

**RUMAH SUSUN DENGAN PENDEKATAN ARSITEKTUR  
HUMANIS DI TALLO, MAKASSAR**

**SKRIPSI PERANCANGAN**

TUGAS AKHIR SARJANA STRATA/I  
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN UNTUK MENCAPAI  
DERAJAT SARJANA TEKNIK (S1) PADA PROGRAM STUDI ARSITEKTUR



OLEH:

RITA AGUSTINA HASAN  
D51115018

**DEPARTEMEN ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
GOWA  
2022**

## LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

**“Rumah Susun Dengan Pendekatan Arsitektur Humanis di Tallo, Makassar”**

Disusun dan diajukan oleh

Rita Agustina Hasan  
D51115018

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin pada tanggal 28 Juni 2022

Menyetujui

Pembimbing I



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

Pembimbing II



**Dr. Ir. Hj. Nurul Nadjmi, ST.MT.**  
NIP. 19760904 200212 2 001

Mengetahui

Ketua Program Studi Arsitektur



**Dr. Edvard Syarif, MT.**  
NIP. 19690612 199802 1 001

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rita Agustina Hasan

Nim : D511 15 018

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.

Makassar, 4 Mei 2022



Rita Agustina Hasan

## **ABSTRAK**

Tingginya angka kepadatan penduduk berarti laju pertumbuhan penduduk di Kota Makassar juga tinggi, namun luas wilayah tidak dapat memadai kebutuhan untuk tempat tinggal. Sehingga sebagian dari penduduk tidak dapat terpenuhi kebutuhan hidupnya termasuk dari kalangan yang berpenghasilan rendah. Tallo sebagai salah satu kecamatan di Kota Makassar yang saat ini memiliki banyak kampung kumuh salah satunya yang terletak pada Kelurahan Tallo. Salah satu alternatif untuk memecahkan masalah tersebut adalah dengan membangun model hunian vertikal berupa hunian rumah susun. Teknik analisis data yang digunakan adalah analisa sintesa, dimana data – data yang didapatkan dari pengumpulan data yang terdiri dari, studi lapangan, studi pustaka dan studi banding. Pembangunan rumah susun adalah suatu cara jitu untuk memecahkan masalah kebutuhan dari pemukiman dan perumahan pada lokasi yang padat, terutama pada daerah perkotaan yang jumlah penduduk selalu meningkat, sedangkan tanah kian lama kian terbatas. Pembangunan rumah susun tentunya juga dapat mengakibatkan terbukanya ruang kota menjadi lebih lega, dan dalam hal ini juga membantu adanya peremajaan kota. Konsep Humanisme dalam Arsitektur mengambil dua pendekatan. Pertama, menggunakan dan memberdayakan setiap elemen pembentuk arsitektur dalam rangka mencapai pemaknaan akan nilai kemanusiaan. Kedua, pendekatan konsep ini merujuk pada manusia sebagai pemakai dari objek arsitektur, baik dalam kapasitasnya secara pribadi maupun kolektif.

Kata kunci: Kepadatan Penduduk, Kelurahan Tallo, Rumah Susun, Arsitektur Humanis

## **ABSTRACT**

The high population density means that the population growth rate in Makassar City is also high, but the area is not sufficient for housing needs. So that some of the population cannot be fulfilled their daily needs, including those from low income groups. Tallo as one of the sub-districts in Makassar City which currently has many slum villages, one of which is located in Tallo Village. One alternative to solve this problem is to build a vertical residential model in the form of flat housing. The data analysis technique used is synthesis analysis, where the data obtained from data collection consists of field studies, literature studies and comparative studies. The construction of flats is a surefire way to solve the problem of the need for settlements and housing in dense locations, especially in urban areas where the population is always increasing, while land is increasingly limited. Of course, the construction of flats can also result in the opening of city space to be more spacious, and in this case also help the city rejuvenation. The concept of Humanism in Architecture takes two approaches. First, using and empowering every element that makes up architecture in order to achieve the meaning of human values. Second, this concept approach refers to humans as users of architectural objects, both in their personal and collective capacities.

**Keywords:** Population Density, Tallo Village, Flats, Humanist Architecture

## KATA PENGANTAR

Dengan menyebut nama Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, saya selaku penulis memanjatkan puji syukur atas kehadiran-Nya, yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang merupakan salah satu syarat dalam menyelesaikan studi serta dalam rangka memperoleh gelar Sarjana Pendidikan Strata Satu pada Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin. Adapun judul penulisan tugas akhir ini adalah ***“RUMAH SUSUN DENGAN PENDEKATAN ARSITEKTUR HUMANIS DI TALLO, MAKASSAR”***.

Dalam penyusunan tugas akhir ini, penulis menyadari sepenuhnya bahwa tugas akhir ini masih jauh dari kata sempurna dan masih kekurangan dari segi literatur dan kemampuan yang penulis miliki, sehingga hasil yang dicapai masih jauh dari kata kesempurnaan.

Terselesaikannya tugas akhir ini tidak terlepas dari bantuan banyak pihak sehingga pada kesempatan ini dengan segala kerendahan hati dan penuh rasa hormat, penulis menghaturkan terima kasih yang sebesar-besarnya bagi semua pihak yang telah memberikan bantuan moril maupun materil baik langsung maupun tidak langsung dalam penyusunan tugas akhir ini sehingga selesai. Untuk itu pada kesempatan ini penulis menyampaikan banyak terima kasih kepada :

1. Dr. Ir. H. Edward Syarif, ST., MT selaku Ketua Departemen Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin.
2. Bapak Dr. Ir. H. Samsuddin Amin, MT selaku pembimbing I dan Ibu Dr. Ir. Hj. Nurul Nadjmi, ST., MT selaku pembimbing II. Terima kasih banyak atas bimbingan dan dukungan selama proses penulisan Tugas Akhir ini.
3. Orang Tua saya M. Daud Hasan Dan Umi Bin Syech Abubakar, yang tanpa henti memberikan limpahan kasih sayang, doa, dukungan dalam segala hal.
4. Saudara–Saudara saya Natalina Andesya Hasan, Asril Damiyanto Hasan, S.Si., Apt, Samsudin Purwanto Hasan, SH, Riana Damayanti Hasan, S.Kep., Ns, Ari Firdaus Hasan yang tanpa henti memberikan doa dan dukungan dalam segala hal.
5. Dosen – dosen labo perancangan permukiman ibu Dr. Ir. Hj. Idawarni J. Asmal, MT selaku kepala labo perancangan permukiman, bapak Dr. Ir. H. Samsuddin Amin, MT,

bapak Dr. Ir. H. Edward Syarif, ST., MT, bapak Dr. Ir. M. Yahya, ST., M.Eng, ibu Nurmaida Amri, ST., MT, ibu Dr. Ir. Hj. Nurul Nadjmi, ST., MT, yang tanpa henti memberikan dukungan dalam segala hal.

