

BAB II

TINJAUAN RUSUNAWA MELALUI TATA BENTUK LOKAL, SOCIAL ARCHITECTURE, DAN GREEN ARCHITECTURE DENGAN PENDEKATAN ARSITEKTUR HUMANISME

2.1 Tinjauan Rumah Susun

Pada bab Tinjauan Rumah Susun akan di jelaskan mengenai pengertian rumah susun, jenis-jenis, persyaratan, kriteria, dan kebutuhan rumah susun, sebagai berikut:

2.1.1 Tinjauan Umum Rumah Susun

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Rumah Susun, BAB1 ketentuan umum Pasal1 Ayat2 menyatakan, 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 dan dilengkapi dengan fasilitas umum milik bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2016 Tentang Rumah Susun, BAB1 Ketentuan Umum Pasal1 Ayat1 menuangkan, bahwa rumah susun merupakan bangunan gedung bertingkat, yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horisontal maupun vertikal. Satuan hunian rumah susun dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah serta dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

- a) Bagian bersama merupakan bagian dari rumah susun yang dimiliki secara terpisah dan digunakan bersama dengan satu fungsi dari satuan-satuan rumah susun tersebut.
- b) Benda bersama adalah benda yang bukan milik rumah susun, tetapi merupakan bagian dari kepemilikan bersama dan dipergunakan bersama.
- c) Tanah bersama merupakan sebidang tanah hak atau sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama, bersifat tidak terpisah dengan ketetapan batasan dan

penyesuaian persyaratan izin mendirikan bangunan.

Lampiran Surat Edaran Menteri Pekerjaan Umum Nomor 07/SE/M/2013, Rumah Susun Sederhana Sewa, yang selanjutnya disebut rusunawa, adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal, dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing digunakan secara terpisah. Status penguasaan bangunan bersifat sewa. Dibangun menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan Belanja Daerah, dengan fungsi utama sebagai hunian. Pada dasarnya tujuan perencanaan dan pembangunan rumah susun, sebagai upaya pemecahan permasalahan kekumuhan dan memenuhi kebutuhan perumahan yang layak huni di kawasan perkotaan, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

Pada tinjauan umum rumah susun diketahui pengertian umum rumah susun dan pengertian rumah susun sederhana sewa sesuai dengan Pemerintah Republik Indonesia dan Lampiran Surat Edaran Menteri Pekerjaan Umum, yang digunakan penulis sebagai dasar pemahaman perancangan Ruwunawa.

2.1.2 Sejarah Umum Rumah Susun di Indonesia

Rumah susun atau sering di sebut Rusun di Indonesia telah dikonsep sejak lama. Awal perencanaan rumah susun dilaksanakan di Kota Jakarta pada pemerintahan Wali Kota Jakarta Periode 1953-1960, oleh Bapak Sudiro. Melihat kondisi Jakarta yang semakin padat dikarenakan pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat, lahirlah usulan perencanaan pembangunan rumah susun yang di sampaikan pada 1955 di Sidang Dewan Perwakilan Kota Sementara (DPKS). Pelaksanaan pembangunan rumah susun untuk pertama kalinya di wilayah Klender pada tahun 1974 oleh Perum Perumnas. Pada awal perencanaan dan pembangunan rumah rusun sebagai solusi hunian atas kepadatan penduduk yang tinggi belum signifikan. Pada Pemerintahan Presiden Susilo Bambang Yudhoyono merespon pembangunan rusun pertama di Indonesia, dengan pengadaan program pembangunan 1.000 tower rusun pada tahun 2007, dengan memprioritaskan masyarakat berpenghasilan rendah sehingga dapat menghuni hunian yang layak dan sehat (Media Indonesia/08/12/2019).

Pada sub bab sejarah rumah susun diketahui mengenai awal perancangan dan perkembangan rumah susun di Indonesia, yang digunakan penulis sebagai dasar pemahaman perancangan Ruwunawa.

2.1.3 Tujuan Penyelenggaraan Rumah Rusun

Tujuan pembangunan rumah susun adalah pengendalian laju pembangunan rumah yang memakan lahan di perkotaan dengan mengalihkan pembangunan rumah biasa menjadi vertical housing. Bab 2 Pasal 3 Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, penyelenggaraan rumah susun bertujuan untuk:

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

Penyelenggaraan rumah susun sebagai pengendalian laju pembangunan rumah yang memakan lahan di perkotaan, menyediakan hunian yang layak dan terjangkau, meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang di perkotaan, mencegah dan mengurangi permukiman kumuh, dan memberdayakan para pemangku kepentingan. Penjelasan tujuan penyelenggaraan rumah susun digunakan penulis sebagai dasar pemahaman perancangan Ruwunawa.

2.1.4 Klasifikasi Rumah Rusun

Jenis-jenis rumah susun dapat di klasifikasikan berdasarkan beberapa aspek, yaitu:

1. Rumah Rusun Berdasarkan Penyelenggaraan

Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2016 Tentang Rumah Susun BAB1 Ketentuan Umum Pasal 1 ayat 2 hingga 5, mengelompokan rumah susun berdasarkan penyelenggaraannya, yaitu :

- 1) Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- 2) Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
- 3) Rumah susun negara adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau aparatur sipil negara.
- 4) Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.

2. Rumah Susun Menurut Sistem Kepemilikan

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Rumah Susun, menyatakan sistem kepemilikan rumah susun, yaitu:

BAB XIII Pengalihan Kriteria Dan Tata Cara Pemberian Kemudahan Kepemilikan Sarusun Umum. Sarusun umum (RUSUNAWA), merupakan rumah susun yang memperoleh kemudahan dari pemerintah. Sifat kepemilikan hanya dapat disewa oleh masyarakat berpenghasilan rendah atau sering disebut MBR.

Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2016 Tentang Rumah Susun, Bagian Kedua Rumah Susun Umum dan Rumah Susun Khusus Pasal 5:

- a) Rumah susun umum dan rumah susun khusus, sebagaimana dimaksud bersifat:
 - a. sewa;
 - b. milik.
- b) Rumah susun kepemilikan permanen, merupakan konsep dengan penghuni akan memiliki satu unit sarusun dengan sertifikat hak milik melalui pembayaran unit sarusun dan kesepakatan dengan pengelola.
- c) Rumah susun sewa, merupakan konsep rumah susun dengan unit satuan yang disewakan. Sistem penyewaan dalam jangka waktu tahun dengan terdapat kemungkinan untuk memperpanjang kontrak dengan melalui kesepakatan penghuni dan pengelola.

- d) Konsep rumah susun sewa beli merupakan sistem penghuni membeli unit sarusun dengan membayar sewa setiap bulan hingga memenuhi nilai harga jual.
- e) Rumah susun negara, merupakan rumah susun yang diperuntukkan kepada pejabat, pegawai negeri sipil, anggota Tentara Nasional Indonesia, dan/atau anggota Kepolisian Negara Republik Indonesia yang masih berstatus aktif.

3. Rumah Rusun Berdasarkan Golongan Pendapatan Penghuni

Table 2.2 Rumah Susun Menurut Pendapatan Penghuni, Oleh Penulis 2024.

Golongan	Tipe	Spesifikasi
Atas	T>100 m2	Bahan bangunan unggul
Menengah	T-36 T-54 T-70	Bahan bangunan lebih baik
Rendah	T-12 T-15 T-18 T-21	Bahan bangunan sederhana

Keputusan No. 02/KPTS/1993 Menteri Negara Perumahan Rakyat. Rumah susun dapat di golongankan menurut pendapatan penghuni dan luas satuan unit rumah susun di Indonesia, yaitu:

- a) Rumah susun untuk pendapatan rendah termasuk ke dalam golongan rumah susun sederhana, rumah susun ini diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan di bawah standar gaji minimum daerah dengan luas tiap unit sarusun 21 hingga 36 meter persegi.
- b) Rumah susun untuk pendapatan menengah termasuk ke dalam golongan rumah susun menengah. Dengan kriteria masyarakat berpendapatan setara atau di atas dengan gaji minimum daerah, dengan luas tiap unit sarusun 36 hingga 54 meter persegi.
- c) Rumah susun untuk pendapatan atas termasuk ke dalam golongan rumah susun mewah.

