

RUMAH SUSUN MILIK DI JAKARTA

Oleh : Sevi Maulani, Djoko Indrosaptono, Resza Riskiyanto

Kebutuhan tempat tinggal merupakan kebutuhan primer manusia. Berbagai macam upaya pemenuh kebutuhan ini terwujud dengan semakin banyaknya proyek-proyek perumahan, rumah susun dan apartemen. Dengan melihat demografi penduduk di Indonesia yang cenderung terpusat di kota-kota besar sebagai efek sentralisasi pemerintahan dan bisnis, kebutuhan rumah di kota-kota besar pun akan sulit ditangani melihat keterbatasan lahan yang terjadi dari waktu ke waktu. Sejak tahun 2010, Indonesia terus mengalami kekurangan pasokan perumahan yang bisa akan terus bertambah seiring pertumbuhan penduduk. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS), backlog atau kekurangan pasokan perumahan di Indonesia pada 2010 mencapai 13,6 juta. Fenomena ini diproyeksikan bertambah menjadi 15 juta pada tahun 2014. Pembangunan hunian rumah susun secara vertikal diyakini dapat memanfaatkan lahan yang semakin terbatas dengan efektif dan efisien.

Di sisi lain, tinggal di hunian vertikal dewasa ini juga mulai menjadi trend gaya hidup masyarakat modern di kota-kota besar dan berkembang. Perlahan paradigma bahwa apartemen atau hunian vertikal hanya untuk kalangan elit sudah mulai berubah dengan banyak munculnya proyek apartemen dengan harga yang cukup variatif berkisar antara ratusan juta hingga milyaran rupiah (penthouse). Fenomena ini didukung adanya pertumbuhan Indonesia beberapa tahun terakhir ini juga mempengaruhi pertumbuhan DKI Jakarta.

Kata kunci : Tempat tinggal, Rumah, Rumah susun, DKI Jakarta.

1. Latar Belakang

Di kota-kota besar di Indonesia, seperti Jakarta, rumah susun atau apartemen merupakan salah satu solusi efektif untuk memenuhi kebutuhan masyarakat ibukota akan tempat tinggal berkaitan dengan jumlah penduduk yang semakin bertambah dan dengan ketersediaan lahan yang semakin sedikit seiringnya perkembangan Kota Jakarta sebagai kota pusat pemerintahan dan bisnis di Indonesia. Kota Jakarta sebagai ibukota negara, mengalami perkembangan yang paling pesat di antara kota-kota besar lainnya di Indonesia. Hal ini dikarenakan adanya pemusatan kegiatan pemerintahan dan bisnis yang kemudian menyebabkan adanya peningkatan pendatang yang bekerja dan tinggal di Jakarta. Sayangnya, peningkatan penduduk di Jakarta ini tidak berbanding lurus dengan ketersediaannya kebutuhan akan tempat tinggal. Dengan tingkat penambahan penduduk sekitar 0.36 persen jika dibandingkan dengan tahun 2013, jumlah penduduk kota Jakarta pada tahun 2014 mencapai 9,14 juta jiwa.

Salah satu latar belakang pembangunan proyek rumah susun adalah lokasi yang strategis. Dalam hal ini, Jakarta Utara merupakan lokasi yang cukup ideal untuk lokasi pembangunan apartemen. Wacana ini diperkuat oleh pernyataan CEO Binakarya Propertindo Group (BPG) Go Hengky Setiawan bahwa *trend* yang terjadi saat ini adalah pembangunan apartemen yang tadinya berada di wilayah Selatan Jakarta mulai beralih ke Utara Jakarta. Wilayah utara Jakarta masih banyak pasokan lahan dibanding dengan pusat kota. Selain itu wilayah utara Jakarta saat ini perkembangannya sangat pesat. Jakarta Utara makin mudah aksesibilitasnya. Selain jalan tol, transportasi umum seperti *busway* juga telah efektif menjangkau kawasan ini.

2. Tinjauan Pustaka

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 vertical 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.

