

RUSUNAMI DI JAKARTA TIMUR

Oleh Khairul Fajri, Hendro Trilistyo, Eddy Hermanto

Setiap tahun angka penduduk semakin bertambah dan menambah kepadatan penduduk yang sudah tinggal di Jakarta. Pertambahan penduduk tiap tahun tentunya diikuti pertumbuhan kebutuhan perumahan yang terus meningkat. Perumahan dan Permukiman merupakan kebutuhan dasar setiap manusia. Dengan semakin bertambahnya penduduk, sedangkan lahan yang tersedia sangat terbatas, maka pembangunan perumahan horizontal semakin terbatas dan cenderung tersingkir ke pinggir kota – kota besar yang menjadi magnet perpindahan penduduk untuk mencari nafkah.

Berkaitan dengan jumlah penduduk yang kian membludak, DKI Jakarta memproyeksikan kebutuhan perumahan sebesar 70.000 unit per tahun, dengan proporsi 42.000 untuk perumahan horizontal atau landed house dan 28.000 untuk perumahan vertikal / rumah susun. Pembangunan perumahan horizontal baik bagi masyarakat berpenghasilan rendah maupun tinggi banyak membangun di daerah penyangga sekitar DKI. Pembangunan rumah dibuat bertingkat atau yang kita kenal dengan rumah susun. Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah perumahan dan permukiman terutama di daerah perkotaan yang penduduknya terus meningkat.

Jakarta Timur, salah satu kota administrasi di Ibukota dengan jumlah penduduk terbanyak pada tahun 2011. Jumlah penduduk lebih dari 2.000.000 jiwa ini tersebar di 10 kecamatan dan 65 kelurahan. Jakarta timur memiliki daya tarik tersendiri bagi penduduk di sekitar Jakarta yang ingin bertempat tinggal. Hal ini disebabkan oleh akses yang mudah menuju pusat kota dan tempat hiburan di selatan dan utara Jakarta. Jalan Tol luar dan dalam kota keduanya melalui kota Administrasi ini.

Akan tetapi warga Jakarta yang berpenghasilan menengah dan tidak mampu membeli property di dalam kota terpaksa tersingkir ke kota satelit di pinggiran Jakarta. Keadaan ini tentunya menambah parah kondisi kemacetan yang sudah terjadi di wilayah kota administrasi ini. Keberadaan Rumah susun sebagai salah satu solusi yang di bangun pemerintah daerah dan developer masih terasa kurang mengakomodasi, sebab keadaan rumah susun masyarakat berpenghasilan menengah yang jauh dari fasilitas transportasi umum sehingga kendaraan pribadi kembali menjadi solusi tercepat.

Maka dari itu dibutuhkan Rumah Susun Milik (Rusunami) di Jakarta Timur yang dapat mengakomodasi kebutuhan masyarakat berpenghasilan menengah untuk dapat mencapai lokasi tujuan dengan kemudahan akses transportasi umum yang memadai sehingga pembangunan perumahan horizontal di pinggir kota semakin berkurang, tingkat kemacetan karena penggunaan kendaraan pribadi menurun tajam dan keinginan untuk dapat memiliki rumah di dalam kota Jakarta dapat terwujud.

Kata Kunci : Rumah, Rumah Susun, Jakarta Timur, green architecture

1. Latar Belakang

Kota Jakarta merupakan Ibu Kota Indonesia yang memiliki perkembangan dan kemajuan yang sangat pesat diberbagai bidang dan sektor. Melihat pertumbuhan Kota Jakarta yang begitu cepat dan pesat, yang dikarena oleh banyak faktor seperti pusat perkantoran, perdagangan, pemerintahan, perdagangan, bisnis dan permukiman menyebabkan banyak masyarakat yang cenderung untuk mencari penghasilan di Jakarta. Kondisi seperti ini membuat kota Jakarta diserbu oleh para pendatang dengan jumlah yang terus meningkat tiap tahunnya sehingga menyebabkan tingkat populasi semakin tinggi. Banyak pendatang yang biasanya menetap untuk tinggal dan tidak sedikit juga yang menetap hanya saat mereka bekerja saja. Hal ini menyebabkan kebutuhan dan permintaan akan tempat tinggal juga menjadi meningkat. Namun kebutuhan akan hunian menjadi sebuah permasalahan yang tak kunjung habis diperbincangkan, hal ini disebabkan karena kebutuhan hunian yang tidak sebanding dengan luas lahan yang tersedia untuk dibangun hunian di Jakarta. Untuk mengatasi keterbatasan lahan untuk hunian di wilayah Jakarta, hunian vertikal menjadi pilihan sebagai jawaban untuk hal ini.

