

BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

Menurut UN-HABITAT, permukiman kumuh merupakan area dalam kota yang ditandai dengan permukiman yang tidak memenuhi syarat, kemiskinan dan kekurangan rasa aman terhadap hak milik atas tanah maupun bangunan. Salah satu cara yang banyak digunakan pemerintah untuk mengatasi permasalahan permukiman kumuh adalah dengan memindahkan warganya ke dalam rumah susun. Namun terdapat ketidaksesuaian rumah susun dengan kebutuhan penghuninya. Hal ini menyebabkan warga yang dipindahkan sulit beradaptasi.

2.1 Permukiman Kumuh

2.1.1 Kondisi Fisik Permukiman Kumuh

Permukiman kumuh menurut Bank Pembangunan Daerah DKI adalah suatu lingkungan permukiman yang sangat padat, biasanya melebihi 500 orang per hektar dengan kondisi ekonomi penduduknya rendah dan kualitas hunian serta sarana prasarana tidak memenuhi standar yang ditetapkan. Permukiman kumuh biasanya dibangun di atas tanah negara atau lahan-lahan ilegal seperti bantaran sungai, bantaran rel atau kolong jembatan dan tol.

Untuk mengetahui tingkat kekumuhan suatu kawasan, dapat dilakukan penilaian yang berdasarkan pada Panduan Identifikasi Kawasan Permukiman Kumuh. Secara garis besar panduan tersebut bertujuan untuk mengidentifikasi kawasan permukiman kumuh guna mencari pemecahan masalah yang tepat. Secara keseluruhan, penilaian tingkat kekumuhan ditinjau dari aspek-aspek seperti kesesuaian dengan rencana tata ruang daerah, fisik bangunan, kepadatan penduduk, letak kawasan dalam skala kota, aksesibilitas, status kepemilikan tanah dan kondisi sarana dan pra sarana yang ada. Setiap aspek yang ditinjau memiliki parameter masing-masing untuk menentukan tingkat kekumuhan suatu kawasan permukiman. Adapun aspek-aspek tinjauan yang akan digunakan dalam kajian ini antara lain:

A. Kriteria Vitalitas Non-Ekonomi

1. Kesesuaian dengan RDTRK
2. Kepadatan bangunan
3. Bangunan temporer
4. Tapak Bangunan

5. Jarak antar bangunan
 6. Tingkat kepadatan penduduk
- B. Kriteria Vitalitas Ekonomi
1. Letak strategis kawasan
 2. Jarak ke mata pencaharian
 3. Fungsi sekitar kawasan
- C. Kriteria Status Tanah
1. Status tanah
- D. Kriteria Kondisi Sarana dan Prasarana
1. Kondisi jalan
 2. Kondisi drainase
 3. Kondisi persampahan

Setiap aspek tinjauan tersebut memiliki parameter masing-masing yang menentukan hasil identifikasi kawasan permukiman kumuh, seperti pada Tabel 2.1.

Tabel 2.1: Parameter Identifikasi Kawasan Permukiman Kumuh

Aspek Tinjauan	Parameter
1 Kesesuaian dengan RDTRK	50: tidak sesuai RDTRK 30: 25-50% masih sesuai RDTRK 20: sesuai RDTRK
2 Kepadatan bangunan	50: kepadatan >100 rumah/ha 30: kepadatan 60-100 rumah/ha 20: kepadatan < 60 rumah/ha
3 Bangunan temporer	50: bangunan temporer > 50% 30: bangunan temporer 25-50% 20: bangunan temporer
4 Tapak bangunan	50: KDB > 70% 30: KDB 50-70% 20: KDB < 50%
5 Jarak antar bangunan	50: jarak antar bangunan < 1,5m 30: jarak antar bangunan 1,5-3m 20: jarak antar bangunan > 3 m
6 Tingkat kepadatan penduduk	50: kepadatan > 500 jiwa/ha

		30: kepadatan 400-500 jiwa/ha 20: kepadatan < 400 jiwa/ha
7	Letak strategis kawasan	50: sangat strategis 30: kurang strategis 20: tidak strategis
8	Jarak ke mata pencaharian	50: > 10 km 30: 1 km – 10 km 20: < 1 km
9	Fungsi sekitar kawasan	50: pusat bisnis & kantor 30: pusat pemerintahan 20: permukiman & lainnya
10	Status tanah	50: tanah negara > 50% 30: tanah masyarakat adat > 50% 20: tanah sengkata > 50%
11	Kondisi jalan	50: kondisi jalan buruk > 70% 30: kondisi jalan sedang 50-70% 20: kondisi jalan baik < 50%
12	Kondisi drainase	50: genangan > 50% 30: genangan 25%-50% 20: genangan < 25%
13	Kondisi persampahan	50: pelayanan < 50% 30: pelayanan 50%-70% 20: pelayanan > 70%

Sumber: Pedoman Identifikasi Kawasan Permukiman Kumuh, PU

Keterangan:

Nilai 50 merupakan nilai tertinggi yang menunjukkan tingkat kekumuhan tertinggi. Sebagai contoh, kepadatan bangunan jika melebihi 100 rumah/ha mendapat nilai 50, sedangkan jika kepadatan bangunan 60-100 rumah/ha mendapat nilai 30 dan kepadatan bangunan kurang dari 60 rumah/ha mendapat nilai 20.

Dalam kajian ini, kasus studi dikerucutkan pada kawasan Kampung Pulo, Kelurahan Kampung Melayu, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur. Kampung

Pulo dikenal sebagai kawasan permukiman padat dan kumuh yang dikelilingi aliran Sungai Ciliwung di sisi utara, timur dan selatan. Karena berbatasan langsung dengan Sungai Ciliwung, Kampung Pulo mengalami banjir setiap tahun. Pada beberapa kesempatan, banjir mencapai ketinggian 4 meter. Pada tahun 2010, Kampung Pulo memiliki kepadatan hingga 1.097,99 jiwa per hektar. Kampung Pulo terletak pada lokasi yang strategis, dekat dengan Stasiun Manggarai dan Jatinegara, serta Pasar Rumput Manggarai dan Pasar Jatinegara.



Gambar 2.1: Kawasan Kampung Pulo
Sumber: Google Earth 2015

Untuk menghasilkan konsep hunian vertikal yang sesuai bagi warga Kampung Pulo, maka perlu dilakukan identifikasi kawasan permukiman kumuh pada Kampung Pulo. Hasil identifikasi ini berguna untuk mengetahui aspek-aspek penyebab kekumuhan dan bagaimana solusi penanganannya.

