



Hak cipta dan penggunaan kembali:

Lisensi ini mengizinkan setiap orang untuk mengubah, memperbaiki, dan membuat ciptaan turunan bukan untuk kepentingan komersial, selama anda mencantumkan nama penulis dan melisensikan ciptaan turunan dengan syarat yang serupa dengan ciptaan asli.

Copyright and reuse:

This license lets you remix, tweak, and build upon work non-commercially, as long as you credit the origin creator and license it on your new creations under the identical terms.

BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA DAN TEORI

2.1 Tinjauan Umum

2.1.1. Rumah Susun

Berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun mengatakan 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 masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, beda bersama, dan tanah bersama.”

Dengan kata lain, rumah susun merupakan bangunan hunian gedung bertingkat yang fungsinya dapat dimiliki dan digunakan oleh masing-masing penghuni, baik untuk tempat tinggal dan ruang bersama yang terbagi secara horizontal maupun vertikal di satu kesatuan lingkungan yang sama.

Adapun pengertian rumah susun sederhana yang telah diatur di Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 197/KMK.03/2004 tentang Perubahan Kedua Atas Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 524/KMK.03/2001 tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Sangat Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar serta Perumahan Lainnya Yang Atas Penyerahannya Dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai yang berbunyi:

Pasal 1 Ayat 1

“Rumah Susun Sederhana dan Rumah Sangat Sederhana adalah Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat/RSH) dan Rumah Inti Tumbuh (RIT) yang

perolehannya dibiayai melalui fasilitas kredit bersubsidi maupun tidak bersubsidi dengan harga jual tidak melebihi Rp. 36.000.000,00 (tiga puluh enam juta rupiah).''

Pasal 1 Ayat 2

''Rumah Susun Sederhana adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang dipergunakan sebagai tempat hunian dengan luas maksimum 21 m² (dua puluh satu meter persegi) setiap unit hunian, dilengkapi dengan KM/WC serta dapur, dapat bersatu dengan unit hunian ataupun terpisah dengan penggunaan komunal, diperuntukan bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah yang pembangunannya mengacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun.''

Rumah susun atau rusun terbagi menjadi dua jenis, yakni rusunami dan rusunawa. Rusunami atau Rumah Susun Sederhana Milik adalah jenis rusun yang dimiliki seseorang atau pengguna pertama yang telah membeli unit rusun dari pengembangnya (DKI Jakarta: Deputy Gubernur Bidang Tata Ruang dan Lingkungan Hidup, 2018). Dalam sistem kepemilikan rusunami, masyarakat dapat membeli unit rusunami dari pengembangnya, jika memenuhi syarat, pembeli akan mendapatkan subsidi dari pemerintah, namun sebaliknya, jika tidak memenuhi syarat, pembeli tidak mendapatkan subsidi. Berdasarkan Pasal 1 Ayat 1 pada Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 7/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan Rakyat tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Perumahan dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Sarusun Bersubsidi, tertulis persyaratan-persyaratan yang ditujukan kepada penerima subsidi, yakni:

- a. Keluarga/rumah tangga termasuk perorangan baik yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap, belum pernah memiliki hunian, belum pernah menerima subsidi perumahan

- b. Termasuk masyarakat berpenghasilan rendah, dengan penghasilan sampai dengan Rp. 4.500.000,00 per bulan

Terdapat berbagai jenis subsidi yang ditawarkan pemerintah yang telah diatur di Pasal 1 Ayat 4 pada Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 7/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan Rakyat tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Perumahan dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Sarusun Bersubsidi, dengan tujuan meringankan beban masyarakat yang ingin memiliki tempat tinggal dengan harga terjangkau dan menarik perhatian calon pembeli untuk membeli unit rusunami, antara lain sebagai berikut:

- a. Subsidi untuk membantu menurunkan angsuran yang harus dibayar oleh debitur melalui pembayaran komponen bunga saja dalam kurun waktu tertentu (subsidi *Interest Only-Balloon Payment*), yang selanjutnya disebut dengan IO-BP;
- b. Subsidi untuk membantu menurunkan angsuran yang harus dibayarkan oleh debitur melalui pengurangan suku bunga angsuran dalam kurun waktu tertentu yang selanjutnya disebut subsidi selisih bunga;
- c. Subsidi untuk membantu meringankan debitur dalam memenuhi kewajiban menyediakan uang muka KPR Sarusun.

