

**RUSUNAWA KARYAWAN PABRIK KAWASAN KIMA  
MAKASSAR DENGAN KONSEP KOTA TAMAN**

**SKRIPSI PERANCANGAN**

**TUGAS AKHIR SARJANA STRATA/1  
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARTAN UNTUK MENCAPAI  
DERAJAT SARJANA TEKNIK (S1) PADA PROGRAM STUDI ARSITEKTUR**



**FATHUR REZKY**

**D051191079**

**DEPARTEMEN ARSITEKTUR**

**FAKULTAS TEKNIK**

**UNIVERSITAS HASANUDDIN**

**GOWA**

**2023**

**LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI**

**“Rusunawa Karyawan Pabrik Kima Makassar dengan Konsep Kota Taman”**

Disusun dan diajukan oleh

Fathur Rezky  
D051191079

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin pada tanggal 03 Oktober 2023

Menyetujui

Pembimbing I



**Dr. Ir. H. Edward Syarif, ST.,MT.**  
NIP. 19690612 199802 1 001

Pembimbing II



**Dr. Ir. H. Samsuddin Amin, MT**  
NIP. 19661231 199403 1 022

Mengetahui



**Dr. Ir. H. Edward Syarif, MT.**  
NIP. 19690612 199802 1 001

## **PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Fathur Rezky

NIM : D051191079

Program Studi : S1 Teknik Arsitektur

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi tugas akhir yang saya tulis ini merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan pengambil alihan tulisan atau Pemilik orang lain.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan skripsi ini hasil karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Gowa, 12 Oktober 2023

Fathur Rezky

## ABSTRAK

**FATHUR REZKY.** *Rusunawa Karyawan Pabrik Kima Makassar Dengan Konsep Kota Taman* (dibimbing oleh Edward Syarif dan Samsuddin Amin)

Pertumbuhan penduduk di suatu kota yang tinggi dengan pemenuhan fasilitas penunjang seperti tempat bermukim sebagai kebutuhan fasilitas, sarana, dan prasaranan. Salah satu kawasan di Kota Makassar yang membutuhkan area bermukim yaitu kawasan industri Kima. Masyarakat yang bekerja sangat mempertimbangkan biaya mobilitas dari tempat mereka bermukim ke tempat mereka kerja yang jaraknya terbilang cukup jauh dari daerah Kima dan juga kelangkaan lahan untuk digunakan sebagai area permukiman. Penelitian ini bertujuan untuk: (1) Meningkatkan kesejahteraan pekerja pabrik di kawasan kima dengan pengadaan hunian vertikal berupa rusunawa karyawan; (2) Melengkapi sarana bermukim bagi karyawan di Pabrik Kima Makassar; (3) Penerapan konsep *Garden City* (Kota Taman) pada rusunawa di Kawasan Pabrik Kima Makassar. Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif yang dilakukan pada bulan Oktober 2022 - Juli 2023. Metode pengumpulan data yang dilakukan yaitu secara sekunder melalui studi pustaka, studi komparasi, dan juga study lapangan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pembangunan rusunawa pekerja perlu mempertimbangkan lokasi tapaknya yang berdekatan dengan kawasan industri sehingga dalam hal ini teori Kota Taman (*Garden Cities*) dari *Ebenzer Howard* dinilai dapat mendukung proses perancangan dalam mengurangi dampak lingkungan yang kurang baik di kawasan industri, meningkatkan kenyamanan manusia dalam meningkatkan efisiensi, pemakaian lahan, dan pengelolaan yang dibutuhkan untuk bermukim.

**Kata kunci** : Pertumbuhan penduduk, Pekerja, Kawasan Industri Kima, Rumah Susun, Kota Taman.

## ABSTRACT

**FATHUR REZKY.** *Employee Flats at Kima Makassar Factory with a Garden City Concept* (supervised by Edward Syarif and Samsuddin Amin)

Population growth in a city is high with the fulfillment of supporting facilities such as housing as a necessity for facilities, facilities and infrastructure. One of the areas in Makassar City that requires a residential area is the Kima industrial area. Working people really consider the cost of mobility from where they live to where they work, which is quite far from the Kima area and also the scarcity of land to use as a residential area. This research aims to: (1) Improve the welfare of factory workers in the Kima area by providing vertical housing in the form of employee flats; (2) Equipping housing facilities for employees at the Kima Makassar Factory; (3) Application of the Garden City concept to flats in the Kima Makassar Factory Area. The data analysis technique used was qualitative analysis carried out in October 2022 - July 2023. The data collection method used was secondary through literature studies, comparative studies and also field studies. The results of this research indicate that the construction of workers' flats needs to consider the location of the site which is close to industrial areas so that in this case Ebenezer Howard's Garden Cities theory is considered to be able to support the design process in reducing adverse environmental impacts in industrial areas, increasing human comfort. in improving efficiency, land use and management required for settlement.

**Keywords:** Population growth, workers, Kima industrial area, flats, Garden Cities.

## **KATA PENGANTAR**

*Assalamu 'alaikum warahmatullahi wabarakatuh*

Puji dan syukur penyusun panjatkan kepada Allah SWT, atas anugerah dan nikmat yang telah diberikan untuk dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini. Laporan Tugas Akhir ini merupakan salah satu persyaratan akademis yang harus ditempuh oleh setiap mahasiswa Jurusan Teknik Arsitektur sebagai salah satu syarat untuk mencapai Gelar Sarjana Teknik Arsitektur (S1).

Adapun judul tugas akhir yang diambil adalah “Rusunawa Karyawan Pabrik Kima Makassar” dengan konsep perencanaan “Kota Taman” yaitu rumah susun untuk pekerja pabrik di kawasan Kima, Biringkanaya, Kota Makassar yang sebagaimana tujuan di bangunnya rusunawa tersebut di kawasan industri agar mempermudah pekerja pabrik untuk melakukan mobilitas di sekitar tempat kerja mereka.. Dengan melakukan pendekatan Kota Taman bertujuan untuk memberikan kenyamanan kepada penghuni di kawasan rusunawa di karenakan berdekatan dengan kawasan industri.

Selama proses tugas akhir ini, penyusun sangat menyadari bahwa perencanaan dan perancangan harus melalui proses yang panjang dan berkesinambungan untuk mendapatkan hasil yang optimal. Untuk itu penyusun sangat berterimakasih atas segala kritik, saran, dan masukan dari segala pihak pada proses pengerjaan tugas akhir ini yang tidak dapat lepas dari berbagai kekurangan.

Makassar,     Oktober 2023

Fathur Rezky

D051191079

## **UCAPAN TERIMA KASIH**

Puji syukur dipanjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa karena atas rahmat-Nya, penulis dapat melewati setiap proses dalam menyelesaikan laporan tugas akhir ini. Laporan ini berjudul “Rusunawa Karyawan Pabrik Kima Makassar dengan Konsep Kota Taman” sebagai salah satu syarat untuk mencapai Gelar Sarjana Teknik Arsitektur (S1). Terkait dengan penulisan laporan ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada seluruh pihak yang telah membantu dan memberikan dorongan terhadap penyelesaian penulisan laporan penelitian ini, khususnya kepada :

1. Dr. Ir. H. Edward Syarif, ST., MT selaku Ketua Departemen Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin
2. Bapak Dr.Ir. Edward Syarif, ST., MT selaku pembimbing I dan Bapak Dr.Ir. Samsuddin Amin, M.T. selaku pembimbing II. Terima kasih banyak atas bimbingan dan dukungan selama proses penulisan Tugas Akhir ini.
3. Orang Tua saya Dr. Drs. Ir. La Tunreng, MM., IPU dan Dra. Nurmiaty, yang tanpa henti memberikan limpahan kasih sayang, doa, dan dukungan dalam segala hal.
4. Dosen-dosen labo perancangan permukiman Ibu Dr. Ir. Hj. Idawarni J.Asmal, MT selaku kepala labo perancangan permukiman, Bapak Dr. Ir. Edward Syarif, ST., MT, Bapak Dr. Ir. Samsuddin Amin, MT, Bapak Dr. Ir. M. Yahya, ST., M.Eng, Ibu Nurmaidah Amri, ST., MT, Ibu Dr. Ir. Hj. Nurul Nadjmi, ST., MT, yang tanpa henti memberikan dukungan dalam segala hal.
5. Seluruh dosen dan staf Jurusan Arsitektur terkhusus bagian administrasi Arsitektur Ibu Erni Rauf.
6. Segenap teman-teman Jurusan Arsitektur Angkatan 2019 Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin terkhusus teman-teman Labo Perancangan Permukiman.
7. Terima Kasih untuk teman-teman penulis, Bryan Alfred Lebang S.Ars, Aulika Nabila, Athaya Prirahdyani, Ilham hidayat, dan Nospita Rampean Pamanto.
8. Dan semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu yang telah banyak memberikan dukungan baik secara langsung maupun tidak langsung. Semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan Rahmat dan Karunia-Nya.