6. Seluruh Dosen dan Staff Jurusan Arsitektur.
7. Segenap teman-teman Jurusan Arsitektur Angkatan 2015 Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin terkhusus Teman-Teman Labo Perancangan Permukiman,
8. Terima kasih untuk sahabat penulis, Vinesya Chicilio Bernard, Fazria Umasugi, Munira, Lily Adrianty Irwan, Mawaddah Haeri Amri, Rini R Husen, Irmawati, Syealshy Domi S, Muhammad Irsyad, terima kasih teman-teman atas dukungan dan doa selama ini.
9. Dan semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu yang telah banyak memberi 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

Makassar, 18 Maret 2022

RITA AGUSTINA HASAN  
NIM. D51115018

# DAFTAR ISI

<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>IV</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>VI</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>IX</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>XII</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah .....	3
1. Non Aritektural .....	3
2. Arsitektural .....	3
C. Tujuan dan Sasaran.....	3
1. Tujuan .....	3
2. Sasaran .....	3
a. Non Arsitektural.....	3
b. Arsitektural .....	3
D. Lingkup Pembahasan.....	4
E. Sistematika Pembahasan .....	4
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>6</b>
A. Tinjauan Umum Terhadap Kawasan Kumuh .....	6
1. Pengertian Kawasan Kumuh.....	6
2. Ciri permukiman di kawasan kumuh .....	6
3. Kondisi masyarakat di kawasan kumuh.....	8
B. Tinjauan Umum Terhadap Rumah Susun .....	10
1. Pengertian Rumah Susun .....	10
2. Urgensi Pembangunan Rumah Susun .....	12
3. Prinsip-Prinsip Perencanaan Rumah Susun .....	13
4. Standar-Standar Perancangan Rumah Susun .....	19
5. Tipologi Rumah Susun.....	31
C. Tinjauan Terhadap Arsitektur Humanis .....	34
1. Pengertian Arsitektur Humanis .....	34
2. Pemahaman arsitektur humanis era modern .....	34



3. Pemahaman aritektur humanis pascamodern .....	36
4. Ciri-Ciri Arsitektur Humanis .....	37
<b>BAB III METODE PERANCANGAN</b> .....	38
A. Metode Pembahasan .....	38
B. Waktu Pembahasan .....	38
C. Pengumpulan Data.....	38
1. Survey Lapangan .....	38
2. Studi Pustaka.....	39
D. Teknik Penulisan Data.....	39
E. Studi Banding Rumah Susun Humanis .....	40
F. Kesimpulan Studi Banding.....	47
G. Landasan Konseptual Perancangan .....	50
<b>BAB IV ANALISIS PERANCANGAN</b> .....	51
A. Tinjauan Umum .....	51
1. Gambaran Umum Kecamatan Tallo, Kota Makassar .....	51
B. Tinjauan Khusus .....	52
1. Tinjauan Khusus Wilayah Kelurahan Tallo, Kota Makassar.....	52
2. Letak Administratif, Topografi dan Luas RW 4, Kelurahan Tallo, Kecamatan Tallo .....	53
3. Informasi Terkait Iklim di Kawasan RW 4, Kelurahan Tallo, Kecamatan tallo.....	54
4. Gambaran Kawasan Kumuh RW 4, Kelurahan Tallo Kecamatan Tallo, Kota Makassar .....	57
5. Kondisi Ekonomi, Sosial dan Budaya Kawasan Kumuh RW 4, Kelurahan Tallo, Kecamatan Tallo .....	58
6. Kondisi Masyarakat Kawasan Kumuh RW 4, Kelurahan Tallo, Kecamatan Tallo .....	59
7. Aktifitas/Rutinitas Harian .....	64
8. Kondisi Eksisting di RW 4, Kelurahan Tallo, Kecamatan Tallo .....	65
9. Proyeksi Perkiraan Peningkatan Penduduk di RW 4, Kelurahan Tallo.....	74
10. Analisis Dimensi Rusun.....	75

C. Analisis Dasar Perancangan Makro .....	80
1. Lokasi.....	80
2. Analisis Tapak .....	82
D. Analisis Dasar Perancangan Mikro.....	88
1. Analisis Aktivitas.....	88
2. Analisis Penentuan Fasilitas .....	89
3. Analisis Kebutuhan Ruang .....	90
4. Analisis Pola Hubungan Ruang Mikro .....	93
5. Analisis besaran ruang .....	94
<b>BAB V KONSEP PERANCANGAN.....</b>	<b>100</b>
A. Konsep Dasar Gubahan Bentuk .....	100
B. Konsep Tata Ruang Dalam/ <i>Interior</i> .....	100
C. Konsep <i>Softscape</i> Dan <i>Hardscape</i> .....	102
D. Konsep Sistem Stuktur .....	103
E. Material Bangunan.....	105
F. Konsep Sistem Penghawaan .....	106
G. Sistem Pencahayaan.....	107
H. Sistem Sirkulasi .....	107
I. Sistem Pencegahan Kebakaran .....	108
J. Konsep Sistem Komunikasi .....	108
K. Sistem Jaringan Air Bersih .....	109
L. Sistem Jaringan Air Kotor .....	110
M. Sistem Listrik .....	111
N. Sistem Penangkal Petir .....	111
O. Sistem Pembuangan Sampah .....	112
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>113</b>

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Jarak Antar Bangunan 6m.....	19
Gambar 2.2	Jarak Antar Bangunan 12 M .....	20
Gambar 2.3	Jarak Antar Bangunan 3m.....	20
Gambar 2.4	<i>Open Layout</i> (Kiri) Dan <i>Closed Layout</i> (Kanan).....	22
Gambar 2.5	Ilustrasi.....	23
Gambar 2.6	Ilustrasi 1,2 Dan 3 Arah .....	23
Gambar 2.7	Koridor Tengah .....	25
Gambar 2.8	Koridor Satu Sisi.....	25
Gambar 2.9	Koridor Terpusat.....	26
Gambar 2.10	Koridor Kembar .....	26
Gambar 2.11	Koridor Tangga .....	27
Gambar 3.1	Tanah Kosong Di Kelurahan Tallo .....	38
Gambar 3.2	Kawasan Kumuh Di Kelurahan Tallo.....	39
Gambar 3.3	Rumah Susun Machida, Jepang .....	40
Gambar 3.4	Area Parkir .....	41
Gambar 3.5	Taman Dan Area Bermain Anak.....	41
Gambar 3.6	Tempat Sampah.....	42
Gambar 3.7	Aksesibilitas Site.....	42
Gambar 3.8	Rusunawa Penjaringan Sari, Surabaya.....	43
Gambar 3.9	Ruang Terbuka.....	44
Gambar 3.10	Tempat Parkir.....	44
Gambar 3.11	Ruang Pusat Daya Listrik.....	44
Gambar 3.12	Tangga Darurat.....	45
Gambar 3.13	Saluran Pembuangan Sampah .....	45
Gambar 3.14	Rumah Susun Urip Sumoharjo, Surabaya.....	45
Gambar 3.15	Landasan Konseptual Perancangan.....	50
Gambar 4.1	Gambar Udara Kelurahan Tallo.....	52
Gambar 4.2	Pembagian RW Di Kelurahan Tallo .....	53
Gambar 4.3	Pembagian RT Di RW 4 .....	54
Gambar 4.4	Kondisi Sampah Di Pinggir Pantai .....	58

