REDESIGN RUSUNAWA BENHIL 1 DI BENDUNGAN HILIR

Richard Jackson Lieando¹⁾, Diah Anggraini²⁾

¹⁾ Program Studi S1 Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, richardlieando12@gmail.com
²⁾ Program Studi S1 Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, diaha@ft.untar.ac.id

Abstrak

Kota Jakarta sebagai Ibu Kota negara Republik Indonesia memiliki perkembangan dan kemajuan yang sangat pesat di berbagai bidang dan sektor seperti sosial, ekonomi, budaya dan politik. Karena daya tarik yang ditimbulkan oleh Jakarta, masyarakat dari kota lain berbondong-bondong pergi ke Jakarta untuk mencari pekerjaan ataupun pendidikan yang lebih baik. Hal tersebut memicu urbanisasi yang menyebabkan jumlah dan kepadatan penduduk Jakarta meningkat setiap tahunnya. Dengan peningkatan jumlah penduduk maka kebutuhan akan hunian juga meningkat. Untuk mengatasi masalah hunian terutama bagi kelompok Millennial yang saat ini berjumlah cukup signifikan, Maka di rencakan program yang bisa mengatasi masalah tersebut. Mengingat lahan Jakarta sudah semakin sedikit maka desain dari bangunan harus efektif namun tidak melupakan aspek-aspek arsitektur. Target pengguna dari proyek ini adalah millenial golongan MBR (masyarakat berpenghasilan rendah), maka studi ini didahului dengan kajian tentang ciri karakteristik kelompok millennial. Pemahaman tersebut akan dipertimbangkan dalam proses penyusunan konsep perancangan bangunan hunian. Metode perancangan pada proyek ini mengacu pada pendekatan-studi tipologi dan bagaimana menciptakan bangunan serta lingkungan yang sesuai dengan keinginan mereka. Studi ini menghasilkan prinsip perancangan hunian bagi kaum millenial yang masuk dalam golongan berpenghasilan rendah.

Kata kunci: Hunian; MBR; Millennial; Urbanisasi

Abstract

The city of Jakarta as the capital city of the Republic of Indonesia has very fast development and progress in various fields and sectors such as social, economic, cultural and political. Because of the attraction caused by Jakarta, people from other cities came to Jakarta to find better jobs or education. This triggered urbanization which caused the population density of Jakarta to increase every year. With the increase in population, the need for housing has also increased. To overcome residential problems, especially for the Millennial group, which currently has a significant amount, a program that can solve the problem is planned. Considering that Jakarta's land has become less, the design of buildings must be effective but not to forget the architectural aspects. The target users of this project are millennial MBR groups (low income people), so this study is preceded by a study of the characteristics of the millennial group. This understanding will be considered in the design process of residential buildings. The design method in this project refers to the typology study approach and how to create buildings and environments that are in accordance with their wishes. This study resulted in the principle of residential design for millennials belonging to the low income group.

Keywords: Housing; MBR (low-income people); Millennial; Urbanization

1. PENDAHULUAN

Jakarta selain sebagai Ibu Kota Negara, juga termasuk salah satu kota metropolitan yang memiliki luas sekitar 661,52 km, dengan jumlah penduduk yaitu 10.177.924 jiwa pada tahun 2017. Berdasarkan sensus penduduk yang dilakukan oleh Badan Pusat Statistik Indonesia provinsi DKI Jakarta tahun 2017, Jakarta merupakan kota besar dengan penyerapan penduduk tertinggi di Indonesia (BPS Jakarta 2017).

Urbanisasi di Jakarta dipicu adanya perbedaan pertumbuhan atau ketidakmerataan fasilitas-fasilitas dari pembangunan, khususnya antara daerah pedesaan dan perkotaan. Akibatnya, wilayah perkotaan menjadi magnet menarik bagi kaum urban untuk mencari pekerjaan atau Pendidikan. Dengan demikian, urbanisasi sejatinya merupakan suatu proses perubahan yang wajar dalam upaya meningkatkan kesejahteraan masyarakat. (Harahap 2013 p.35)

Hal ini menyebabkan kebutuhan dan permintaan akan tempat tinggal juga menjadi meningkat. Salah satu permasalahan yang dihadapi oleh kota-kota besar seperti Jakarta adalah kebutuhan hunian tidak sebanding dengan luas lahan yang tersedia untuk dibangun, belum lagi kebutuhan ruang hijau yang sangat kurang di Jakarta.

Langkanya lahan untuk hunian membuat masyarakat membangun hunian secara mandiri dan cenderung melanggar ketentuan sehingga hal itu berdampak pada kekumuhan kota seperti.