2.1.2 Warga Permukiman Kumuh

Menurut A. Ramlan Subakti, terdapat dua teori yang menjelaskan tentang warga permukiman kumuh, yaitu teori marjinalitas dan teori ketergantungan. Teori marjinalitas melihat gejala permukiman kumuh sebagai akibat dari perpindahan penduduk dari desa ke kota yang secara sosial, ekonomi, budaya dan politik tidak berintegrasi dengan kehidupan masyarakat kota. Sedangkan teori ketergantungan melihat gejala permukiman kumuh yang terjadi sebagai dampak

dari masuknya ekonomi kapitalis ke pedesaan yang penduduknya padat, sehingga meningkatkan jumlah pengangguran di desa dan mendorong perpindahan penduduk dari desa ke kota.

Menurut (Khudori, 2002) dalam buku Menuju Kampung Pemerdekaan, masyarakat kota yang berpenghasilan rendah tidak mampu membeli rumah dari sektor formal seperti kawasan perumahan atau *real estate*. Hal ini menyebabkan mereka hanya bisa mendapatkan hunian melalui sektor informal. Sektor informal inilah yang kemudian membentuk permukiman kumuh dalam kawasan kota. Berdasarkan pengamatan yang dilakukan Clinard dalam *Slums and Community Development. Experiment in Self-Help, New York*, masyarakat yang tinggal dalam permukiman kumuh membentuk kelompok-kelompok yang berpusat dalam satu kawasan dimana banyak ditemukan kawan, warung dan tempat peminjaman uang. Pengangguran, kekurangan pekerjaan dan gaji rendah merupakan unsur pembentuk kehidupan permukiman kumuh. Penduduk harus berjuang keras untuk bertahan hidup, pola kerja tidak teratur dan mata pencaharian tidak tetap. Di sisi lain, Koalisi Habitat Internasional menemukan bahwa hal ini menyebabkan warga permukiman kumuh memiliki watak yang kuat dan aktif.

Warga yang tinggal dalam permukiman kumuh sebagian besar merupakan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Menurut Direktori Istilah Bidang Pekerjaan Umum, masyarakat berpenghasilan rendah merupakan keluarga atau rumah tangga yang mempunyai penghasilan maksimum Rp. 1,5 juta per tahun. Hal ini disebabkan masyarakat permukiman kumuh tidak memiliki keterampilan dan pengetahuan yang memadai untuk bekerja dalam sektor formal, sehingga satu-satunya kemungkinan bagi mereka adalah bekerja dalam sektor informal, seperti penjaja makanan, pedagang kecil, petugas kebersihan dan lain-lain yang tidak memerlukan keterampilan atau perizinan. Ciri-ciri sektor informal berdasarkan *International Labour Organisation* adalah sebagai berikut:

1. Mudah dimasuki
2. Bertumpu pada sumber daya lokal
3. Dimiliki oleh keluarga
4. Beroperasi dalam skala kecil
5. Padat karya dan menggunakan teknologi tepat guna
6. Keterampilan didapat dari luar sekolah

7. Tidak diatur dan bersaing di pasaran

Kegiatan informal yang paling banyak dijumpai dalam kehidupan permukiman kumuh adalah perdagangan informal misalnya warung, kios, toko, pedagang asongan dan pedagang musiman. Besarnya jumlah penduduk berpenghasilan rendah dalam kawasan kota menyebabkan sektor ini dapat terus bertahan dan berkembang.

Berdasarkan Teori Ketergantungan, struktur masyarakat terdiri atas empat unsur yaitu (1) budaya, (2) sosial, (3) ekonomi dan (4) politik. Unsur budaya merupakan unsur yang paling kuat karena merupakan sejarah yang mengandung nilai-nilai yang ada dalam masyarakat itu sendiri. Unsur sosial merupakan salah satu bentuk dari unsur budaya yang terungkap melalui tata masyarakat. Unsur ekonomi merupakan cara masyarakat untuk bertahan hidup.

Menurut Clinard (1970: 330), warga permukiman kumuh membutuhkan bantuan untuk mengenali kebutuhan mereka dan mengorganisasi diri mereka untuk mencapai kondisi hidup yang lebih baik. Maka dari itu diperlukan adanya intervensi dari pihak luar dalam menyelesaikan masalah permukiman yang berkelanjutan. Menyediakan hunian vertikal merupakan salah satu hal yang dapat dilakukan untuk mengatasi permasalahan warga permukiman kumuh dengan melibatkan partisipasi masyarakat dalam perencanaan dan pelaksanaannya. Oleh karena itu, penting untuk melakukan pengamatan dan analisa terhadap kondisi sosial warga Kampung Pulo guna menghasilkan konsep hunian vertikal yang sesuai.

2.2 Hunian Vertikal di Indonesia

Hunian vertikal di Indonesia pertama kali didirikan pada tahun 1980 di pusat Kota Jakarta, yang disebut rumah susun. Rumah susun yang didirikan saat itu merupakan Rumah Susun Tanah Abang dengan ketinggian 4 lantai, yang masih berdiri hingga saat ini. Rumah susun menurut Undang-Undang RI No.6 tahun 1985 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 memiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Berdasarkan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, rumah susun terbagi menjadi 4 macam yaitu:

1. Rumah susun umum, merupakan rumah susun yang dibangun untuk memenuhi kebutuhan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
2. Rumah susun khusus, merupakan rumah susun yang dibangun untuk memenuhi kebutuhan khusus.
3. Rumah susun negara, merupakan rumah susun yang dimiliki negara dan dibangun sebagai hunian bagi pegawai negeri.
4. Rumah susun komersial, merupakan rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapat keuntungan.

Pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus dan rumah susun negara merupakan tanggung jawab dari pemerintah. Dalam penyelenggaraan rumah susun, pemerintah membentuk badan pelaksana yang bertugas untuk mengawasi perencanaan dan pembangunan rumah susun.

Berdasarkan UU No. 20 Tahun 2011, pasal 3, penyelenggaraan rumah susun bertujuan untuk:

- Menjamin hunian yang layak huni dan terjangkau, serta menciptakan permukiman yang terpadu.
- Meningkatkan efisiensi dan efektivitas ruang dan lahan, serta menyediakan ruang terbuka hijau.
- Mencegah timbulnya permukiman kumuh.
- Memenuhi kebutuhan hunian layak, sosial dan ekonomi bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Berdasarkan Kementerian Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia, bangunan rumah susun harus dapat memenuhi kebutuhan ruang minimum setiap orang dengan densitas maksimum 4000 jiwa/hektar (pendekatan 1 unit 4 jiwa).

