

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Judul

“Rumah Susun di Palembang”

1.2 Latar Belakang

Manusia memiliki begitu banyak kebutuhan dalam menjalani kehidupannya. Jika dilihat berdasarkan intensitas kegunaannya, kebutuhan manusia dibagi menjadi 3 yaitu kebutuhan primer (kebutuhan utama), sekunder (kebutuhan tambahan), dan tersier (kebutuhan barang mewah). Kebutuhan primer terdiri atas sandang (pakaian), pangan (makanan dan minuman), dan papan (tempat tinggal).

Rumah atau tempat tinggal merupakan salah satu contoh dari kebutuhan primer manusia. Rumah dapat diartikan sebagai tempat tinggal dimana didalamnya ada kehidupan dan ada sosialisasi diantara penghuninya, dan diharapkan mampu untuk memberikan rasa aman dan nyaman ketika tinggal di dalamnya sehingga bisa melaksanakan aktivitas sebagaimana mestinya. Jika manusia tidak ada rumah, maka manusia akan mengalami kesulitan karena tidak memiliki tempat untuk berlindung dan kehidupannya akan terganggu.

Rumah memiliki bermacam jenis dan tipe. Beberapa tipe perumahan yaitu rumah tunggal, kopel, kota, susun, berpekarangan dalam, maisonet, teras bertingkat, dan gandeng. Rumah susun sendiri merupakan salah satu jenis rumah yang berbentuk susunan banyak unit hunian dan membentuk bangunan vertikal. Menurut Kamus Bahasa Indonesia Edisi Baru 2014, rumah susun adalah rumah bertingkat, teratur, berleret-leret, berturut-turut.¹

¹ Kamus Bahasa Indonesia Edisi Baru 2014

Rumah susun lebih banyak ditemukan di kota-kota besar yang memiliki keterbatasan lahan untuk permukiman.

Rumah susun terbagi menjadi 4 jenis, antara lain rumah susun umum (untuk masyarakat berpenghasilan rendah), rumah susun khusus (untuk kebutuhan khusus), rumah susun negara (untuk pejabat/pegawai negeri), dan rumah susun komersial (untuk mendapat keuntungan). Pada perancangan kali ini akan dirancang rumah susun komersial dengan mempertimbangkan kenyamanan penghuni.

Pembangunan rumah susun memiliki berbagai tujuan. Berdasarkan pasal 3 UU No 16 tahun 1985 tentang rumah susun, salah satu tujuan pembangunan rumah susun adalah untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi masyarakat.² Selain itu, tujuan di bangun rumah susun adalah menghemat lahan, mengurangi permukiman kumuh, dan menambah ruang terbuka hijau (RTH) pada kota Palembang, karena saat ini Palembang masih memiliki 25% RTH, dan seharusnya 30% RTH.³

Radar Palembang menyatakan bahwa, “Pada tahun 2012 Real Estate Indonesia (*REI*) mampu membangun hampir 11 ribuan rumah yang semuanya habis terjual. Dari target pembangunan yang ditetapkan REI 80% diantaranya rumah untuk MBR.”⁴ Pada tahun 2014 REI menargetkan 14 ribu rumah yang ingin dibangun, target ini merupakan target tertinggi per tahun REI untuk jumlah rumah, dari sumber penulis. Pada tahun 2018 penulis mengambil target tertinggi REI yaitu 14.000 unit dikali 20%, karena 80% unit untuk MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah), sehingga mendapat 2.800 unit rumah komersil yang akan dibangun. Berdasarkan data ini kebutuhan rumah di Palembang masih tergolong banyak, jadi butuh dibangun rumah tinggal yang cukup banyak. Untuk memenuhi kebutuhan rumah di Palembang,

² Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 Pasal 3

³ <http://www.palembang.go.id/berita/349/pemkot-tambah-rth-baru-di-palembang>, diunduh pada 8 Maret 2018 pukul 22.35 WIB

⁴ <https://www.radar-palembang.com/sumsel-butuh-18-juta-rumah/>, diunduh pada 10 September 2017 pukul 22.18 WIB

pemerintah maupun swasta harus bekerja keras untuk membangun banyak rumah yang layak bagi masyarakat.