Rumah susun ini diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan di atas gaji minimum daerah atau dapat di golongankan dalam status ekonomi kaya. Kualitas bangunan dan perlengkapan sarusun tergantung pada konsep dan tujuan pembangunan, serta status kepemilikan dan fasilitas lengkap, dengan luas unit sarusun berkisar di atas 100 meter persegi.

4. Rumah Rusun Berdasarkan Ketinggian Bangunan

Klasifikasi rumah susun menurut ketinggian bangunan, tertuang dalam standar internasional dan peraturan rumah susun yang diatur dalam Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yaitu:

a) Low-Rise Building (Bangunan Bertingkat Rendah)

Merupakan jenis rumah susun dengan ketinggian 1-4 lantai. Penggunaan tangga sebagai transportasi vertikal untuk menghubungkan antar lantai, dengan kelebihan dalam segi pembangunan yang lebih ekonomis dan biaya perawatan lebih rendah.

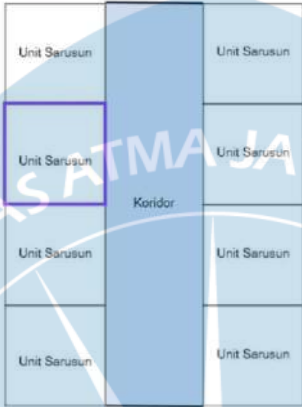
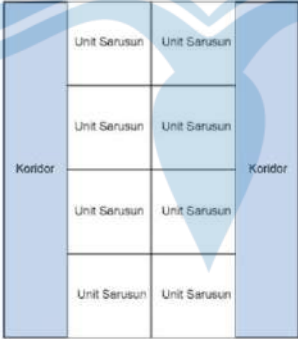
b) Mid-Rise Building (Bangunan Bertingkat Menengah)

Merupakan jenis rumah susun dengan ketinggian 5-10 lantai. Penggunaan lift atau elevator sebagai transportasi vertikal, serta memiliki kelebihan dalam memaksimalkan penggunaan lahan dan tetap mempertahankan biaya konstruksi yang lebih rendah dibanding bangunan tinggi.

c) High-Rise Building (Bangunan Bertingkat Tinggi)

Merupakan jenis rumah susun dengan ketinggian 10-40 lantai. Kelengkapan sistem mekanikal, elektrikal, dan pemadam kebakaran High-Rise Building lebih kompleks, dibandingkan dengan jenis bangunan dengan ketinggian yang lebih rendah. Pada umumnya High-Rise Building digunakan untuk jenis rumah susun mewah dengan kapasitas hunian yang banyak di lahan yang terbatas.

5. Rumah Rusun Berdasarkan Pelayanan Koridor

JENIS KORIDOR	BENTUK	PENJELASAN
KORIDOR TENGAH (CENTRAL CORRIDOR)	 	Koridor terletak di tengah bangunan dan menghubungkan unit-unit hunian dari dua sisi. Koridor diletakkan di tengah dengan unit-unit yang berada di sisi kanan dan kiri koridor. Koridor tengah memungkinkan akses yang lebih efisien ke setiap unit atau ruangan, terutama pada bangunan dengan banyak unit di setiap lantainya.
KORIDOR SAMPING (SIDE CORRIDOR)	 	Koridor terletak di sisi bangunan dan hanya melayani unit hunian di satu sisi koridor. Koridor tengah dapat dikombinasikan dengan jendela besar di sisi yang berlawanan, serta memungkinkan cahaya alami masuk secara lebih efisien.

Gambar 2.2 Jenis Rumah Susun Berdasarkan Koridor, Oleh Penulis 2024.

6. Rumah Rusun Berdasarkan Bentuknya

Rumah susun dapat diklasifikasikan berdasarkan bentuk masanya, dengan penjelasan sebagai berikut:

1) Rumah Susun Vertikal

Merupakan bangunan bertingkat yang memiliki beberapa lantai dengan unit-unit hunian yang terletak di setiap lantai (Charles Correa, 1983).

2) Rumah Susun Horizontal

Rumah susun horizontal terdiri dari satu atau dua lantai, di mana unit-unit hunian terletak berdampingan dalam satu barisan (Edward Soja, 1996).

3) Rumah Susun Terintegrasi

Merupakan gabungan dari berbagai bentuk, baik vertikal maupun horizontal, yang dirancang untuk menciptakan komunitas yang lebih terintegrasi dan beragam (Jan Gehl, 2010).

4) Rumah Susun Modular

Desain dengan menggunakan unit-unit modular yang dapat disusun sesuai kebutuhan, sehingga fleksibilitas dalam desain dan penggunaan ruang dapat dicapai (Peter Eisenman, 1975).

Pada sub bab jenis-jenis rumah susun diketahui klasifikasi rumah susun berdasarkan penyelenggaraannya, sistem kepemilikan, golongan pendapatan penghuni, ketinggian bangunan, pelayanan koridor, dan rumah susun berdasarkan bentuknya. Jenis-jenis rumah susun digunakan penulis sebagai dasar penentu jenis rumah susun yang akan di rancang oleh penulis.

2.1.5 Kebutuhan Rumah Rusun

Kebutuhan rumah susun mencakup kebutuhan data pelaku dan lingkungan rumah susun, luas lahan, dan kelengkapan fasilitas, yang dapat di jelaskan sebagai berikut:

1. Ruang Lingkup Data

SNI 03-7013-2004 menyebutkan jenis data yang diperlukan untuk merencanakan fasilitas lingkungan di rusun, yaitu:

a) Penghuni

Jenis data yang dibutuhkan penghuni rumah susun adalah jumlah kepala keluarga, jumlah penduduk, penghasilan, karakteristik sosial budaya, keinginan/inspirasi penghuni, dan potensi penghuni.

b) Kondisi fisik lingkungan

Jenis data yang dibutuhkan mengenai kondisi fisik lingkungan rumah susun adalah tipografi, lokasi, iklim, bencana alam, vegetasi, dan bangunan sekitar lingkungan rumah susun.

2. Luasan Lahan

SNI 03-7013-2004 menyatakan, KDB 50-60% dan KLB 1,25% untuk luas tanah yang digunakan sebagai fasilitas lingkungan di rumah susun yaitu :

- 1) Bangunan untuk hunian memiliki luas lahan maksimum 50%.
- 2) Bangunan fasilitas memiliki luas maksimum 10%.
- 3) Ruang terbuka memiliki luas minimum 20%.
- 4) Prasarana lingkungan memiliki luas minimum 20%.

3. Fasilitas

SNI 03-7013-2004, lingkungan rumah susun wajib dilengkapi dengan fasilitas berupa ruang dan/atau bangunan, yaitu :

- a) Fasilitas niaga:**
Memiliki fungsi sebagai warung, pertokoan, perusahaan, dan/atau perbelanjaan lainnya termasuk usaha jasa.
- b) Fasilitas Pendidikan:**
Memiliki fungsi sebagai ruang belajar, untuk anak usia SD, SMP, dan/atau SMA.
- c) Fasilitas Kesehatan:**
Memiliki fungsi sebagai tempat kesehatan seperti posyandu, puskesmas, apotek, dan/atau klinik.
- d) Fasilitas peribadatan:**
Memiliki fungsi sebagai tempat ibadah penghuni rusun.
- e) Fasilitas pelayanan umum:**
Memiliki fungsi sebagai kantor RT/RW, telepon umum, gedung serbaguna, dan lain-lain.
- f) Ruang terbuka:**
Memiliki fungsi sebagai tempat bermain, taman, lapangan olahraga, sirkulasi, dan parkir.

Pada sub bab kebutuhan rumah susun sederhana sewa diketahui kebutuhan data, luas lahan, dan jenis fasilitas yang dibutuhkan dalam ruang lingkup rumah susun. Kebutuhan-kebutuhan yang di ketahui menjadi dasar penulis sebagai dasar penulis dalam pemenuhan kebutuhan Rusunawa yang akan di rancang.