Program ruang di dalam unit diatur sebagai berikut:

1. Kamar tidur, luasan minimum kamar tidur adalah 9 m² dan 6 m²
2. Ruang makan dan ruang keluarga, ruang makan dan ruang keluarga dapat disatukan menjadi ruang multi-fungsi dalam unit.
3. Dapur, minimal memiliki ruang untuk meja kerja dan saji sepanjang 2 meter.
4. Teras, merupakan area pada unit yang berfungsi untuk menikmati udara dan *view* di luar bangunan.

Rumah susun merupakan bentuk hunian vertikal di Indonesia yang hingga saat ini masih terus dikembangkan oleh pemerintah. Tinjauan terhadap rumah susun digunakan sebagai standar yang harus dipenuhi dalam menghasilkan hunian vertikal bagi warga Kampung Pulo.

2.2.1 Ketidak Sesuaian Rumah Susun dengan Pola Hidup Penghuni

Perkembangan rumah susun hingga hari ini lebih mengarah pada penyediaan hunian vertikal bagi warga yang direlokasi dari pemukiman kumuh. Menurut data tahun 2013, rumah susun di DKI Jakarta berjumlah 106 bangunan. Seiring dengan berkembangnya pembangunan rumah susun, banyak kajian yang dilakukan untuk melihat bagaimana rumah susun ini memenuhi kebutuhan warga akan hunian. Beberapa kasus penyalahgunaan rumah susun menunjukkan adanya ketidak sesuaian keadaan rumah susun saat ini dengan tujuan awal pembangunan rumah susun di Indonesia. Seperti contoh salah satu tujuan pembangunan rumah susun pada awalnya adalah untuk pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak bagi warga, namun pada kenyataannya beberapa rumah susun ditinggalkan oleh warganya karena ketidak nyamanan hunian, seperti bocor dan kerusakan lain. Hal ini terjadi pada Rusunawa Pinus Elok. Contoh lain dapat dilihat dari tujuan pembangunan rumah susun untuk meremajakan daerah-daerah kumuh, namun pada kenyataannya warga yang dipindahkan ke dalam rumah susun kembali menghuni daerah-daerah kumuh setelah beberapa tahun. hal ini seperti yang terjadi pada warga Kampung Tol Kalijodo yang direlokasi ke Rumah Susun Marunda dan Kapuk Muara, namun malah kembali ke hunian di kolong tol setelah menghuni rumah susun tersebut selama tiga tahun.

Seperti yang dikemukakan Eko Budiharjo dalam buku Sejumlah Masalah Permukiman Kota, warga yang terbiasa hidup secara horizontal tidak mudah untuk beradaptasi dalam hunian vertikal. Contohnya dalam hal sirkulasi, warga permukiman padat yang direlokasi terbiasa dengan pergerakan horizontal, berinteraksi dengan tetangga di gang-gang dan memudahkan untuk saling mengenal antar tetangga. Namun begitu pindah ke dalam rumah susun, pergerakan menjadi vertikal dan terbatas dalam satu lantai, misalnya interaksi dengan tetangga hanya sering terjadi dengan penghuni lantai yang sama.

Untuk menemukan ketidak sesuaian rumah susun dengan pola hidup penghuni digunakan studi komparasi terhadap rusun-rusun yang sudah terbangun

dan dihuni. Secara garis besar, ketidaksesuaian rumah susun terhadap pola hidup warga yang direlokasi disebabkan oleh aspek-aspek berikut:

1. Aksesibilitas

Aksesibilitas merupakan permasalahan yang muncul setelah warga permukiman kumuh direlokasi ke dalam rumah susun. Hal ini disebabkan rumah susun dibangun jauh dari pusat kota dan lokasi awal permukiman warga. Penelitian yang dilakukan Rafliana (2014) di Rumah Susun Marunda menunjukkan bahwa warga yang pindah ke Rusun Marunda harus menerima resiko jauh dari tempat bekerja.

Berdasarkan tinjauan komparasi pada beberapa rusun di Jakarta seperti Rusun Marunda, Pinus Elok, Daan Mogot dan Pulogebang lokasi rusun yang kurang strategis menyebabkan warga sulit untuk bepergian. Angkutan kota jarang dan masih sulit untuk diakses dari lokasi rumah susun, sehingga warga harus berjalan jauh terlebih dahulu atau menggunakan ojek yang biayanya lebih mahal. Warga yang dipindahkan ke dalam rusun terpaksa tinggal jauh dengan tempat bekerja karena tidak memiliki pilihan tempat tinggal lain setelah relokasi.

2. Kenyamanan

1. Unit hunian

Unit hunian pada rumah susun biasanya terdiri dari 3 tipe yaitu, (1) tipe 18, (2) tipe 27 dan (3) tipe 36. Kebanyakan dari unit rusun disediakan dalam bentuk *open plan* sehingga penghuni dapat mengatur sendiri bagaimana pembagian dan penggunaan ruang. Namun pada beberapa rumah susun yang sudah dihuni cukup lama, luasan unit hunian yang disediakan menjadi tidak sesuai dengan kebutuhan.

Seperti pada Rumah Susun Penjaringan Jakarta, unit-unit hunian yang disediakan merupakan *fixed unit* yang tidak memungkinkan untuk perluasan. Hal ini tidak sesuai dengan jumlah penghuni dalam tiap unit yang dapat bertambah. Pada unit tipe 18 misalnya, pada awalnya dihuni oleh 1 KK yang beranggotakan 4 jiwa. Namun pada perkembangannya, keluarga tersebut mengalami penambahan jumlah menjadi 6 jiwa. Keterbatasan ukuran unit yang tidak sesuai dengan jumlah penghuninya menyebabkan timbulnya permasalahan-permasalahan seperti kurangnya privasi, ruangan terlalu sempit untuk beraktivitas dan pembagian ruang yang tidak jelas.

Hal ini dapat ditinjau dari standar minimum ruang fungsional pada rumah sederhana berdasarkan ketentuan dari Badan Penelitian dan Pengembangan Departemen Pekerjaan Umum yang dibandingkan dengan spesifikasi unit tipe 18.