2. Kajian Pustaka

Menurut Undang – Undang RI No.20 Tahun 2011 pengertian Rumah Susun, Rumah Susun Umum, Rumah Susun Khusus, Rumah Susun Negara, dan Rumah susun Komersial adalah sebagai berikut:

- 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.

- Rumah Susun Umum adalah Rumah susun umum adalah 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.

Adapun di dalam Undang – Undang yang sama tercantum pula pengertian Satuan Rumah Susun, Tanah bersama, Bagian bersama, dan Benda Bersama dengan pengertian sebagai berikut2 :

- Satuan Rumah Susun yang selanjutnya di sebut dengan sarusun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
- Tanah Bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.
- Bagian Bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam

kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.

- Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.

Di dalam sebuah rumah susun selain bangunan juga terdiri dari Pemilik, Penghuni, Pengelola, Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Sarusun dengan pengertian sebagai berikut :

- Pemilik adalah setiap orang yang memiliki sarusun.
- Penghuni adalah orang yang menempati sarusun, baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik.
- Pengelola adalah suatu badan hukum yang bertugas untuk mengelola rumah susun.
- Perhimpunan pemilik dan penghuni sarusun yang selanjutnya disebut PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni sarusun.

3. Lokasi

Lokasi tapak Rusunami berada di daerah Jalan Dewi Sartika, Cawang, Kramat Jati, Jakarta Timur . Lokasi Tapak terpilih merupakan sudut dari pertemuan jalan antara Jl. Otto Iskandar Dinata (Otista), jalan Dewi Sartika dan Jalan MT.Haryono Kelurahan Cawang, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur . k a w a s a n y a n g s a n g a t d e k a t d e n g a n d a e r a h p e r k a n t o r a n s e p e r t i B a n k R a k y a t I n d o n e s i a (B R I), B a d a n N a r k o t i k a N a s i o n a l (B N N), k a n t o r B U M N s e p e r t i W i j a y a K a r y a (W i k a), W a s k i t a K a r y a , H u t a m a K a r y a (H K) d a n P e r u m P e r u m n a s , d a n j u g a d e k a t d e n g a n p u s a t p e r b e l a n j a a n b a i k t r a d i s i o n a l m a u p u n m o d e r n s e p e r t i p a s a r J a t i n e g a r a , P u s a t G r o s e i r C i l i l i t a n , P a s a r K r a m a t J a t i , S a r a n a t r a n s p o r t a s i u m u m s e p e r t i s h e l t e r b u s w a u C a w a n g O t i s t a , B N N , d a n t e r m i n a l K a m p u n g M e l a y u , t r a n s p o r t a s i

umum lain seperti stasiun Jatinegara dan Stasiun Duren Kalibata mudah di akses dari lokasi perencanaan.

Lokasi tapak.