Gambar 4.5	Kondisi Sampah Di Pinggir Pantai .....	58
Gambar 4.6	Tampak Depan Rumah Paling Sederhana.....	65
Gambar 4.7	Tempat Cuci.....	66
Gambar 4.8	Jaringan Air Bersih RW 4.....	66
Gambar 4.9	Jaringan Air Kotor RW 4.....	67
Gambar 4.10	Jaringan Jalan RW 4.....	67
Gambar 4.11	Jaringan Listrik RW 4.....	68
Gambar 4.12	Pengelolaan Sampah RW 4.....	68
Gambar 4.13	Fasilitas Peribadatan RW 4.....	69
Gambar 4.14	Fasilitas Pendidikan .....	70
Gambar 4.15	Teras.....	71
Gambar 4.16	Balkon .....	71
Gambar 4.17	Bale-Bale.....	72
Gambar 4.18	Warung.....	72
Gambar 4.19	Lapangan Bermain .....	73
Gambar 4.20	Dok (Tempat Memperbaiki Perahu) .....	74
Gambar 4.21	Peta Lokasi Kelurahan Tallo.....	80
Gambar 4.22	Peta Lokasi Kelurahan Tallo.....	81
Gambar 4.23	Peta Tapak Kelurahan Tallo.....	81
Gambar 4.24	Rona Awal/Eksisting <i>Condition</i> .....	82
Gambar 4.25	Pandangan Dari Luar.....	83
Gambar 4.26	Pandangan Dari Luar Zona 1 .....	83
Gambar 4.27	Pandangan Dari Luar Zona 2 .....	84
Gambar 4.28	Pandangan Dari Luar Zona 3 .....	84
Gambar 4.29	Klimatologi .....	85
Gambar 4.30	Kebisingan .....	85
Gambar 4.31	Zoning.....	86
Gambar 4.32	Out Put Tapak .....	87
Gambar 4.33	Sirkulasi Tapak.....	87
Gambar 4.34	Pola Hubungan Ruang Makro.....	90
Gambar 4.35	Pola Hubungan Ruang Mikro .....	93
Gambar 4.36	Pola Hubungan Ruang Mikro .....	94

Gambar 5.1	Konsep Bentuk .....	100
Gambar 5.2	Konsep <i>Interior</i> .....	102
Gambar 5.3	Konsep <i>Softscape &amp; Hardscape</i> .....	102
Gambar 5.4	Super Struktur .....	104
Gambar 5.6	Material Atap .....	105
Gambar 5.7	Material Dinding .....	105
Gambar 5.8	Material Lantai .....	106
Gambar 5.9	Penghawaan Silang Secara Horizontal.....	106
Gambar 5.10	Penghawaan Silang Secara Vertikal.....	106
Gambar 5.11	Konsep Pencahayaan Alami Bangunan .....	107
Gambar 5.12	Skema Sistem Air Bersih .....	109
Gambar 5.13	Skema Sistem Air Kotor .....	110
Gambar 5.14	Skema Sistem Air Kotor .....	110
Gambar 5.15	Skema Sistem Pembangkit Listrik Cadangan .....	111
Gambar 5.16	Skema Sistem Kerja Distribusi Listrik.....	111
Gambar 5.17	Skema Sistem Pembuangan Sampah .....	112

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1.	Jumlah Standar Populasi Untuk Pengadaan Ruang Usaha .....	29
Tabel 2.2.	Jumlah Standar Populasi Untuk Fasilitas Pendidikan.....	29
Tabel 2.3.	Jumlah Standar Populasi Fasilitas Peribadatan.....	30
Tabel 4.1.	Luas Daerah Kumuh Berdasarkan Kecamatan Di Kota Makassar .....	52
Tabel 4.2.	Data Suhu Di Kelurahan Tallo (Sumber: <a href="http://Makassarkota.Bps.Go.Id">Http://Makassarkota.Bps.Go.Id</a> , 2019) .....	55
Tabel 4.3.	Data Kelembaban Udara Di Kelurahan Tallo (Sumber: <a href="http://Makassarkota.Bps.Go.Id">Http://Makassarkota.Bps.Go.Id</a> , 2019) .....	55
Tabel 4.4.	Data Curah Hujan Kelurahan Tallo (Sumber: <a href="http://Makassarkota.Bps.Go.Id">Http://Makassarkota.Bps.Go.Id</a> , 2019 ) .....	56
Tabel 4.5.	Data Kecepatan Angin (Sumber: <a href="http://Makassarkota.Bps.Go.Id">Http://Makassarkota.Bps.Go.Id</a> , 2019) .....	56
Tabel 4.6.	Jenis Pekerjaan Warga Rw 4 Kelurahan Tallo (Sumber: Bkm A'bulu Sibatang Kelurahan Tallo, 2015) .....	59
Tabel 4.7.	Jumlah Jiwa Berdasarkan RW (Sumber: Bkm A'bulu Sibatang Kelurahan Tallo, 2018) .....	60
Tabel 4.8.	Jumlah Jiwa Berdasarkan RT (Sumber: Bkm A'bulu Sibatang Kelurahan Tallo, 2018) .....	60
Tabel 4.9.	Komposisi Keluarga Warga Rw 4 Kelurahan Tallo (Sumber: Bkm A'bulu Sibatang Kelurahan Tallo, 2018) .....	61
Tabel 4.10.	Rutinitas Warga Rw 4 Kelurahan Tallo (Sumber: Observasi Lapangan, 2019).....	64
Tabel 4.11.	Tipe Unit Rumah Susun (Sumber: Rosfian, 2009) .....	76
Tabel 4.12.	Fasilitas Ruang Hunian Tipe 36 (Sumber: Analisis Penulis, 2019) .....	76
Tabel 4.13.	Fasilitas Ruang Hunian Tipe 48 (Sumber: Analisis Penulis, 2019) .....	77
Tabel 4.14.	Fasilitas Ruang Hunian Tipe 54 (Sumber: Analisis Penulis, 2019) .....	77

Tabel 4.15.	Perbandingan Jumlah Unit 1 (Sumber: Analisis Penulis, 2019)...	78
Tabel 4.16.	Perbandingan Jumlah Unit 2 (Sumber: Analisis Penulis, 2019)...	78
Tabel 4.17.	Pengelompokan Aktifitas (Sumber: Analisis Penulis, 2019).....	88
Tabel 4.18.	Aktifitas Dan Kebutuhan Ruang Pada Hunian (Sumber: Analisis Penulis, 2019) .....	91
Tabel 4.19.	Aktifitas Dan Kebutuhan Ruang Pada Kantor Pengelolah (Sumber: Analisis Penulis, 2019) .....	92
Tabel 4.20.	Kebutuhan Ruang Pada Hunian (Sumber: Analisis Penulis, 2019) .....	95
Tabel 4.21.	Kebutuhan Ruang Pada Kantor Pengelolah (Sumber: Analisis Penulis, 2019) .....	96
Tabel 4.22.	Fasilitas Sarana Bangunan (Sumber: Analisis Penulis, 2019) .....	97
Tabel 4.23.	Rekapitulasi Besaran Ruang (Sumber: Analisis Penulis, 2019) .....	98

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Menurut Bappenas Makassar merupakan kota terbesar di Kawasan Timur Indonesia sekaligus ibu kota dari Provinsi Sulawesi Selatan. Ditinjau dari aspek pembangunan dan infrastruktur, tergolong sebagai salah satu kota metropolitan di Indonesia, urutan kedua terbesar di luar Pulau Jawa setelah Kota Medan, dengan luas wilayah seluas 199,26 km<sup>2</sup>, dan penduduk hampir mencapai 1,6 juta jiwa yang menunjukkan tingginya kepadatan penduduk. Tingginya angka kepadatan penduduk berarti laju pertumbuhan penduduk di Kota Makassar juga tinggi, namun luas wilayah tidak dapat memadai kebutuhan untuk tempat tinggal. Sehingga sebagian dari penduduk tidak dapat terpenuhi kebutuhan hidupnya termasuk dari kalangan yang berpenghasilan rendah, sehingga untuk mengantisipasi kebutuhan tersebut maka hadir lah permukiman kumuh lalu dijadikan sebagai hunian dalam jangka waktu yang tidak menentu.