Lalu berdasarkan pada golongan pendapatan penghuni serta luasan satuan unit rumah susun menurut Kantor Menneq Perumahan Rakyat (1986) dibagi menjadi rumah susun sederhana yaitu yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan sederhana atau rendah, luas satuan rumah antara 21-36m², tanpa perlengkapan mekanikal dan elektrikal. Sedangkan rumah susun menengah adalah rumah susun dengan luas satuan 36-54m². Kadang dilengkapi dengan perlengkapan mekanikal dan elektrikal tergantung dari konsep dan tujuan pembangunannya, rumah susun ini diperuntukkan bagi masyarakat golongan berpenghasilan menengah.

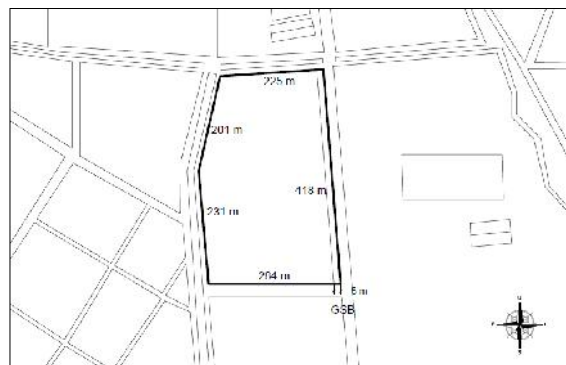
Pengenalan tipe rumah susun yang dimaksudkan adalah untuk memberi dasar pengetahuan suatu bangunan rumah susun dan untuk mengidentifikasi bangunan apartemen, dapat digolongkan berdasarkan kepemilikan, antara lain :

- Rumah susun yang dijual (Rusunami)
Unit satuan menjadi milik penghuni dengan sertifikat hak milik
- Rumah susun yang disewakan (Rusunawa)
Untuk satuan hanya untuk disewakan. Penghuni dapat kontrak untuk beberapa tahun, setelah masa kontrak habis dapat diperpanjang atau tidak. Sistem pembayaran bisa perbulan atau pertahun sesai perjanjian.
- Rumah susun jual-beli
Biasanya pada peremajaan pemukiman kumuh. Pemilik tanah yang lama akan mengganti rugi tanah yang satu, dua atau lebih unit satuan rumah sesuai dengan tanahnya. Itupun masih diberi subsidi oleh pemerintah.
- Rumah susun sewa beli
Penghuni bisa membeli dengan membayar sewa bulanan sampai sejumlah harga jual.
- Rumah susun beli kecil
Penghuni dapat membeli dengan mencicil perbulan hingga lunas.

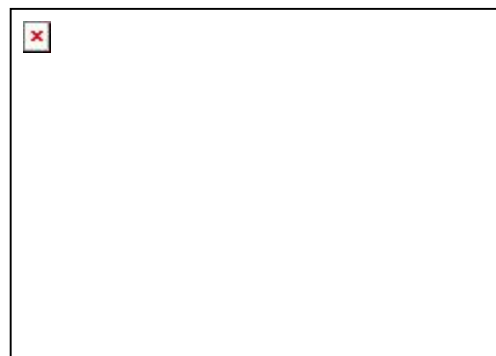
3. Lokasi



Gambar Peta Google Earth Tapak Terpilih



Gambar Peta CAD Tapak Terpilih



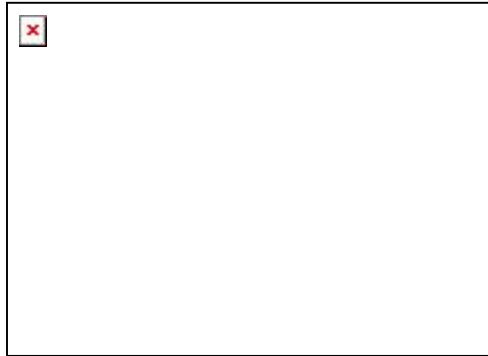


Foto kondisi tapak terpilih : Dokumentasi Pribadi, 2014

- Lokasi : Jalan Pegangsaan Dua, Kelapa Gading, Jakarta Utara
- Luas lahan : $106.381 \text{ m}^2 = 10,64 \text{ Ha}$ (dibulatkan)
- Termasuk zona C1 : zona campuran, dengan :
 - KDB : 60%
 - KLB : 4
 - GSB : 8
- Batas-batas :
 - Utara : Jalan Kelapa Nias Raya
 - Barat : Perumahan
 - Selatan : Perumahan
 - Timur : Jalan Pegangsaan Dua

4. Konsep



Bentuk awal bangunan berasal dari hasil respon

terhadap tapak eksisting dari aspek view to side, yaitu linear.