Kecamatan	Jumlah Penduduk (Jiwa)					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Iilir Barat II	64 440	64 779	64 635	65 505	65 555	65 991
Gandus	57 887	58 454	59 382	61 007	61 813	62 146
Seberang Ulu I	165 236	165 475	168 510	167 780	174 945	176 749
Kertapati	81 014	81 956	81 790	83 365	83 784	84 698
Seberang Ulu II	94 227	93 525	94 910	97 095	97 898	99 222
Plaju	79 809	80 688	80 006	81 142	81 281	81 891
Iilir Barat I	125 315	126 445	129 604	133 236	135 080	135 385
Bukit Kecil	43 892	44 407	43 801	44 120	43 929	43 967
Iilir Timur I	69 716	70 431	68 880	69 030	68 506	71 418
Kemuning	82 495	84 018	83 480	84 550	84 562	85 002
Iilir Timur II	160 037	161 971	161 316	163 562	163 934	165 238
Kalidoni	100 394	101 897	104 459	107 746	109 644	110 982
Sako	82 964	84 195	86 132	88 650	89 990	91 087
Sematang Borang	32 290	33 043	34 482	35 974	36 983	37 434
Sukarami	140 686	142 265	148 711	155 101	159 339	164 139
Alang-alang Lebar	87 605	88 265	93 387	98 037	101 251	105 168
Kota Palembang	1 468 007	1 481 814	1 503 485	1 535 900	1 558 494	1 580 517

Tabel 1.1 Data Jumlah Penduduk Kota Palembang

Sumber : <https://palembangkota.bps.go.id/linkTableDinamis/view/id/24>

Kecamatan	2014			2015		
	Luas Daerah (km ²)	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Kepadatan Penduduk (jiwa/km ²)	Luas Daerah (km ²)	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Kepadatan Penduduk (jiwa/km ²)
Iilir Barat II	6.22	65 555	10 539	6.22	65 991	10 609

Gandus	68.78	61 813	899	68.78	62 146	904
Seberang Ulu I	17.44	174 945	10 031	17.44	176 749	10 135
Kertapati	42.56	83 784	1 969	42.56	84 698	1 990
Seberang Ulu II	10.69	97 898	9 158	10.69	99 222	9 282
Plaju	15.17	81 281	5 358	15.17	81 891	5 398
Iilir Barat I	19.77	135 080	6 833	19.77	135 385	6 848
Bukit Kecil	9.92	43 929	4 428	9.92	43 967	4 432
Iilir Timur I	6.50	68 506	10 539	6.50	71 418	10 987
Kemuning	9	84 562	9 396	9	85 002	9 445
Iilir Timur II	25.58	163 934	6 409	25.58	165 238	6 460
Kalidoni	27.92	109 644	3 927	27.92	110 982	3 975
Sako	18.04	89 990	4 988	18.04	91 087	5 049
Sematang Borang	51.46	36 983	719	51.46	37 434	1 012
Sukarami	36.98	159 339	4 309	36.98	164 139	3 190
Alang-alang Lebar	34.58	101 251	2 928	34.58	105 168	3 041
Kota Palembang	400.61	1 558 494	3 890	400.61	1 580 517	3 945

Tabel 1.2 Data Jumlah Penduduk dan Kepadatan Kota Palembang

Sumber : <https://palembangkota.bps.go.id/dynamictable/2015/12/02/15/luas-daerah-jumlah-penduduk-dan-kepadatan-penduduk-menurut-kecamatan-di-kota-palembang-tahun-2014-2015.html>

Berdasarkan data diatas jumlah penduduk kota Palembang dari tahun 2010-2015 terus bertambah, penambahan jumlah penduduk setiap tahunnya berkisar 20.000 jiwa. Kepadatan penduduk kota Palembang dari tahun 2014 sampai 2015 mengalami kenaikan kepadatan sebesar 55 jiwa/km². Dengan pertambahan penduduk dan kepadatan tersebut kebutuhan rumah tinggal masyarakat juga bertambah, selain itu harga tanah juga semakin mahal, jadi perlu bangunan atau rumah yang dibangun secara vertikal untuk menghemat lahan yang ada. Bangunan rumah vertikal ini disebut rumah susun.