Akhir kata, semoga penulisan Tugas Akhir ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca, dan permohonan maaf penulis sampaikan apabila terdapat kesalahan dari penulisan Tugas Akhir ini. Wassalamualaikum wr.wb

## DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	i
ABSTRAK.....	ii
ABSTACT .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
UCAPAN TERIMA KASIH.....	v
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR GAMBAR .....	viii
DAFTAR TABEL.....	ix
BAB I.....	1
PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	3
C. Tujuan Dan Sasaran Pembahasan .....	4
D. Lingkup Pembahasan .....	4
E. Sistematika Penulisan.....	5
BAB II.....	7
TINJAUAN PUSTAKA.....	7
A. Tinjauan Umum Rumah Susun .....	7
B. Tinjauan Umum Taman .....	25
C. Teori Gerakan Kota Taman ( <i>Garden City</i> ) Oleh Ebenezer Howard.....	27
D. Tinjauan Pabrik Kawasan Kima Makassar .....	31
E. Studi Banding .....	33
F. Kesimpulan Studi Banding.....	37
BAB III .....	40
METODE PERANCANGAN .....	40
A. Metode Pembahasan.....	40
B. Waktu Pengumpulan Data.....	40
C. Tinjauan Lokasi.....	40
D. Pengumpulan Data .....	41
E. Teknik Analisis .....	42
F. Landasan Konseptual Perancangan .....	43



BAB IV .....	44
ANALISIS PERANCANGAN .....	44
A. Tinjauan Umum.....	44
B. Tinjauan Khusus Kawasan Industri Wilayah Kec. Biringkanaya, Kota Makassar.....	46
C. Analisis Dasar Perancangan Makro .....	67
D. Analisis Dasar Perancangan Mikro .....	72
BAB V.....	88
KONSEP PERANCANGAN .....	88
A. Konsep Gubahan Bentuk dan Tata Massa Bangunan .....	88
B. Rencana Tapak .....	90
C. Konsep Interior dan Eksterior .....	91
D. Konsep Lanscape.....	93
E. Sistem Struktur .....	97
F. Konsep Kota Taman (Garden City) .....	98
G. Sistem Penghawaan.....	100
H. Sistem Pencahayaan .....	101
I. Sistem Jaringan Air .....	101
J. Sistem Elektrikal .....	102
K. Sistem Penangkal Petir.....	102
L. Sistem Pemadam Kebakaran .....	103
M. Sistem Pembuangan Sampah .....	103
BAB VI.....	105
KESIMPULAN DAN SARAN.....	105
A. Kesimpulan.....	105
B. Saran.....	106
DAFTAR PUSTAKA .....	107

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Rumah Susun Tipe Simplex .....	11
Gambar 2 Rumah Susun Tipe Duplex .....	12
Gambar 3. Rumah Susun Tipe Triplex .....	12
Gambar 4. Rumah Susun Tipe Eksterior Corridor .....	13
Gambar 5. Rumah Susun Tipe Multiple Eksterior Access .....	13
Gambar 6. Rumah Susun Tipe Multiple Eksterior Access .....	14
Gambar 7. Rumah Susun Tipe Multiple interior access .....	14
Gambar 8. Rumah Susun Tipe Multiple interior access .....	15
Gambar 9. Rumah Susun Tipe Multiple interior access .....	15
Gambar 10. Garden city by ebenezer howard .....	30
Gambar 11. Foto udara rusunawa pekerja industri Batang di Kawasan Industri Terpadu Batang (KITB) tahun 2022 .....	33
Gambar 12. Rusun KIT Batang, Jawa Tengah .....	34
Gambar 13. Rusunawa sewa penjarangan sari 3 .....	35
Gambar 14. Rusunawa Kima 3 .....	36
Gambar 15. Alternatif 1 Lokasi Tapak .....	40
Gambar 16. Alternatif 2 Lokasi Tapak .....	41
Gambar 17. Peta Administrasi Kota Makassar .....	44
Gambar 18. Batasan Kelurahan di Kecamatan Biringkanaya .....	46
Gambar 19. Peta Lokasi Kecamatan Biringkanaya .....	67
Gambar 20. Peta Tapak Kecamatan Biringkanaya .....	68
Gambar 21. Rona Awal .....	69
Gambar 22. Klimatologi .....	69
Gambar 23. Arah angin .....	70
Gambar 24. Kebisingan .....	70
Gambar 25. Zoning .....	72
Gambar 26. Jalur Sirkulasi ke kawasan .....	72
Gambar 27. Hubungan Ruang Makro .....	75
Gambar 28. Hubungan Ruang Mikro .....	78
Gambar 29. Gubahan Bentuk Bangunan .....	88
Gambar 30. Pola Tata Massa .....	89
Gambar 31. Rencana Tapak .....	90
Gambar 32. Material Lantai .....	91
Gambar 33. Material Dinding .....	91
Gambar 34. Material Plafond .....	92
Gambar 35. Lanscape Tapak .....	93
Gambar 36. Konstruksi Sambungan Tiang Pancang Beton .....	97
Gambar 37. L-shape Shear Wall .....	98
Gambar 38. Plat Lantai Beton .....	98
Gambar 39. Sistem Penghawaan Alami dan Buatan .....	101
Gambar 40. Sistem Pencahayaan Alami dan Buatan .....	101
Gambar 41. Skema Air Bersih dan Air Kotor .....	102
Gambar 42. Skema Elektrikal .....	102
Gambar 43. Sistem Penangkal Petir .....	103
Gambar 44. Sistem Pemadam Kebakaran .....	103
Gambar 45. Sistem Pembuangan Sampah .....	104

## DAFTAR TABEL

Tabel 1. Data Pabrik Kawasan Kima Makassar .....	31
Tabel 2. Studi banding tapak .....	37
Tabel 3. Studi Banding Bentuk Bangunan .....	38
Tabel 4. Studi banding Aspek Elemen Bangunan .....	39
Tabel 5. Jumlah Penduduk Makassar .....	46
Tabel 6. Luas wilayah kelurahan di Kecamatan Biringkanaya 2019 .....	47
Tabel 7. Data Penduduk Menurut Kelurahan di Kecamatan Biringkanaya .....	48
Tabel 8. Data Nama Perusahaan di Kawasan Industri Biringkanaya .....	49
Tabel 9. Data Suhu di Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar.....	60
Tabel 10. Data Curah Hujan di Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar .....	60
Tabel 11. Data Kecepatan Angin di Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar .....	61
Tabel 12. Data jumlah RT dan Rw di Kecamatan Biringkanaya 2019 .....	61
Tabel 13. Data Jumlah Rumah Tangga, Penduduk, dan Kepadatan di Kecamatan Biringkanaya..	62
Tabel 14. Data Tipe Unit Rumah Susun.....	63
Tabel 15. Tipe Unit F-36, 2 Kamar Tidur .....	63
Tabel 16. Tipe unit rumah susun .....	66
Tabel 17. Aktivitas dan Kebutuhan Ruang Pada Hunian .....	76
Tabel 18. Dimensi Satuan Ruang Parkir (SRP) Tiap Jenis Kendaraan .....	86
Tabel 19. Kebutuhan Lahan Parkir.....	86
Tabel 20. Rekapitulasi Besaran Ruang.....	86

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Kota Makassar adalah salah satu kota metropolitan di Indonesia dan sekaligus sebagai ibu kota provinsi Sulawesi Selatan. Kota Makassar merupakan kota terbesar **keempat** di Indonesia dan terbesar di Kawasan Timur Indonesia yang memiliki wilayah seluas 128,18 Km<sup>2</sup>. Kota ini berbatasan dengan Kabupaten Maros (Timur), Sekat makassar (Barat), Kabupaten Maros (Utara), Kabupaten Gowa (Selatan). Berdasarkan Badan Pusat Statistik Makassar Tahun 2019-2021 berjumlah 1.771.814 jiwa dengan kepadatan penduduk 192/Km<sup>2</sup>. Sementara jumlah kepala keluarga sebanyak 2 juta dengan jumlah rata rata anggota keluarga 3 orang.

Pembangunan perkotaan yang pesat, terutama dalam pemenuhan kebutuhan perumahan horizontal menyebabkan konversi lahan secara besar-besaran yang ditunjang dengan tingginya jumlah penduduk baik itu masyarakat asli maupun pendatang. Lahan produktif maupun ruang terbuka hijau beralih fungsi menjadi lahan terbangun, jika ini terjadi terus-menerus akan menimbulkan kelangkaan tanah dan menjadi tingginya harga lahan dalam membangun suatu hunian. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun “Setiap orang mempunyai hak untuk menghuni rusun yang layak, terjangkau, dan berkelanjutan di dalam lingkungan yang sehat, aman, dan harmonis”. Dan sesuai dengan ketentuan Undang Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, pasal 3 Huruf F menyatakan “*Menjamin terwujudnya rumah yang layak huni serta terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu dan berkelanjutan*”. Perumahan dan permukiman sebagai proses bermukim manusia dalam menampakkan jati diri.

Perumahan dan permukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang mempunyai peran strategis dalam peningkatan kualitas sumber

daya manusia. Sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat, bidang perumahan dan permukiman tumbuh dan kembang berdasarkan Undang-Undang Dasar Tahun 1945 pasal 28 huruf H, dinyatakan “*Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan juga mendapatkan lingkungan hidup yang lebih baik dan sehat serta berhak memperoleh layanan kesehatan*”.

Rusunawa menjadi solusi di daerah perkotaan dalam mengatasi masalah hunian pada daerah berkepadatan tinggi dengan lahan yang terbatas, keberadaan rusunawa dapat sangat membantu masyarakat yang berpenghasilan rendah juga menjadi pemecah masalah bagi keluarga muda yang belum mampu untuk mengakses KPR/KPA. Pekerja dengan penghasilan rendah salah satunya adalah pekerja pabrik. Banyaknya kebutuhan buruh/karyawan di suatu pabrik pasti membutuhkan keberadaan hunian tempat tinggal yang sesuai dengan lingkungan mereka bekerja. Pada kawasan industri keberadaan hunian sangatlah sedikit dikarenakan besaran lahan tidak dapat menampung keberadaan pekerja sehingga didapatnya alternatif dengan pembuatan hunian vertikal seperti rumah susun. Besarnya sebuah pabrik pasti membutuhkan kuota pekerja yang besar pula. Rata-rata dari mereka merupakan masyarakat **komuter** yang dimana mereka yang bepergian ke suatu kota untuk bekerja dan kembali ke kota tempat tinggalnya setiap hari, biasanya dari tempat tinggal yang cukup jauh dari tempat kerjanya. Sehingga mereka membutuhkan hunian tinggal yang dekat dari kawasan pabrik untuk menekan biaya mobilitas mereka untuk ke pabrik.

Dalam pasal 100 Undang-undang Ketenagakerjaan dijelaskan bahwa yang dimaksudkan dengan fasilitas kesejahteraan, antara lain:

1. Pelayanan keluarga berencana;
2. Tempat penitipan anak;
- 3. Perumahan pekerja/buruh;**
4. Fasilitas beribadah;

5. Fasilitas olah raga;
6. Fasilitas kantin;
7. Fasilitas kesehatan; dan
8. Fasilitas rekreasi.

Perumahan merupakan fasilitas kesejahteraan yang diperuntukan untuk pekerja pada suatu perusahaan besar sehingga untuk menekan lahan yang terbatas sehingga hunian vertikal muncul untuk memberikan solusi tersebut. Selain itu, keberadaan permukiman di kawasan industri dapat menyebabkan kenyamanan masyarakat berkurang sehingga demi mengatasi masalah tersebut penggunaan teori dari *Ebenezer Howard* yaitu *Garden City* dalam merancang kawasan permukiman berupa rusunawa.