Untuk gubahan bentukan vertikal hunian tipikal (tower) berawal dari konsep double loaded corridor dengan innercourt di dalam bangunan yang mendukung konsep green.



Adanya space yang sengaja tidak massive untuk cross ventilation bangunan



Green roof dapat dijadikan salah satu solusi untuk mengurangi panas matahari pada siang hari masuk ke dalam bangunan.



Innercourt juga dapat menjadi alternatif penghawaan alami sehingga kenyamanan thermal terjaga.



Pemanfaatan kembali air hujan untuk memenuhi kebutuhan kegiatan sehari-hari dapat menghemat cadangan air bersih sebagai salah satu bentuk penyelamatan dan pelestarian lingkungan. Ide ini diterapkan dengan rain harvesting system dan juga penggunaan solar panel untuk listrik.

5. Desain

Tabel Program Ruang

Kebutuhan Ruang Unit Rusun

Jenis Ruang	Sumber Analisa		Luas m ²
	Sumber	Jumlah unit	
27 m ²		54	1.458
30 m ²		164	4.920
36 m ²		85	3.060
Subtotal			9.438
Sirkulasi 20%			1.887,6
Total			11.326

Kebutuhan Ruang Pengelola

Jenis Ruang	Kapasitas		Luas m ²
	Sumber Orang	Jumlah	
Pengelola			
Ruang pimpinan	1	1	13,4
Ruang Sekretaris	1	1	6,7
Ruang Bendahara	1	1	6,7
Ruang Rapat	10	1	25,0
Ruang Tunggu	5	1	6,0
Bagian Keuangan			
Ruang Kadiv	1	1	9,3
Ruang Staff	1	6	4,0
Bagian Umum			
Ruang Kadiv	1	1	9,3
Ruang Staff	6	1	4,0
Bagian Teknis			
Ruang Kadiv	1	1	9,3

Ruang Staff	6	1	4,0
Gudang	-	1	6,0
Ruang Arsip	1	2	7,0
Lavatory	1	2	3,0
Teknis Bangunan			
Pos keamanan	1	5	20,0
R. Genset	-	1	72,0
R. Panel	-	1	12,0
R. PABX	1	1	12,0
R. PUTM	-	1	36,0
Ruang PLN	-	1	18,0
R.LVMDP	-	1	36,0
Ruang IPAL	-	1	72,0
Bin Center	-	1	36,0
R.Pompa	-	10	23,5
R. Trafo	-	1	36,0
Gudang	-	1	6,0
Lavatory	1	20	60,0
Subtotal			616,2
Sirkulasi 30%			184,86
Total			801,06
Dibulatkan			801

Kebutuhan Penunjang Indoor

Jenis Ruang	Kapasitas		Luas m ²
	Sumber Orang	Jumlah	
Ruang Serba Guna	-	1	250
Rumah duka	-	1	200
TK/PAUD	-	1	200
Musholla	-	1	250
Subtotal			900
Sirkulasi 25%			225
Total			1.125
Jenis Ruang	Kapasitas		Luas m ²
	Orang	Jumlah	
Klinik	1000	1	80
Subtotal			80
Sirkulasi 50%			40
Total			120
Jenis Ruang	Kapasitas		Luas m ²
	Orang	Jumlah	
Pusat	-	1	600

perbelanjaan			
Kios	-	40	720
Kantor sewa	-	8	960
Subtotal			2.280
Sirkulasi 20%			456
Total			2.736

Sirkulasi 100%	1.773
Total	3.546

Rekapitulasi Fasilitas Dalam Ruangan

Jenis ruang	Luas m ²
Ruang serbaguna	250
Rumah duka	200
TK/PAUD	200
Musholla	250
Klinik	120
Pusat Perbelanjaan	600
Kios	720
Kantor sewa	960
Subtotal	3.300
Sirkulasi 20%	660
Total	3.960