Tallo sebagai salah satu kecamatan di Kota Makassar yang saat ini memiliki banyak kampung kumuh salah satunya yang terletak pada Kelurahan Tallo. Kecamatan Tallo terdiri atas 15 kelurahan dengan luas wilayah 8,75 km<sup>2</sup> atau 3,32% dari luas keseluruhan wilayah Kota Makassar. Kecamatan Tallo sendiri memiliki jumlah penduduk sebesar 138.598 jiwa, dengan tingkat kepadatan penduduk 23.773 jiwa/km<sup>2</sup>. Kecamatan Tallo merupakan kawasan prioritas dan menjadi fokus pemerintah Kota Makassar dalam usaha penataan permukiman kumuh (Data Badan Pusat Statistik Kota Makassar, 2011).

Salah satu alternatif untuk memecahkan masalah tersebut adalah dengan membangun model hunian vertikal berupa hunian rumah susun. Penyediaan rumah susun bagi masyarakat menengah kebawah, merupakan cara paling efisien untuk memenuhi masalah kebutuhan tempat tinggal.



Rumah susun merupakan hunian yang disusun vertikal yang pembangunannya diprioritaskan pada lokasi di atas bekas kampung kumuh dan sasaran utamanya adalah penghuni kampung itu sendiri yang mayoritas penduduknya berpenghasilan rendah (Peraturan Pemerintah RI No 4/1998).

Menurut kamus besar Bahasa Indonesia rumah susun berarti bangunan yang direncanakan dan digunakan sebagai tempat kediaman oleh beberapa keluarga serta mempunyai tingkat minimum dua lantai dengan beberapa unit.

Pada umumnya istilah rumah susun digunakan masyarakat kalangan bawah dengan sarana dan perlengkapan rumah yang sederhana. Rumah susun yang biasanya tidak berlantai banyak (seringkali dua lantai) yang digunakan untuk penghuni lapisan masyarakat menengah dengan kualitas sarana dan perlengkapan rumah yang cukup sering disebut flat. Flat adalah bangunan bertingkat yang terbagi dalam beberapa tempat tinggal (masing-masing untuk satu keluarga).

Konsep humanisme dalam arsitektur mengambil dua pendekatan; Pertama, menggunakan dan memberdayakan setiap elemen pembentuk arsitektur dalam rangka mencapai pemaknaan akan nilai kemanusiaan. Kedua, pendekatan konsep ini merujuk pada manusia sebagai pemakai dari objek arsitektur, baik dalam kapasitasnya secara pribadi maupun kolektif.

Kata arsitektur humanis ini ditemukan dari bagaimana sebuah bangunan yang mampu menjalankan fungsinya sebagai sarana hunian yang layak serta mampu memenuhi tuntutan fungsi, kenyamanan, dan efektifitas sirkulasi di dalam bangunan.

Berdasarkan penjelasan yang telah dipaparkan di atas, maka pengadaan rumah susun sederhana dan sewa dengan penekanan konsep arsitektur humanis merupakan sebuah respon positif terhadap lokasi agar dapat terciptanya lingkungan yang lebih baik dari sebelumnya.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Non Arsitektural
  - a. Bagaimana mengetahui faktor dan fungsi rumah susun di kawasan kumuh Kelurahan Tallo, Kecamatan Tallo yang berkonsep humanis?
  - b. Bagaimana mengetahui perwujudan fisik bangunan yang sesuai tuntutan kebutuhan fungsi yang berkonsep humanis?
2. Arsitektural
  - a. Bagaimana merumuskan konsep perancangan rumah susun yang humanis di Kelurahan Tallo, Kecamatan Tallo yang berkonsep humanis?
  - b. Bagaimana menentukan lokasi dan site rumah susun yang strategis yang mendukung fungsi hunian dan aktifitas yang baik?

## **C. Tujuan Dan Sasaran**

1. Tujuan

Menyusun konsep perancangan rumah susun dengan pendekatan arsitektur humanis di Kelurahan Tallo, Kecamatan Tallo, Kota Makassar.
2. Sasaran
  - a. Non Arsitektural
    - 1) Mempelajari secara umum faktor-faktor yang mempengaruhi kebutuhan dan fungsi rumah susun di kawasan kumuh dan variabel yang mempengaruhi kualitas dan kuantitas rumah susun yang berkonsep humanis.
    - 2) Mendapatkan dasar-dasar perwujudan fisik bangunan melalui pendekatan-pendekatan bangunan berdasarkan standar-standar dan faktor yang sesuai tuntutan kebutuhan fungsi yang berkonsep humanis.
  - b. Arsitektural
    - 1) Mendapatkan konsep perancangan yang meliputi standar bangunan secara fungsional.

- 2) Mengungkap spesifikasi perencanaan rumah susun yang mengadopsi konsep humanis ke dalam desain fisik bangunan yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat di Kelurahan Tallo, Kecamatan Tallo.

#### **D. Lingkup Pembahasan**

Pembahasan dibatasi pada perwujudan desain rumah susun dengan memperhitungkan faktor-faktor yang mempengaruhi pada proses desain untuk menghasilkan suatu desain dengan kualitas sesuai tuntutan fungsi yang berkonsep humanis.

Adapun lingkup pembahasan ditekankan pada masalah teknis bangunan khususnya dalam hal peruangan, pengadaan bangunan, masalah lingkungan dan pengadaan fasilitas suatu hunian vertikal dalam kaitannya pada masalah non-teknis seperti pengelolaan ataupun kepemilikan, hal tersebut hanya dijelaskan secara umum saja.

#### **E. Sistematika Pembahasan**

Sistematika pembahasan dibagi dalam beberapa bab dan sub-sub yang berisikan penjelasan dalam proses perancangan Rumah Susun Dengan Pendekatan Arsitektur Humanis di Makassar. Sistematika tersebut antara lain:

##### **BAB I. PENDAHULUAN**

Bab ini merupakan pendahuluan yang mengemukakan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, lingkup pembahasan dan sistematika pembahasan.

##### **BAB II. TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini akan menguraikan dan mendeskripsikan secara umum tentang Yang berkaitan dengan Rumah Susun dengan Pendekatan Konsep Humanis yaitu Tinjauan tentang Rumah susun kemudian tinjauan tentang Permukiman Kumuh yang merupakan Permukiman yang Akan ditata menjadi Rumah susun dan Tinjauan tentang Arsitektur humanis

yang diperoleh melalui Studi Pustaka, serta gambaran bangunan Rumah Susun yang sudah ada sebagai studi literatur.

### BAB III. METODE PERANCANGAN

Bab ini akan menjelaskan mengenai metode perancangan yang akan digunakan dalam perancangan Rumah Susun dengan Pendekatan Konsep Humanis di Makassar ini. Dalam bab ini akan dijelaskan mengenai hal-hal yang menyangkut masalah sistematis dan teknis dalam hal perancangan Rumah Susun.

### BAB IV. ANALISIS PERANCANGAN

Berisi analisis yang mendukung proses perancangan rumah susun dengan konsep humanis di Makassar yang mencakup: analisis kegiatan dan ruang, analisis fisika bangunan, analisis system utilitas, analisis site, dan analisis visual bentuk bangunan.

