.8. Kebisingan dan Kesehatan di Tepi Rel Kereta Api**

Ambang batas kebisingan sering kali kita sepelekan dan menganggap kebisingan yang diambang batas sebagai hal yang wajar hingga terbiasa pada situasi tertentu. Namun perlu diketahui, hal

<sup>18</sup> KEP-48/MENLH/11/1996 tentang Baku Tingkat Kebisingan

tersebut dapat mengganggu kesehatan jika terpapar kebisingan di atas ambang kebisingan secara terus menerus.

Seperti yang diungkapkan Munandar dan Kusnopranto (2014), bahwa mendengar kebisingan yang melebihi ambang batas secara terus-menerus dapat menimbulkan efek fisiologis berupa peningkatan tekanan darah. Hal ini umumnya tidak dirasakan secara sadar karena peningkatannya terjadi secara lambat laun dan pada akhirnya dapat menyebabkan penyakit hipertensi. Selain itu, pada beberapa kasus terpapar kebisingan tinggi beberapa orang terkena dampak berupa gangguan pendengaran ringan yang jika dibiarkan terus menerus dapat menjadi tuli permanen.

## **2.2. KAJIAN PRESEDEN**

### **2.2.1. Quinta Monroy - Elemental**

Arsitek	: Alejandro Aravena, Elemental
Lokasi	: Sold Pedro Prado, Iquique, Tarapacá, Chile
Luas	: 5000m <sup>2</sup>
Pengerjaan	: 9 bulan



Gambar 2.11 Quinta Monroy  
Sumber: diakses dari Archdaily.com, pada 7 Maret

Untuk menampung 100 keluarga di Quinta Monroy di lahan 5000sqm yang awalnya mereka tempati secara ilegal selama 30 tahun di pusat kota Iquique, suatu kota di tengah gurun Chilean. Arsitek rancangan ini berpikir bahwa perumahan sosial harus dapat dipandang sebagai investasi bukan sebagai biaya, jadi memastikan subsidi awal bisa memberi nilai tambah dari waktu ke waktu.

Tahap pertama perancangan, harus dicapai kepadatan yang cukup dan tidak berlebihan untuk dapat mencicil lokasi yang terbilang mahal karena cukup strategis. Mempertahankan lokasi lama mereka karena bertujuan untuk menjaga hubungan antar warga dan warga dengan kota, selain itu juga lokasi merupakan salah satu kunci untuk meningkatkan nilai properti.

Tahap kedua, penyediaan ruang fisik untuk 'keluarga besar'. Diantara ruang privat dan publik, dibangun juga ruang bersama/kolektif untuk 20 keluarga. Ruang kolektif (ruang bersama



*Gambar 2.12 Siteplan Quinta Monroy*  
*Sumber: diakses dari Archdaily.com, pada 7 Maret 2018*

dengan akses terbatas untuk pihak tertentu saja) adalah cara mendekatkan dan mempertahankan keharmonisan komunitas.



*Gambar 2.13 Quinta Monroy Tahap Awal dan Tahap Pengembangan Sendiri*

*Sumber: diakses dari Archdaily.com, pada 7 Maret 2018*

Tahap ketiga, karena tiap unit hanya dibangun sebesar 50%nya terlebih dahulu, maka ruang yang dibangun lebih awal harus mendukung konstruksi untuk pengembangan 50% sisanya. Selain untuk kemudahan dalam perluasan jika dibutuhkan, masyarakat juga dibebaskan untuk memilih material perluasan sesuai kemauan dan kemampuan mereka.<sup>19</sup>



*Gambar 2.14 Quinta Monroy Tahap Akhir*

*Sumber: diakses dari Archdaily.com, pada 7 Maret 2018*

---

<sup>19</sup> Archdaily, *Quinta Monroy / ELEMENTAL*, diakses melalui <https://www.archdaily.com/10775/quinta-monroy-elemental>, pada 7 Maret 2018

### **2.2.2. My Micro NY - nArchitects**

Arsitek	: nArchitects
Lokasi	: Manhattan's Kips Bay, USA
Luas Lantai	: 35,000sqft
Pengerjaan	: 2 Tahun