Berdasarkan BPS Palembang tahun 2015, persentase penduduk pada Kecamatan Seberang Ulu 1 yang merupakan lokasi akan dirancang rumah susun adalah 11% dari seluruh jumlah penduduk Palembang. Kebutuhan rumah di kawasan ini adalah target 2.800 unit rumah komersil dikali dengan 11% yang merupakan persentase penduduk di Kecamatan tersebut, dan didapat jumlah sebesar 308 unit rumah, jadi ini adalah jumlah minimal yang akan dirancang pada Kecamatan Seberang Ulu 1.

Rumah susun harus memiliki syarat-syarat seperti rumah biasa yakni dapat menjadi tempat berlindung, memberi rasa aman, menjadi wadah sosialisasi dan memberikan suasana nyaman dan harmonis bagi penghuninya. Untuk membangun rumah susun yang memenuhi syarat tersebut tidaklah mudah, ada beberapa rumah susun yang ada telah mengalami beberapa masalah seperti⁵:

a. Tempat bermain dan rekreasi

Khususnya bagi anak-anak yang masih perlu diawasi dan para remaja, harus ada tempat bermain dan berolahraga di dekat rumah.

b. Kegaduhan

Oleh karena adanya kepadatan penduduk dan kepadatan penghuni yang tinggi, kegaduhan akan mengurangi kenyamanan hidup penghuni rumah susun. Untuk mengurangi gangguan suara dari tetangga kiri-kanan dan atas-bawah, perlu dipikirkan penggunaan bahan bangunan yang dapat memberikan isolasi suara yang optimal.

c. Kebebasan penghuni

Kebebasan penghuni akan berkurang dengan bertambahnya kepadatan penghuninya, antara lain terdengarnya percakapan keluarga tetangga dan terlihatnya gerak-gerik penghuni unit rumah lain yang berdekatan. Oleh karena itu, tata letak ruangan-ruangan dalam masing-masing unit rumah di rumah susun harus direncanakan dengan baik.

⁵ e-journal.uajy.ac.id/3286/3/2TA12238.pdf, diunduh pada 5 September 2017, pukul 20.43 WIB

d. Tempat menjemur pakaian

Kebiasaan ibu-ibu rumah tangga di Indonesia untuk memanfaatkan panas matahari untuk menjemur pakaian sukar diubah meskipun ada peralatan modern untuk mengeringkan cucian tanpa panas matahari. Untuk memenuhi kebutuhan para ibu-ibu harus disediakan tempat, baik di dalam maupun di luar rumah.

e. Tempat parkir kendaraan bermotor

Di samping tempat untuk parkir mobil harus disediakan pula tempat untuk menyimpan sepeda dan sepeda motor. Letak tempat itu tidak boleh berjauhan dari rumah pemilik kendaraan supaya kendaraan tidak disimpan di dalam rumah atau di ruangan tangga bangunan.

f. Pembuangan sampah

Sampah yang berasal dari tiap rumah dibuang ke bawah melalui sebuah terowongan vertikal yang khusus untuk itu. Ukuran terowongan itu harus cukup besar supaya tidak terjadi penyumbatan oleh barang yang besar yang sebenarnya tidak boleh dibuang melalui terowongan sampah, seperti peti, kotak, alat rumah tangga dan sebagainya.