### BAB V. KONSEP PERANCANGAN

Bab ini berisi tentang kesimpulan mengenai hal-hal yang akan dijadikan sebagai konsep dasar acuan dalam merancang rumah susun dengan konsep humanis.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Terhadap Kawasan Kumuh**

##### **1. Pengertian Kawasan Kumuh**

- a. Kawasan kumuh adalah kawasan dimana rumah dan kondisi hunian masyarakat di kawasan tersebut sangat buruk. Rumah maupun sarana dan prasarana yang ada tidak sesuai dengan standar yang berlaku, baik standar kebutuhan, kepadatan bangunan, persyaratan rumah sehat, kebutuhan sarana air bersih, sanitasi maupun persyaratan kelengkapan prasarana jalan, ruang terbuka, serta kelengkapan fasilitas sosial lainnya (Kurniasih, 2007).
- b. Wilayah kawasan kumuh menurut Bank Dunia (1999) merupakan bagian yang terabaikan dalam pembangunan perkotaan. Hal ini ditunjukkan dengan kondisi sosial demografis di kawasan kumuh seperti kepadatan penduduk yang tinggi, kondisi lingkungan yang tidak layak huni dan tidak memenuhi syarat, serta minimnya fasilitas pendidikan, kesehatan, dan sarana prasarana sosial budaya. Tumbuhnya kawasan kumuh terjadi karena tidak terbendungnya arus urbanisasi.

##### **2. Ciri Permukiman di Kawasan Kumuh**

Ciri-ciri permukiman kumuh, seperti yang diungkapkan oleh Suparlan (1984), adalah:

- a. Fasilitas umum yang kondisinya kurang atau tidak memadai.
- b. Kondisi hunian rumah dan permukiman serta penggunaan ruangnya mencerminkan penghuninya yang kurang mampu atau miskin.
- c. Adanya tingkat frekuensi dan kepadatan volume yang tinggi dalam penggunaan ruang-ruang yang ada di permukiman kumuh sehingga mencerminkan adanya kesemrawutan tata ruang dan ketidak berdayaan ekonomi penghuninya.

- d. Pemukiman kumuh merupakan suatu satuan-satuan komuniti yang hidup secara tersendiri dengan batas-batas kebudayaan dan sosial yang jelas, yaitu terwujud sebagai:
  - 1) Sebuah komuniti tunggal, berada di tanah milik negara, dan karena itu dapat digolongkan sebagai hunian liar.
  - 2) Satuan komuniti tunggal yang merupakan bagian dari sebuah rukun tetangga atau sebuah rukun warga.
  - 3) Sebuah satuan komuniti tunggal yang terwujud sebagai sebuah rukun tetangga atau rukun warga atau bahkan terwujud sebagai sebuah kelurahan, dan bukan hunian liar.
- e. Penghuni pemukiman kumuh secara sosial dan ekonomi tidak homogen, warganya mempunyai mata pencaharian dan tingkat kepadatan yang beranekaragam, begitu juga asal muasalnya. Dalam masyarakat pemukiman kumuh juga dikenal adanya pelapisan sosial berdasarkan atas kemampuan ekonomi mereka yang berbeda-beda tersebut.
- f. Sebagian besar penghuni pemukiman kumuh adalah mereka yang bekerja di sektor informal atau mempunyai mata pencaharian tambahan di sektor informil (Kurniasih, 2007).

Menurut Ditjen Bangda Depdagri, ciri-ciri permukiman atau daerah perkampungan kumuh dan miskin dipandang dari segi sosial ekonomi, sebagai berikut:

- 1) Sebagian besar penduduknya berpenghasilan dan berpendidikan rendah, serta memiliki sistem sosial yang rentan.
- 2) Sebagaian besar penduduknya berusaha atau bekerja di sektor informal.
- 3) Lingkungan permukiman, rumah, fasilitas, dan prasarananya di bawah standar minimal sebagai tempat bermukim, misalnya memiliki:
  - a. Kepadatan penduduk yang tinggi  $> 200$  jiwa/km<sup>2</sup>.
  - b. Kepadatan bangunan  $> 110$  bangunan/Ha.

- c. Kondisi prasarana buruk (jalan, air bersih, sanitasi, drainase, dan persampahan).
- d. Kondisi fasilitas lingkungan terbatas dan buruk, terbangun <20% dari luas persampahan.
- e. Kondisi bangunan rumah tidak permanen dan tidak memenuhi syarat minimal untuk tempat tinggal.
- f. Permukiman rawan terhadap banjir, kebakaran, penyakit, dan keamanan.
- g. Kawasan permukiman dapat atau berpotensi menimbulkan ancaman (fisik dan non fisik) bagi manusia dan lingkungannya.

### 3. Kondisi Masyarakat di Kawasan Kumuh

Masyarakat yang menghuni kawasan kumuh mayoritas merupakan golongan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Mereka umumnya merupakan kaum urbanis yang mencari kesempatan kerja di kota-kota besar, namun karena pendidikan yang rendah dan skill yang terbatas, mereka hanya cukup bertahan sebagai buruh harian, buruh gendong, penambal ban, pemulung, penarik becak musiman, pedagang eceran, bahkan penyedia jasa prostitusi. Mereka memilih kawasan pusat kota walaupun hanya sekedar bantaran sungai atau pinggiran rel kereta api setidaknya karena dua alasan; 1) transportasi ke tempat kerja di pusat kota menjadi murah, dan 2) apabila sedang tidak ada lowongan kerja atau tidak sedang bekerja memungkinkan mereka melakukan konsumsi kolektif barang-barang subsisten serta mereproduksinya untuk dikonsumsi sendiri (Hariyono, 2007).

#### a. Aspek kultural

Berbeda dengan masyarakat barat yang lebih suka hidup dengan pola pergaulan dan permainan di dalam rumah (*indoor living*) serta kurang begitu membutuhkan pergaulan sebagai suatu hiburan, masyarakat kita memiliki keterkaitan dalam suatu kelompok/ komunitas yang sangat kuat. Mereka cenderung hidup secara *out-door living*, aktivitas sehari-hari lebih banyak dilakukan di luar rumah. Pergaulan dengan sesamanya yang

dilakukan di luar rumah meskipun sekadar berkumpul bersama, telah menjadi suatu kebutuhan. Hal tersebut yang dapat menjadi kendala ketika beralih menuju model hunian vertikal. Tinggal di rumah susun dapat dirasa mengurangi jumlah anggota komunitas dan sifat komunitasnya. Komunitas antara lantai yang satu dengan lantai yang lain dirasa terpisah. Selain itu, dalam hidup sehari-hari masyarakat menengah ke bawah masih umumnya memiliki kebiasaan memelihara tanaman dan binatang peliharaan seperti ayam dan burung, yang juga dapat menjadi kendala apabila dipelihara di sebuah unit rumah susun. Memelihara ayam bagi mereka merupakan hiburan dan investasi untuk dapat diambil dagingnya apabila binatang itu telah besar. Secara lahiriah kebiasaan dekat dengan alam sering terungkap melalui kebiasaan memelihara tanaman dan binatang peliharaan yang biasa dilakukan di tempat tinggal yang bersifat horizontal, namun dengan tinggal di bangunan bersifat vertikal seperti rumah susun kebiasaan tersebut akan sulit dilakukan yang menyebabkan mereka merasa jauh dari alam (Hariyono, 2007).