Kondisi di sekitar Tapak

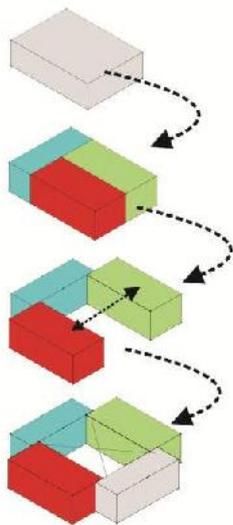
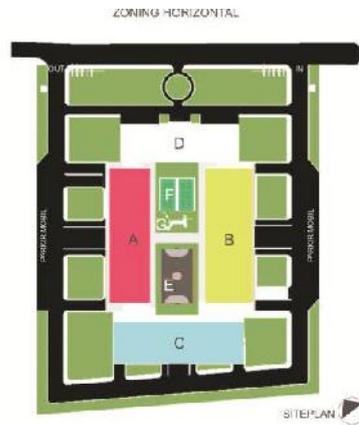


4. Konsep





- KETERANGAN**
- A. Gc. A hunian tipe 30
 - B. Gc. B hunian tipe 36
 - C. Gc. C hunian tipe 24
 - D. Gc. D retail usaha
 - F. Lapangan Futsal
 - F. Lapangan Badminton
 - G. children playground



Rusunami Cawang ini dibuat dengan konsep mix-used, dimana di dalam kawasan ini terdapat zona selain hunian yaitu zona retail usaha, fasilitas umum dan taman.

5. Desain

Tabel Program Ruang

a. Kelompok Aktivitas Utama Ruang Rusunami

tabel 5.14. kelompok hunian

Jenis Ruang	Kapasitas		Standar	Luas m ²	Sumber	Sifat Ruang
	Orang	Jml				
HUNIAN						
TIPE 24	4	316	6,0	7584	A	Privat
TIPE 30	4	510	7,5	15300	A	Privat
TIPE 36	4	432	9,0	15552	A	Privat
JUMLAH SIRKULASI 20%				38436 7687	A	Public
JUMLAH TOTAL				46123,2		
				DIEULATKAN		
				46123		

b. Kelompok Aktifitas Pengelola dan teknis bangunan

tabel 5.15. kelompok aktivitas pengelola

Jenis Ruang	Kapasitas		Standar	Luas m ²	Sumber	Sifat Ruang
	Orang	Jml				
PENGELOLA						
Ruang pimpinan	1	1	13,4	13,0	DA	Privat
Ruang Sekretaris	1	1	6,7	6,7	DA	Semi Privat
Ruang Bendahara	1	1	6,7	6,7	DA	Semi Privat
Ruang Rapat	10	1	2,5	25,0	DA	Public
Ruang Tunggu	5	1	1,2	6,0	DA	Semi Privat
BAGIAN KEUANGAN						
Ruang kabag	1	1	9,3	9,3	DA	Semi Privat
Ruang Staf	6	1	4,0	24,0	DA	Semi Privat
Bagian Umum						
Ruang Kabag	1	1	9,3	9,3	DA	Semi Privat
Ruang Staf	6	1	4,0	24,0	DA	Semi Privat
Bagian Teknis						
Ruang Kabag	1	1	9,3	9,3	DA	Semi Privat
Ruang Staf	6	1	4,0	24,0	DA	Semi Privat
Gudang	-	1	6,0	6,0	SB	Servis
Ruang Arsip	1	2	3,5	6,9	DA	Semi Privat
KM/wc	1	2	3,0	6,0	DA	Public
TEKNIS BANGUNAN						
Pos keamanan	1	2	5,0	10,0	SB	Servis
Ruang Genset	-	1	12,0	12,0	DA	Servis
Ruang Panel	-	1	12,0	12,0	SB	Servis
Ruang Pompa	-	10	2,3	22,5	SB	Servis
Gudang	-	1	6,0	6,0	SB	Servis
KM/wc	1	1	3,0	3,0	DA	Servis
Sub total				163,5 m ²		
Sirkulasi 30%				49,05 m ²		
TOTAL				212,55 m ²		
				Dibulatkan		
				250 m ²		

c. Kelompok Kegiatan Penunjang

- Ruang Serbaguna Rusun

Menurut SNI 03-7013-2004, rumah susun dengan penghuni 1000 jiwa harus diakomodasi dengan ruang serba guna seluas 250m².