*Garden Cities* hadir untuk menghindari kejatuhan kota-kota industri pada waktu itu seperti kemiskinan perkotaan, kepadatan penduduk, upah rendah, gang-gang kotor tanpa drainase, rumah berventilasi buruk, zat beracun, debu, gas karbon, penyakit menular dan kurangnya interaksi dengan alam. Buku ini menawarkan visi kota yang bebas dari permukiman kumuh dan menikmati manfaat baik kota (seperti kesempatan, hiburan dan upah yang baik) dan negara (seperti keindahan, udara segar dan harga sewa yang rendah).

## **B. Rumusan Masalah**

Non Arsitektural

1. Bagaimana meningkatkan kesejahteraan pekerja pabrik di kawasan kima dengan pengadaan hunian vertikal berupa rusunawa karyawan?
2. Bagaimana melengkapi sarana bermukim bagi karyawan di Pabrik Kima Makassar?

Arsitektural

1. Bagaimana menerapkan konsep *Garden City* (Kota Taman) pada rusunawa di Kawasan Pabrik Kima Makassar?
2. Bagaimana merencanakan rusunawa dengan konsep *Garden City* (Kota Taman) pada rusunawa di Kawasan Pabrik Kima Makassar?

### **C. Tujuan Dan Sasaran Pembahasan**

#### 1. Tujuan Pembahasan

Memberikan kesejahteraan pekerja melalui pengadaan hunian berupa bangunan rusunawa karyawan kepada buruh/karyawan di Kawasan Pabrik Kima dengan konsep pendekatan *Garden City* (Kota Taman).

#### 2. Sasaran Pembahasan

##### a. Non Arsitektural

Perancangan pembuatan desain rusunawa yang diperuntukan kepada buruh/karyawan Pabrik Kawasan Kima Makassar.

##### b. Arsitektural

Melakukan studi tata fisik makro, meliputi:

- a) Penentuan lokasi,
- b) Penentuan tapak ,
- c) Pola tata lingkungan,
- d) Gubahan bentuk.

Melakukan studi tata fisik mikro, meliputi:

- a) Pengelompokkan tata ruang,
- b) Kebutuhan dan besaran ruang,
- c) Bentuk ruang,
- d) Sistem struktur konstruksi bangunan,
- e) Perlengkapan bangunan.

### **D. Lingkup Pembahasan**

Pembahasan pada penulisan ini akan berfokus pada :

1. Mengkaji teori-teori yang terkait dengan rumah susun dan *Garden City* (Kota Taman).
2. Mengadakan studi arsitektur dalam merencanakan fasilitas berupa sarana dan prasarana Rumah Susun di Pabrik Kawasan Kima Makassar.
3. Menerapkan konsep *Garden City* (Kota Taman) dengan menyesuaikan iklim yang ada di Kawasan Pabrik Kawasan Kima Makassar.

4. Memenuhi kebutuhan ruang dan besaran ruang berdasarkan fasilitas-fasilitas yang dibutuhkan di Pabrik Kawasan Kima Makassar.
5. Membuat rancangan rumah susun di Pabrik Kawasan Kima Makassar.

#### **E. Sistematika Penulisan**

1. Bab I Pendahuluan

Pada bab ini menjelaskan mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, lingkup pembahasan serta sistematika penulisan.

2. Bab II Tinjauan Pustaka

Bab ini menjelaskan mengenai tinjauan umum tentang Rumah Susun dengan konsep Kota Taman di Kawasan Pabrik Kima Makassar. Batasan penjelasan ialah pengertian, fungsi, kegiatan dan fasilitas dalam satu unit rumah susun, pengertian *Garden City* (Kota Taman) serta penerapan pada bangunan serta studi banding.

3. Bab III Metode Perancangan

Bab ini akan membahas mengenai metode perancangan yang akan digunakan pada perencanaan Rumah Susun dengan konsep Kota Taman di Kawasan Pabrik Kima Makassar, serta menjelaskan hal-hal mengenai masalah sistematis dan teknis dalam perencanaan rumah susun.

4. Bab IV Analisis Perancangan

Pada bab ini akan berisi analisis mengenai hal-hal yang terkait dengan perencanaan dan perancangan Rumah Susun dengan konsep Kota Taman di Kawasan Pabrik Kima Makassar yang mencakup analisis kegiatan dan ruang, analisis fisika bangunan, analisa fisika bangunan, analisis site dan analisis visual bentuk bangunan.

5. Bab V Konsep Perancangan

Bab ini akan menyimpulkan hal-hal untuk menjadi konsep dasar acuan perancangan Rumah Susun dengan konsep Kota Taman di Kawasan Pabrik Kima Makassar. Konsep dasar yang dijelaskan berupa konsep bentuk, konsep tata massa, konsep interior dan eksterior, konsep lansekap, konsep struktur, hingga konsep ME dan plumbing.



## 6. Bab VI Kesimpulan dan Saran

Bab ini menjelaskan tentang rangkuman dari bab 1 sampai dengan bab 5 dan juga peneliti memberikan pencapaian yang diusahakan untuk tercapai dalam pembuatan skripsi ini melalui saran yang terdapat pada bab ini.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Rumah Susun**

##### **1. Pengertian Rumah Susun**

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah susun, 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.

Menurut Yudohusodo, et al. (1991), rumah susun sebagai alternatif perumahan, terutama kota yang sudah padat penduduk. Rumah susun di wilayah perkotaan dapat mengatasi keterbatasan lahan. Selain itu, pemanfaatan rumah susun yang dibangun secara vertikal membuat kota lebih efisien. Pembangunan rumah susun dapat menciptakan ruang-ruang terbuka lebih luas dan mengatasi kawasan kumuh yang padat penduduk.

Rusun menjadi jawaban atas terbatasnya lahan untuk permukiman daerah perkotaan. Karena mahalnya harga tanah di kota besar maka masyarakat terpaksa membeli rumah di luar kota. Hal ini adalah pemborosan. Pemborosan terjadi pada :

- a. Pemborosan waktu,
- b. Pemborosan biaya,
- c. Pemborosan lingkungan (karena pencemaran),
- d. Pemborosan sosial (karena tersitanya waktu untuk bersosialisasi).

##### **2. Urgensi Pembangunan Rumah Susun**

Pembangunan rumah susun adalah sebuah solusi untuk memecahkan masalah kebutuhan permukiman dan perumahan pada lokasi yang padat,

terutama pada daerah perkotaan yang jumlah penduduk yang meningkat, sedangkan tanah kian lama kian terbatas. Pembangunan rumah susun tentu juga menambah terbukanya ruang kota menjadi lebih lega, dan dalam hal ini juga membantu adanya peremajaan kota, sehingga makin hari maka daerah kumuh berkurang dan selanjutnya menjadi daerah yang rapi, bersih, dan teratur.

Peremajaan kota telah dirancang oleh pemerintah melalui instruksi Presiden nomor 5 Tahun 1990, tentang peremajaan permukiman kumuh yang berada di atas tanah negara. Menindaklanjuti instruksi Presiden tersebut, maka pada tanggal 7 Januari 1993, diterbitkan Surat Edaran dengan nomor 04/SE/M/1/1993 yang menginstruksikan kepada seluruh gubernur Kepala Daerah dan Bupati/Walikota untuk melaksanakan pedoman umum penanganan terpadu atas perumahan dan permukiman kumuh, yang antara lain dilakukan dengan peremajaan dan pembangunan rumah susun (Sutedi,2010).

3. Tujuan, Sasaran dan Asas pembangunan Rumah Susun (Sutedi,2010)
  - a. Tujuan Pembangunan Rumah Susun

Tujuan pembangunan rumah susun seperti tercantum dalam pasal 3 UU No. 16 tahun 1985:

- 1) Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama, golongan masyarakat berpenghasilan rendah, yang menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya. Yang dimaksud dengan perumahan yang memenuhi syarat-syarat teknik, kesehatan, keamanan, keselamatan, dan norma-norma sosial budaya.
- 2) Meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan pemukiman yang lengkap, serasi, dan seimbang. Peningkatan daya guna dan hasil guna tanah di daerah

perkotaan harus sesuai dengan tata ruang kota dan tata daerah serta tata guna tanah demi keserasian dan keseimbangan.

- 3) Memenuhi kebutuhan untuk kepentingan lainnya yang berguna bagi kehidupan masyarakat, dalam arti rumah susun bukan hunian.

Pembangunan rumah susun bertujuan untuk pemenuhan kebutuhan Rusun layak huni dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan menengah-bawah di kawasan perkotaan dengan penduduk di atas 1,5 juta jiwa, sehingga akan berdampak pada:

- 1) Peningkatan efisiensi penggunaan tanah, ruang, dan daya tampung kota.
- 2) Peningkatan kualitas hidup masyarakat berpenghasilan menengah bawah dan pencegahan timbulnya kawasan kumuh perkotaan.
- 3) Peningkatan efisiensi prasarana, sarana, dan utilitas perkotaan.
- 4) Peningkatan produktivitas masyarakat dan daya saing kota.
- 5) Peningkatan pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan menengah-bawah.
- 6) Peningkatan penyerapan tenaga kerja dan pertumbuhan ekonomi.

Berdasarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan dan Permukiman nomor 10/KPTS/M/1999, tujuan pembangunan rumah susun adalah:

- 1) Umum
  - a) Memenuhi kebutuhan penduduk akan tempat tinggal.
  - b) Mewujudkan rumah yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat.
  - c) Memperkenalkan masyarakat kebiasaan hidup di rumah susun.
  - d) Mengurangi dampak lingkungan akibat pembangunan pemukiman kota yang ekspansif.
- 2) Khusus
  - 1) Menyediakan tempat tinggal dalam bentuk rumah susun terutama di kota metropolitan dan kota besar, bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah.