2.1.6 Persyaratan Perancangan Rumah Susun

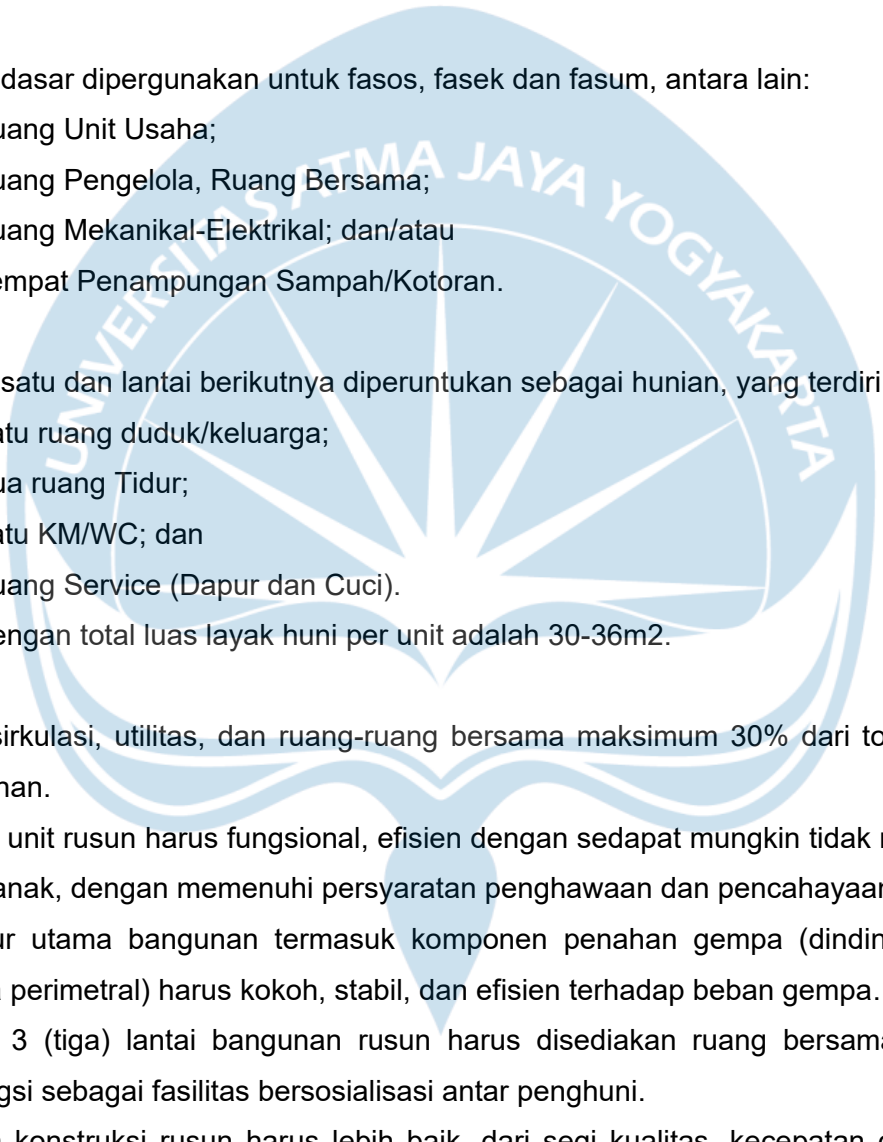
Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa harus dilengkapi dengan:

- a) Jaringan air bersih memenuhi persyaratan peralatan, seperti meteran air, pengatur tekanan air, dan tangki air di bangunan.
- b) Jaringan listrik memenuhi persyaratan kabel dan perlengkapannya, seperti meteran listrik, pembatas arus, dan pelindung kabel dari potensi bahaya.
- c) Jaringan gas memenuhi persyaratan dan perlengkapan, termasuk meteran gas, pengatur arus, dan pengamanan terhadap potensi bahaya.
- d) Saluran pembuangan air hujan memenuhi kualitas, kuantitas, dan persyaratan pemasangan.
- e) Saluran pembuangan air limbah yang memenuhi kualitas, kuantitas, dan persyaratan pemasangan.
- f) Saluran dan/atau tempat pembuangan sampah yang bersih, sehat, dan mudah dicapai.
- g) Lokasi yang dapat digunakan untuk pemasangan jaringan telepon dan perangkat komunikasi lainnya.
- h) Alat transportasi seperti lift, tangga, atau escalator sesuai dengan kebutuhan dan persyaratan yang berlaku.
- i) Pintu dan tangga yang terintegrasi untuk situasi kebakaran darurat.
- j) Tempat untuk menjemur pakaian.
- k) Peralatan kebakaran.
- l) Alat pencegah petir.
- m) Sistem alarm bencana.
- n) Pintu yang mampu mencegah asap pada jarak tertentu.

Pada sub bab persyaratan rumah susun diketahui persyaratan rumah susun sederhana sewa menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa. Persyaratan yang di dapatkan menjadi pedoman dan dasar penulis dalam perancangan Rusunawa.

2.1.7 Kriteria Perancangan Rumah Susun Sederhana Sewa

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana, menyatakan sebagai berikut:

- 
- a. Rusunawa yang direncanakan harus mempertimbangkan identitas setempat pada wujud arsitektur bangunan yang di rancang.
- b. Masa bangunan sebaiknya simetri ganda, rasio panjang lebar ($L/B < 3$), wajib menghindari bentuk denah yang mengakibatkan puntiran pada bangunan.
- c. Jika terpaksa terdapat denah yang terlalu panjang atau tidak simetris, wajib pemasangan dilatasi.
- d. Lantai dasar dipergunakan untuk fasos, fasek dan fasum, antara lain:
1. Ruang Unit Usaha;
 2. Ruang Pengelola, Ruang Bersama;
 3. Ruang Mekanikal-Elektrikal; dan/atau
 4. Tempat Penampungan Sampah/Kotoran.
- e. Lantai satu dan lantai berikutnya diperuntukan sebagai hunian, yang terdiri atas:
1. Satu ruang duduk/keluarga;
 2. Dua ruang Tidur;
 3. Satu KM/WC; dan
 4. Ruang Service (Dapur dan Cuci).
- Dengan total luas layak huni per unit adalah 30-36m².
- f. Luas sirkulasi, utilitas, dan ruang-ruang bersama maksimum 30% dari total luas lantai bangunan.
- g. Denah unit rusun harus fungsional, efisien dengan sedapat mungkin tidak menggunakan balok anak, dengan memenuhi persyaratan penghawaan dan pencahayaan.
- h. Struktur utama bangunan termasuk komponen penahan gempa (dinding geser atau rangka perimetral) harus kokoh, stabil, dan efisien terhadap beban gempa.
- i. Setiap 3 (tiga) lantai bangunan rusun harus disediakan ruang bersama yang dapat berfungsi sebagai fasilitas bersosialisasi antar penghuni.
- j. Sistem konstruksi rusun harus lebih baik, dari segi kualitas, kecepatan dan ekonomis (seperti sistem formwork dan sistem pracetak) dibanding sistem konvensional.
- k. Dinding luar rusun menggunakan beton pracetak sedangkan dinding pembatas antar unit/sarusun menggunakan beton ringan, sehingga beban struktur dapat lebih ringan dan menghemat biaya pembangunan.

- l. Lebar dan tinggi anak tangga harus diperhitungkan untuk memenuhi keselamatan dan kenyamanan, dengan lebar tangga minimal 110 cm. Railling/pegangan rambat balkon dan selasar harus mempertimbangkan faktor privasi dan keselamatan dengan memperhatikan estetika sehingga tidak menimbulkan kesan masif/kaku.
- m. Penutup lantai tangga dan selasar menggunakan keramik, sedangkan penutup lantai unit hunian menggunakan plester dan acian tanpa keramik kecuali KM/WC;
- n. Penutup dinding KM/WC menggunakan pasangan keramik dengan tinggi maksimum adalah 1.80 meter dari level lantai.
- o. Penutup meja dapur dan dinding meja dapur menggunakan keramik. Tinggi maksimum pasangan keramik dinding meja dapur adalah 0.60 meter dari level meja dapur.
- p. Elevasi KM/WC dinaikan terhadap elevasi ruang unit hunian, hal ini berkaitan dengan mekanikal-elektrikal untuk menghindari sparing air bekas dan kotor menembus plat lantai.
- q. Material kusen pintu dan jendela menggunakan bahan alluminium ukuran 3x7 cm, kusen harus tahan bocor dan perhitungan agar tahan terhadap tekanan angin. Pemasangan kusen mengacu pada sisi dinding luar, khusus untuk kusen yang terkena langsung air hujan harus ditambahkan detail mengenai penggunaan sealant.
- r. Seluruh instalasi utilitas harus melalui shaft, dengan perencanaan shaft harus memperhitungkan estetika dan kemudahan perawatan.
- s. Ruang-ruang mekanikal dan elektrikal harus dirancang secara terintegrasi dan efisien, dengan sistem yang dibuat seefektif mungkin (misalnya : sistem plumbing dibuat dengan sistem positive suction untuk menjamin efektivitas sistem).
- t. Penggunaan lift direncanakan untuk lantai 6 keatas, bila diperlukan dapat digunakan sistem pemberhentian lift di lantai genap/ganjil.
- u. Plafond memanfaatkan struktur pelat lantai tanpa penutup (exposed).