Untuk perancangan Tugas Akhir ini menggunakan jenis rusunawa. Rusunawa atau Rumah Susun Sederhana Sewa adalah jenis rumah susun (rusun) yang disewakan dari pengembangnya.

2.1.2. Tujuan Rumah Susun

Menurut Pasal 3 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, tujuan dari diselenggaranya rusun adalah sebagai berikut.

- a. Menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta

- menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya;
- b. Meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;
 - c. Mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;
 - d. Mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;
 - e. Memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi MBR;
 - f. Memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun;
 - g. Menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan
 - h. Memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

2.1.3. Sasaran Rumah Susun

- a. Masyarakat yang tinggal di dalam lingkup yang kumuh
- b. Masyarakat menengah ke bawah dengan penghasilan rata-rata Rp. 532.000,00 - Rp. 1.200.000,00 per kapita per bulan (Lidwina, 2020)
- c. Masyarakat tumbuh yang tinggal di lokasi proyek peremajaan dan pengembangan wilayah perkotaan

2.2 Tinjauan Arsitektural

2.2.1. *Supports dan Detachable Unit*

Dalam buku yang ditulis oleh N.J. Habraken (1976), A.P. Thijssen (1976), J. Th. Boekholt (1976), dan P.J.M. Dinjens (1976) berjudul *Variations: The Systematic Design of Supports* menjelaskan bahwa bagaimana manusia me-*layout* suatu ruang dengan berbagai kebutuhan dan segala perubahannya tanpa mengubah struktur bangunan dan mengurangi pengeluaran yang berlebihan dengan membagi komponen bangunan menjadi dua, yakni *support* dan *detachable unit*. Habraken (1976) mengatakan bahwa ketika seseorang memilih rumahnya sebagai tempat tinggalnya, ia akan beradaptasi dengan lingkup rumahnya dan mengubahnya atau memodifikasi dengan berbagai cara agar merasa *dwell*. Dalam salah satu observasi dan wawancara yang dilakukan kepada penduduk yang tinggal di permukiman kecil, 32 unit rumah deret untuk keluarga inti, di pinggir kota Eindhoven, menunjukkan bahwa terdapat perubahan yang pintar terlihat pada pola ruang di dalamnya. Perubahan yang dimaksud antara lain:

1. Memperluas ukuran kamar mandi di lantai 2;
2. Mengubah atau memindahkan *fireplace*;
3. Mengubah ukuran kamar tidur;
4. Menambah sistem pemipaan (sanitari);
5. Mengubah interior dapur;
6. Memperluas ruang keluarga atau ruang makan dengan dijadikan satu ruang dengan dapur;
7. Mengubah area masuk (*entrance*) dan memindahkan area cuci pakaian di tempat penyimpanan.

Permasalahan ini tidak hanya terjadi pada pola tatanan ruang melainkan *support* (struktur bangunan) juga ikut diubah dalam upaya bentuk proses adaptasi (Habraken, Thijssen, Boekholt, & Dinjens, 1976). *Support* merupakan komponen struktural bangunan yang penghuni tidak dapat mengubahnya secara individual (memerlukan tenaga ahli (meliputi arsitek, *structural engineer*, *builder*, *electrical*,

mechanical, sanitary, heating, and ventilating engineer) untuk dapat mengubah atau menggantikannya dan membutuhkan biaya yang besar untuk itu). Mengubah *support* yang dimaksud adalah untuk menambahkan luas ruangan yang ada, yakni dengan cara:

- a. *Adding new construction* → luasan bangunan ditambahkan yang berarti penambahan konstruksi baru
- b. *Breaching the walls between the different units* → menambah ruang hingga ke unit tetangga
- c. *Changes in the function of the dwelling unit* → perubahan dalam fungsi pada unit

Terdapat tiga alasan mengapa ingin mengubah rumah (Habraken, Thijssen, Boekholt, & Dinjens, 1976), yaitu:

- a. *The need of identification* → kebutuhan akan menjadi identitas diri sendiri bahwa ini rumahnya, untuk dikenal, sebagai *self-expression*, dan kebutuhan akan mewujudkan lingkungan yang penghuni mau
- b. *Changes in life-style* → perubahan yang terjadi dikarenakan oleh bertemunya antar budaya, ide baru untuk kemanusiaan dan bermasyarakat, ketersediaannya teknologi, sebagai bentuk upaya kontribusi untuk melakukan perubahan, dan agar dapat diterima oleh masyarakat
- c. *New technological possibilities* → teknologi keterbaruan yang dapat digunakan untuk melakukan perubahan dalam pemanfaatan ruang, komponen-komponen pada rumah nantinya akan tergantikan oleh teknologi, dan dalam merancang, dianjurkan komponen rancangannya untuk dapat dengan mudah dilepas-pasang (dengan teknologi terbaru) atau dengan kata lain *detachable unit* agar dapat fleksibel menyesuaikan dengan kebutuhan yang terus berubah.