Tabel 2.2: Standar Minimum Ruang Fungsional

Aktivitas	Dimensi (m')			Luas (m2)
Tidur	0,60	X	2,00	1,60
Makan	1,50	X	0,90	1,35
Kerja	1,50	X	0,90	1,35
Istirahat/duduk	1,50	X	0,90	1,35
Mandi	0,60	X	1,60	1,08
Masak	0,60	X	1,80	1,08
Cuci	0,60	X	1,80	1,06
Total kebutuhan ruang per orang				8,89
Dibulatkan menjadi				9,00

Sumber: Badan Penelitian dan Pengembangan Departemen Pekerjaan Umum

Tabel 2.3: Besaran ruang pada unit tipe 18

	Jenis Ruang	Jumlah Pengguna	Perabot	Luasan (m ²)
1.	Ruang tidur	2 orang	Kasur Kursi Lemari Meja Rias Meja Nakas	9
2.	Dapur	2 orang	Kompas Lemari Tempat cuci	4
3.	KM	1 orang	Bak mandi Kloset	3
4.	Balkon	2 orang	Tempat jemur	2
			Total	18

Sumber: Departemen Pekerjaan Umum

Dari standar minimum ruang fungsional tersebut, kebutuhan ruang per orang adalah 9m². Sedangkan dengan unit tipe 18, jumlah penghuni maksimum yang dapat ditampung seharusnya hanya 2 orang.

Hal yang sama juga terjadi pada rusun-rusun yang lain. Seperti pada Rumah Susun Pekunden Semarang. Kondisi unit dengan tipe 27 seharusnya hanya menampung 1 KK yang terdiri dari 3 orang, namun pada kenyataannya beberapa unit dihuni lebih dari 3 orang. Hal ini menyebabkan warga melakukan penambahan ruang sendiri sehingga penataan ruang kurang baik.



Gambar 2.2: Penambahan ruang dalam unit tipe 27

Penambahan ruang dilakukan secara vertikal dengan membuat *mezzanine*. Dalam unit hunian yang hanya setinggi 3 meter, warga menambahkan ruang setinggi 1 meter.

Pada Rumah Susun Urip Sumoharjo Surabaya, unit hunian yang tidak memungkinkan perluasan menyebabkan penghuni menggunakan satu ruang untuk banyak fungsi. Selain itu, keterbatasan ruang mendorong penghuni untuk tidak memberi batas antar ruang, contohnya tidak ada pembatas antara kamar tidur dan dapur. Hal ini berpengaruh terhadap aspek keamanan bangunan.

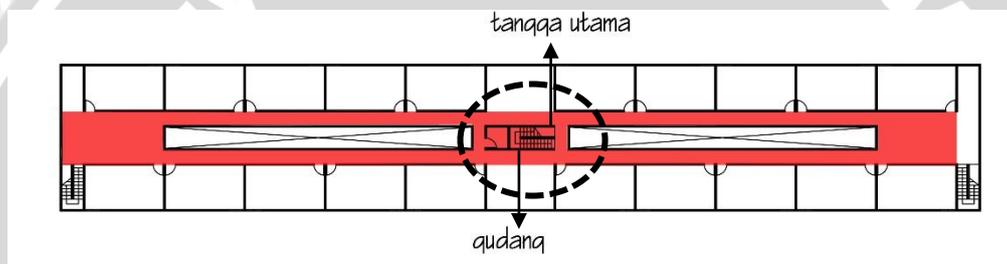


Gambar 2.3: Kondisi kamar tidur dan dapur yang tidak diberi pembatas

2. Sirkulasi dalam bangunan

Sirkulasi dalam bangunan rumah susun biasanya berupa koridor memanjang yang menjadi akses utama untuk menuju unit hunian. Kebanyakan rumah susun menggunakan *double loaded plan* dengan void di tengah seperti pada Rusun Penjaringan Jakarta, Rusun Marunda Jakarta dan Rusun Pinus Elok Jakarta.

Pada Rusun Marunda, lebar koridor 1,2 meter yang dipisahkan oleh void di tengah. Cahaya matahari dari kanan dan kiri bangunan tidak mencapai bagian tengah bangunan. Hal ini menyebabkan pada area gudang, koridor menjadi lebih gelap. Hal serupa juga terjadi pada Rusunawa Pinus Elok yang memiliki tata ruang yang sama dengan Rusun Marunda.



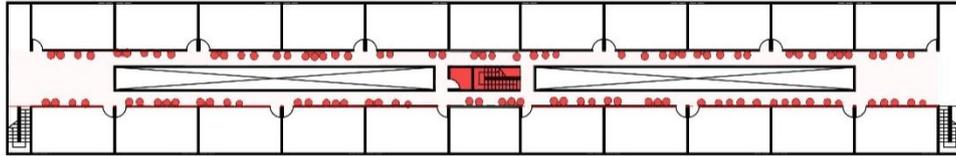
Gambar 2.4: Posisi koridor pada Rusun Marunda Jakarta



Gambar 2.5: Area gelap pada koridor di Rusun Pinus Elok

Permasalahan yang sering dijumpai pada rusun-rusun yang sudah lama dihuni adalah koridor yang tidak tertata dan semakin sempit karena warga rusun meletakkan barang-barangnya di sepanjang koridor. Hal ini disebabkan oleh tidak adanya ruang penyimpanan di dalam bangunan rusun, sedangkan

unit hunian tidak cukup lagi untuk menampung barang-barang warga. Seperti yang terjadi pada Rusun Penjaringan Jakarta dan Rusun Urip Sumoharjo Surabaya, koridor menjadi sempit dan tidak tertata dengan banyaknya barang-barang yang disimpan di sisi koridor. Lebar koridor yang tersisa untuk sirkulasi hanya ± 80 cm.



Gambar 2.6: Koridor Penjaringan yang terisi dengan barang-barang warga



Gambar 2.7: Kondisi koridor pada Rusun Penjaringan (a) dan Rusun Urip Sumoharjo (b)

Di Rusun Penjaringan, selain berkurang untuk penyimpanan barang, banyaknya jemuran yang digantungkan di sepanjang koridor juga menyebabkan penyempitan sirkulasi. Hal ini disebabkan karena tidak tersedianya ruang jemur yang memadai bagi penghuni. Pada Rusun Marunda yang baru dihuni sejak tahun 2013 lalu, ruang jemur diakomodasikan pada balkon masing-masing unit. Namun, permasalahan koridor yang digunakan untuk menjemur pakaian tetap terjadi.



Gambar 2.8: Jemuran warga di koridor pada Rusun Penjaringan (a) dan Rusun Marunda (b)

3. Ruang Sosial

Rumah susun adalah hunian vertikal yang diperuntukkan bagi masyarakat menengah ke bawah. Penghuni rumah susun sebagian besar adalah warga kampung yang dipindahkan ke dalam hunian vertikal. Maka dari itu, rumah susun seharusnya dapat mewadahi pola hidup warga kampung di dalamnya.