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana, telah di jelaskan mengenai kriteria yang wajib di penuhi oleh oleh penulis dalam melakukan perancangan rumah susun sederhana sewa.

2.2 Tinjauan Hunian Layak Huni

Tinjauan hunian layak huni meliputi pengertian hunian layak huni, indikator hunian layak huni, dan kriteria hunian layak huni. Hasil tinjauan dapat di jelaskan sebagai berikut:

2.2.1 Pengertian Hunian Layak Huni

Rumah layak huni adalah rumah yang memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 29/PRT/M/2018).

2.2.2 Indikator Hunian Layak Huni

Permen PUPR No 14 Tahun 2018, menjelaskan mengenai kriteria pemukiman kumuh dan hunian layak huni yang tertuang dalam beberapa hal, sebagai berikut:

1. Indikator Pemukiman Kumuh:

- a) Ketidakteraturan bangunan dengan hunian tidak sesuai persyaratan teknis.
- b) Kondisi akses jaringan jalan lingkungan yang tidak layak.
- c) Kondisi jaringan drainase pada lokasi permukiman memiliki kualitas yang tidak memadai.
- d) Kondisi penyediaan air minum tidak dapat memenuhi kebutuhan air minum, mandi, cuci dengan nilai minimal 60 liter/orang/hari.
- e) Kondisi pengelolaan air limbah jamban keluarga tidak sesuai persyaratan teknis, dengan saluran pembuangan air limbah rumah tangga tidak terpisah dengan saluran drainase lingkungan yang ada.
- f) Kondisi pengelolaan persampahan meliputi sampah domestik rumah tangga di kawasan permukiman tidak terangkut ke TPS/TPA dengan minimal pengangkutan dua kali seminggu.
- g) Kondisi proteksi kebakaran kawasan permukiman tidak memiliki sarana/prasarana proteksi kebakaran.

2. Indikator Rumah Layak Huni:

- a) Terpenuhinya kebutuhan minimal masa (penampilan) dan Ruang(luar-dalam) (Kebutuhan Luas);
- b) Kebutuhan kesehatan dan kenyamanan; dan
- c) Kebutuhan minimal keamanan dan keselamatan.

2.2.3 Kriteria Hunian Layak Huni

Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 22 Tahun 2008 Tentang Standar pelayanan Minimal Bidang Perumahan Rakyat Daerah Provinsi dan Kabupaten/Kota,

menyatakan kriteria hunian layak huni, yaitu:

- 1) Memenuhi persyaratan keselamatan bangunan, meliputi :
 - a. Struktur bawah / pondasi
 - b. Struktur tengah / kolom dan balak
 - c. Struktur atas
- 2) Menjamin kesehatan meliputi pencahayaan, penghawaan dan sanitasi.
- 3) Memenuhi kecukupan luas minimum 7.2 m²/orang sampai dengan 12 m²/ orang.

a) Standar SNI 03-6197-2000 tentang pencahayaan ruang-ruang dalam hunian

Table 3.3 Standar Pencahayaan Ruangan, diambil dari Standar SNI 03-6197-2000.

No.	Variabel	Standar
1.	Ruang Tamu	120-150 Lux, kelompok renderasi warna 1 atau 2, coll white.
2.	Ruang Duduk Keluarga	120-250 Lux, kelompok renderasi warna 1 atau 2, warm white.
3.	Ruang Tidur	120-150 Lux, kelompok renderasi warna 1 atau 2, coll white/warm white.
4.	KM/WC	250Lux, kelompok renderasi warna 1 atau 2, warm white, daylight
5.	Dapur/Cuci	250 Lux, kelompok renderasi warna 1 atau 2, coll white/warm white.

b) Standar SNI 03-6386-2000 tentang spesifikasi tingkat bunyi

Table 4.4 Spesifikasi Tingkat Bunyi, diambil dari Standar SNI 03-6386-2000.

No.	Variabel	Tingkat Bunyi Yang Dianjurkan
1.	Ruang Tamu	35Db
2.	Ruang Duduk Keluarga	40Db
3.	Ruang Tidur	25Db
4.	KM/WC	40Db
5.	Dapur/Cuci	45Db

- c) Peraturan Menteri Kesehatan Republik Indonesia Nomor 1077/Menkes/Per/2011 Tentang Pedoman Penyehatan Udara Dalam Ruang Rumah.

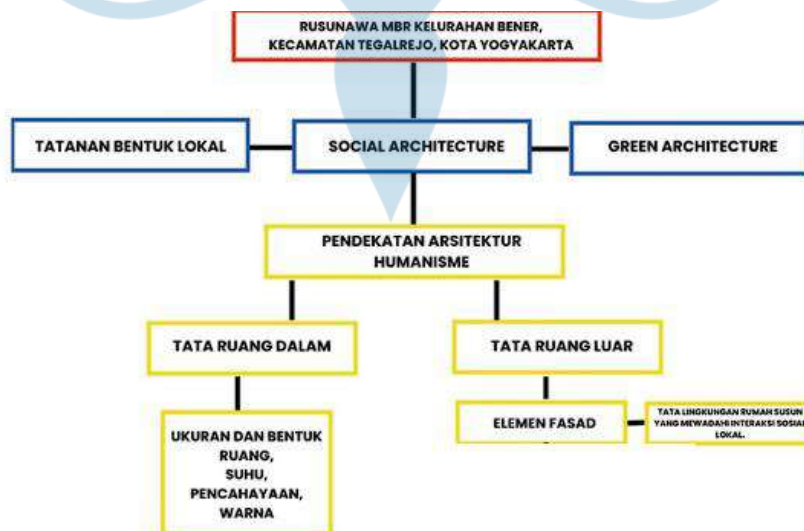
Table 5.5 Pedoman Penyehatan Udara, diambil dari Permen Nomor 1077/Menkes/Per/2011.

No.	Parameter	Kadar Yang Dipersyaratkan
1.	Kelembapan	40 - 60% Rh
2.	Laju Ventilasi	0,15 – 0,25 m/dtk

Tinjauan hunian layak huni meliputi pengertian, indikator, kriteria, standar pencahayaan ruang hunian, tingkat kenyamanan bunyi dalam ruang hunian, dan tingkat kelembapan ruang hunian. Indikator, kriteria, dan standar hunian layak huni digunakan penulis dalam memenuhi kualitas manusia dalam rancangan hunian Rusunawa.

2.3 Tinjauan Tata Bentuk Lokal, *Social Architecture* dan *Green Architecture* Dengan Pendekatan Arsitektur Humanisme

Tinjauan pustaka Rusunawa Kelurahan Bener, Kecamatan Tegalrejo, Kota Yogyakarta berpedoman pada Tata Bentuk Lokal, *Social Architecture* dan *Green Architecture*, yang kemudian diterjemahkan dalam bahasa bentuk Pendekatan Arsitektur Humanisme melalui tata ruang dalam dan tata ruang luar Rusunawa.



A. Tata Bentuk Lokal

Konsep "Genius Loci" berarti roh atau karakter unik dari suatu tempat. Desain harus menghormati esensi tempat tersebut (Norberg-Schulz, 2000). Teori tata bentuk lokal adalah pendekatan dalam arsitektur dan desain yang berfokus pada penggunaan nilai-nilai, tradisi, dan karakteristik lokal sebagai dasar dalam menciptakan lingkungan hunian. Tata bentuk lokal bangunan rumah di Kota Yogyakarta mencerminkan kombinasi antara nilai-nilai tradisional Jawa yang kaya filosofi dengan adaptasi terhadap iklim tropis dan perkembangan zaman, yang dijelaskan sebagai berikut:

1. Prinsip keseimbangan kosmis (Makrokosmos dan Mikrokosmos), yang diterapkan melalui keseimbangan antara kebutuhan individu dan harmoni alam semesta.
2. Tata ruang tradisional pada pola tata kota Yogyakarta. Keraton sebagai pusat (sumbu imajiner) yang menghubungkan Gunung Merapi, Keraton, dan Laut Selatan.
3. Prinsip tata hidup lokal Hamemayu Hayuning Bawana (menjaga keharmonisan dunia), sebagai panduan dalam menjaga hubungan sosial, alam, dan spiritual.