b. Aspek sosial

Masyarakat golongan menengah ke bawah yang terbiasa dengan outdoor living, dalam mengisi waktu luang biasanya mencari hiburan yang tidak membutuhkan biaya. Satu-satunya hiburan tanpa biaya adalah bergaul dengan tetangga dekat. Selain mendatangkan hiburan, berbincang-bincang dengan tetangga dapat memperkuat persahabatan dan mempererat tingkat kohesif masyarakatnya, sehingga hubungan kemasyarakatan itu dirasa mengayomi individu-individu di kala mereka membutuhkan bantuan dan pertolongan. Pola hidup bermasyarakat ini disebut juga pola hidup komunal. Perasaan kohesif sosial pada pola hidup komunal mengisyaratkan kebutuhan mereka akan ruang horizontal daripada vertikal. Oleh karena itu, usaha membangun model hunian baru bagi masyarakat yang bersifat komunal perlu persiapan mental secara khusus (Hariyono, 2007).



c. Aspek ekonomi

Masyarakat di pemukiman kumuh umumnya memiliki persamaan, terutama dari segi latar belakang pendidikan yang rendah, keahlian terbatas, dan kemampuan adaptasi lingkungan (kota) yang kurang memadai. Kondisi kualitas kehidupan ini dapat menjadi penyebab timbulnya penyimpangan perilaku. Terjadinya perilaku menyimpang ini karena sulitnya mencari atau menciptakan pekerjaan sendiri dengan keahlian dan kemampuan yang terbatas, selain itu juga karena menghadapi kenyataan bahwa impian yang mereka harapkan mengenai kehidupan di kota tidak sesuai dengan yang diharapkan dan tidak dapat meningkatkan kualitas kehidupan mereka.

Pemukiman kumuh umumnya di pusat-pusat perdagangan seperti pasar kota, perkampungan pinggir kota, dan disekitar bantaran sungai kota. Perhatian utama para penghuni pemukiman ini adalah kerja keras mencari nafkah atau hanya sekedar memenuhi kebutuhan sehari-hari agar tetap bertahan hidup, dan bahkan tidak sedikit warga setempat yang menjadi pengangguran, sehingga tanggung jawab terhadap disiplin lingkungan, norma sosial dan hukum, kesehatan, solidaritas sosial, serta tolong menolong menjadi terabaikan (Susanto, 1974).

## **B. Tinjauan Terhadap Rumah Susun**

### 1. Pengertian Rumah Susun

Di Barat, seperti Amerika Serikat, rumah susun umumnya disebut apartment, sedangkan di Belanda disebut sebagai flat. Istilah yang digunakan umumnya sama untuk rumah susun yang dihuni oleh masyarakat lapisan atas, menengah, maupun bawah. Berikut beberapa pengertian tentang rumah susun di Indonesia.

- a. Undang-undang nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman.

Menyebutkan, “perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat”.

- b. Undang-undang nomor 20 tahun 2011 tentang rumah susun.

Menyebutkan, “rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan 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”.

- c. Menurut keputusan keputusan menteri keuangan republik Indonesia nomor 524/kmk.03/2001.

Rumah susun sederhana adalah bangunan-bangunan bertingkat yang dibangun dalam satu lingkungan yang dipergunakan sebagai tempat hunian dengan luas minimal 21 m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi) setiap unit hunian, dilengkapi dengan KM/WC serta dapur, dapat bersatu dengan unit hunian ataupun terpisah dengan penggunaan komunal, dan diperuntukan bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah yang pembangunannya mengacu pada Permen PU Nomor 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun.

d. Menurut kamus besar bahasa Indonesia

Rumah susun berarti bangunan yang direncanakan dan digunakan sebagai tempat kediaman oleh beberapa keluarga serta mempunyai tingkat minimum dua lantai dengan beberapa unit.

Kecenderungan di Indonesia, istilah rumah susun digunakan untuk fasilitas hunian yang digunakan oleh penghuni lapisan masyarakat bawah dengan sarana dan perlengkapan rumah yang sederhana. Rumah susun yang biasanya tidak berlantai banyak (seringkali dua lantai) yang digunakan untuk penghuni lapisan masyarakat menengah dengan kualitas sarana dan perlengkapan rumah yang cukup sering disebut flat, barangkali istilah ini terpengaruh oleh bangsa Belanda ketika menjajah Indonesia

Seperti di daerah Sekip, Yogyakarta, perumahan yang dibangun pada awal kemerdekaan RI ini disebut flat. Akan tetapi, akhir-akhir ini istilah flat jarang digunakan lagi melainkan disebut perumahan. Sedangkan rumah susun berlantai banyak yang diperuntukkan bagi penghuni lapisan masyarakat atas, dengan sarana dan perlengkapan yang mewah dan modern sering disebut sebagai apartemen.

Di Indonesia tampaknya tempat tinggal bersusun memiliki istilah yang berbeda untuk masyarakat kalangan atas, menengah, dan bawah. Gejala ini terjadi karena kesenjangan gaya hidup antara lapisan masyarakat yang cukup tinggi. Sebab yang kedua, pemerintah memperkenalkan dengan istilah yang berbeda-beda. Perumahan untuk golongan masyarakat menengah diperkenalkan dengan istilah perumnas (perumahan umum nasional) atau perumahan, sedangkan untuk masyarakat bawah diperkenalkan dengan istilah rumah susun (Sutedi, 2010).

2. Urgensi Pembangunan Rumah Susun

Pembangunan rumah susun adalah suatu cara jitu untuk memecahkan masalah kebutuhan dari pemukiman dan perumahan pada lokasi yang padat, terutama pada daerah perkotaan yang jumlah penduduk selalu meningkat,

sedangkan tanah kian lama kian terbatas. Pembangunan rumah susun tentunya juga dapat mengakibatkan 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 dicanangkan oleh pemerintah melalui instruksi Presiden nomor 5 Tahun 1990, tentang peremajaan pemukiman 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 pemukiman kumuh, yang antara lain dilakukan dengan peremajaan dan pembangunan rumah susun (Sutedi, 2010).

### 3. Prinsip-Prinsip Perencanaan Rumah Susun

#### a. Prinsip-prinsip dasar

Pembangunan rumah susun di kawasan perkotaan didasarkan pada konsep pembangunan berkelanjutan, yang menempatkan manusia sebagai pusat pembangunan. Dalam pelaksanaannya, menggunakan prinsip tata kelola pemerintahan yang baik (*good governance*) dan tata kelola perusahaan yang baik (*good corporate governance*). Prinsip dasar pembangunan rumah susun meliputi (Sutedi, 2010):

##### 1) Keterpaduan

Pembangunan rumah susun menerapkan prinsip keterpaduan kawasan, sektor, antar pelaku, dan sistem perkotaan.

##### 2) Efisiensi dan efektivitas.

Memanfaatkan sumber daya yang tersedia secara optimal, melalui peningkatan intensitas penggunaan lahan dan sumber daya lainnya.

##### 3) Penegakan hukum

Mewujudkan adanya kepastian hukum dalam bermukim bagi semua pihak, serta menjunjung tinggi nilai-nilai kearifan yang hidup di tengah masyarakat.

4) Keseimbangan dan keberlanjutan

Mengindahkan keseimbangan ekosistem dan kelestarian sumber daya yang ada.

5) Partisipasi

Mendorong kerja sama dan kemitraan pemerintah dengan badan usaha dan masyarakat untuk dapat berpartisipasi dalam proses perencanaan, pembangunan, pengawasan, operasi dan pemeliharaan, serta pengelolaan rumah susun.

6) Kesetaraan

Menjamin adanya kesetaraan peluang bagi masyarakat berpenghasilan menengah-bawah untuk dapat menghuni rumah susun yang layak bagi peningkatan kesejahteraannya.

7) Transparansi dan akuntabilitas.

Menciptakan kepercayaan timbalbalik antara pemerintah, badan usaha dan masyarakat melalui penyediaan informasi yang memadai, serta dapat mempertanggungjawabkan kinerja pembangunan kepada seluruh pemangku kepentingan.