Pada Rusun Penjaringan, penghuninya memiliki kohesi sosial yang kuat antar satu sama lain. Hal ini disebabkan karena warga sudah tinggal bersama dalam satu kampung sebelum dipindahkan ke dalam rumah susun. Warga yang dipindahkan pun membawa karakter dan pola hidup warga kampung ke dalam rusun. Berdasarkan studi Luthfiah (2010), terjadi beberapa perubahan pada bangunan rusun setelah dihuni selama 25 tahun. Perubahan-perubahan tersebut menunjukkan bagaimana warga yang tadinya tinggal di kampung berusaha beradaptasi dalam rusun, antara lain:

- Fungsi hunian menjadi ruang usaha dan ruang kerja
- Pemindahan dapur ke tempat cuci
- Lantai dasar yang ditujukan untuk ruang bersama berubah menjadi ruang tamu, ruang jemur, area parkir, ruang menonton televisi dan ruang penyimpanan barang.

Sebagian besar rumah susun menyediakan ruang sosial atau ruang bersama bagi warganya di lantai dasar berupa *open plan* dan unit-unit kios, seperti pada Rusun Penjaringan, Marunda dan Pinus Elok. Namun pada kenyataannya, warga tidak banyak menggunakan area tersebut sebagai ruang sosial. Unit-unit yang disediakan untuk kios juga tidak banyak diisi warga.



Gambar 2.9: Kondisi unit-unit kios (a) dan *open plan* di lantai dasar (b) pada Rusun Pinus Elok

Hunian vertikal yang menggunakan tangga sebagai sirkulasi penghubung menyebabkan warga enggan turun ke bawah setiap kali ingin berkumpul. Hal ini menunjukkan ketidaksesuaian ruang sosial yang tersedia hanya di lantai dasar dengan interaksi warga menjadi terbatas dalam satu lantai. Karena tidak tersedia ruang sosial pada setiap lantai rusun, maka warga memanfaatkan koridor atau salah satu unit hunian untuk berkumpul dengan warga lain dalam lantai yang sama.



Gambar 2.10: Ruang sosial pada koridor (a)(c), ruang sosial pada unit hunian (b)

Tabel 2.4: Ketidaksesuaian rumah susun dari aspek kenyamanan

Aspek	Ketidaksesuaian
1. Unit hunian	<ul style="list-style-type: none"> -unit tidak memungkinkan untuk perluasan. -ukuran unit tidak sesuai dengan jumlah penghuni. -pembagian zonasi kurang jelas. -beberapa ruang tidak menggunakan pembatas yang berpengaruh terhadap keamanan dan kenyamanan.

2.	Sirkulasi dalam rusun	<ul style="list-style-type: none"> -Lebar koridor berkurang karena digunakan sebagai tempat penyimpanan barang dan area jemur. -Koridor yang memanjang tidak memungkinkan cahaya matahari untuk masuk sepenuhnya sehingga ada area yang gelap. - Sirkulasi vertikal menggunakan tangga sehingga membatasi interaksi warga antar lantai.
3.	Ruang sosial	<ul style="list-style-type: none"> -interaksi antar warga terbatas dalam satu lantai. -ruang sosial hanya tersedia pada lantai dasar. -unit-unit usaha hanya tersedia pada lantai dasar.

3. Proses perancangan

Berdasarkan UU no 20 tahun 2011, dalam penyelenggaraan rumah susun bagi masyarakat yang direlokasi dari permukiman kumuh, pemerintah membentuk badan pelaksana khusus yang bertugas untuk mengawasi perencanaan dan pelaksanaan rumah susun. Perencanaan rumah susun mengacu pada peraturan dan pedoman teknis yang ditentukan oleh pemerintah. Hal ini menyebabkan kurangnya keterlibatan masyarakat dalam perencanaan rumah susun yang sesuai dengan kebutuhan.

Dari tinjauan komparasi terhadap rumah susun yang sudah terbangun, dapat dilihat beberapa aspek yang menjadi penyebab ketidak sesuaian rumah susun dengan pola hidup penghuninya. Hal ini yang harus diselesaikan dalam konsep hunian vertikal bagi warga Kampung Pulo.

2.2.2 Studi Komparasi Konsep Hunian Vertikal

Banyaknya rumah susun yang dibangun untuk mengatasi permasalahan permukiman kumuh menyebabkan banyak studi yang mengembangkan konsep hunian vertikal. Pengembangan konsep ini berorientasi pada pola hidup masyarakat guna memperoleh konsep hunian vertikal yang sesuai bagi penghuninya. Berdasarkan buku *Total Housing*, konsep hunian dapat dikembangkan dari aspek-aspek berikut:

1. Multi fungsi, dimana permukiman juga terhubung dan terintegrasi dengan fungsi-fungsi lain seperti tempat bekerja dan fasilitas umum.

2. Berbagai macam penghuni, dimana penghuni terdiri dari banyak masyarakat yang berbeda-beda kebutuhannya.
3. Ruang terbuka, dimana permukiman menyediakan ruang dalam dan ruang luar yang saling terhubung.
4. Ruang sosial, dimana permukiman menyediakan ruang yang memfasilitasi interaksi sosial dan aktifitas bersama penghuninya.
5. Efisiensi, dimana permukiman dapat mengatasi kepadatan penduduk dengan mengoptimalkan luas lahan terhadap aktivitas yang diwadahi.
6. Fleksibilitas, dimana permukiman menyediakan variasi unit yang dapat menampung berbagai kebutuhan yang berbeda-beda.