*Gambar 2.15 My Micro NY*

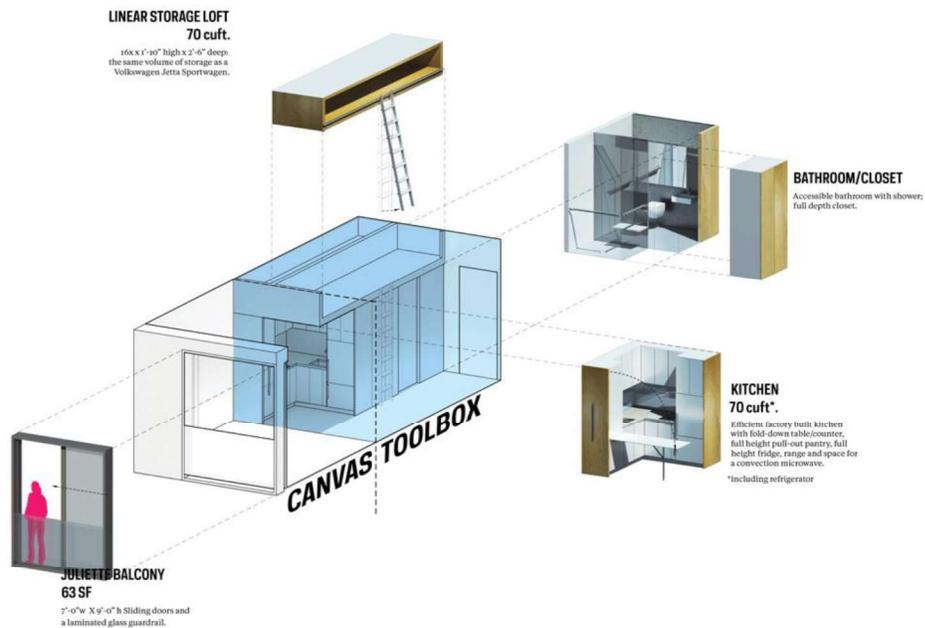
*Sumber: diakses dari Archdaily.com, pada 7 Maret 2018*

Dengan luas lantai 35,000sqft, menara ini mengakomodasi 55 unit yang berukuran sekitar 250sqft sampai dengan 370sqft. Dari penampakan luarnya bangunan ini terlihat seperti terdiri dari empat lapisan tipis dengan gradasi batu bata abu-abu.

Interior tiap unitnya dirancang agar memberikan kesan ruangan yang luas, nyaman, dan fleksibel. Dengan ukuran yang *compact*, arsitek memprioritaskan penyediaan hunian dengan ukuran yang luas,

pencahayaan terang, sirkulasi udara yang baik, dan view ke tetangga dengan baik.

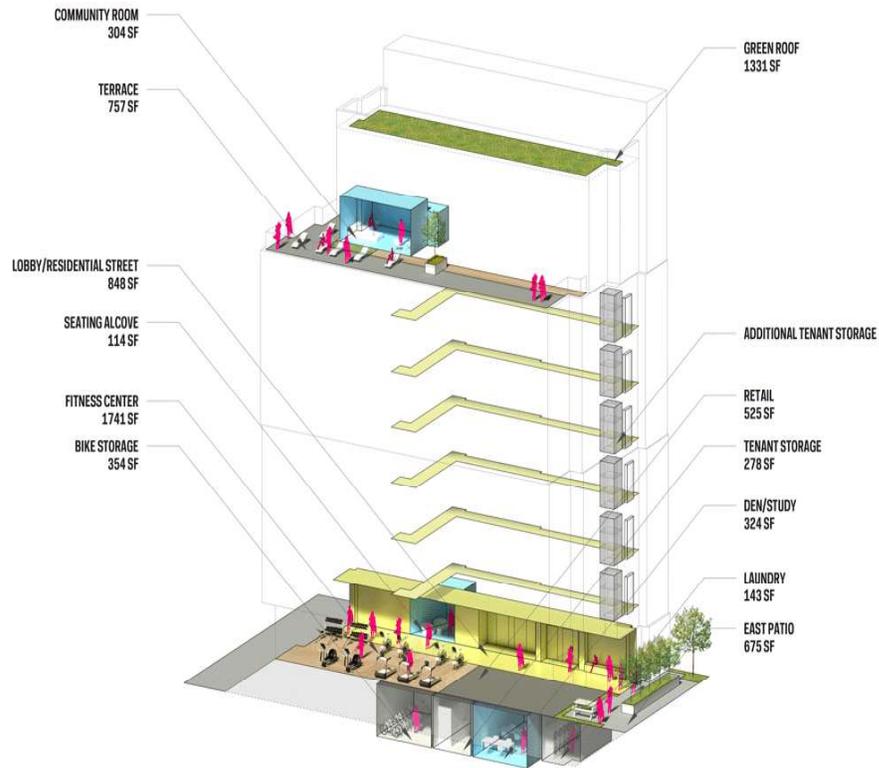
Modular tiap unitnya terbuat dari struktur baja dan pelat beton. Pembangunannya dilakukan di luar site, tepatnya di Brooklyn, agar dapat mempercepat waktu konstruksi. Dengan itu, waktu perangkaian modul hanya memakan waktu satu bulan. Tidak ketinggalan juga, pada bangunan ini terdapat beberapa ruang bersama bagi para