- 2) Melaksanakan pembangunan permukiman yang berkelanjutan dan efisiensi lahan.
- 3) Terciptanya lingkungan permukiman yang dapat menopang tumbuh dan berkembang kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya keluarga.
- 4) Mendorong pemerintah daerah untuk mulai menyelenggarakan pembangunan permukiman secara vertikal melalui pembangunan rumah susun.
- 5) Mendorong partisipasi masyarakat dan pihak swasta dalam penyediaan rumah susun.

#### 4. Jenis-jenis Rumah Susun

Berdasarkan UU No.16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun, pengklasifikasian rumah susun adalah sebagai berikut:

##### a. Menurut penyelenggaraan pembangunan rumah susun

- 1) BUMN / BUMD,
- 2) Koperasi,
- 3) BUMS,
- 4) Swadaya masyarakat.

##### b. Berdasarkan kepemilikan rumah susun

###### 1) Sistem sewa

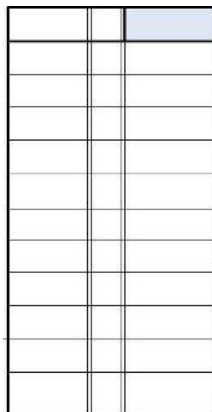
Rumah susun yang menerapkan sistem sewa biasa disebut dengan rumah susun sederhana disewakan (Rusunawa), rumah susun ini diperuntukkan bagi kalangan menengah kebawah.

Sistem pembelian secara langsung/sistem pemilikan Rumah susun ini biasa disebut dengan Rusunami yang merupakan istilah yang digunakan di Indonesia. Rumah susun ini biasanya merupakan program pemerintah untuk kalangan menengah ke bawah.

c. Berdasarkan penyusunan lantai rumah susun

1) Simplex

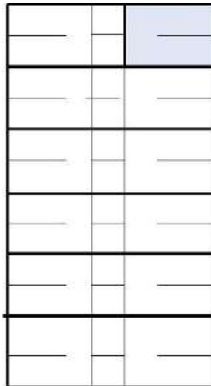
Simplex merupakan cara penyusunan lantai pada rumah susun dengan bentuk paling sederhana dan sangat ekonomis dikarenakan satu unit hunian berada dalam satu lantai dan dalam satu lantai dapat terdapat beberapa unit hunian.



Gambar 1. Rumah Susun Tipe Simplex  
Sumber: <https://anzdoc.com/vertical-housing-339-d51-03-dr-ir-idawarni-asmal-mt.html>

2) Duplex

Pada sistem Duplex, kebutuhan satu hunian dilayani dalam dua lantai dimana terdapat tangga pada setiap unit hunian untuk menghubungkan lantai satu dan lantai dua unit hunian. Salah satu keunggulan dari cara penyusunan ini adalah dapat mengeliminasi kebutuhan koridor karena tidak setiap lantai akan membutuhkan koridor serta area privat dan publik yang terpisah pada setiap unit.

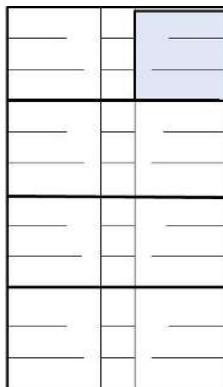


Gambar 2 Rumah Susun Tipe Duplex

Sumber: <https://anzdoc.com/vertical-housing-339-d51-03-dr-ir-idawarni-asmal-mt.html>

### 3) Triplex

Sistem penyusunan triplex adalah satu unit hunian dilayani dalam tiga lantai dan kegiatan pada setiap unit hunian dapat dilanjutkan dalam area yang terpisah.



Gambar 3. Rumah Susun Tipe Triplex

Sumber: <https://anzdoc.com/vertical-housing-339-d51-03-dr-ir-idawarni-asmal-mt.html>

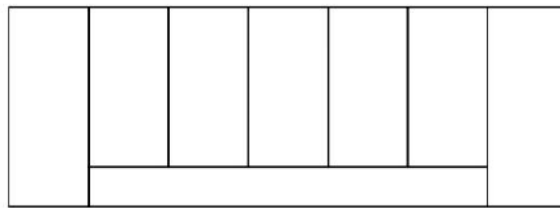
### 4) Berdasarkan pencapaian secara vertikal

- *walk up* : Pencapaian vertikal dengan menggunakan tangga
- *Elevated* : Pencapaian vertikal dengan memanfaatkan lift, digunakan untuk rumah susun yang memiliki ketinggian diatas 4 lantai.

5) Berdasarkan akses sirkulasi horizontal

- *Eksterior corridor*

Sistem ini memiliki kelebihan dalam penghawaan dan pencahayaan koridor dan unit yang baik. Memiliki kekurangan dengan sirkulasi lebih boros dan pemakaian lahan yang lebih besar.

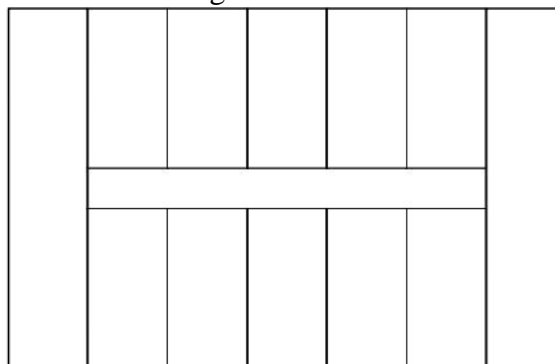


Gambar 4. Rumah Susun Tipe Eksterior Corridor

Sumber: Joseph De Chiara, Julius Panero, Martin Zelnik, Time Saver  
Standards for Housing and Residential Development

- *Interior corridor*

Memiliki kelebihan dalam penggunaan lahan yang efisien tapi kekurangannya adalah penghawaan dan pencahayaan pada unit dan koridor kurang baik



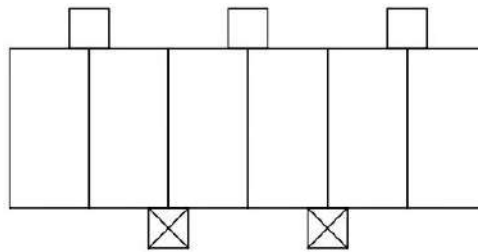
Gambar 5. Rumah Susun Tipe Multiple Eksterior Access

Sumber: Joseph De Chiara, Julius Panero, Martin Zelnik, Time Saver  
Standards for Housing and Residential Development

- *Multiple exterior access*

Memiliki kelebihan pada privasi penghuni yang lebih baik serta pencahayaan dan penghawaan yang lebih baik. Kekurangannya terdapat pada akses antar penghuni jadi lebih jauh.



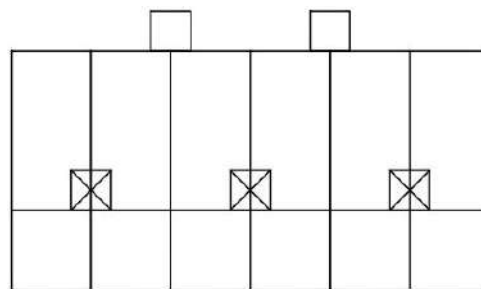


Gambar 6. Rumah Susun Tipe Multiple Eksterior Access

Sumber: Joseph De Chiara, Julius Panero, Martin Zelnik, Time Saver  
Standards for Housing and Residential Development

- *Multiple interior access*

Privasi penghuni yang lebih baik menjadi keunggulannya tapi memiliki kekurangan yaitu menggunakan pencahayaan dan penghawaan yang tidak alami.

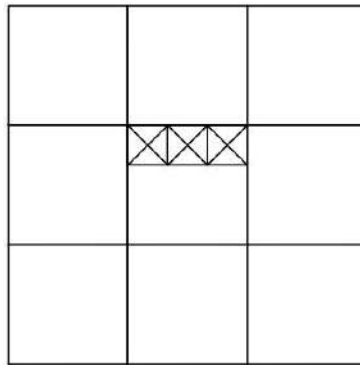


Gambar 7. Rumah Susun Tipe Multiple interior access

Sumber: Joseph De Chiara, Julius Panero, Martin Zelnik, Time Saver  
Standards for Housing and Residential Development

- *Tower*

Kelebihannya adalah tiap unit mendapatkan cahaya yang lebih baik dan kekurangannya adalah pada sirkulasi bagian tengah yang gelap dan penghawaan yang kurang.

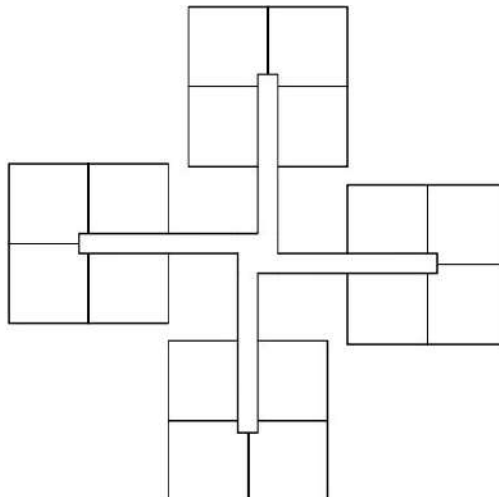


Gambar 8. Rumah Susun Tipe Multiple interior access

Sumber: Joseph De Chiara, Julius Panero, Martin Zelnik, Time Saver Standards for Housing and Residential Development

- *Multi Tower*

Memiliki keunggulan pada privasi penghuni yang lebih baik serta semua unit dan jalur sirkulasi mendapatkan pencahayaan yang maksimal. Kekurangannya adalah biaya struktur yang mahal serta pemanfaatan lahan yang boros.