Untuk menghindarkan timbulnya bau busuk dari sampah, barang dan bahan yang mudah membusuk seperti sayuran, buah- buahan, makanan dan sebagainya harus dikumpulkan dalam sebuah kantong plastik yang harus disediakan untuk itu. Di bawah terowongan sampah itu ada bak penampungan yang harus dikosongkan setiap hari untuk menghindarkan bak sampah itu menjadi sarang tikus, lalat dan binatang lain yang dapat membahayakan kesehatan penghuni rumah susun.

g. Perubahan kebiasaan hidup

Yang paling menyulitkan penghuni rumah susun adalah perubahan kebiasaan hidup yang untuk para ibu sudah mendarah- daging, seperti memasak, mencuci pakaian dan membersihkan rumah. Orang yang berdiam di tingkat atas juga malas dan tidak suka keluar rumah lagi. Oleh karena itu, perlu ada rekreasi lain untuk keluarga, untuk memberikan

bimbingan dan penerangan kepada penghuni baru, harus ada pekerja-pekerja sosial yang khusus dididik untuk pekerjaan itu.

Selain masalah pada rusun, ada juga persoalan lingkungan yang membuat bumi mengalami penurunan, berikut persoalan-persoalan lingkungan:⁶

- a. Pemanasan global disebabkan oleh emisi gas CO₂ secara berlebihan ke udara akibat penggunaan sumber energi fosil seperti minyak, batu bara, dan gas. Pemanasan global memiliki berbagai dampak seperti naiknya temperatur dan kerusakan ozon di stratosfer.
- b. Manusia selalu mencari sumber daya baru untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dengan mengeksploitasi sumber daya alami secara besar-besaran, misalnya penebangan hutan. Hal ini menyebabkan longsor, banjir, kepunahan spesies, dan lain-lain.

Permasalahan-permasalahan yang ada serta data-data di atas mendorong munculnya suatu ide untuk merancang rumah susun komersial yang menghilangkan kesan kumuh dan dapat mengatasi masalah-masalah tersebut, membuat penghuni nyaman, serta membuat bangunan hemat energi. Dalam kawasan Rumah Susun di Palembang nantinya akan terdapat beberapa massa untuk tempat tinggal dengan halaman seperti rumah horizontal pada setiap unit rumah, ruang terbuka bersama seperti taman dan lapangan olahraga, tempat jemur pakaian yang baik sehingga tidak mengganggu fasad, tempat parkir kendaraan bermotor, sistem pembuangan sampah, dan fasilitas-fasilitas penunjang rumah susun lainnya.

Lokasi perancangan Rumah Susun di Palembang adalah kawasan jakabaring. Pemerintah ada membangun apartemen umum Jakabaring, tetapi lokasinya cukup jauh dari jalan utama sehingga tidak terlalu terlihat dari jalan utama dan pencapaiannya cukup jauh, sedangkan Rumah Susun komersial yang fasilitasnya lebih lengkap ini berlokasi dekat dengan jalan utama, sehingga lebih banyak dilihat oleh orang yang melintasi jalan utama, serta mempermudah pencapaian dari jalan utama.

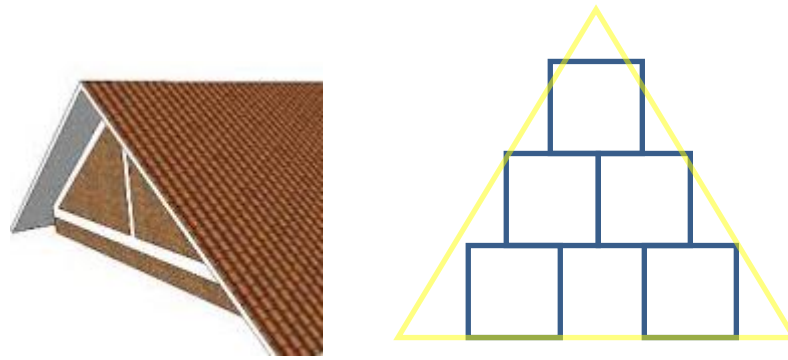
⁶ *Sustainable Architecture*

Rumah Susun di Kota Palembang berguna untuk membuat hunian dengan lahan yang lebih sedikit dibanding rumah horizontal, menambah RTH kota Palembang, dan membuat bangunan yang hemat energi dengan penggunaan *photovoltaic*, pencahayaan alami (*sky light*), dan Penghawaan alami (*cross ventilation*), sehingga membantu mengurangi dampak dari pemanasan global karena mengeluarkan sedikit emisi CO₂. Berdasarkan semua data diatas, maka penting dibangun Rumah Susun di Kota Palembang yang layak huni, tertata rapi, menghilangkan kesan kumuh, dengan fasilitas yang memadai seperti yang telah dijelaskan di atas untuk mewadahi kebutuhan rumah masyarakat yang jumlahnya terus bertambah serta hemat energi.