Detachable unit merupakan komponen bangunan yang dapat berpindah (*moving*), lepas-pasang (*easy removal component*), dan bersifat fleksibel menyesuaikan dengan perubahan akan kebutuhan. Keuntungan utama dari

detachable unit adalah dapat dimulai dari set unit dasar untuk satu keluarga inti dan dapat berkembang menjadi berbagai *layout* denah (tatanan ruang) (Habraken, Thijssen, Boekholt, & Dinjens, 1976).

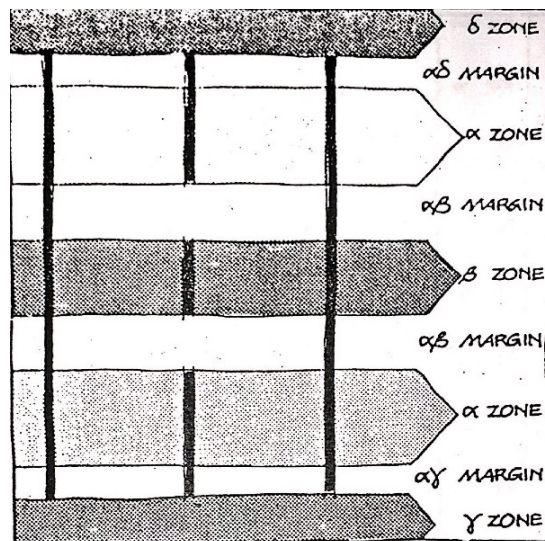
Habraken (1976) menambahkan bahwa terdapat tiga prinsip dalam merancang *support*, yaitu:

1. Unit harus dapat menyesuaikan dengan berbagai jumlah *layout* denah yang berbeda;
2. Memungkinkan adanya perubahan di *floor area* yang meliputi penambahan konstruksi dan perubahan batasan unit antara *support*;
3. Dapat beradaptasi menjadi fungsi non-residensial.

Perlu diketahui bahwa prinsip ini belum tentu dapat dipenuhi semua, namun terdapat permasalahan teknis yang perlu diperhatikan.

1. *Evaluating possible uses* → *support* harus dapat digunakan untuk berbagai *layout* denah alternatif
2. *Coordination of supports and detachable unit* → sebuah *support* dapat dikatakan berguna jika dapat diubah secara mudah

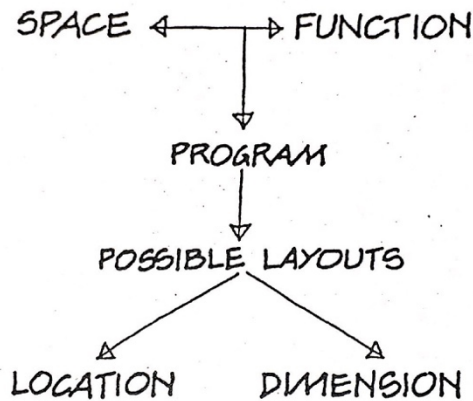
Dalam buku *Variations: The Systematic Design of Supports* (1976) dijabarkan bagaimana pembagian ruang pada *layout* denah unit yang digambarkan secara jelas melalui zona dan margin. Zona adalah area dengan fungsi sedangkan margin adalah area di antara dua zona. Misalnya, di antara zona alpha dan zona beta, terdapat margin alpha/beta. Berikut adalah distribusi posisi zona dan margin.



Gambar 2.1 Distribusi Posisi Zona dan Margin
(Sumber: Habraken, 1976)

Dari Gambar 2.1, ditunjukkan bagaimana distribusi posisi zona dan margin, penjabarannya sebagai berikut:

- a. Zona alpha (α)
Adalah area internal yang digunakan untuk privat dan berdekatan dengan dinding eksternal
- b. Zona beta (β)
Adalah area internal yang digunakan untuk privat dan tidak berdekatan dengan dinding eksternal
- c. Zona delta (δ)
Adalah area internal yang digunakan untuk privat
- d. Zona gamma (γ)
Adalah area yang dapat digunakan di dalam (internal) atau di luar (eksternal) dan ini digunakan untuk publik
- e. Margin
Adalah area antara dua zona