Gambar 9. Rumah Susun Tipe Multiple interior access

Sumber: Joseph De Chiara, Julius Panero, Martin Zelnik, Time Saver Standards for Housing and Residential Development

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 05/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat

Tinggi, beberapa kriteria Perencanaan pembangunan rumah susun sederhana (Rusuna) adalah sebagai berikut :

a. Kriteria Umum

- 1) Bangunan Rumah Susun Bertingkat Tinggi harus memiliki persyaratan fungsional, andal, efisien, terjangkau, sederhana, namun dapat mendukung peningkatan kualitas lingkungan di sekitarnya dan peningkatan produktivitas kerja.
- 2) Kreativitas desain hendaknya tidak ditekankan kepada kemewahan material, tetapi pada kemampuan mengadakan sublimasi antar fungsi teknik dan fungsional bangunan, dan mampu mencerminkan keselarasan bangunan gedung mampu mencerminkan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya.
- 3) Biaya operasi dan pemeliharaan bangunan gedung sepanjang umurnya diusahakan sesederhana mungkin.

b. Kriteria Khusus

- 1) Rusuna bertingkat tinggi yang direncanakan harus mempertimbangkan identitas setempat pada wujud arsitektur bangunan tersebut.
- 2) Masa bangunan sebaiknya simetri ganda, rasio panjang lebar (L/B) < 3, hindari bentuk denah yang mengakibatkan puntiran pada bangunan,
- 3) Jika dipaksa denah terlalu panjang (>50 m) atau tidak simetris : pasang dilatasi bila dianggap perlu.
- 4) Lantai dasar dipergunakan untuk fasos, fasek dan fasum, antara lain : Ruang Unit Usaha, Ruang Pengelola, Ruang Bersama, Ruang Penitipan Anak, Ruang Mekanikal-Elektrikal, prasarana dan sarana lainnya, antara lain tempat penampungan sampah/kotoran.
- 5) Lantai satu dan lantai berikutnya diperuntukan sebagai hunian yang 1 (satu) Unit Huniannya terdiri atas : 1 (satu) Ruang Duduk/Keluarga, 2 (duan) Ruang Tidur, 1 (satu) KM/WC, dan

Ruang Service (Dapur dan Cuci) dengan total luas per unit maksimum 30 m<sup>2</sup>.

- 6) Luas sirkulasi, utilitas, dan ruang-ruang bersama maksimum 30% dari total luas lantai bangunan.
- 7) Denah unit rusunawa bertingkat tinggi harus fungsional, efisien dengan sedapat mungkin tidak menggunakan balok anak, dan memenuhi persyaratan penghawaan dan pencahayaan.
- 8) Struktur utama bangunan termasuk komponen penahan gempa (dinding geser atau rangka perimetral) harus kokoh, stabil, dan efisien terhadap beban gempa.
- 9) Setiap lantai bangunan rusuna bertingkat tinggi harus disediakan ruang bersama yang dapat berfungsi sebagai fasilitas bersosialisasi antar penghuni.
- 10) Sistem konstruksi rusuna bertingkat tinggi harus lebih baik, dari segi kualitas, kecepatan dan ekonomis (seperti sistem formwork dan sistem pracetak) dibanding sistem konvensional.
- 11) Dinding luar rusuna bertingkat tinggi menggunakan beton pracetak sedangkan dinding pembatas antar unit/sarusun menggunakan beton ringan, sehingga beban struktur dapat lebih ringan dan menghemat biaya pembangunan.
- 12) Lebar dan tinggi anak tangga harus diperhitungkan untuk memenuhi keselamatan dan kenyamanan, dengan lebar tangga minimal 110 cm.
- 13) Railing/pegangan rambat balkon dan selasar harus mempertimbangkan faktor privasi dan keselamatan dengan memperhatikan estetika sehingga tidak menimbulkan kesan masif/kaku, dilengkapi dengan balustrade dan railing.
- 14) Penutup lantai tangga dan selasar menggunakan keramik, sedangkan penutup lantai unit hunian menggunakan plester dan acian tanpa keramik kecuali KM/WC.
- 15) Penutup dinding KM/WC menggunakan pasangan keramik dengan tinggi maksimum adalah 1.80 meter dari level lantai.

- 16) Penutup meja dapur dan dinding meja dapur menggunakan keramik. Tinggi maksimum pemasangan keramik dinding meja dapur adalah 0.60 meter dari level meja dapur.
- 17) Elevasi KM/WC dinaikkan terhadap elevasi ruang unit hunian, hal ini berkaitan dengan mekanikal-elektrikal untuk menghindari sparring air bekas dan kotor menembus pelat lantai.
- 18) Material kusen pintu dan jendela menggunakan bahan aluminium ukuran 3x7 cm, kusen harus tahan bocor dan diperhitungkan agar tahan terhadap tekanan angin.
- 19) Plafon memanfaatkan struktur pelat lantai tanpa penutup (exposed).
- 20) Seluruh instalasi utilitas harus melalui shaft, perencanaan shaft harus memperhitungkan estetika dan kemudahan perawatan.
- 21) Ukuran koridor/selasar sebagai akses horizontal antar ruang dipertimbangkan berdasarkan fungsi koridor, fungsi ruang, dan jumlah pengguna, minimal 1.2m.
- 22) Setiap bangunan rusuna bertingkat tinggi diwajibkan menyediakan area parkir dengan rasio 1 (satu) lot parkir kendaraan untuk setiap 5 (lima) unit hunian yang dibangun.
- 23) Jarak bebas bangunan rusuna bertingkat tinggi terhadap bangunan gedung lainnya minimum 4 m pada lantai dasar, dan pada setiap penambahan lantai/tingkat bangunan ditambah 0,5 m dari jarak bebas lantai di bawahnya sampai mencapai jarak bebas terjauh 12,5 m.

## 5. Prinsip Dasar Perencanaan Arsitektur Bangunan Rusunawa

### a. Perencanaan Arsitektur Secara Umum

- 1) Blok bangunan dan unit hunian harus dapat mengakomodasi gaya hidup calon penghuni dan budaya lokal.
- 2) Menjamin terwujudnya bangunan rusuna yang didirikan berdasarkan karakteristik lingkungan, ketentuan bangunan dan

budaya daerah setempat, sehingga seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya.

- 3) Menjamin terwujudnya tata ruang hijau yang dapat memberikan keseimbangan dan keserasian bangunan terhadap lingkungannya.
- 4) Menjamin bahwa bangunan rusuna dibangun dan dimanfaatkan dengan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.
- 5) Data dan informasi berkaitan dengan kependudukan, kondisi fisik prasarana dan sarana, sosial, ekonomi, budaya serta teknologi, merupakan bahan utama dalam proses perencanaan kawasan perumahan susun.
- 6) Data dan informasi sekurang kurangnya memuat kapasitas dan daya dukung kawasan yang akan dibangun, yaitu kependudukan, kondisi fisik geomorfologi, dan peraturan daerah setempat yang berlaku.

b. Persyaratan Keselamatan Bangunan

- 1) Menjamin terwujudnya bangunan rusuna yang dapat mendukung beban yang timbul akibat perilaku alam dan manusia.
- 2) Menjamin keselamatan manusia dari kemungkinan kecelakaan atau luka yang disebabkan oleh kegagalan struktur bangunan.
- 3) Menjamin kepentingan manusia dari kehilangan atau kerusakan benda yang disebabkan oleh perilaku struktur.
- 4) Menjamin perlindungan properti lainnya dari kerusakan fisik yang disebabkan oleh kegagalan struktur.
- 5) Menjamin terpasangnya instalasi listrik, penangkal petir, komunikasi, transportasi vertikal dalam gedung, proteksi kebakaran, plambing secara aman dalam menunjang terselenggaranya kegiatan di dalam bangunan rusuna.
- 6) Menjamin upaya beroperasinya peralatan dan perlengkapan semua instalasi secara baik.

- 7) Menjamin terwujudnya bangunan rusuna yang memenuhi persyaratan jalan keluar pada saat terjadi kebakaran, serta memberikan akses bagi upaya pemadaman dari luar.
- 8) Dalam hal denah bangunan rusuna berbentuk T, L, atau U, maka harus dilakukan pemisahan struktur atau dilatasi untuk meminimasi terjadinya kerusakan akibat gempa atau penurunan tanah.
- 9) Dalam meminimalisasi terjadinya kerusakan akibat gempa. Denah bangunan rusuna sedapat mungkin simetris terhadap dua akses/sumbu dan sederhana. denah berbentuk sentris (bujur sangkar, segi banyak, atau lingkaran) lebih baik daripada denah bangunan yang berbentuk memanjang.
- 10) Menjamin terwujudnya keselamatan gerak dan aktivitas pengguna bangunan
- 11) Menjamin terwujudnya upaya melindungi penghuni dari cedera atau luka saat evakuasi pada keadaan darurat.

c. Persyaratan Kesehatan Bangunan

- 1) Menjamin terpenuhinya kebutuhan udara yang cukup, baik alami maupun buatan dalam menunjang terselenggaranya kegiatan dalam bangunan rusuna.
- 2) Menjamin upaya beroperasinya peralatan dan perlengkapan tata udara secara baik
- 3) Menjamin terpenuhinya kebutuhan pencahayaan yang cukup, baik alami maupun buatan dalam menunjang terselenggaranya kegiatan di dalam bangunan rusuna.
- 4) Menjamin upaya beroperasinya peralatan dan perlengkapan pencahayaan secara baik.
- 5) Menjamin tersedianya sarana dan prasarana air bersih dan sanitasi yang memadai dalam menunjang terselenggaranya kegiatan di dalam bangunan rusuna.
- 6) Menjamin upaya beroperasinya peralatan dan perlengkapan sarana dan prasarana air bersih dan sanitasi secara baik.

d. Persyaratan Keamanan dan Kenyamanan dalam Bangunan

- 1) Perencanaan blok bangunan dan unit hunian harus menjamin keamanan dan kenyamanan huni untuk jangka waktu lama dengan mempertimbangkan kesesuaian dengan elemen-elemen lingkungan sekitarnya.
- 2) Perencanaan bangunan harus memenuhi persyaratan keamanan terhadap tindak kriminal dalam bangunan.
- 3) Perencanaan bangunan harus menjamin terpenuhinya persyaratan kenyamanan baik termal, audial, visual dan gerak serta minirhasi gangguan terhadap getaran dan polusi dengan tetap menjamin penggunaan energy yang efisien.
- 4) Menjamin tersedianya alat transportasi yang layak. aman, dan nyaman di dalam bangunan rusuna.
- 5) Menjamin penghuni melakukan evakuasi secara mudah dan aman, apabila terjadi keadaan darurat.