B. Social Architecture

Teori Pendekatan *Social Architecture* menekankan pada peran bidang arsitektur dalam mendukung dan meningkatkan kehidupan sosial masyarakat. *Social Architecture* menempatkan manusia dan interaksi sosial sebagai pusat perhatian dalam desain dan perencanaan ruang. Berikut adalah landasan teori dan prinsip utama *Social Architecture*:

1. Manusia Sebagai Fokus Utama:

Pendekatan ini melihat bahwa arsitektur bukan hanya tentang bangunan fisik, tetapi juga tentang bagaimana ruang dapat mendukung kebutuhan sosial, emosional, dan psikologis manusia.

2. Teori Interaksi Sosial:

Dipengaruhi oleh sosiologi urban dan teori perilaku ruang, yang menekankan bagaimana desain mempengaruhi hubungan antarindividu.

3. Keberlanjutan Sosial:

Arsitektur harus menciptakan ruang yang inklusif dan berkeadilan, memastikan bahwa semua kelompok masyarakat memiliki akses yang sama terhadap ruang.

4. Konteks Sosial dan Budaya:

Desain harus sesuai dengan nilai-nilai, tradisi, dan pola perilaku masyarakat setempat.

Berdasarkan 4 aspek *Social Architecture*, diterjemahkan dalam bahasa kebutuhan sosial lokal Kelurahan Bener, Kecamatan Tegalrejo, Kota Yogyakarta sebagai berikut:

1. Sistem kelembagaan kelompok warga Rukun Tetangga (RT) dan Rukun Warga (RW) sebagai unit sosial terkecil yang mengatur kehidupan warga sehari-hari.
2. Kelompok sosial (Paguyuban) dibentuk berdasarkan profesi, minat, atau tujuan tertentu, seperti kelompok PKK dan Karangtaruna.

C. Green Architecture

Teori *Green Architecture* merupakan pendekatan dalam perancangan arsitektur yang bertujuan untuk menciptakan bangunan yang ramah lingkungan dan berkelanjutan. *Green Architecture* mengedepankan keseimbangan antara kebutuhan manusia dan lingkungan alam, sehingga dapat memberikan manfaat ekologis, ekonomi, dan sosial secara holistik.

Tinjauan Pendekatan Arsitektur Humanisme mencakup pengertian Humanisme, Hirarki kebutuhan dasar Humanisme, Humanisme dalam bahasa arsitektur, dan Kriteria Guna Mencapai Pendekatan Arsitektur Humanisme, sebagai berikut:

2.3.1 Pengertian Humanisme

Kata Humanisme berasal dari kata humus yang berarti tanah atau bumi, yang kemudian muncul kata Homoyang berarti manusia dan Humanus yang berarti sifat membumi atau manusiawi (KBBI). Humanisme sendiri menganggap manusia/individu menduduki tingkat tertinggi dari sebuah tujuan dan dikatakan sebagai sebuah nilai akhir (Moslow, 1943). Secara sederhana humanis dapat di pahami sebagai sesuatu yang berhubungan dengan manusia, sehingga pendekatan humanis dapat dimaknai sebagai pendekatan manusiawi atau berfokus pada dimensi manusia.

Pada awalnya humanisme merupakan sebuah gerakan yang bertujuan mempromosikan harkat dan martabat manusia melalui pemikiran etis serta menjunjung tinggi manusia. Humanisme menekankan peran tanggung jawab dan kedudukan manusia yang istimewa serta memiliki kemampuan yang lebih dibandingkan makhluk lainnya, karena memiliki akal, budi, dan rohani (Moslow, 1943).

Teori humanisme berfokus pada sisi perkembangan kepribadian manusia, melalui runtutan kejadian dalam melakukan hal-hal positif (Moslow, 1943). Kemampuan ini dianggap sebagai potensi manusia, kemudian dalam golongan para pendidik yang menganut paham humanisme mengutamakan pengajaran pada pengembangan kemampuan yang positif melalui pengembangan emosi positif yang terdapat pada domain efektif. Aspek emosi merupakan

karakteristik yang kuat yang dapat ditemui pada pendidik humanisme, dengan dibuktikan proses pendidikan yang memiliki nilai memanusiakan manusia . Memanusiakan manusia bertujuan untuk mencapai aktualitas diri, pemahaman diri, serta realisasi diri/individu yang belajar dengan maksimal.

Pengertian Humanisme merupakan dasar pemikiran hidup Humanis yang selanjutnya di turunkan ke dalam bahasa arsitektur humanis dan diterapkan dalam konteks bangunan hunian humanis dalam ruang lingkup Rumah Susun Sederhana Sewa di Kelurahan Bener, Kecamatan Tegalrejo, Kota Yogyakarta.

2.3.2 Hirarki Kebutuhan Dasar Pendekatan Humanisme

Kajian Moslow, 1943 terkait kebutuhan manusia yang dikenal dengan dengan “Maslow’s Hierarchy of Needs”, dengan rumusan teori kepribadian dan hirarki kebutuhan manusia. Hirarki dikategorikan pada kebutuhan mendasar yang perlu dipenuhi terlebih dahulu (deficiency needs) dan kebutuhan untuk perkembangan (growth needs), dengan pemahaman semakin ke atas maka manusia akan mencapai tujuan kebutuhan yang lebih tinggi, yang dapat dijabarkan sebagai berikut:

- 1) Kebutuhan Fisiologi (Physiological Needs)

Kebutuhan fisiologis merupakan kebutuhan dasar yang berada pada peringkat paling bawah dengan meliputi sandang, pangan, dan papan. Kebutuhan Fisiologis adalah aspek terpenting terhadap kebutuhan individu dikarenakan kebutuhan dasar yang tidak terpenuhi akan mempengaruhi hidup individu.

- 2) Kebutuhan Keamanan (Safety Needs)

Kebutuhan keamanan menekankan pada rasa aman, tentram, dan jaminan pada individu dalam melancarkan aktivitas. Rasa aman yang terjamin akan memberikan kenyamanan terhadap kehidupan manusia.

- 3) Kebutuhan Percaya dan Cinta Kasih (Belongingness & Love Needs)

Kebutuhan percaya dan cinta kasih menekankan pada kebutuhan manusia untuk dicintai dan dipercaya untuk mendapatkan ketenangan dalam hidupnya. Kebutuhan ini mencakup aspek kedekatan individu dan penerimaan lingkungan terhadap individu.

- 4) Kebutuhan untuk Dihargai (Esteem Needs)

Merujuk pada capaian individu dalam bidang tertentu, pada tingkat ini manusia

membutuhkan tingkatan tertentu untuk menyatakan derajat dalam ruang lingkungannya. Penghargaan sendiri dapat berasal dalam diri ataupun dari luar (pengakuan lingkungan), melalui penghargaan individu akan memberikan timbal balik positif pada lingkungannya.

5) Kebutuhan Akutualisasi Diri (Self Actualization)

Individu/manusia sudah lebih jauh berusaha meningkatkan produktifitasnya untuk mencapai sebuah keinginan untuk mengembangkan kapasitas dalam bidang tertentu dalam hal menggapai cita atau tujuan dari diri seseorang.

Hirarki kebutuhan manusia merupakan tingkatan pemenuhan kebutuhan hidup manusia. Pendekatan Humanisme terdapat 5 kebutuhan hidup manusia yang saling mempengaruhi satu tingkatan dengan tingkatan yang lain. Lima kebutuhan hidup manusia tersebut kemudian akan diturunkan dalam bahasa Arsitektur Humanisme.

2.3.3 Humanisme Dalam Bahasa Arsitektur

Arsitektur humanisme dapat di artikan sebagai arsitektur yang menjangkau pengalaman terdalam manusia, hubungannya dengan akal, lingkungan, alam bawah sadar, masa lalu, dan masa depan (Jordy, 2015). Arsitektur humanis mendorong manusia untuk meningkatkan dirinya dalam berbagai hal di kehidupan, arsitektur humanis kemudian dapat dipahami secara sederhana sebagai arsitektur yang melihat manusia sebagai fokus utama desain. Baik sebagai makhluk yang berakal dan pelestari lingkungan sekitarnya. Arsitektur humanisme dapat dicapai dengan melalui pemenuhan kebutuhan dan peningkatan derajat keberadaan manusia. Melalui desain yang dirancang dengan memperhatikan keseimbangan tindakan melalui kontemplasi pikiran dengan tujuan menghasilkan arsitektur yang membumi.