1.3 Latar Belakang Tema

Tema yang diterapkan dalam perancangan Rumah Susun di Palembang adalah “Menyatukan dan Melindungi”. Dalam satu gedung rumah susun terdapat banyak rumah, dan disatukan oleh bangunan rusun ini, serta semua rumah ini dilindungi baik dari iklim, maupun dilindungi secara hukum, karena bangunan ini dibangun berdasarkan izin. Selain unit-unit rumah ini yang disatukan dan dilindungi, penghuni rusun ini juga disatukan dari berbagai daerah, berbagai suku, dan ras, setelah disatukan didalam satu bangunan rusun ini penghuni juga dilindungi dari iklim, dari kekumuhan, dan ketidaklayakan. Karena fungsi dari rumah susun adalah menyatukan dan melindungi seperti penjelasan diatas, maka penulis mengambil tema “Menyatukan dan Melindungi”.

Bentuk yang diterapkan adalah bentuk segitiga. Bentuk segitiga ini diambil dari bentuk atap rumah tropis pada umumnya. Diambil bentuk atap karena atap merupakan gambaran dari tema “Menyatukan dan Melindungi”, atap dapat menyatukan berbagai massa menjadi satu, dan juga atap melindungi suatu bangunan serta penghuninya dari iklim dan cuaca.



Gambar 1.1 Perkiraan Bentuk yang Diterapkan

Tema ini juga diwujudkan dalam bangunan melalui bentuk konsep bentuk Atap Rumahmu Halaman Rumahku. Jika mengacu pada Undang-Undang nomor 28 tahun 2002 tentang bangunan gedung, pembangunan rumah susun yang layak huni adalah suatu keharusan, dengan desain yang ramah lingkungan dan berkonsep pada arsitektur hemat energi yang membatasi penggunaan lahan, tata ruang yang fungsional, kualitas bangunan yang baik dan material ramah lingkungan diharapkan dapat mempercepat pemenuhan kebutuhan rumah yang layak huni dan terjangkau bagi masyarakat.⁷ Oleh karena itu Rumah Susun di Palembang ini mengambil konsep Atap Rumahmu Halaman Rumahku dengan pendekatan *eco green*, yaitu menggunakan energi seminimal mungkin.

Dari konsep Atap Rumahmu Halaman Rumahku dan pendekatan *eco green* yang diterapkan dalam desain adalah bentuk bangunan menggunakan bentuk segitiga yang diadopsi dari bentuk atap, penggunaan energi seminimal mungkin, pencahayaan alami, penghawaan alami, penggunaan *photovoltaic*, dan taman dibagian belakang setiap unit rumah susun yang menciptakan suasana rumah horizontal pada rumah susun ini. Keserasian dari bentuk dasar segitiga dengan tanaman pada taman disusun secara seimbang dalam suatu komposisi agar terlihat menarik. Selain itu, Rumah Susun di Palembang akan dirancang dengan adanya area terbuka hijau dan *public space* (seperti taman, *joging track*, dan lapangan olahraga) sebagai fasilitas dan sarana bagi penghuni untuk berinteraksi satu sama lain sekaligus bersantai.

⁷ Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002



Diagram 1.1 Penjabaran Tema Pada Perancangan Rumah Susun di Palembang

1.4 Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah yang ditetapkan adalah bagaimana merancang Rumah Susun di Palembang yang bertema “Menyatukan dan Melindungi” dengan pendekatan *eco green* dan berkonsep Atap Rumahmu Halaman Rumahku serta dilengkapi dengan berbagai fasilitas yang menunjang agar layak dan nyaman bagi penghuni?