e. Persyaratan Kemudahan Bangunan

- 1) Menjamin terwujudnya bangunan rusuna yang mempunyai akses yang layak, aman dan nyaman ke dalam bangunan dan fasilitas serta pelayanan di dalamnya.
- 2) Menjamin tersedianya akses bagi penyandang cacat, khususnya untuk bangunan fasilitas umum dan sosial.
- 3) Menjamin tersedianya pertandaan dini yang informatif di dalam bangunan rusuna apabila terjadi keadaan darurat.
- 4) Menjamin kemudahan aksesibilitas dari rusuna menuju ke fasilitas umum dan fasilitas sosial yang bisa dinyatakan dalam satuan jarak geometris (km, m) dan waktu tempuh dengan berjalan kaki maupun kendaraan bermotor serta kendaraan tidak bermotor.

f. Persyaratan Penampilan Bangunan



- 1) Penempatan bangunan tidak boleh mengganggu fungsi prasarana kota, lalu lintas dan ketertiban umum.
- 2) Kepala daerah dapat menetapkan secara khusus bentuk bangunan, tata bangunan dan lingkungan yang mengakomodasi ciri arsitektur lokal.
- 3) Kepala daerah dapat membentuk suatu panitia khusus yang bertugas memberi nasihat teknis mengenai ketentuan bentuk bangunan, tata bangunan dan lingkungan.
- 4) Perlu ditetapkan penampang-penampang bangunan untuk memperoleh kawasan yang memenuhi syarat keindahan dan keserasian.
- 5) Bentuk bangunan harus dirancang dengan memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur lingkungan yang ada disekitarnya, atau yang mampu sebagai pedoman arsitektur atau panutan bagi lingkungannya.
- 6) Bentuk bangunan harus dirancang dengan mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan yang nyaman dan serasi terhadap lingkungannya.
- 7) Bentuk, tampak, profil, detail, material maupun warna bangunan harus dirancang sesuai dengan lingkungan sekitarnya dan sesuai dengan persyaratan fungsinya.

g. Bentuk Bangunan

- 1) Bentuk bangunan harus dirancang sedemikian rupa sehingga setiap ruang dalam dimungkinkan menggunakan pencahayaan dan penghawaan alami sehingga memenuhi ketentuan hemat energi.
- 2) Ketentuan pada butir a. di atas tidak berlaku apabila berdasarkan fungsinya bangunan memerlukan sistem pencahayaan dan penghawaan buatan dan harus tetap mengacu pada prinsip-prinsip hemat energi.
- 3) pada bangunan dengan lantai banyak, kulit atau selubung bangunan harus memenuhi persyaratan hemat energi.

1. Standar-Standar Rusunawa

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2022 tentang Pembangunan perumahan dan Penyediaan Rumah Khusus.

- Pasal 1 ayat 12

Perumahan Umum adalah perumahan yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal bagi MBR, yang di dalamnya terdiri atas kumpulan rumah yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

- Pasal 1 ayat 16

Pengelolaan Rumah Susun adalah upaya terpadu yang dilakukan oleh pengelola atas barang milik negara/daerah yang berupa rumah susun beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum untuk mempertahankan kelayakan rumah susun yang meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan dan perawatan.

- Pasal 1 ayat 17

Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disebut Sarusun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.

Dasar kebijakan utama dalam pembangunan rumah susun di Indonesia adalah UU No 20 Tahun 2011 Menurut UU No 20 Tahun 2011 Tentang RumahSusun, rumah susun diartikan sebagai bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang terstruktur secara fungsional 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. Adapun tujuan pembangunan rumah susun seperti yang tertuang dalam pasal 3 UU No 20 tahun 2011 tentang rumah susun 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 tepat 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 pemukiman yang terpadu; dan
- h. Memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepenghunan, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

Berdasarkan UU No 20 Tahun 2011 bab 4 pasal 13 perencanaan pembangunan meliputi :

- a. Penetapan penyediaan jumlah dan jenis rumah susun;
- b. Penetapan zonasi pembangunan rumah susun; dan
- c. Penetapan lokasi pembangunan rumah susun;

Penetapan penyediaan jumlah dan jenis rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan berdasarkan kelompok sasaran, pelaku, dan sumber daya pembangunan yang meliputi rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara, dan rumah susun komersial.

penetapan zonasi dan lokasi pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c dilakukan sesuai dengan ketentuan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota.

Dalam hal daerah belum mempunyai rencana tata ruang wilayah, gubernur atau bupati/walikota dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menetapkan zonasi dan lokasi pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara dengan mempertimbangkan daya dukung dan daya tampung lingkungan.

Berdasarkan UU No 20 Tahun 2011 bab 4 pasal 14 perencanaan pembangunan ru atan bangunan;

- a. Kepadatan bangunan;
- b. Jumlah dan kepadatan penduduk;
- c. Rencana rinci tata ruang;
- d. Layanan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
- e. Layanan moda transportasi;
- f. Alternatif pengembangan konsep pemanfaatan rumah susun;
- g. Layanan informasi dan komunikasi;
- h. Konsep hunian berimbang; dan
- i. Analisis potensi kebutuhan rumah susun.mah susun dilaksanakan berdasarkan.

## **B. Tinjauan Umum Taman**

### **1. Pengertian Taman**

Taman (Garden) diterjemahkan dari bahasa Ibrani, *Gan* berarti melindungi atau mempertahankan lahan yang ada dalam suatu lingkungan berpagar, *Oden* berarti kesenangan, kegembiraan, dan kenyamanan. Secara lengka dapat diartikan taman adalah sebidang lahan berpagar yang digunakan untuk

mendapatkan kesenangan, kegembiraan, dan kenyamanan. (Laurie, 1986 : 9).  
Dari batasan dapat diambil pengertian sebagai berikut :

- a. Taman merupakan wajah dan karakter bahan atau tapak, berarti bahwa menikmati taman mencakup dua hal, yaitu penampakan visual, dalam arti yang bisa dilihat dan penampakan karakter dalam arti apa yang tersirat dari taman tersebut. Mungkin dari ceritanya, gambar yang teraplikasi, nilai-nilai yang terkandung dari taman tersebut. Taman mencakup semua elemen yang ada, baik elemen alami (natural), elemen buatan manusia (artificial), bahkan makhluk hidup yang ada didalamnya, terutama manusia.
  - b. Secara umum akhirnya diambil pengertian pembeda antara taman sebagai landscape dan taman sebagai garden, yaitu bahwa taman (landscape) elemen tamannya lebih banyak didominasi oleh elemen alami, sedangkan (garden) elemennya lebih didominasi oleh elemen buatan manusia (artificial) dan dalam luas yang lebih terbatas (Suharto, 1994 :5).
2. Fungsi dan Manfaat Taman

Berikut merupakan tinjauan tentang fungsi dan manfaat taman kota. Menurut Atmojo (2007), Taman kota itu sendiri mempunyai fungsi yang banyak (multi fungsi ) baik berkaitan dengan fungsi hidrologis, kesehatan, sosial, estetika dan rekreasi. Taman kota juga mempunyai fungsi ekologi. Adapun penjelasannya sebagai berikut:

- a. Fungsi
  - 1) Fungsi hidrologi, dalam hal penyerapan air dan mereduksi potensi banjir. Pepohonan melalui perakarannya yang dalam mampu meresapkan air ke dalam tanah, sehingga pasokan air dalam tanah semakin meningkat dan jumlah aliran limpasan air juga berkurang yang akan mengurangi terjadinya banjir.
  - 2) Fungsi kesehatan, taman yang penuh dengan pohon sebagai jantungnya paru-paru kota merupakan produsen oksigen yang belum tergantikan fungsinya. Peran pepohonan yang tidak dapat digantikan yang lain adalah berkaitan dengan penyediaan oksigen bagi kehidupan manusia.
  - 3) Fungsi estetis, akan terlahir dengan sendirinya jika taman yang ada tetap mempertahankan keasliannya. Karena pada dasarnya keindahan tersebut akan hadir dengan sendiri, mengingat tanaman memiliki nilai seni yang tidak ternilai. Terhitung dari proses pertumbuhannya sampai daun-daunnya yang berguguran.
  - 4) Fungsi sosial, dimana taman kota menjadi tempat bagi berbagai macam aktivitas sosial seperti berolahraga, rekreasi, diskusi dan lain-lain. Fungsi ini pada dasarnya menjadi kebutuhan warga kota sendiri yang secara naluri membutuhkan ruang terbuka untuk bersosialisasi sekaligus menyerap energi alam.

- 5) Fungsi ekologi, taman kota dapat berfungsi sebagai filter berbagai gas pencemar dan debu, pengikat karbon, pengatur iklim mikro. Pepohonan yang rimbun dan rindang, yang terus-menerus menyerap dan mengolah gas karbondioksida (CO<sub>2</sub>), sulfur oksida (SO<sub>2</sub>), ozon (O<sub>3</sub>), nitrogendioksida (NO<sub>2</sub>), karbon monoksida (CO), dan timbal (Pb) yang merupakan 80% pencemar udara kota, menjadi oksigen segar yang siap dihirup warga setiap saat. Kita sadari pentingnya tanaman dan hutan sebagai paru-paru kota yang diharapkan dapat membantu menyaring dan menyerap polutan di udara, sehingga program penghijauan harus mulai digalakkan kembali.

b. Manfaat

Manfaat sistem ruang terbuka dan tata hijau dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan antara lain:

- 1) Meningkatkan kualitas kehidupan ruang kota melalui penciptaan lingkungan yang aman, nyaman, sehat, menarik, dan berwawasan ekologis.
- 2) Mendorong terciptanya kegiatan publik sehingga tercipta integrasi ruang sosial antar penggunanya.
- 3) Menciptakan estetika, karakter dan orientasi visual dari suatu lingkungan.
- 4) Menciptakan iklim mikro lingkungan yang berorientasi pada kepentingan pejalan kaki.
- 5) Mewujudkan lingkungan yang nyaman, manusiawi dan berkelanjutan.