Terdapat pengadaptasian teori kebutuhan manusia Abraham Maslow kedalam konsep arsitektural. Terdapat 5 hirarki kebutuhan manusia yang di bangun Maslow ke dalam bahasa arsitektural (Alejandro Salado dan Roshanak Nilchiani, 2015) :

1) Kebutuhan fungsional

Mengutamakan kenyamanan, kesehatan, dan kesejahteraan manusia sebagai pusat dari segala keputusan desain. Pemenuhan kebutuhan emosional, fisik, dan psikologis manusia, sehingga tercipta lingkungan yang mendukung interaksi sosial, kreativitas, dan kebahagiaan penggunaanya, memenuhi aspek ruang yang harmonis antara manusia dan lingkungannya, dengan memperhatikan aspek-aspek keindahan, proporsi, serta keterhubungan antara ruang.

2) Kebutuhan Pelaksanaan

Mengutamakan partisipasi pengguna dan komunitas dalam proses perencanaan dan desain untuk memahami kebutuhan, keinginan, dan preferensi. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa desain yang dibuat benar-benar mencerminkan identitas dan aspirasi pengguna, dengan memahami konteks sosial budaya, analisis kebutuhan fungsional, dan keterkaitan dengan lingkungan.

3) Kebutuhan Ketersediaan

Mencakup berbagai elemen yang memastikan setiap ruang yang dibangun dapat diakses, digunakan, dan dirasakan dengan nyaman oleh semua lapisan individu.

4) Kebutuhan Efektifitas

Menekankan kebutuhan manusia secara fisik, psikologis, dan sosial untuk mencapai efisiensi desain terhadap kebutuhan. Hal tersebut dapat dicapai melalui pemenuhan kebutuhan kenyamanan fisik, kesejahteraan psikologis, interaksi sosial dan komunitas, penggunaan material yang ramah manusia, penggunaan ruang yang fleksibel dan adaptif, serta keterhubungan dengan lingkungan.

5) Kebutuhan Adaptasi

Menekankan pada desain arsitektur dapat merespon serta menyesuaikan diri terhadap kebutuhan, perilaku, dan preferensi manusia yang terus berkembang. Adaptasi ini diperlukan untuk memastikan bahwa bangunan yang dirancang masih relevan, fungsional, dan mampu memberikan kenyamanan bagi penghuninya.

Pendekatan Arsitektur Humanisme memiliki 5 kebutuhan yaitu, kebutuhan pelaksanaan, kebutuhan ketersediaan, kebutuhan efektifitas, kebutuhan adaptasi. Lima kebutuhan manusia dalam bahasa arsitektur tersebut kemudian dapat di capai dengan pemenuhan 4 faktor Arsitektur Humanisme.

2.3.4 Kriteria Guna Mencapai Pendekatan Arsitektur Humanisme

Kompleksitas permasalahan dunia meliputi alam, teknologi, globalisasi, ekonomi, dan kemanusiaan merupakan hasil dari kegiatan manusia melalui tindakan-tindakan yang mengindahkan kelestarian alam, kegiatan berperang, saling menjajah, melukai sesama manusia sehingga menghasilkan penderitaan manusia lainnya (Alejandro Salado dan Roshanak Nilchiani, 2015). Manusia menciptakan teknologi yang diperlukan untuk kepentingannya namun tanpa

mengindahkan keberlangsungan alam, serta manusia yang menata dunia dalam aturan globalisasi namun tidak melihat kekhususan atau perbedaan belahan dunia, sehingga menghasilkan dampak negatif pada perkembangan ekonomi, sosial, dan budaya.

Dalam mengatasi permasalahan yang timbul akibat peran manusia yang semakin tidak terbatas, menimbulkan kompleksitas permasalahan. Dalam hal ini diperlukan fungsi paham humanisme di berbagai segi kehidupan. Dalam konteks arsitektur dengan pendekatan humanisme dapat dilihat dari dua sisi, yaitu sisi manusia sebagai tokoh yang mengerjakan arsitektur melalui penyediaan pelayanan pemenuhan kebutuhan manusia, dan dari pihak yang mendapatkan pelayanan atau di layani dan turut merasakan dampak keberadaan arsitektur. Pendekatan arsitektur humanisme didapati beberapa fungsi dengan paham dua sisi tersebut, yaitu:

1) Kualitas Manusia.

Manusia membutuhkan wadah yang berkualitas agar hidup turut berkualitas. Manusia dengan intelegensia dan kreatifitas yang tinggi, memerlukan wadah yang dapat merepresentasikan diri dan memenuhi kebutuhan pribadi, dengan demikian arsitektur humanisme berperan dalam menjaga kualitas manusia sebagai penghuni suatu ruang.

2) Kebutuhan Yang Layak, Aman dan Nyaman.

Dalam dimensi yang tidak hanya berada di dimensi kaya dan miskin, terdapat konteks kemanusiaan sebagai korban lingkungan. Manusia yang terdampak bencana akibat alam, akibat perang, dan tindakan manusia yang berlebihan terhadap alam bukan hanya golongan miskin. Arsitektur humanisme berperan untuk memberikan kebutuhan yang layak.

3) Keseimbangan Kelompok Masyarakat Dalam Kehidupan (Sosial).

Dalam berbagai kelompok masyarakat yang memiliki karakteristik beragam sesuai budaya masing-masing dan memiliki tujuan serta keinginan yang berbeda. Dalam kelompok masyarakat terdapat kelompok kaya dan kelompok miskin, sehingga mempengaruhi pola perilaku dalam peningkatan kualitas hidup. Arsitektur humanisme mewadahi kelompok-kelompok masyarakat melalui keseimbangan dalam kehidupan sehari-hari.

4) Menjaga Kelangsungan Alam (Lingkungan)

Konteks manusia diposisikan sebagai pelindung dan penjaga alam dan pelestari keberlangsungan budaya, manusia yang tinggal di dalam alam dituntut untuk terlibat dalam melestarikan dan menjaga keberlangsungan alam sekitar.

Empat faktor yang digunakan untuk mencapai lima kebutuhan manusia dalam ruang lingkup Pendekatan Arsitektur Humanisme yaitu, kualitas manusia, kebutuhan layak, aman, dan nyaman, keseimbangan kelompok masyarakat, kelangsungan alam. Empat faktor yang dijabarkan menjadi panduan bagi penulis dalam melakukan perancangan Rumah Susun Sederhana Sewa di Kelurahan Bener, Kecamatan Tegalrejo, Kota Yogyakarta Pendekatan Arsitektur Humanisme.

2.4 Studi Preseden Rusunawa Untuk MBR Kota Yogyakarta

Proses perancangan rumah susun sederhana sewa dilakukan melalui tinjauan obyek sejenis, yang di bagi dalam 2 preseden, yaitu Rumah Susun Sederhana Sewa Juminahan (Grha Bina Harapan) dan Rumah Susun Sederhana Sewa Cokrodirjan, dengan penjelasan sebagai berikut:

2.4.1 Rumah Susun Sewa Sederhana Juminahan (Grha Bina Harapan)

Rusunawa Juminahan merupakan salah satu rusunawa di wilayah Kota Yogyakarta yang dianggap berhasil dari segi pengelolaan di tingkat nasional, rusunawa ini berada di Jl. Juminahan No.1, Purwokinanti, Kemantren Pakualaman, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta 55212, Indonesia. Rusunawa ini memiliki 2 blok bangunan, dengan jumlah 5 lantai setiap blok, dan rata-rata luas lantai setiap sarusun 24m². Besaran seriap unit sarusun GBH sebesar 4,5 meter x 5 meter dengan beberapa fasilitas didalamnya yaitu, satu kamar mandi, satu dapur, satu ruang untuk menjemur dan, satu ruang keluarga (Prabowo, 2015).



Gambar 3.3 Rumah Susun Sederhana Sewa Juminahan (Grha Bina Harapan), diambil dari penelusuran Google.