Kebutuhan Parkir

Jenis Ruang	Kapasitas		Luas m ²
	Sumber	Jumlah	
Parkir mobil	-	61	909
Parkir motor	-	30	60
Subtotal			969
Sirkulasi 100%			969
Total			1.938

Rekapitulasi Total Kebutuhan Ruang

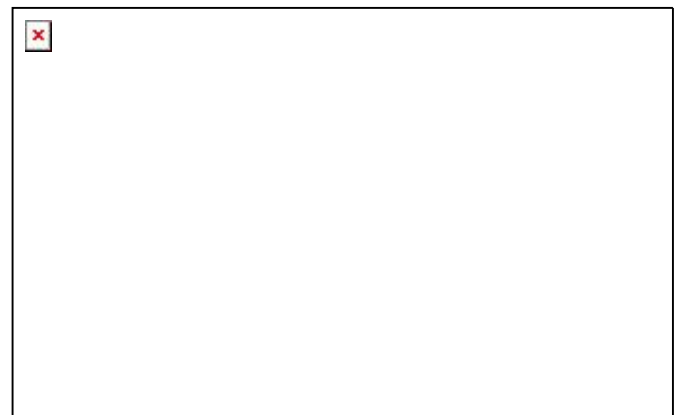
No.	Jenis Kelompok Kegiatan	Luas m ²
1	Kelompok kegiatan hunian	11.326
2	Kelompok kegiatan pengelola	801
3	Kelompok kegiatan penunjang dalam ruang	3.960
4	Kelompok kegiatan penunjang luar ruang	3.546
5	Kelompok kegiatan parkir	1.938
TOTAL		21.571

Kebutuhan Penunjang Outdoor

Jenis Ruang	Kapasitas		Luas m ²
	Orang	Jumlah	
Lapangan badminton	4	1	163,48
Lapangan Tennis	2	1	259,42
Kolam Renang	-	2	100
Subtotal			522,9
dibulatkan			523
Jenis Ruang	Kapasitas		Luas m ²
	Orang	Jumlah	
Taman bermain dan ruang komunal	-	1	1.250
Subtotal			1.250
dibulatkan			1.250