Tabel 5.16. Besaran ruang serbaguna

Jenis Ruang	kapasitas		Standar	Luas m ²	sumber	Sifat ruang
	Orang	Jml				
Ruang serba guna	-	2	200	400	DA	Sem privat
Sub Total				400		
Sirkulasi 25%				100		
TOTAL				500m²		

Sumber : Analisa 2014

- Klinik

Tabel 5.17. besaran ruang klinik

Jenis ruang	kapasitas		standar	Luas m ²	sumber	Sifat ruang
	orang	Jml				
poliklinik	100	1	0.08	80	SNI	publik
Sub total				80		
Sirkulasi 50%				40		
TOTAL				120 m²		

Sumber : Analisa 2014

- Petokoan

Menurut SNI 03-7013-2004 penghuni ≥ 2500 jiwa diperlukan pusat perbelanjaan dengan luas lantai 600m² atau 1200m² (BC 50%)

Tabel 5.18. besaran ruang pertokoan

Jenis ruang	Kapasitas		standar	Luas m ²	sumber	Sifat ruang
	orang	Jml				
Pusat perbelanjaan		1	600	600		publik
Sub total				600		
Sirkulasi 20%				120		
TOTAL				720m²		

Sumber : Analisa pribadi 2014

- Fasilitas dalam ruangan

Tabel 5.19 jumlah luas fasilitas dalam ruangan

Jenis ruang	Luas
Ruang serbaguna	500
Klinik	120
Pertokoan	720
Sub total	1340
Sirkulasi 20%	268
Tota	1608
diulatkan	1600

Sumber : Analisa 2014

5	Parkir	3284
	Total	53597

- Fasilitas Outdoor

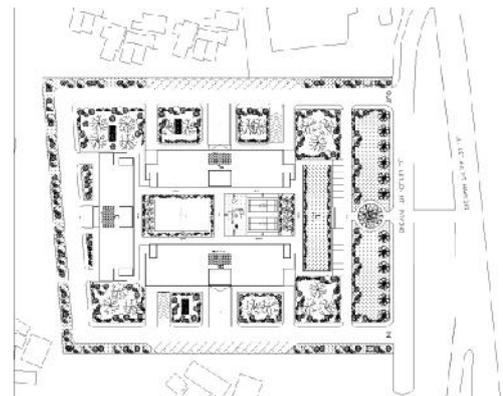
Tabel 5.21. jumlah luasan aktivitas luar ruangan

Jenis ruang	Luas
Lapangan olahraga	224
Taman bermain	1250
Sub total	1474
Sirkulasi 20%	294,8
Total	1768,8
pembulatan	1800

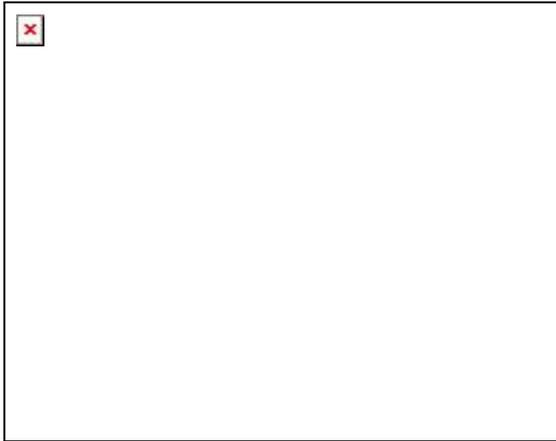
e. Rekapitulasi Jumlah Kebutuhan ruang dalam rumah susun

tabel 5.23. jumlah kebutuhan ruang rusunami

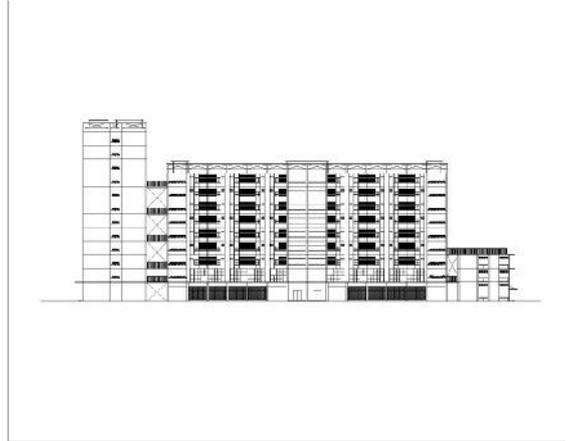
No	Jenis Kelompok Kegiatan	Luas m ²
1	Hunian	46123
2	Pengelola	250
3	Penunjang dalam ruangan	1600
4	Penunjang luar ruangan	1800