1.5 Tujuan

Merancang Rumah Susun di Palembang yang bertema “Menyatukan dan Melindungi” dengan pendekatan *eco green* dan berkonsep Atap Rumahmu Halaman Rumahku serta dilengkapi dengan berbagai fasilitas yang menunjang agar layak dan nyaman bagi penghuni.

1.6 Sasaran

Beberapa hal yang ingin dicapai dari perancangan Rumah Susun di Palembang adalah sebagai berikut:

- 1.6.1 Merancang Rumah Susun di Palembang yang di dalamnya terdiri atas rumah dengan 3 tipe, ruang serbaguna, taman bermain, kios-kios untuk berjualan, dan fasilitas-fasilitas yang menunjang kebutuhan penghuni.
- 1.6.2 Merancang Rumah Susun di Palembang dengan tema “Menyatukan dan Melindungi” yang tidak kumuh, layak huni dan hemat energi.
- 1.6.3 Merancang rumah susun komersial hemat energi dengan penggunaan *photovoltaic*, pencahayaan alami (*sky light*), dan Penghawaan alami (*cross ventilation*).
- 1.6.4 Merancang rumah susun dengan pola penataan massa serta lansekap secara linear
- 1.6.5 Merancang rumah susun dengan halaman di belakang setiap unit hunian, yang memberi kesan seperti rumah horizontal.

1.7 Ruang Lingkup Pembahasan

Ruang lingkup pembahasan pada merancang Rumah Susun di Palembang adalah mengenai perancangan rumah susun yang berkonsep Atap Rumahmu Halaman Rumahku dengan menerapkan penggunaan *photovoltaic*, pencahayaan alami berupa bukaan seperti jendela maupun *sky light* , dan penghawaan alami berupa *cross ventilation*.

1.8 Metodologi Penelitian

Metode penelitian yang digunakan, yaitu:

1. Observasi

Observasi merupakan teknik pengumpulan data dengan cara melakukan pengamatan langsung ke lapangan untuk mendapatkan data-data yang akurat. Pengamatan yang dilakukan berhubungan dengan pokok pembahasan, yakni Rumah Susun di Palembang.

2. Kepustakaan

Adapun maksud dari metode ini adalah melakukan pengumpulan teori-teori dari buku, materi kuliah, maupun mengakses internet mengenai data-data yang berhubungan dengan Rumah Susun di Kota Palembang.

3. Wawancara

Metode ini dilakukan melalui proses diskusi dan tanya jawab dengan pengelola, pengunjung, dan penghuni Rumah Susun sejenis.