Rumah susun sebagai salah satu solusi pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak bagi masyarakat berpenghasilan menengahbawah memerlukan standar dalam perencanaannya agar harga jual/sewa dapat terjangkau oleh kelompok sasaran yang dituju tanpa mengurangi asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, dan keserasian rumah susun dengan tata bangunan dan lingkungan kota. Standar perencanaan rumah susun adalah sebagai berikut (Sutedi, 2010):

a. Kepadatan bangunan

Dalam mengatur kepadatan (intensitas) bangunan diperlukan perbandingan yang tepat meliputi luas lahan peruntukan, kepadatan bangunan, koefisien dasar bangunan (KDB), dan koefisien lantai bangunan (KLB).

(1) Koefisien dasar bangunan (KDB) adalah perbandingan antara luas dasar bangunan dengan luas lahan/persil, tidak melebihi dari 40%.

(2) Koefisien lantai bangunan (KLB) adalah perbandingan antara luas lantai bangunan dengan luas lahan tanah, tidak kurang dari 150%.

(3) Koefisien bagian bersama (KB) adalah perbandingan bagian bersama dengan luas bangunan, tidak kurang dari 20%.

b. Lokasi

Rumah susun dibangun di lokasi yang sesuai rencana tata ruang, rencana tata bangunan dan lingkungan, terjangkau layanan transportasi umum, serta dengan mempertimbangkan keserasian dengan lingkungan sekitarnya.

c. Tata letak

Tata letak rumah susun harus mempertimbangkan keterpaduan bangunan, lingkungan, kawasan dan ruang, serta dengan memperhatikan faktor-faktor kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, dan keserasian.

d. Jarak antar bangunan dan ketinggian

Jarak antar bangunan dan ketinggian ditentukan berdasarkan persyaratan terhadap bahaya kebakaran, pencahayaan dan penghawaan alami, kenyamanan, serta kepadatan bangunan sesuai tata ruang kota.

e. Jenis fungsi rumah susun

Jenis fungsi peruntukan rumah susun adalah untuk hunian dan dimungkinkan dalam satu rumah susun memiliki jenis kombinasi fungsi hunian dan fungsi usaha.

f. Luas satuan rumah susun

Luas sarusun (satuan rumah susun) minimum 36 meter persegi, dengan fungsi utama sebagai ruang tidur/ruang serbaguna dan dilengkapi dengan kamar mandi dan dapur.

g. Kelengkapan rumah susun

Rumah susun harus dilengkapi prasarana, sarana, dan utilitas yang menunjang kesejahteraan, kelancaran, dan kemudahan penghuni dalam menjalankan kegiatan sehari-hari.

h. Transportasi vertikal

(1) Rumah susun bertingkat rendah dengan jumlah lantai maksimum enam lantai, menggunakan tangga sebagai transportasi vertikal.

(2) Rumah susun bertingkat tinggi dengan jumlah lantai lebih dari enam lantai, menggunakan lift sebagai transportasi vertikal.

b. Aspek kesehatan lingkungan

Bertempat tinggal di lingkungan rumah susun mempunyai perbedaan dengan lingkungan perumahan biasa yang tidak bertingkat. Dalam hal ini diharapkan penghuni rumah susun dapat memupuk rasa kebersamaan, sikap dan tindakan berdasar tenggang rasa demi kepentingan timbal balik sesama penghuni serta diharapkan partisipasi dalam turut menjaga dan memelihara agar lingkungan perumahan tetap bersih, sehat dan tertib. Untuk lebih mendapatkan gambaran yang sebenarnya, sebagai contoh dapat dikemukakan kondisi “Proyek Rumah Susun Perum Perumnas Tanah Abang, Jakarta”. Proyek rumah susun Tanah Abang ini terdiri dari

empat lantai yang meliputi 960 unit (60 blok) type F-36 serta dilengkapi dengan prasarana, yaitu:

- 1) Jalan lingkungan dengan lebar 3 meter.
- 2) Fasilitas air bersih dari PDAM ke setiap unit hunian.
- 3) Saluran pembuangan air limbah dan air hujan.
- 4) Penerangan listrik dari PLN pada masing-masing unit rumah.
- 5) Penyediaan gas dari PN Gas untuk keperluan masak dan lain-lain.
- 6) Fasilitas lingkungan di antaranya:
  - a. Pertamanan yang berfungsi sebagai peneduh dan menjadi pelunak garis bangunan bertingkat yang keras.
  - b. Sekolah/Taman Kanak-kanak.
  - c. Tempat ibadah.
  - d. Tempat bermain.
  - e. Gedung serba guna, termasuk di dalamnya perkantoran, PDAM, PLN, PN GAS, BTN dan telepon umum.
  - f. Sarana pembuangan sampah.
  - g. Tempat parkir mobil dan sepeda motor.

Dipandang dari aspek kesehatan masyarakat pada umumnya serta kesehatan lingkungan pada khususnya, sesungguhnya kondisi rumah susun telah memenuhi sebagian besar persyaratan perumahan dan lingkungan yang memenuhi syarat-syarat kesehatan. Beberapa hal pokok yang terutama diperlukan untuk mendukung terciptanya kondisi perumahan dan lingkungan yang layak serta memenuhi syarat rumah sehat telah terpenuhi antara lain:

- 1) Penyediaan air bersih
- 2) Sarana pembuangan air limbah
- 3) Penyediaan gas
- 4) Sarana pembuangan sampah



- 5) Tempat bermain, tempat ibadah, sekolah taman kanak-kanak, pertamanan serta fasilitas lingkungan lainnya.

c. Aspek Sosial Penghuni

Dalam merencanakan permukiman baru bagi masyarakat, agar tidak dijumpai terlalu banyak kesulitan dalam penyesuaian diri, maka perlu diperhatikan hal-hal sebagai berikut:

1) Masalah kepribadian atau “*personality*”

Masyarakat Indonesia dengan rasa kekeluargaan yang masih kental umumnya memiliki “*outdoor personality*”, yaitu tidak suka diam di dalam rumah, melainkan lebih suka beraktivitas di luar rumah, misalnya mengobrol dengan tetangga di jalanan, bermain di lapangan, mengobrol dengan orang-orang lain di pasar, dan sebagainya.

Permukiman yang akan dibangun hendaknya memperhatikan hal ini, yaitu menyediakan tempat-tempat untuk menyalurkan kegiatan “*outdoor*” ini. Adanya taman-taman umum tempat anak-anak bermain dan orang-orang dewasa mengobrol perlu diadakan. Selain itu perlu dipikirkan adanya kompleks pertokoan yang agak terpisah dari rumah susun. Jadi kompleks pertokoan hendaknya tidak di dalam flat itu sendiri, melainkan agak jauh, sehingga orang perlu berjalan dulu ke luar. Toko-toko hendaknya lebih bersifat warung atau pasar, di mana komunikasi interpersonal antara penjual dan pembeli masih dimungkinkan, bukan model supermarket di mana pembeli melayani diri sendiri.

2) *Sense of Belongingness* (Rasa Kepemilikan)

Sebanyak mungkin fasilitas hendaknya disediakan sebagai kelengkapan pribadi yang ada pada tiap unit rumah, misalnya kamar mandi, WC, dan dapur. Dalam hal ini diperlukan latihan-latihan untuk menggunakannya dengan tepat. Tetapi hal-hal lain yang menjadi milik bersama seperti taman umum, tangga, kompleks pertokoan, listrik, air,

dan sebagainya, perlu dijadikan seperti milik mereka pribadi pula. Caranya ialah dengan memungut sewa untuk pemeliharaan, atau mengenakan denda terhadap siapa saja yang diketahui merusak atau mengotori tempat-tempat umum tersebut. Untuk itu diperlukan adanya pengurus (warden) yang tegas dan dapat bertindak keras.