Gambar 2.2 Hubungan Antara Ruang dan Fungsi
(Sumber: Habraken, 1976)

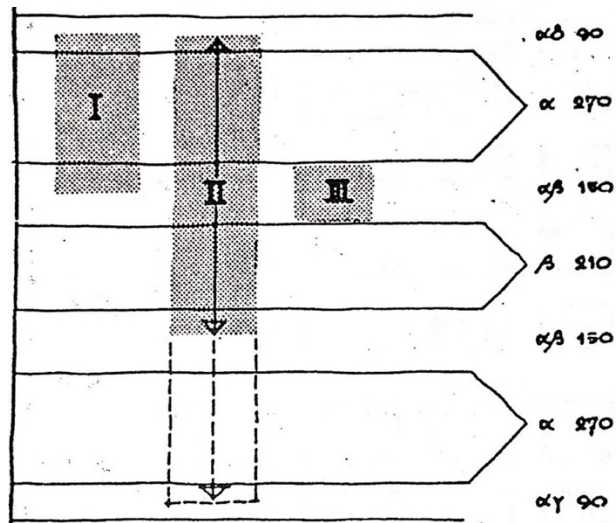
Dalam analisa untuk menentukan lokasi dan ukuran dari suatu ruang dan fungsi, dimulai dari melihat program, dari program ini nantinya menemukan suatu kemungkinan *layout* yang muncul, kemungkinan *layout* dapat diasumsikan seberapa luasan atau ukuran dari suatu ruang (minimum dan maksimum) (Habraken, Thijssen, Boekholt, & Dinjens, 1976).

	LAYOUT	SIZE
SERVICE SPACE	+	+
SPECIAL PURPOSE	-	+
GENERAL PURPOSE	-	-

(MIN-MAX)

Gambar 2.3 Definisi Ruang Untuk *Layout* dan Ukuran
(Sumber: Habraken, 1976)

Gambar 2.3 menunjukkan bahwa ruang terbagi menjadi ruang servis, ruang tujuan khusus, dan ruang tujuan umum. Ruang servis dapat diatur *layout* dan ukurannya. Untuk ruang tujuan khusus itu tidak dapat diatur namun ukurannya dapat diatur, sedangkan ruang tujuan umum, *layout* dan ukuran sama-sama tidak dapat diatur.

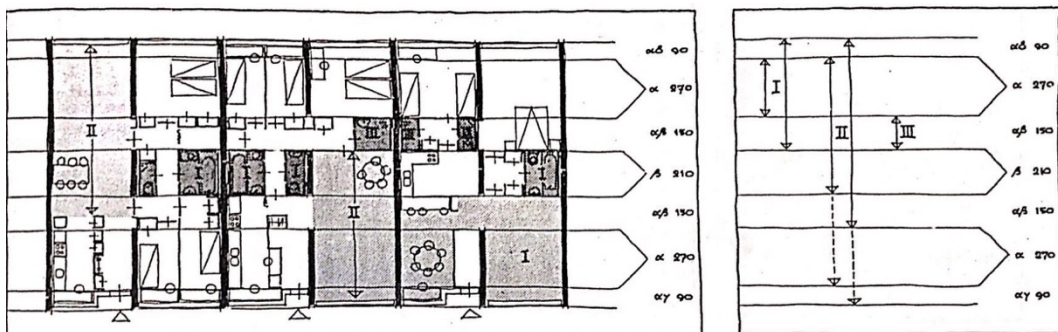


Gambar 2.4 Tiga Posisi Utama Dalam Distribusi Tiap Zona
(Sumber: Habraken, 1976)