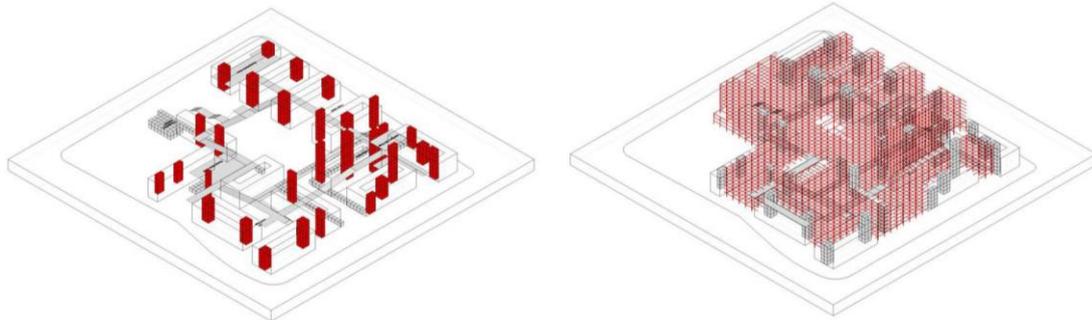
Salah satu konsep hunian vertikal yang berorientasi pada pola hidup masyarakat adalah konsep kampung vertikal yang dikembangkan oleh Yu Sing dari Rumah Susun Penjaringan. Konsep kampung vertikal tersebut pada dasarnya adalah merancang hunian vertikal yang berorientasi pada kehidupan sosial warga kampung dengan menggunakan metode *participatory development*.

Metode ini dipilih karena melihat kondisi warga penghuni rusun yang memiliki kohesi sosial yang kuat antar satu sama lain. Kohesi sosial yang kuat tersebut terbentuk sejak warga masih menghuni Kampung Penjaringan yang kemudian terbakar dan direlokasi ke dalam rumah susun.

Pembentukan konsep kampung vertikal mempertimbangkan potensi sekaligus kekurangan dari rusun tersebut. Konsep kampung vertikal tersebut memiliki objektiv arsitektural sebagai berikut:

- Fleksibilitas spasial (*Spatial flexibility*)

Fleksibilitas spasial adalah pengadaan ruang yang memungkinkan untuk menyediakan lebih banyak unit dalam rusun. Hal ini untuk mengatasi kepadatan dalam satu unit, dimana ada lebih dari 1 KK dalam 1 unit dan mengatasi jumlah penduduk yang selalu bertambah. Fleksibilitas spasial terbentuk dari sistem grid dan memperkuat sirkulasi vertikal yang memungkinkan penambahan jumlah unit.



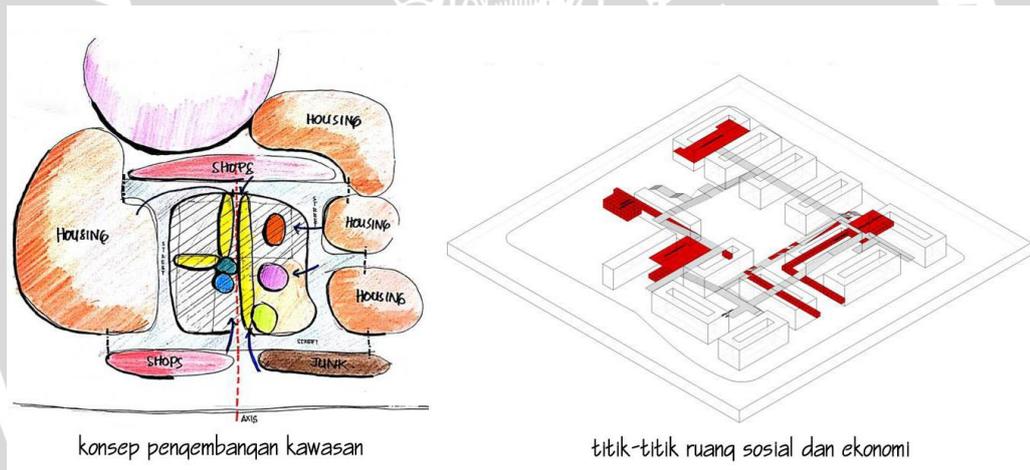
memperkuat sirkulasi vertikal

membentuk sistem grid antar blok

Gambar 2.11: Fleksibilitas spasial
 Sumber: <http://rumah-yusing.blogspot.com>

- *Social and economical nodes*

Mendukung aktivitas sosial dan ekonomi warga dengan menyediakan ruang yang mewadahi aktivitas tersebut. Hal ini dilakukan dengan menyediakan dan memperkuat keberadaan pasar, lapangan olahraga, puskesmas, ruang serbaguna, dan ruang-ruang sosial lainnya.



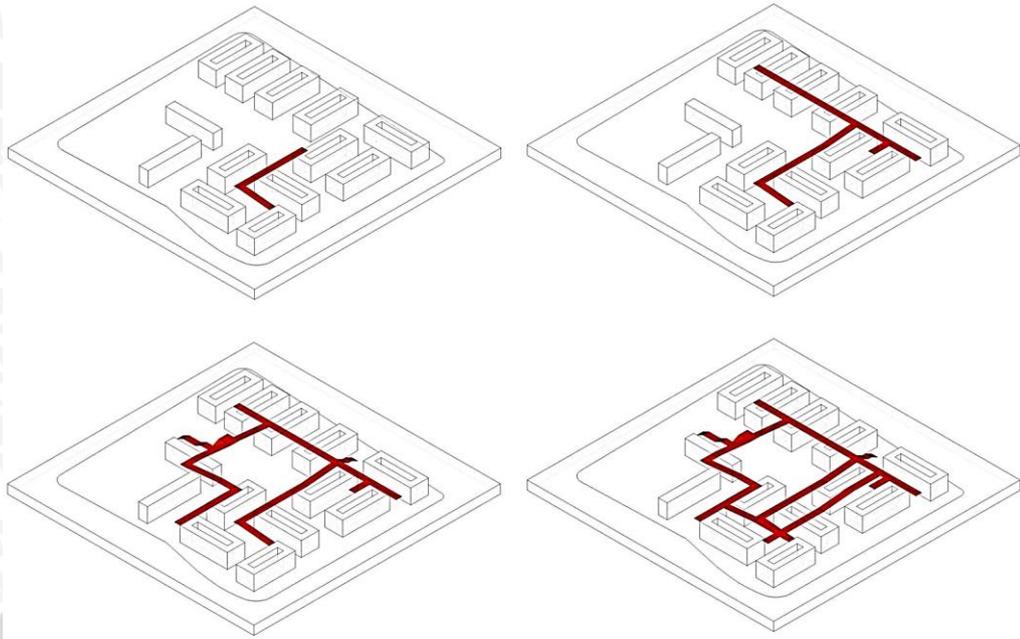
konsep pengembangan kawasan

titik-titik ruang sosial dan ekonomi

Gambar 2.12: Social and economical nodes
 Sumber: <http://rumah-yusing.blogspot.com>

- Orientasi jalan (*Street oriented*)