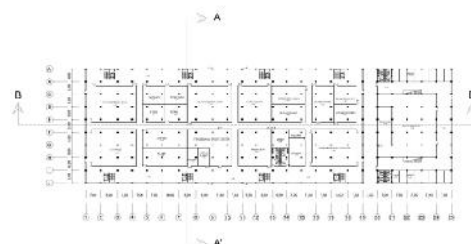
Rekapitulasi Fasilitas Dalam Ruangan

Jenis ruang	Luas m ²
Fasilitas olah raga	523
Taman bermain	1.250
Subtotal	1.773



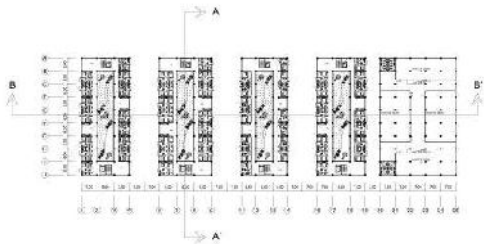
Siteplan Rusun

Sumber : Analisa



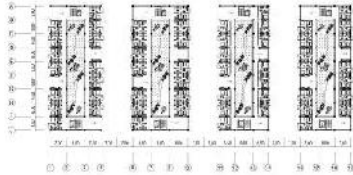
Denah Ground Floor

Sumber : Analisa



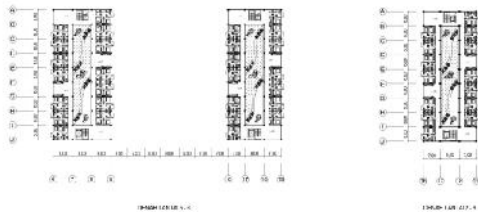
Denah Lantai 1-2

Sumber : Analisa



Denah Lantai 3-4

Sumber : Analisa

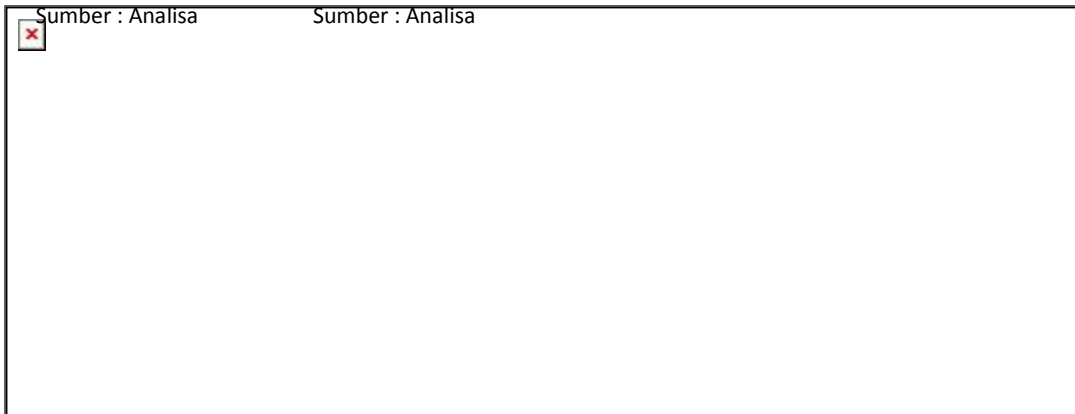


Denah Lantai 5-6

Denah Lantai 7-8

Sumber : Analisa

Sumber : Analisa



Tampak Kanan (Atas) dan Tampak Belakang (Bawah)

Sumber : Analisa

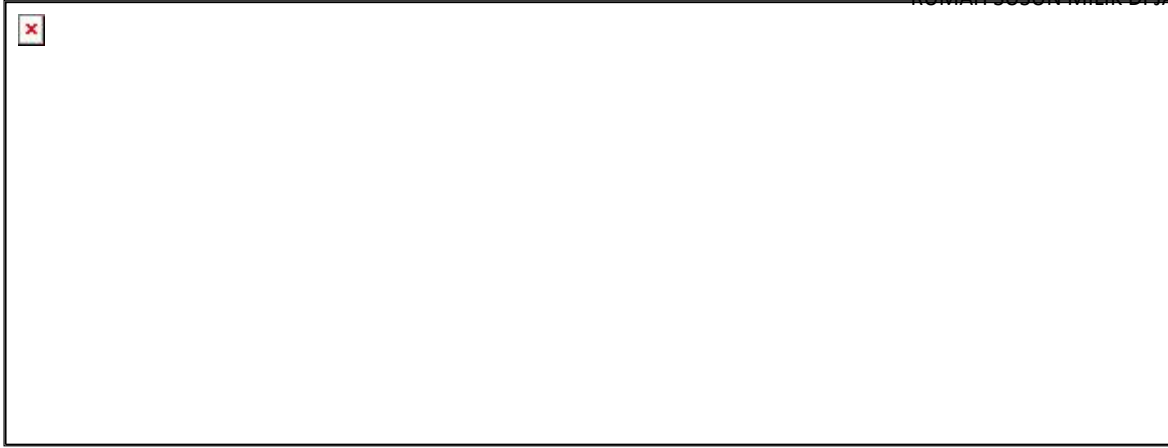


Tampak Kiri (Atas) dan Tampak Depan (Bawah)

Sumber : Analisa



Sekuen Eksterior



Bird eye-view

Sumber : Analisa



Interior Rusun

Sumber : Analisa

Daftar Pustaka

Ariayuda, Andhika. 2013. Rusunami di Jakarta Timur. Semarang:Universitas Diponegoro

BPS. Jakarta Dalam Angka 2003

BPS. Jakarta Dalam Angka 2013

De Chiara, Joseph; J Crosbie, Michael. 1994. *Time Saver Standards for Housing and Residential Development*. Singapore: Mc Graw Hill Book Companies.Inc

De Chiara, Joseph; J Crosbie, Michael. 2001. *Time Saver Standards for Building Types 2nd Edition*. Singapore: Mc Graw Hill Book Companies.Inc

Jenks, Charles. 1974. *The Language Of Postmodern Architecture*. Rizolli International Publication.

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

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

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

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

RDTRK DKI Jakarta 2013

RTRW DKI Jakarta 2011-2030

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

UU RI No.20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

Widodo, Nyoto. Pertumbuhan Ekonomi Jakarta Berkualitas? Kelompok Kelas Menengah Menggeliat?. BPS.

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