### C. Teori Gerakan Kota Taman (*Garden City*) Oleh Ebenezer Howard

1. Sir Ebenezer Howard

Sir Ebenezer Howard (29 Januari 1850 - 1 Mei 1928) adalah pendiri gerakan kota taman. Dia dikenal karena publikasinya *To-Morrow: A Peaceful Path to Real Reform* (1898), deskripsi kota utopis di mana orang hidup harmonis bersama dengan alam. Publikasi tersebut menghasilkan berdirinya gerakan kota taman, dan pembangunan kota taman pertama, Letchworth Garden City, dimulai pada tahun 1903. Yang kedua adalah Kota Taman Welwyn (1920) dan gerakan tersebut mempengaruhi perkembangan beberapa model pinggiran kota di negara lain, seperti Forest Hills Gardens yang dirancang oleh FL Olmsted Jr. pada tahun 1909, Radburn NJ (1923) dan kota-kota Program Pemukiman Kembali Suburban tahun 1930-an (Greenbelt,

Maryland; Greenhills, Ohio; Greenbrook, New Jersey dan Greendale, Wisconsin).

## 2. Garden City of Tomorrow

Satu-satunya publikasi yang dia tulis adalah *To-Morrow: A Peaceful Path to Real Reform*, yang direvisi secara signifikan pada tahun 1902 sebagai *Garden Cities of To-morrow*. *Garden Cities of To-morrow* didasarkan pada ide-ide reformasi sosial dan perkotaan. *Garden Cities* adalah untuk menghindari kejatuhan kota-kota industri pada waktu itu seperti kemiskinan perkotaan, kepadatan penduduk, upah rendah, gang-gang kotor tanpa drainase, rumah berventilasi buruk, zat beracun, debu, gas karbon, penyakit menular dan kurangnya interaksi dengan alam. Buku ini menawarkan visi kota yang bebas dari permukiman kumuh dan menikmati manfaat baik kota (seperti kesempatan, hiburan dan upah yang baik) dan negara (seperti keindahan, udara segar dan harga sewa yang rendah). Dia mengilustrasikan gagasan itu dengan diagram Tiga Magnetnya yang terkenal, yang menjawab pertanyaan 'Kemana orang-orang akan pergi?', pilihannya adalah 'Kota', 'Garden Cities of Tomorrow' mengusulkan agar masyarakat ditata ulang dengan jaringan kota taman yang akan mematahkan pegangan kuat kapitalisme dan mengarah pada sosialisme kooperatif. Ini mengusulkan pembentukan kota-kota pinggiran kota baru dengan ukuran terbatas, direncanakan sebelumnya, dan dikelilingi oleh sabuk tanah pertanian permanen. Kota-kota Taman ini digunakan sebagai model untuk banyak pinggiran kota. Howard percaya bahwa Kota Taman seperti itu adalah perpaduan sempurna antara kota dan alam. Howard percaya bahwa peradaban baru dapat ditemukan dengan mengawinkan kota dan desa. Kota-kota akan sebagian besar independen, dikelola oleh warga yang memiliki kepentingan ekonomi di dalamnya, dan dibiayai oleh sewa tanah pada model Georgist. Tanah di mana mereka akan dibangun harus dimiliki oleh sekelompok wali dan disewakan kepada warga.

## 3. Asosiasi Kota Taman

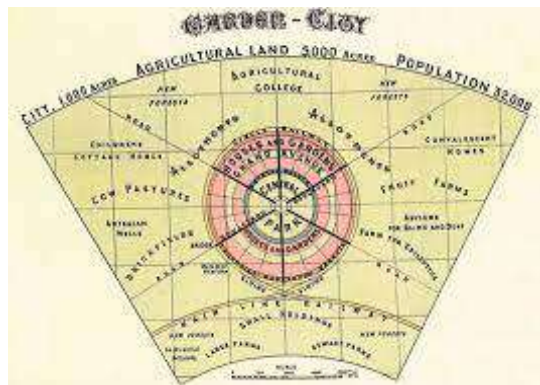
Pada tahun 1899 ia mendirikan Garden Cities Association, yang sekarang dikenal sebagai Town and Country Planning Association. Perkenalannya dengan arsitek Jerman Hermann Muthesius dan Bruno Taut menghasilkan penerapan prinsip-prinsip desain yang manusiawi di banyak proyek perumahan besar yang dibangun di Republik Weimar. Hermann Muthesius juga memainkan peran penting dalam penciptaan kota taman pertama di Jerman Hellerau pada tahun 1909, satu-satunya kota taman Jerman di mana ide-ide Howard diadopsi secara menyeluruh.

Pembentukan Letchworth Garden City dan Welwyn Garden City berpengaruh bagi perkembangan "Kota Baru" setelah Perang Dunia II oleh pemerintah Inggris. Ini menghasilkan lebih dari 30 komunitas, yang pertama adalah Stevenage, Hertfordshire, dan yang terakhir (dan terbesar) adalah Milton Keynes, Buckinghamshire. Ide Howard juga mempengaruhi perencana lain seperti Frederick Law Olmsted II dan Clarence Perry. Walt Disney menggunakan elemen konsep Howard dalam desain aslinya untuk EPCOT (Komunitas Prototipe Eksperimental Masa Depan).

Pada tahun 1913 Howard mendirikan 'Taman Kota dan Asosiasi Perencanaan Kota' - sekarang Federasi Internasional untuk Perumahan dan Perencanaan. Tujuannya adalah untuk mempromosikan konsep perumahan terencana dan untuk meningkatkan standar umum profesi melalui pertukaran pengetahuan dan pengalaman internasional.

#### 4. Klasifikasi Pembentukan Garden City





Gambar 10. Garden city by ebenezer howard

Sumber: Sustainable urban land use and the question of eco-places

a. Livable streets and neighborhoods

Elemen yang menggabungkan adanya integrasi antara pepohonan, taman, ruang terbuka, udara yang bersih dari polusi sehingga membentuk komunikasi yang baik antar tetangga.

b. Integrasi dari aktivitas masyarakat

Adanya integrasi dari aktivitas seperti bekerja, bermukim, berbelanja, kegiatan rekreasi dan rohani yang ditempatkan dalam sebuah area yang mudah untuk diakses.

c. Batasan kota ialah green belt

Batasan kota berfungsi untuk mencegah pemekaran kota yang dapat berbentuk tanah pertanian.


d. Jarak tempuh dan fasilitas pendukung

Pengaturan jarak tempuh oleh Howard berguna untuk meminimalisasi perpindahan warga yang selanjutnya berkembang menjadi konsep TOD (transit oriented development) dengan konsep membuat suasana nyaman bagi orang berjalan sehingga dapat mendukung prinsip transportasi untuk kota berkelanjutan.

#### D. Tinjauan Pabrik Kawasan Kima Makassar

Tabel 1. Data Pabrik Kawasan Kima Makassar

NO	Nama Perusahaan	Deskripsi	Jumlah Pekerja
1.	PT. Japfa Comfeed Indonesia Tbk. Cabang Makassar	 <p>PT.Japfa Comfeed Indonesia Tbk. Cabang Makassar merupakan kantor cabang Japfa Comfeed, perusahaan agri-food terbesar di Indonesia. Dengan semakin meningkatnya kebutuhan pangan, jumlah karyawan yang dibutuhkan Pabrik PT.J apfa ini semakin meningkat dari tahun ke tahun. Berdasarkan data terbaru tahun 2022, jumlah pekerja Pabrik Japfa mencapai 800 orang. Yang dimana 80% dari jumlah tersebut berada pada Pabrik Japfa Makassar dan 20% berada pada Pabrik Japfa Pare-Pare. Dari 80% terbagi atas pekerja tetap dan pekerja kontrak (<i>Outsourcing</i>).</p>	<p>Pekerja Tetap : 238 orang  Pekerja Kontrak : 431 orang  Total : 669 orang</p>

2.	PT. Harapan Jaya Multi Bisnis	 <p>PT. Harapan Jaya Multi Bisnis adalah perusahaan Manufaktur &amp; Perdagangan yang memulai operasinya pada Tahun 1996 di Kota Makassar. Awal mula berdirinya PT. Harapan Jaya Multi Bisnis dengan menggunakan Nama UD. Harapan Jaya Chemical dari tahun 1996 – 2018 sampai akhirnya berubah nama menjadi PT. Harapan Jaya Multi Bisnis di tahun 2018. Dengan berlokasi di Pergudangan 88 Cluster Green Park C No. 5, Jl. Ir. Sutami, Temmapaduae, Marusu, Maros Regency, Sulawesi Selatan.</p> <p>Hingga saat ini, kami telah memproduksi berbagai produk bahan bangunan seperti Cat Waterbase, Berbagai Produk &amp; Jasa yang menggunakan bahan Fiberglass, Pipa PVC &amp; Pipa HDPE, serta Produk olahan berbahan dasar galvalum &amp; galvanis seperti spandek dan baja ringan. Sampai dengan hari ini, PT. Harapan Jaya Multi Bisnis berfokus untuk melakukan</p>	Pekerja Keseluruh- an : 523 orang.
----	----------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------

		Supply ke berbagai Daerah di Indonesia Tengah & Indonesia Timur.	
3.	PT. Megah Putra Sejahtera	 <p>PT. Megah Putra Sejahtera merupakan perusahaan dengan jenis usaha seperti Mega Mie, ekspor biji kopi, dan wahana mega putra (Dealer Kendaraan).</p>	Pekerja Keseluruhan : 1.512 orang

Berdasarkan data yang telah diperoleh jumlah akumulasi pekerja yang terdata adalah 2.704 pekerja. Sehingga diambilnya 30% dari pekerja tersebut untuk melihat jumlah kemungkinan penghuni pada rusunawa yang akan dirancang adalah

$$\text{Jumlah Pekerja} \times 30\% = x$$

$$2.704 \times 30\% = 812 \text{ orang}$$

## E. Studi Banding

### 1. Rusun KIT Batang



Gambar 11. Foto udara rusunawa pekerja industri Batang di Kawasan Industri Terpadu Batang (KITB) tahun 2022

Rumah susun KIT Batang merupakan Rumah susun yang

diperuntukan untuk pekerja industri di Kawasan Industri Terpadu (KIT) Batang, Jawa Tengah. Pengelola dari rusunawa ini sendiri merupakan perusahaan BUMN PT. Brantas Abipraya (Persero) yang mendukung untuk memprogramkan sejuta rumah yang dirancangan sejak tahun 2015. Letaknya yang berada pada kawasan industri dibangun sebanyak 10 tower dengan luas lahan 5.735 m<sup>2</sup> dengan tipe barak.