### 3) *Space* atau Ruang

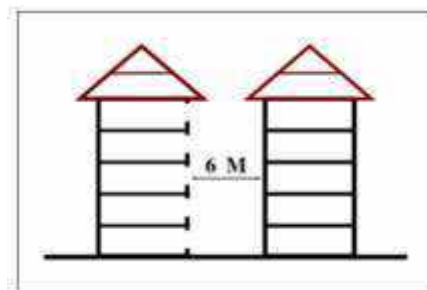
Karena adanya kecenderungan jumlah keluarga yang besar dalam tiap rumah, maka diperlukan juga ruang yang luas pada tiap rumah. Tetapi ruangan yang besar tentu tidak ekonomis. Karena itu barangkali dapat dipikirkan ruangan-ruangan serba guna, misalnya ruangan makan dapat dijadikan ruangan tidur di malam hari.

## 4. Standar-Standar Perancangan Rumah Susun

### a. Jarak antar bangunan

Jarak antar bangunan ditentukan berdasarkan persyaratan terhadap bahaya kebakaran, pencahayaan alami, pertukaran udara, privasi dan ketinggian bangunan. Pada dua bangunan yang berdampingan dan mempunyai ketinggian sama yaitu 5 lantai, maka:

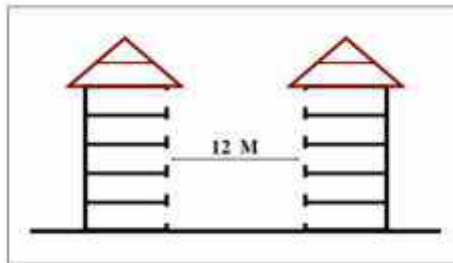
- 1) Dinding yang berhadapan salah satu dinding merupakan bidang tertutup sedangkan yang lainnya mempunyai bidang terbuka/jendela, jarak minimum bangunan adalah 6 (enam) meter.



**Gambar 2.1.** Jarak Antar Bangunan 6m

Sumber:<http://standarperancanganusun.com> (Diakses 05-09-2018)

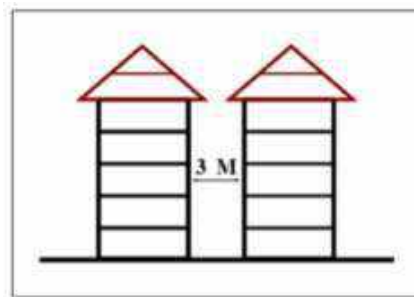
- 2) Dinding yang berhadapan dua-duanya mempunyai bukaan/jendela, jarak minimum adalah 12 (dua belas) m.



**Gambar 2.2.** Jarak Antar Bangunan 12m

Sumber:<http://standarperancanganrusun.com> (Diakses 05-09-2018)

- 3) Dinding yang berhadapan keduanya tertutup, jarak minimum 3 m.



**Gambar 2.3.** Jarak Antar Bangunan 3m

Sumber:<http://standarperancanganrusun.com> (Diakses 05-09-2018)

b. Kepadatan bangunan

Kepadatan lingkungan suatu rumah susun memperhitungkan nilai Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dan Koefisien Dasar Bangunan (KDB), dengan ketentuan, sebagai berikut:

- 1) Rumah susun dengan jumlah lantai 5 (lima) mempunyai KDB 25% dan KLB 1,25 dan jumlah penghuni yang dapat ditampung maksimum 1.736 orang.
- 2) Rumah susun dengan jumlah lantai 10 (sepuluh) mempunyai KDB 14-15% dan KLB 1,42-1,436 dan jumlah penghuni yang dapat ditampung adalah 1972-1995 orang.

c. Organisasi ruang dalam

1) Zonasi

Dalam merancang *layout* ruang-ruang di dalam hunian, perlu dibuat sketsa pengelompokan area ruang-ruang atau zona berdasarkan fungsinya, seperti zona publik atau ruang bersama, zona privat untuk ruang-ruang pribadi, serta zona servis untuk ruang penunjang.

2) *Layout*

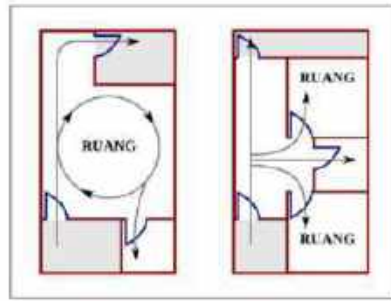
Pada dasarnya ada 2 (dua) jenis *layout* rumah, yaitu:

a. *Layout* terbuka atau *open Layout*

adalah ruang yang satu dengan ruang yang lainnya dibuat tanpa sekat sehingga memiliki hubungan yang bersifat langsung. *Layout* tipe ini ideal untuk menciptakan unit hunian yang sehat dan segar karena memudahkan pengaturan sirkulasi udara dan masuknya sinar matahari ke tiap-tiap ruang serta membuat rumah terasa lebih lapang. Namun desain ini memiliki kelemahan dalam mengontrol sistem akustik pada masing-masing ruangan, selain itu hirarki ruang menjadi kurang jelas.

b. *Layout* tertutup atau *closed layout*,

yaitu dengan penggunaan sekat untuk menciptakan pembagian ruang yang jelas. Keuntungan dari desain ini ialah tiap ruang memiliki tingkat privasi yang tinggi sekaligus akustik yang baik. Namun untuk unit hunian dengan tipe luasan yang kecil, penataan dengan cara ini menyulitkan setiap ruang untuk mendapatkan sirkulasi udara serta pencahayaan alami yang baik.



**Gambar 2.4.** *Open Layout* (kiri) dan *Closed Layout* (kanan)  
 Sumber:<http://organisasiruang.com> (Diakses 05-09-2018)

3) Fleksibilitas ruang

Fleksibilitas ruang merupakan perencanaan ruang-ruang dalam rumah susun yang bersifat fleksibel dalam mewadahi perubahan fungsi, perubahan pengaturan interior, perubahan ukuran, pembagian ruang, dan kemungkinan pemanfaatan ruang untuk multifungsi.

4) Tipe unit hunian

Beberapa jenis tipe unit hunian dalam rumah susun ialah sebagai berikut:

- a. Tipe F18, dengan luas lantai 18 m<sup>2</sup>
- b. Tipe F21, dengan luas lantai 21 m<sup>2</sup>
- c. Tipe F36. Dengan luas lantai 36 m<sup>2</sup>
- d. Tipe F45, dengan luas lantai 45 m<sup>2</sup>
- e. Tipe F54, dengan luas lantai 54 m<sup>2</sup>
- f. Tipe F70, dengan luas lantai 70 m<sup>2</sup>

5) Sistem penyusunan lantai

Berdasarkan sistem penyusunan lantai, maka rumah susun terbagi atas *simplex*, *duplex*, dan *triplex* (Paul, 1979).

- a. *Simplex*: Kebutuhan luas satu unit dalam satu lantai. Pintu masuk diletakkan pada tiap lantai.
- b. *Duplex*: Kebutuhan luas satu unit dalam dua lantai. Pintu masuk diletakkan pada setiap dua lantai.