1.9 Kerangka Pemikiran

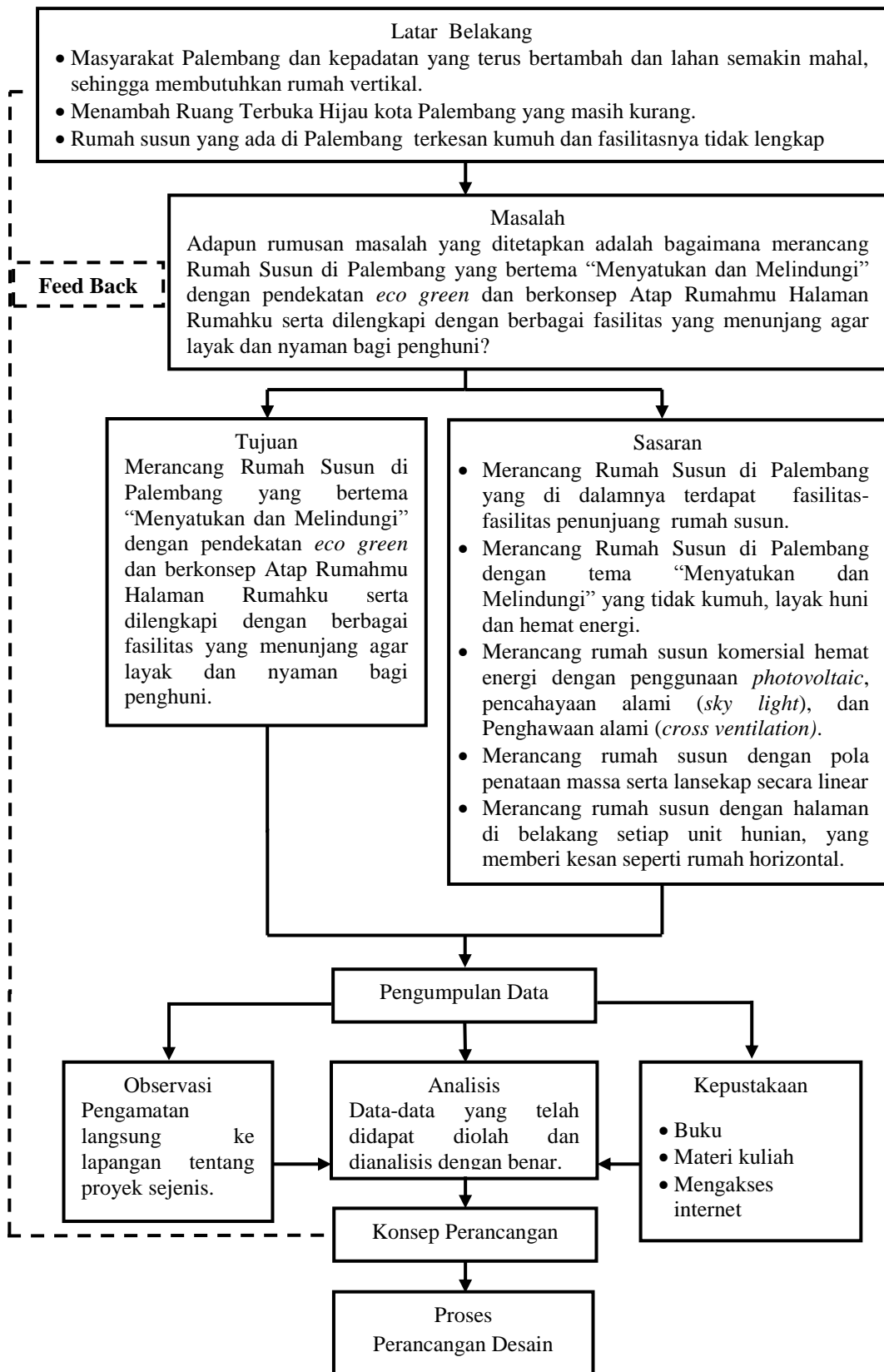


Diagram 1.2 Kerangka Pemikiran

1.10 Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan yang akan dilakukan adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan secara umum mengenai judul, latar belakang, latar belakang tema, rumusan masalah, tujuan, sasaran, ruang lingkup pembahasan, metodologi penelitian, kerangka pemikiran, serta sistematika penulisan laporan Rumah Susun di Palembang

BAB II TINJAUAN TEORI

Berisi tentang tinjauan teori mengenai Rumah Susun di Palembang. Selain itu juga akan dipaparkan penjelasan mengenai tinjauan proyek sejenis, simpulan dari tinjauan proyek sejenis, serta tinjauan *eco green* dengan konsep Atap Rumahmu Halaman Rumahku.

BAB III TINJAUAN PROYEK

Menguraikan mengenai tinjauan Kota Palembang, tinjauan lokasi dan tapak, tinjauan kawasan, serta tinjauan khusus Rumah Susun di Palembang.

BAB IV ANALISIS

Menganalisis data yang telah diperoleh, terdiri dari analisis tapak, analisis aspek manusia, analisis sirkulasi dan tata letak, serta analisis aspek bangunan.

KONSEP PERANCANGAN

Berisi tentang uraian mengenai konsep dasar perencanaan yang akan diterapkan pada perancangan Rumah Susun di Palembang.