

RUMAH SUSUN TINGKAT TINGGI DI JAKARTA

JANNETA PUTRI DINAWATI*, HERMIN WERDININGSIH, RESZA RISKIYANTO

Departemen Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia

jannetaputri@students.undip.ac.id**

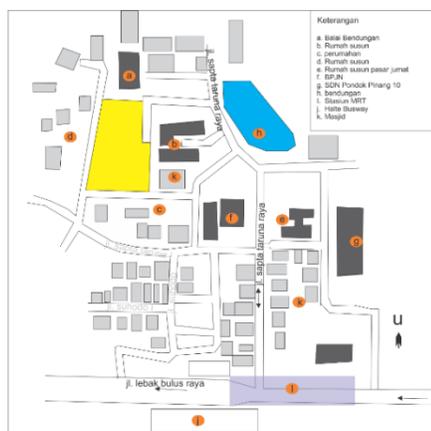
PENDAHULUAN

Pengembangan Rusun kini tengah digencarkan oleh pemerintah dalam meningkatkan ketersediaan hunian layak huni bagi ASN dan MBR. Dengan penambahan penduduk yang sangat pesat membuat tempat tinggal semakin mahal dan sulit menemukan tempat yang layak huni di ibukota, oleh karena itu diperlukan suatu perencanaan jangka panjang kedepan untuk mengantisipasi kebutuhan penduduk akan hunian. Salah satu rencana pembangunan rusun tingkat tinggi berada di pasar jumat Jakarta selatan. Dengan lahan yang terbatas dan kebutuhan hunian layak huni yang tinggi membuat pembangunan rumah susun ini sangat dibutuhkan. Saat ini banyak pekerja dengan gaji rata – rata regional ibu kota yang belum mampu mempunyai hunian layak huni sehingga memilih tinggal diarea pinggir kota atau bahkan dihunian yang kurang layak. Oleh karena itu pemerintah mencetuskan pembangunan rumah susun tingkat tinggi bagi ASN dan masyarakat umum dengan penghasilan tetap

Penekanan konsep desain pada rumah susun tingkat tinggi ini adalah *communal living* dengan menitikkan pada hunian bersama atau fasilitas bersama. Hal ini dikarenakan semakin individualisme-nya masyarakat saat ini sehingga sulitnya menciptakan interaksi social antar penghuni. Konsep tersebut didukung dengan penekanan desain sustainable architecture yang tidak hanya terfokus pada bangunannya namun juga sosial dan juga lingkungan sekitar.

KAJIAN PERENCANAAN

Area ini berada di Komplek perumahan PUPR di jalan raya pasar jumat, Kelurahan Pondok Pinang Kebayoran Baru Jakarta Selatan. Area ini Rencananya akan dibangun Rumah Susun Tingkat Tinggi yang sebelumnya lahan ini merupakan fasilitas umum berupa lapangan sepakbola dan lapangan tenis. Dengan luas lahan kurang lebih 5400m². Lokasi ini Juga sangat berdekatan dengan pusat moda transportasi darat seperti mrt dan busway, serta letaknya di salah satu pusat kota menjadikan ini lokasi yang strategis.



Batas – Batas wilayah :

Utara : Balai Bendungan

Barat : Rumah susun

Selatan: Area Perumahan

Timur : Rumah susun

Mengacu pada perda no. 1 tahun 2014 tentang rencana detail tata ruang dan pengaturan zonasi, pembangunan rumah susun dengan KDB paling tinggi 40% (empat puluh persen), KLB paling tinggi 5 (lima), dan ketinggian bangunan paling tinggi 24 (dua puluh empat) lantai.

KESIMPULAN

Perancangan Rusun di Jakarta ini menggunakan konsep communal living dan arsitektur berkelanjutan dengan area komunal sebagai vocal poin dan memiliki dua tipe hunian serta fasilitas penunjang seperti area niaga, cafeteria, paud, serta fasilitas kesehatan.

KONSEP DAN TEORI PERANCANGAN

Penekanan konsep desain pada rusun ini ialah “co-living” dengan menitikkan pada hunian bersama dan fasilitas bersama. dengan konsep ini kegiatan interaksi sosial menjadi fokus utama, sehingga hunian dan fasilitas lainnya dapat terhubung langsung dengan area komunal. Dengan konsep ini diharapkan tidak hanya membangun suatu ruang namun juga komunitas di dalamnya. Sedangkan gaya arsitektur yang digunakan adalah arsitektur berkelanjutan dimana bangunan tetap mengedepankan interaksi antara lingkungan, manusia, dan bangunan itu sendiri. Paola Sassi (2006) menjelaskan, terdapat komponen - komponen yang harus dipertimbangkan untuk mencapai desain secara baik agar mencapai desain berkelanjutan, seperti Energi, Material, Health & well being, Site & landuse, Community.

PENERAPAN PADA DESAIN

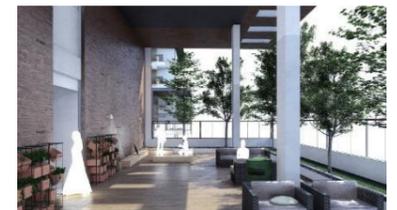
1. Area Komunal

Untuk menciptakan konsep communal, bangunan ini memiliki kurang lebih 9 area komunal, 6 area komunal pada tower hunian dan dua lainnya pada area fasilitas umum. area komunal pada tower digunakan khusus bagi penghuni untuk berkegiatan sosial sesama penghuni ataupun sebagai tempat menerima tamu. bangunan ini juga dilengkapi dengan area terbuka seperti lapangan basket, playground, dan taman. Area komunal pada bangunan ini juga sebagai focal point dimana setiap area dapat terhubung langsung dengan area bersama.

2. Bangunan Berkelanjutan

Penerapan konsep berkelanjutan pada rumah susun ini diantaranya:

- Energi : Dengan orientasi bukaan hunian pada utara – selatan, pemberian sunshading dan secondaryskin sehingga meminimalkan penggunaan energi pada siang hari.
- Health & well being : pencahayaan alami yang maksimal dan desain dapat melindungi penghuni di dalamnya.
- Site & landuse : perencanaan tapak sesuai dengan tata guna lahan. Memanfaatkan lahan sebagai resapan dan membuat rainharvesting pada atap bangunan.
- Community : salah satu aspek dari community ialah Mixed development dan visual amenity spaces. Diwujudkan dengan pembuatan area komunal sebagai sarana kegiatan masyarakat dan dapat menciptakan kenyamanan visual dengan area yang luas.



DAFTAR PUSTAKA

PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM, NOMOR : 05/PRT/M/2007, Tentang Peraturan Teknis Rumah Susun Tingkat Tinggi. (2007). Jakarta.

Perda No. 1 Tahun 2014 TENTANG RENCANA DETAIL TATARUANG DAN PERATURANZONASI. (2014). DKI Jakarta.

Sassi, P. (2006). *Strategies for Sustainable Architecture*. New york: Taylor & Francis.