Gambar 2.16 Modular My Micro NY

Sumber: diakses dari Archdaily.com, pada 7  
Maret 2018

penghuninya. Ruangannya seperti gym, lounge, aula berkumpul, dan juga teras atap. Selain itu juga bangunan ini memiliki parkir



Gambar 2.17 My Micro NY

Sumber: diakses dari Archdaily.com, pada 7 Maret 2018

sepeda, gudang, dan loker, yang semuanya 'disembunyikan' dengan baik pada interior.<sup>20</sup>

### 2.2.3. MIMA House – MIMA Architect

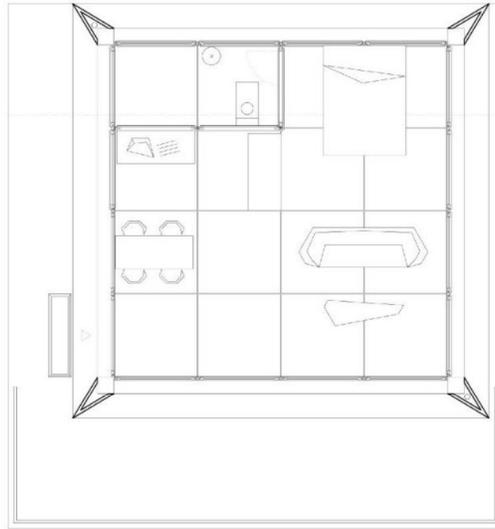
Arsitek : MIMA Architect

Lokasi : Portugal

Luas : 36,0sqm

MIMA House adalah rancangan hunian yang ditujukan dapat merespon gaya hidup masyarakat. Bagaimana arsitektur dapat

<sup>20</sup> Archdaily, *My Micro NY – nArchitect*, diakses melalui <https://www.archdaily.com/tag/my-micro-ny>, pada 7 Maret 2018



*Gambar 2.18 Contoh Denah MIMA House*

*Sumber: diakses dari Archdaily.com, pada 18 Mei 2018*

beradaptasi dengan perubahan gaya hidup dan kebutuhan kehidupan yang cepat dan semakin berkembang.

Pada bangunan seluas 36m<sup>2</sup> ini mengambil gagasan konsep dari rumah tradisional Jepang, seperti keluwesan, fleksibilitas, kenyamanan, menyenangkan. Hal-hal tersebut dapat dibuktikan



*Gambar 2.19 MIMA House*

*Sumber: diakses dari Archdaily.com, pada 18 Mei 2018*

bahwa rumah tradisional Jepang masih dihuni sampai sekarang karena kemampuannya yang dapat menyesuaikan dengan zaman.

MIMA menggunakan metode konstruksi prefabrikasi dengan tujuan harga murah dan pengerjaan yang cepat pada bagian dinding maupun lantai. Pola modul partisi pada dindingnya berdimensi 1.5m x 3m. Sedangkan lantainya memiliki dimensi pola 1.5m x 1.5m. Sehingga pengguna dapat mengkostumisasi bagian dalam unit hunian mereka sesuai kebutuhan.<sup>21</sup>



*Gambar 2.20 Perangkaian Modul Partisi*  
*Sumber: diakses dari Archdaily.com, pada 18 Mei 2018*

Lesson Learnt: Hunian yang dapat menyesuaikan diri dengan zaman dan kemampuan pengguna akan memberikan kesan nyaman kepada penghuninya, selain itu juga gaya hidup yang berbeda-beda tidak semestinya diberikan sebuah denah yang *fix* karena beragamnya kebutuhan dan pola pikir dari masing-masing penghuni.

<sup>21</sup> <https://www.archdaily.com/192043/mima-house-mima-architects> pada 18 Mei 2018