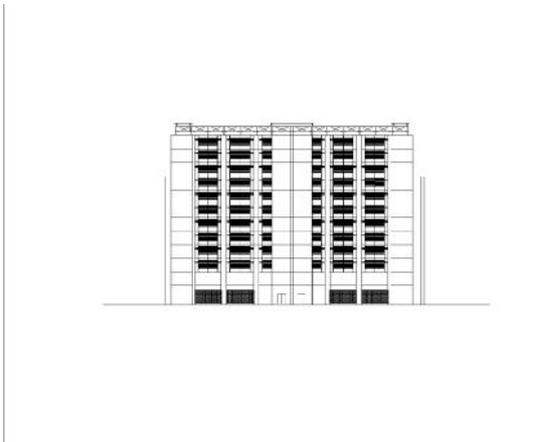
Gambar siteplan rusunami



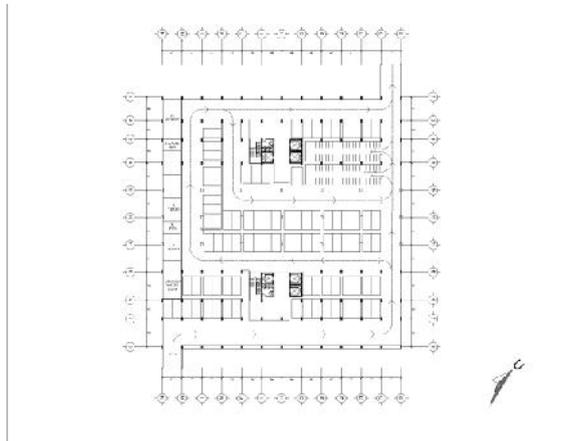
Gambar tampak depan rusunami



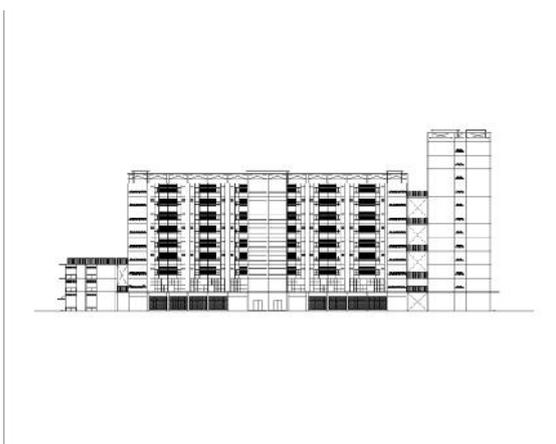
Gambar tampak kanan rusunami



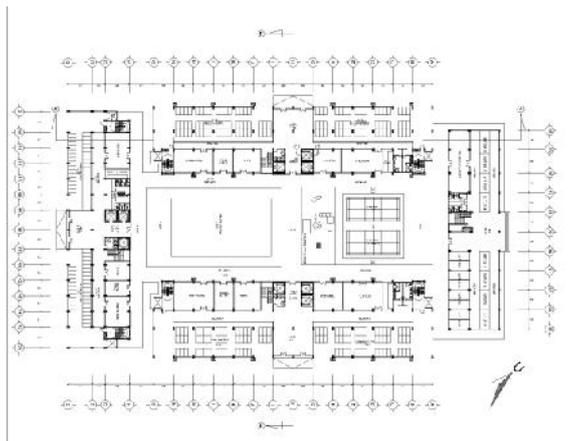
Gambar tampak belakang rusunami



Gambar denah lantai basement rusunami

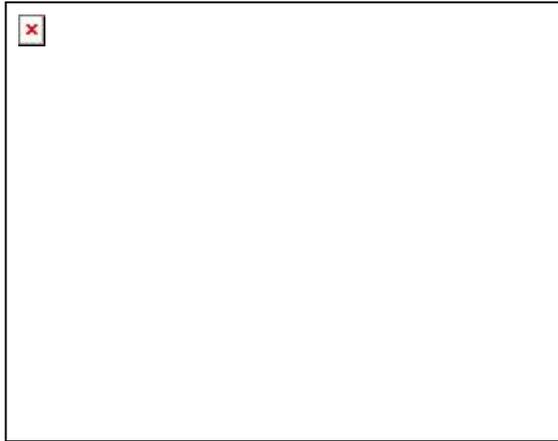


Gambar tampak kiri rusunami

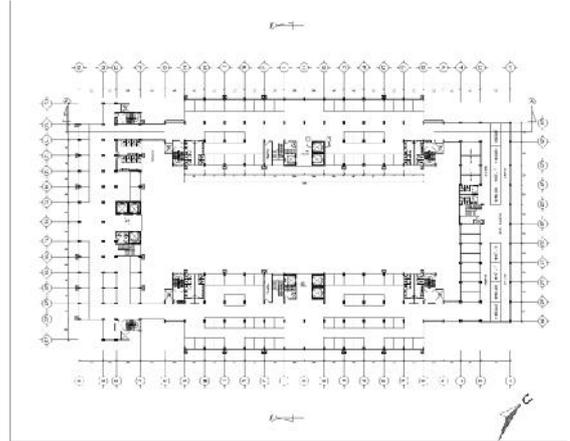


Gambar denah lantai dasar rusunami

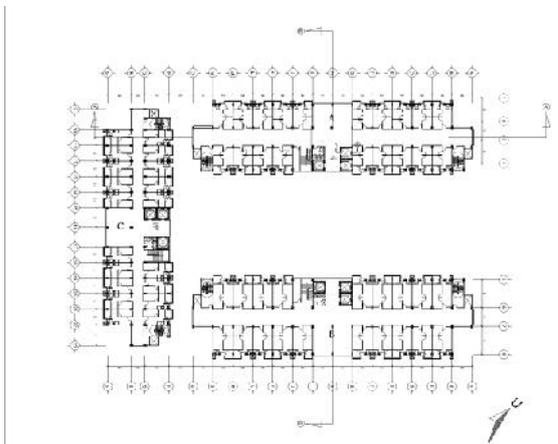
RUSUNAMI DI JAKARTA TIMUR



Gambar denah lantai ganjil rusunami



Gambar denah lantai usaha rusunami



Gambar denah lantai genap rusunami

Perspektif manusia Rusunami Cawang



Perspektif mata burung Rusunami Cawang



DAFTAR PUSTAKA

De Chiara, Joseph and Callender, John Hancock, 1981, Time Saver Standards for Building Types, 3rd edition, McGraw Hill Book Company, New York

DPGP Rumah Susun Sederhana di DKI Jakarta, 2012

Jakarta Timur dalam Angka 2011, BPS DKI Jakarta

LPPDKI 2007 – 2012, Provinsi DKI Jakarta

Mascai, John. 1980. Housing. New York: FA

Neufert, Ernst, 1996, Data Arsitek 1 dan 2 (terjemahan), Penerbit Erlangga, Jakarta

Yudohusodo, Siswono, dkk, 1991, Rumah untuk Seluruh Rakyat, Jakarta.

Poerbo, Hartono. 2005. Utilitas Bangunan. Jakarta: Penerbit Djambatan

Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2012

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007

Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2012

Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

Seminar Percepatan Pembangunan Rumah Susun Sederhana di Kawasan Perkotaan, 18 Desember 2007

SNI 03-7013-2004 Tata cara perencanaan fasilitas lingkungan rumah susun sederhana

Ariayudha. 2013. Rusunami di Jakarta Timur, UNDIP, Semarang