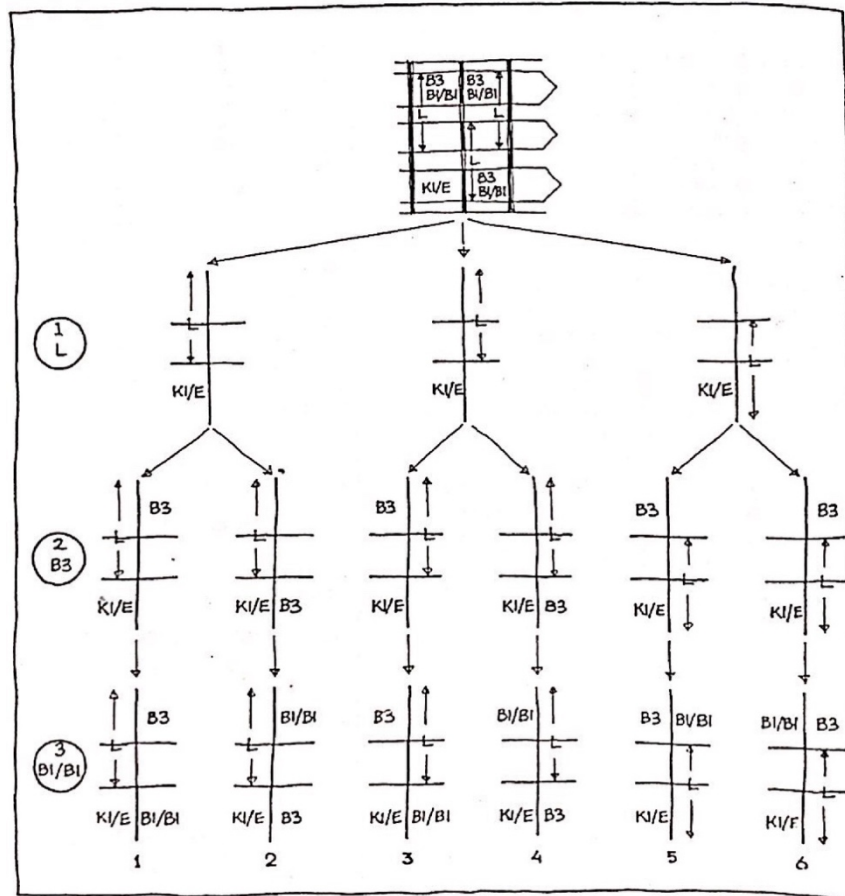
Terdapat tiga posisi utama dalam distribusi area tiap zona untuk mengetahui jenis fungsi yang ditempatkan, sebagai berikut:

- Posisi 1 → ruang yang melewati garis batas zona dan berakhir di berdekatan dengan margin
- Posisi 2 → ruang yang melewati zona lebih dari satu zona dan berakhir di margin
- Posisi 3 → ruang yang dimulai dan diakhiri di margin yang sama

Berikut adalah variasi dan subvariasi dari *layout* denah unit.



Gambar 2.5 Variasi Zona Di Semua Posisi Area
(Sumber: Habraken, 1976)



Gambar 2.6 Subvariasi *Layout* Denah

(Sumber: Habraken, 1976)

Pelaksanaan dalam merancang dan konstruksi bangunan dengan menggunakan pendekatan ini melibatkan banyak orang, yakni *designer and builder* (arsitek dan kontraktor), pemerintah, pengguna bangunan (*users*), dan *stakeholders*. Pelibatan dalam proses desain dan konstruksi ini yang disebut dengan *participatory design* (Hussain, Sanders, & Steinert, 2012). Diharapkan dengan pelibatan ini, hasil rancangan dapat sesuai dengan kebutuhan pengguna dan bertahan lama.

2.2.2. Jembatan Ruang Komunal

2.2.2.1. Pengertian Ruang

Berdasarkan Pasal 1 Ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, pengertian ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang

laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya. Dengan kata lain, ruang merupakan suatu tempat, wadah, atau spasial yang dapat diisi diperuntukkan apa saja dan siapa saja. Dalam arsitektur, ruang merupakan sesuatu berbentuk tiga dimensi yang tanpa batas di dalamnya terdapat peristiwa dan objek yang memiliki arah dan posisi relatif (Wicaksono & Tisnawati, 2014). Dalam suatu tatanan ruang, secara psikologis dapat berpengaruh memiliki terhadap perilaku manusia (Wicaksono & Tisnawati, 2014).

Secara umum, ruang dibagi menjadi dua, yaitu ruang interior dan ruang eksterior. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) (2016), ruang interior adalah ruang yang berada di dalam suatu bangunan. Sebaliknya, ruang eksterior adalah ruang yang berada di luar suatu bangunan. Dalam konsep pada rancangan ini, penggunaan ruang eksterior dimanfaatkan sebagai ruang publik adalah ruang komunal.

2.2.2.2. Ruang Komunal

Ruang komunal adalah salah satu jenis ruang yang digunakan oleh komunitas atau masyarakat untuk melakukan kegiatan sosial (Wijayanti, 2000). Dalam kata lain, ruang komunal dapat dikaitkan sebagai ruang sosial. Dengan adanya ruang komunal ini, masyarakat dapat berinteraksi lebih banyak dan terjalin hubungan sosial yang baik.