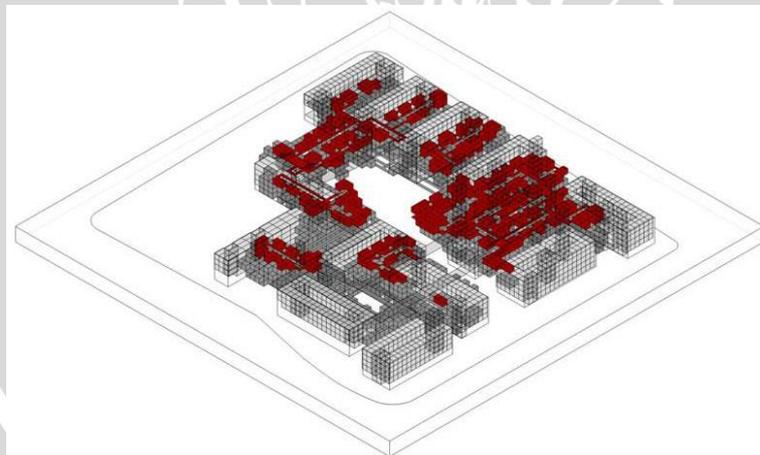
Orientasi jalan merupakan penghubung area ekonomi dan sosial yang mendukung aktivitas sosial warga. Oleh karena itu sirkulasi jalan horizontal diteruskan menjadi sirkulasi jalan vertikal untuk menghubungkan blok-blok rumah susun ke dalam satu ekosistem.



Gambar 2.13: Orientasi jalan
Sumber: <http://rumah-yusing.blogspot.com>

- *Participatory development*

Dengan metode pembangunan partisipatif, arsitek membantu warga untuk menentukan dan memilih apa, dimana dan bagaimana untuk membentuk ekosistem mereka.



Gambar 2.14: Konsep ekosistem yang ditentukan dengan partisipasi warga
Sumber: <http://rumah-yusing.blogspot.com>

Konsep Kampung Vertikal tersebut merupakan salah satu contoh bagaimana konsep rumah susun dikembangkan untuk menjadi hunian vertikal yang lebih sesuai dengan kebutuhan penghuni. Khususnya di Jakarta, mengingat lahan semakin terbatas sehingga mengarahkan pembangunan hunian secara vertikal dan rencana pemerintah untuk merelokasi sejumlah permukiman kumuh

dan padat. Komparasi ini dapat menjadi referensi dalam menghasilkan konsep hunian vertikal yang sesuai bagi warga Kampung Pulo.

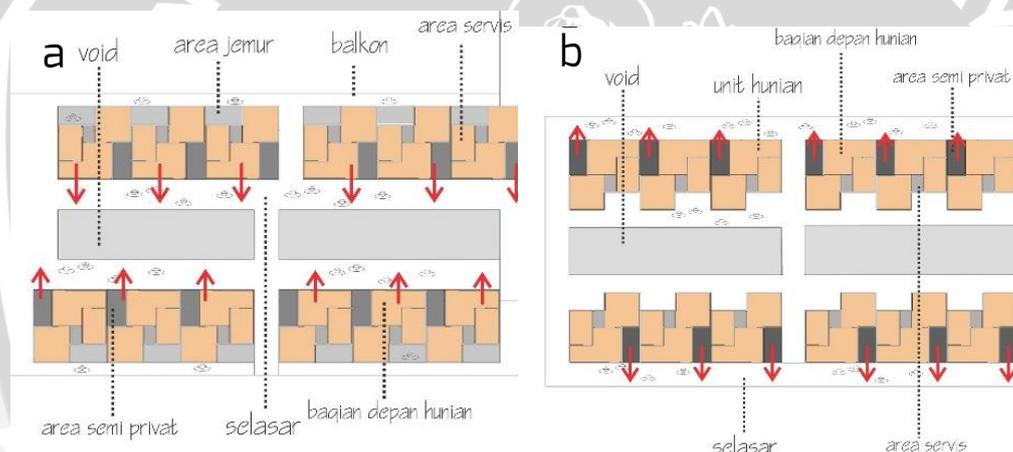
2.3 Ruang Sosial Pada Hunian Vertikal

Ruang sosial atau yang sering disebut dengan ruang bersama, ruang publik dan ruang komunal merupakan ruang yang mendukung terjadinya interaksi antar warga yang tinggal dalam satu lingkungan permukiman yang sama. Terbentuknya lingkungan permukiman dimungkinkan karena adanya proses pembentukan hunian sebagai wadah fungsional yang dilandasi oleh pola aktivitas manusia serta pengaruh seting, baik yang bersifat fisik maupun non fisik yang secara langsung mempengaruhi pola kegiatan dan aktivitas dalam ruang (Rapoport, 1990). Selain itu aspek psikologi manusia dan kultur suatu masyarakat akan menentukan bentuk aktivitas dan wadahnya (Haryadi, 2010). Maka dapat disimpulkan bahwa bentuk ruang sosial di setiap daerah akan berbeda-beda tergantung pada pola aktivitas dan wadahnya.

Istilah ruang bersifat spasial saja, sedangkan pada ruang sosial, istilah ruang berhubungan langsung dengan manusia dengan segala aktivitasnya dalam kurun waktu tertentu. Sesuai dengan kajian arsitektur lingkungan dan perilaku, istilah seting lebih banyak digunakan dibanding istilah ruang. Istilah seting lebih memberikan penekanan pada unsur kegiatan manusia yang tidak tampak jelas pada istilah ruang (Haryadi, 2010). Kegiatan didefinisikan sebagai apa yang dikerjakan oleh seseorang pada jarak waktu tertentu (Bechtel dan Zeisel, 1987 dalam Haryadi, 2010). Kegiatan yang berinteraksi dengan tempat yang spesifik akan membentuk sebuah seting perilaku (Haryadi, 2010). Seting perilaku mengandung empat unsur pokok yaitu (1) sekelompok orang (2) kegiatan, aktivitas, atau perilaku dari sekelompok orang tersebut, (3) tempat dimana kegiatan tersebut dilaksanakan dan (4) waktu spesifik saat kegiatan tersebut dilaksanakan.