Pembebanan harga sewa sarusun rumah susun GBH dibedakan dalam setiap lantai sesuai peraturan walikota Kota Yogyakarta. Lantai satu dibebankan harga sewa 10 ribu rupiah dikarenakan sarusun di lantai satu dikhususkan untuk 10 kepala keluarga yang lahan hunian sebelumnya digunakan untuk pembangunan rumah susun, beban sewa lantai dua sebesar 230 ribu rupiah, lantai tiga sebesar 2020 ribu rupiah, lantai empat 210 ribu rupiah, dan beban sewa lantai lima sebesar 200 ribu rupiah. Harga sewa tersebut belum termasuk biaya listrik, air, dan sampah perbulan, kisaran biaya yang dikeluarkan setiap kepala keluarga dalam setiap unit sarusun untuk memenuhi kebutuhan tersebut diluar unit sarusun sebesar 300 ribu hingga 350 ribu rupiah perbulan.

Rusunawa Graha Bina Harapan ditujukan pemerintah Kota Yogyakarta untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang sudah berkeluarga dengan maksimal jumlah keluarga 5 (lima) orang dan belum memiliki tempat tinggal atau hunian. Sistem penyewaan rumah susun ini dilakukan dengan tahap seleksi administrasi melalui, calon penyewa menunjukkan KTP sebagai masyarakat Kota Yogyakarta dan disertai dengan kartu keluarga, pembuktian pekerjaan dan nomial penghasilan baik untuk yang berkerja secara formal maupun non informal dan penyerahan bukti pendapatan sebesar 1 (satu) kali UPM sampai dengan 2 (dua) kali UPM (Prabowo, 2015).

Setiap unit sarusun diperbolehkan membuka usaha kecil di dalam unit sarusun maupun di area komersil dengan biaya sewa sebesar 390 ribu hingga 410 ribu rupiah untuk unit sewa di area komersil. Pembukaan usaha dalam unit sarusun, tidak diperbolehkan mengganggu

tetangga dan koridor. Usaha-usaha yang dilakukan masyarakat yaitu, usaha penjualan pulsa, sembako berskala kecil, jasa menjahit, pembuatan souvenir, maupun servis elektronik (Prabowo, 2015).

Sistem pengelolaan rumah susun Juminahan dikategorikan baik, karena kebersihan rumah susun maupun unit sarusun sangat dijaga, seperti tidak diperbolehkan melakukan penjemuran di luar kamar karena pihak pengelola sudah menyiapkan ruang seperti balkon di dalam setiap unit sarusun untuk melakukan penjemuran pakaian setiap penghuni, serta tidak diperbolehkan pemasangan papan reklame maupun spanduk apapun di dalam koridor rumah susun.

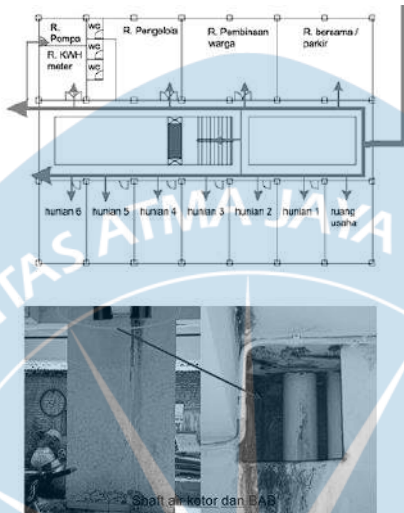
Analisis Rumah Susun Sederhana Sewa Juminahan menurut literatur, Tipologi Rumah Susun Di Kota Yogyakarta, Hestin Mulyandari, 2014, seperti pada tabel. Hasil informasi literatur kemudian di olah dan di analisis kembali sehingga menghasilkan data sebagai berikut:

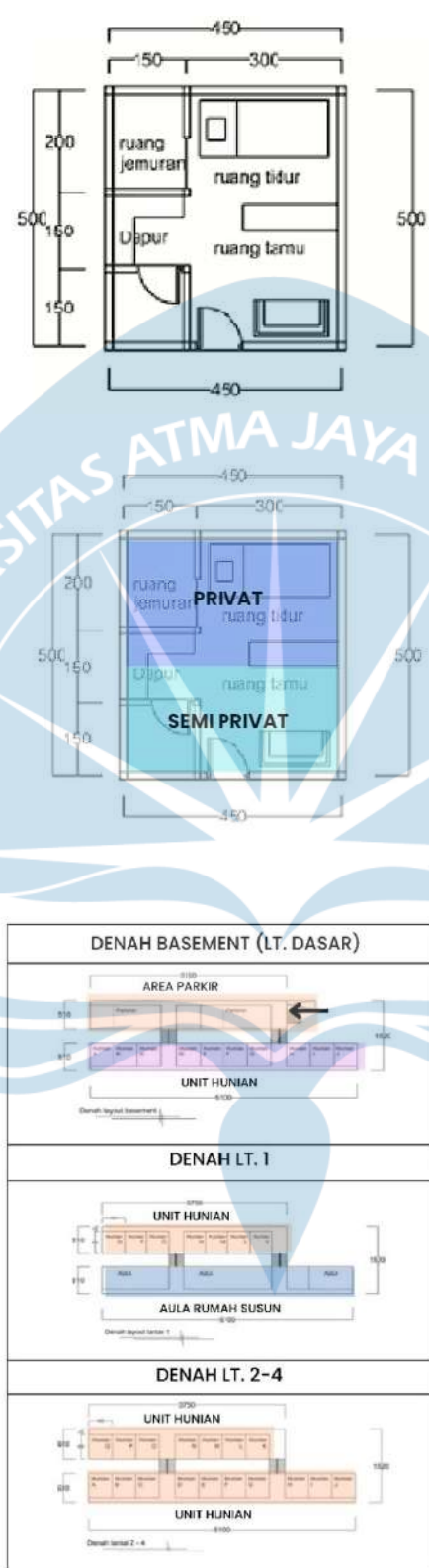
Table 6.6 Analisis Rumah Susun Sederhan Sewa Juminahan, Oleh Penulis 2024.

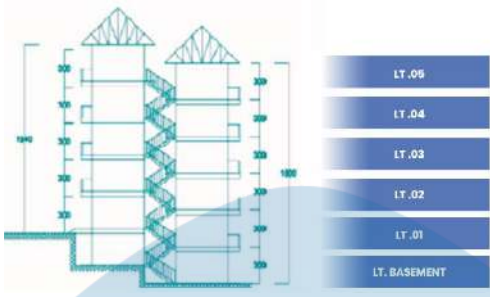
No	Faktor	Dokumentasi	Hasil Pembahasan
1.	Physical Control		a) Terdapat bukaan setinggi satu meter dari atas pagar pembatas di setiap lantai hingga ujung ketinggian lantai. b) Terdapat jaringan utilitas yang diexpose di setiap lantai untuk mempermudah perawatan. c) Tidak menggunakan tritisan dalam mencegah masuknya air hujan sehingga saat hujan turun air mudah masuk ke area koridor.

2.	Pencahayayan		a) Pencahayayan siang hari kurang optimal cenderung berlebihan. b) Terdapat vegetasi di lantai dasar yang memiliki tingkat kerimbunan tinggi sehingga menghalangi cahaya matahari yang masuk ke area lantai dasar. c) Tidak memerlukan cahaya buatan saat siang hari dikarenakan bukaan yang sudah cukup lebar di lantai dua dan seterusnya. d) Di area unit sarusun kaca sarusun kebanyakan ditutupi oleh kertas dan gordn sebagai penghalang cahaya matahari yang masuk saat siang hari. e) Belum terdapat penghalang cahaya matahari baik secara buatan maupun alami di area lantai dua dan seterusnya dikarenakan cahaya yang masuk ke koridor dan unit sarusun cukup berlebih.
----	--------------	--	--

3.	Material		a) Material atap terbuat dari baja ringan dan penutup rangka atap berupa genteng metal tidak berpasir sehingga suhu di lantai lima sebagai lantai teratas cukup panas dan pada saat hujan suara air hujan cukup meningkatkan aspek kebisingan sarusun. b) Material kolom dan balok menggunakan kolom balok cor beton sehingga memiliki kekokohan bangunan yang baik khususnya untuk bangunan di bantaran Sungai Code. c) Untuk material dinding bangunan menggunakan bata ringan sehingga setiap lantai memiliki beban dinding yang tergolong lebih ringan di bandingkan dinding dengan merial bata merah maupun batako. d) Untuk matrial lantai menggunakan lantai kramik berwarna putih tulang dengan ukuran 30X30cm, sehingga dapat menjaga kebersihan lantai, memperlihatkan
----	----------	---	--

			kesederhanaan rumah susun, dan mempermudah pembersihan lantai saat terdapat noda kotor.
4.	Jaringan Plumbing	 Shaft air kotor dan BAB	a) Jaringan air kotor dan BAB disalurkan dari setiap ruang sewa secara vertikal melalui shaft air kotor yang menjadi satu dengan kolom.
5.	Kantin		a) Kantin rumah susun terdiri dari kios makanan, kios minuman, dan kios sembako. Setiap kios dipisahkan oleh pembatas kayu dengan fasilitas tempat duduk dan meja untuk pengunjung kantin (Prabowo, 2015).