Gambar 12. Rusun KIT Batang, Jawa Tengah

Sumber: Harviyan Perdana Putra/Antara Foto

Rusun KIT Batang dibangun setinggi 5 lantai untuk tiap towernya dengan kapasitas masing-masing tower sekitar 257 orang. Pembangunan Rusun KIT Batang terbagi menjadi tiga paket pekerjaan yaitu:

- Paket I sebanyak 4 tower setinggi 5 lantai dengan jumlah unit 88 barak,
- Paket II sebanyak 3 tower setinggi 5 lantai dengan jumlah unit 66 barak, dan
- Paket III sebanyak 3 tower setinggi 5 lantai dengan jumlah unit 66 barak.

Unit yang disediakan ada tiga tipe yang berukuran 8,4 x 6 m, 12,6 x 6 m, hingga 16,8 x 6 m. Dengan penyediaan fasilitas umum untuk mendukung kenyamanan para penghuni antara lain, jalan

lingkungan, jaringan air bersih, dan sanitasi, tempat ibadah, dan sarana olahraga.

## 2. Rumah Susun Sederhana Sewa Penjaringan Sari 3, Rungkut Surabaya

Penjaringan sari merupakan suatu kawasan rumah susun yang disediakan oleh pemerintah Kota Surabaya, sampai saat ini disana terdapat 3 unit gedung rumah susun, dan yang paling terbaru adalah rumah susun sederhana sewa penjaringan sari 3 atau yang biasa disebut dengan rusunawa PS 3, gedung rusunawa PS 3 ini memiliki hunian sebanyak 96 unit, dengan tipe unit 4x6 tiap huniannya/tipe 24.



Gambar 13. Rusunawa sewa penjaringan sari 3

Sumber : images.google.com

Rusunawa PS 3 terdiri dari 5 lantai, dimana lantai 1 terdapat fasilitas umum di dalam bangunan seperti ruang terbuka, musholla, kantor pengelola, ruang pusat daya listrik, ruang pertemuan, hunian khusus penyandang cacat, tempat parkir, dan gudang. Sedangkan untuk lantai 2-5 terdiri dari hunian-hunian.

Sistem utilitas dalam bangunan terdiri dari alat transportasi bangunan, seperti tangga utama dan tangga darurat, pada rusunawa PS 3 terdapat 1 tangga utama dan 2 tangga darurat, akan tetapi pada tangga umum dan tangga darurat pencahayaan alami sangat kurang. Selain itu faktor untuk menunjang kebersihan dari sampah disediakan saluran pembuangan sampah

pada tiap lantai yang berada di bagian sisi bangunan dari lantai 1-5, saluran sampah tersebut terpusat di lantai 1(TPS bangunan).

### 3. Rusunawa Kima 3 Daya



Gambar 14. Rusunawa Kima 3

Sumber: Survey Rusunawa Kima 3 tahun 2021

Rusunawa Kima 3 berada pada Kelurahan Daya, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar, Sulawesi Selatan. Lokasi rusun ini berada di antara kawasan industri dan permukiman. Menurut Mascai (1980), Rusunawa Kima 3 termasuk low rise atau bertingkat rendah karena memiliki 4 lantai. Rumah susun ini memiliki ketinggian sampai dengan 3-4 lantai dan menggunakan tangga konvensional sebagai alat transportasi vertikal. Rusunawa Kima 3 ini termasuk klasifikasi bangunan eksterior corridor system disebut juga sebagai single loaded corridor karena melayani unit-unit hunian dari satu sisi saja. Bentuk ini memungkinkan unit-unit mendapatkan ventilasi silang dan pencahayaan dari dua arah secara alamiah.

Unit satuan Rusunawa Kima 3 ini hanya untuk disewakan. Penghuni dapat kontrak untuk beberapa tahun, setelah masa kontrak habis dapat diperpanjang atau tidak. Sistem pembayaran bisa perbulan atau pertahun sesuai perjanjian. Rumah susun ini masuk kategori rumah susun sederhana yang diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan sederhana atau rendah dengan luasan unit rusun sebesar 21 meter persegi.

Kawasan Rusunawa Kima 3 ini sangat strategis dengan fasilitas penunjang seperti, sarana pendidikan, sarana peribadatan, sarana kesehatan, dan sarana industri. Dengan fasilitas dalam kawasan seperti taman bermain, lapangan, taman outdoor, TPA, hall, masjid, pos jaga, parkir, kantor pengelola, dan taman void yang berada pada tengah bangunan sebagai penunjang penghijauan pada dalam bangunan.

## F. Kesimpulan Studi Banding

Dari hasil laporan studi banding diatas dapat disimpulkan sebagai berikut :

Tabel 2. Studi banding tapak

Klasifikasi	Rusun Kit Batang	Rusun Penjaringan Sari 3	Rusunawa Kima 3	Aspek Penerapan Rusun
Tapak	Lokasi kawasan ini berada pada kawasan industri terpadu batang (kitb) jawa tengah, oleh perusahaan bumh pt. brantas abipraya (persero)	Komplek hunian terdiri atas tiga massa bangunan, dan yang terbaru adalah penjaringan sari 3, kawasan ini memang diperuntukan untuk masyarakat dari pemerintah kota surabaya.	Kawasan ini terdiri dari 4 tower rusunawa, dan berada di antara kawasan industri dan permukiman	Mempertimbangkan kondisi tapak yang diambil untuk menjadi keuntungan dan pengaruh dalam kegiatan desain. seperti pada rusunawa kima 3 yang berada di kawasan industri yang mempermudah pekerja pada kawasan untuk mengakses dan memberikan fasilitas penunjang pada kawasannya.
	Pembangunan rusunawa ini sendiri dibangun sebanyak 10 tower dengan luas lahan 5.735 meter persegi. tiap tower rusunawa ini dapat menampung 257 orang.	Pembangunan penjaringan sari 3 merupakan pembangunan keberlanjutan dari pejang sari i & ii. kebutuhan hunian di kota surabaya mengharuskan pemerintah untuk menambah kuota hunian vertikal dikarenakan kurangnya lahan untuk tempat bermukim.	Kawasannya sendiri sangat strategis dengan banyaknya fasilitas penunjang untuk bermukim di rusunawa ini.	Kebutuhan tapak diperhatikan dari kebutuhan penghuninya. banyaknya tower dan unit yang akan dibuat membutuhkan luas tapak yang sesuai ditambahkan dengan kebutuhan fasilitas penunjangnya di dalam kawasan tersebut.



*Tabel 3. Studi Banding Bentuk Bangunan*

Klasifikasi	Rusun Kit Batang	Rusun Penjaringan Sari 3	Rusunawa Kima 3	Aspek Penerapan Rusun
Bentuk Bangunan	Rusun kit batang dibangun setinggi 5 lantai untuk tiap tower-nya. dengan konsep huniannya berbentuk barak yang dibuat memanjang untuk menampung penghuni rusun ini.	Rumah susun sederhana sewa penjaringan sari 3, rangkut surabaya yang saat ini disana tersedia 3 unit gedung rumah susun yang terdiri dari 5 lantai	Rusunawa kima 3 ini termasuk bangunan low rise atau bertingkat rendah dengan tinggi 3-4 lantai.	Mengimplementasi unit bangunan kit yang menggunakan barak karena kebutuhan rusunawa diperuntukan untuk pekerja industri dan tinggi bangunan low rise dengan tinggi 3-4 lantai seperti kima 3
	Unit yang tersedia terdapat 3 tipe yang berukuran ,8,4 x 6 m, 12,6 x 6 m, 16,8 x 6 m dengan penyediaan fasilitas umum untuk mendukung kenyamanan para penghuni seperti jalan lingkungan, jaringan air bersih, dan sanitasi, tempat ibadah, dan sarana olahraga.	Gedung rusunawa ps3 ini memiliki hunian sebanyak 96 unit, dengan tipe unit 4x6 m tiap huniannya/tipe 24	Luasan unit rusunawa kima 3 sebesar 21 meter persegi yang sesuai dengan masyarakat berpenghasilan rendah.	Bentuk unit mengikuti kitb dengan sistem barak dan di tambah unit hunian dengan tipe 36 mengambil middle class. dengan memperhitungkan pola sosial yang terjadi di dalam tower sehingga tiap lantainya akan di mix antara unit barak dan unit hunian tipe 36.

Tabel 4. Studi banding Aspek Elemen Bangunan

Klasifikasi	Rusun Kit Batang	Rusun Penjaringan Sari 3	Rusunawa Kima 3	Aspek Penerapan Rusun
Aspek Elemen Bangunan	Penggunaan energi alternatif seperti tenaga surya yang dipasang pada atas bangunan	Sistem sirkulasi yang berada diluar bangunan dirancang dengan pertimbangan sebagai pemisah antar abangunan	Terdapat bukaan yang besar dan memungkinkan terjadinya sirkulasi udara secara silang. begitu pula dengan pencahayaan alami yang masuk ke dalam bangunan baik dari dua sisi bangunan.	Dengan konsep kota kebun dapat mengimplementasikan dengan banyaknya bukaan bukaan agar interaksi bangunan dan lingkungan terjadi. memanfaatkan tenaga surya dapat menjadi energi alternatif.
	Penyediaan bukaan yang luas untuk tiap bangunan memberikan sistem sirkulasi dan pencahayaan yang baik untuk tiap gedungnya.	Sebagai pola bangunan keberlanjutan, menjadikan bentuk zonasi bangunan menjadi baik dan tertata pada setiap bangunannya.	Penggunaan eksterior koridor untuk akses tiap unit hunian dari satu sisi saja.	Memberikan jalur sirkulasi yang besar dan memberikan pola bangunan yang terstruktur untuk memberikan penempatan bangunan yang optimal.