Dalam hunian vertikal, tatanan ruang, koridor, lobi, dan jarak menjadi aspek utama yang mempengaruhi interaksi sosial warga (Hall, 1974 dan Lawton, 1875). Contohnya pada koridor di hunian vertikal. Jika koridor diisi dengan tempat duduk, maka persepsi warga terhadap koridor sebagai ruang sosial akan meningkat (Lang, 1985). Begitu pula dengan penataan unit-unit hunian dalam hunian vertikal. Tujuan dasar dari tata ruang adalah penyediaan sarana/ruang

untuk memenuhi aktivitas pelaku (Haviland, 1967 dalam Lang, 1987). Terdapat dua macam pola tata ruang yang mempengaruhi interaksi sosial, yaitu (1) *sociopetal* dan (2) *sociofugal* (Osmond, 1966 dalam Lang, 1985). Tata ruang *sociopetal* adalah penataan ruang yang memungkinkan kontak berhadapan dan mengumpulkan warga. Contohnya tempat duduk berhadapan yang dipisahkan dengan meja di tengah memungkinkan terjadinya interaksi sosial. Tata ruang *sociofugal* adalah penataan ruang yang menghindari interaksi sosial. Contohnya kursi di ruang tunggu bandara atau kereta api yang saling membelakangi mengurangi terjadinya interaksi sosial. Studi yang dilakukan Lawton (1975) pada Philadelphia Geriatric Center menunjukkan bahwa para penghuni menyukai tatanan cluster yang memungkinkan warga memiliki ruang interaksi di tengah-tengah hunian. Penataan unit-unit hunian dalam hunian vertikal akan mempengaruhi terbentuknya ruang sosial.



Gambar 2.15: Tata ruang (a) *sociopetal* dan (b) *sociofugal*
Sumber: Creating Architectural Theory

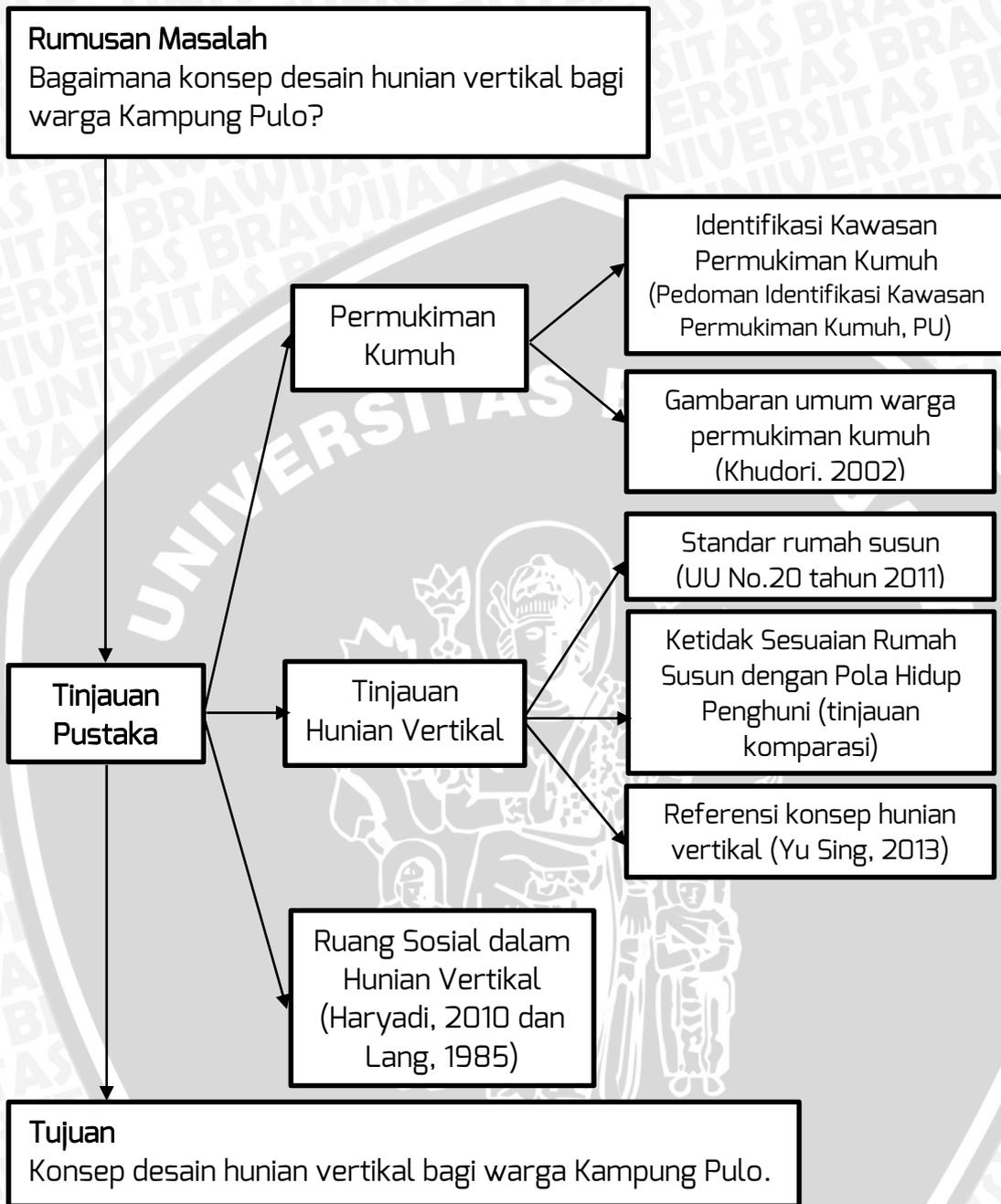
Beberapa ruang sosial dalam hunian vertikal justru terjadi secara informal seperti para orang tua yang berkumpul dan berbincang-bincang sambil menunggu anak-anaknya bermain, warga yang berkumpul di area parkir sambil menjaga kendaraannya, atau warga yang mencuci berkumpul sambil mencuci bersama (Lang, 1985). Maka dapat disimpulkan, terjadinya interaksi sosial antar warga adalah kunci utama dari penyediaan ruang sosial dalam hunian vertikal.

Dalam membentuk konsep hunian vertikal yang menyediakan ruang sosial bagi warganya, maka perlu dilakukan analisa terlebih dahulu terhadap ruang-ruang sosial eksisting yang terbentuk di Kampung Pulo. Ruang sosial eksisting yang terbentuk di Kampung Pulo merupakan hasil interaksi dari

aktivitas sekelompok warga dengan tempat dan waktu spesifik. Sehingga analisa ruang sosial di Kampung Pulo dapat dilakukan dengan menggunakan empat unsur seting perilaku (Haryadi, 2010). Dengan melakukan analisa ruang sosial eksisting, maka akan ditemukan seting seperti apa yang seharusnya dipenuhi dalam hunian vertikal untuk mendukung terjadinya interaksi sosial warga.



2.4 Kerangka Teori



Gambar 2.15: Kerangka Teori