5.	Pola Unit Sarusun		a) Ruang satuan unit sarusun berukuran 4,5X5 meter dengan fasilitas setiap ruang berupa satu kamar mandi, satu dapur, satu ruang untuk menjemur dan, satu ruang keluarga dengan penataan 17 surusun dalam setiap lantai. b) Untuk lantai satu rumah susun ditujukan untuk area komersil dan publik dengan adanya area jual beli dan aula bersama. c) Pembagian zona dalam unit sarusun berupa zona semi privat dan privat. d) Massa rumah susun merespon tapak yang berada di bantaran Sungai Code yang memiliki elevasi tapak yang memiliki kemiringan. e) Setiap massa bangunan terdapat dua koridor yang saling berhadapan dan terdapat penghubung antara koridor yang berhadapan. f) Transpotasi vertikal antar lantai menggunakan tangga dengan jumlah dua tangga setiap massanya yang di tata
----	-------------------	--	---

			menerus di setiap ujung koridor lantai.
6.	Fasad		a) Bangunan rumah susun menyesuaikan kontur tapak yang berada di pinggir bantaran Sungai Code, jarak antar lantai 3 meter, tidak berplafon sehingga jaringan utilitas terekspose.

Rumah Susun Sederhana Sewa Juminahan (Grha Bina Harapan) memberikan informasi mengenai sistem physical control, pencahayaan, material, jaringan plumbing, pola unit sarusun dan, fasad rusunawa. Informasi sistem dan tata ruang rusunawa Juminahan digunakan penulis sebagai acuan dan panduan dalam proses perancangan rusunawa.

2.4.2 Rumah Susun Sederhana Sewa Cokrodirjan

Rusunawa Cokrodirjan adalah rusunawa pertama dibangun di Kota Yogyakarta tepatnya pada tahun 2003. Lokasi Rusunawa Cokrodirjan berada di pinggir bantaran Sungai Code ,Kampung Cokrodirjan Kelurahan Suryatmajan, Kemantren Danurejan.



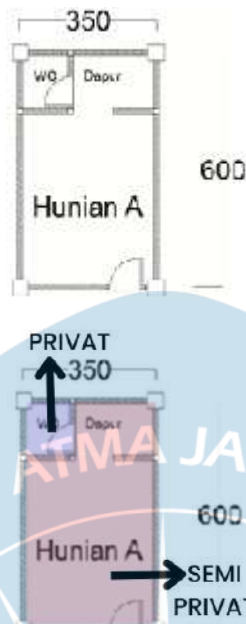
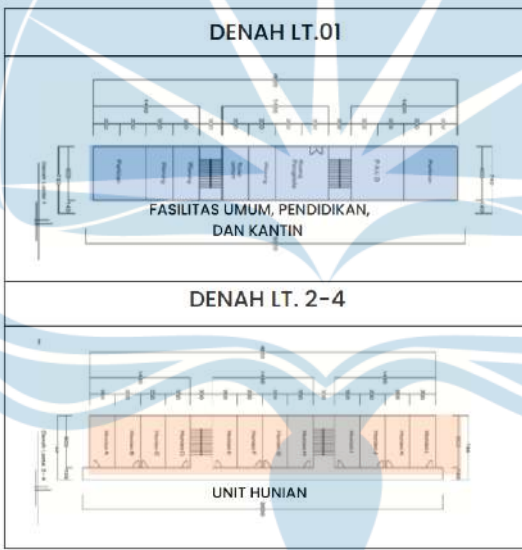
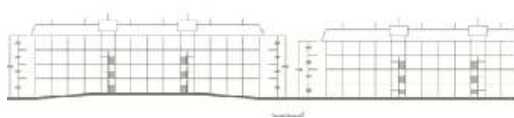
Gambar 4.4 Rumah Susun Sederhana Sewa Cokrodirjan, diambil dari penelusuran Google.

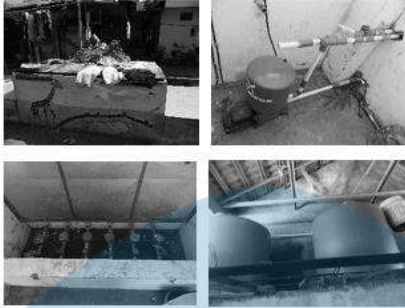
Lantai 1 rumah susun digunakan sebagai fasilitas umum. Lantai 2 hingga 4 berfungsi sebagai unit hunian. Kolong pada rusunawa dimanfaatkan sebagai ruang serbaguna, ruang terbuka hijau, TK/PAUD, tempat bermain anak dan lapangan, ruang meteran listrik, kamar mandi umum, tempat parkir kendaraan, unit usaha, serta kantor pengelola rusunawa.

Analisis Rumah Susun Sederhana Sewa Cokrodirjan menurut literatur, Tipologi Rumah Susun Di Kota Yogyakarta, Hestin Mulyandari, 2014, seperti pada tabel. Hasil informasi literatur kemudian di olah dan di analisis kembali sehingga menghasilkan data sebagai berikut:

Table 7.7 Analisis Rumah Susun Sederhana Sewa Cokrodirjan, Oleh Penulis 2024.

No	Faktor	Dokumentasi	Hasil Pembahasan
----	--------	-------------	------------------

1.	Unit Sarurun		b) Denah unit sarusun berbentuk persegi panjang dengan ukuran 21m². c) Unit hunian terdiri dari ruang hunian, dapur dan WC. d) Unit hunin terdapat sifat ruang yaitu, semi privat dan privat.
2.			a) Lantai 1 rumah susun digunakan sebagai area fasilitas umum, parkir, pendidikan, dan kantin. b) Bentuk tatanan linier hunian dari lantai 2 hingga 4, dengan transportasi vertikal menggunakan tangga yang berjumlah 2 buah disetiap lantainya.
3.	Fasad		a) Fasad bangunan rumah susun terbagi ke dalam 2 blok yang sejajaran di bantaran Sungai code. b) Fasad menerapkan sistem bentuk simetris dalam setiap sisinya dengan penonjolan

			bentuk kolom dan balok.
4.	Infrastruktur Air Bersih		a) Infrastruktur air bersih Rusunawa Jogoyudan menggunakan system downfeed, melalui sistem sumber air yang ada di sekitar lokasi untuk diambil kemudian ditampung kedalam water tank selanjutya di pompa ke roof tank dan kemudian distribusikan keseluruhan unit ruang.
5.	Fire Protection		a) Sistem fire protection menggunakan APAR dan fire alarm dan panic button yang digunakan sebagai peringatan apabila terjadi kebakaran.
6.	Sistem Persampahan		a) Sistem persampahan menggunakan sistem shaft sampah dan tempat penampungan sampah.

Pada Bab Tinjauan Teori Rumah Susun Sederhana Sewa Dengan Pendekatan Arsitektur Humanisme didapatkan tinjauan rumah susun yaitu, pengertian rumah susun, klasifikasi rumah susun, standar dan fasilitas rumah susun sederhana sewa, kriteria rumah susun sederhana sewa. Hasil tinjauan rumah susun kemudian di hubungkan dengan tata bentuk lokal, *social architecture*, dan *green architecture* yang diturunkan dalam bahasa bentuk Pendekatan Arsitektur Humanisme melalui kriteria hunian layak huni dan di capai dengan 4 variabel Pendekatan Arsitektur Humanisme yaitu, kualitas manusia melalui capaian layak, aman dan nyaman, keseimbangan kelompok masyarakat, dan kelansungan kualitas manusia.