- a. Di daerah yang padat penduduk sering terdapat *squatters* (rumah kumuh illegal) maupun *slums* (rumah kumuh legal) kebanyakan warganya kurang tertib yang menyebabkan kualitas lingkungan menjadi tidak sehat di daerah tersebut.
- b. Terkadang di daerah padat penduduk memiliki kapasitas penduduk yang lebih daripada hunian dan sarana umum yang tersedia sehingga hidup menjadi tidak manusiawi.
- c. Harga tanah yang mahal menyebabkan pembangunan hunian di lokasi tersebut tidak bisa diperoleh oleh masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

Untuk mengatasi kekurangan hunian bagi golongan MBR, Pemerintah Indonesia mempunyai beberapa program penyedia perumahan vertikal antara lain: Rusunawa dan Rusunami (UU No.20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun) Sementara itu terdapat beberapa Rusunawa dan Rusunami yang saat ini sudah berusia lebih dari 20 tahun dan mempunyai kondisi yang tidak laik huni. Sehingga perlu dilakukan redesain dan penggantian secara menyeluruh. Salah satu kompleks rusunawa yang kondisinya sangat buruk dan memerlukan redesain adalah Rusun Benhil 1 yang berada di Jl. Administrasi II No.24 Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat

Tujuan dari proyek ini adalah untuk mengatasi masalah kurangnya hunian di DKI Jakarta, membantu meringankan beban ekonomi generasi millennial, membangun hunian vertikal yang ramah lingkungan, hemat dalam perawatan, dan menjadi hunian yang mempelopori hidup dengan tertib, bersih, sehat bagi penghuninya. Target utama dari proyek ini adalah para millenial di Jakarta yang termasuk dari golongan MBR. Mengingat langkanya lahan maka pada proyek ini di lakukan pendekatan redesain pada komplek rusunawa yang pada saat ini sudah tidak layak huni.

2. KAJIAN LITERATUR

Pengertian Millennial

Milenial telah menjadi generasi yang perlu dipertimbangkan saat ini, mereka akan membentuk masa depan yang berbeda dari generasi-generasi sebelumnya. Millennial yaitu mereka yang lahir pada tahun 1981-1997 tumbuh dan berkembang pada era di mana teknologi informasi telah tercipta. Mereka adalah generasi pertama yang menguasai teknologi, dan ketergantungan mereka terhadap teknologi membentuk cara hidup mereka seperti handphone yang menjadi kebutuhan utama millennial karena merupakan alat utama untuk berkomunikasi dan mendapat informasi. Kebanyakan para millennial mendedikasikan uang dan waktu mereka untuk berolahraga dan makanan sehat, sehingga gaya hidup millennial sering manjadi penyebab tren di masyarakat, umumnya mereka merupakan generasi yang berpendidikan, melek teknologi, global citizens, civic-orianted dan mereka memiliki jiwa berwirausaha.

Pengertian Hunian

Kebutuhan akan rumah adalah salah satu kebutuhan yang paling penting bagi manusia selain kebuthan lainnya. Rumah merupakan tempat dimana tempat awal kehidupan keluarga

berlindung dan mempunyai fungsi sebagai pusat pendidikan, adat budaya serta merupakan representasi dari pemiliknya.

Maka dari itu terbit UU Tentang Perumahan dan Permukiman yaitu UU no.1 tahun 2011 yang antara lain mendefinisikan beberapa konsep sebagai berikut

- a. Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.
- b. **Perumahan** adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
- c. Kawasan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Beberapa pengertian umum mengenai rumah susun berdasarakan peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.5 tahun 2007 Mengenai Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi adalah sebagai berikut:

- a. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, yang berfungsi untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
- b. Satuan Rumah Susun (Sarusun) adalah unit hunian rumah susun yang dihubungkan dan mempunyai akses ke selasar/koridor/lobi dan lantai lainnya dalam bangunan rumah susun, serta akses ke lingkungan dan jalan umum.
- c. Prasarana dan Sarana Rumah Susun adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan rumah susun dapat berfungsi sebagaimana mestinya, yang antara lain berupa jaringan jalan dan utilitas umum, jaringan pemadam kebakaran tempat sampah, parkir, saluran drainase, tangki septik, sumur resapan, rambu penuntun dan lampu penerangan luar.
- d. **Rumah Susun Sederhana (Rusuna)** adalah rumah susun yang diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah dan berpenghasilan rendah.
- e. **Masyarakat Berpenghasilan Rendah** adalah masyarakat yang mempunyai pendapatan diatas Rp. 1.000.000,- sampai dengan Rp. 2.500.000,- per bulan, atau yang ditetapkan oleh Menteri Negara Perumahan Rakyat.
- f. **Rusuna Bertingkat Tinggi** adalah bangunan gedung rumah susun sederhana dengan jumlah lantai bangunan lebih dari 8 lantai dan maksimum 20 lantai.

Tipe Hunian Vertikal

Berdasarkan aucklanddesignmanual.co.nz tipe rusun atau *apartment* (Inggris) memiliki 3 elemen sebagai berikut:

- a. Bentuk dari apartement
 - Slab : Bentuknya melebar memanjang, unit hunian disebar secara single loaded atau double loaded
 - Tower : Memiliki bentuk yang lebih vertikal dengan core di tengah bangunan, terkadang memiliki podium di bawahnya.

Courtyard : Menyediakan ruang komunal terbuka di tengah bangunan.

b. Akses terhadap bangunan

- Akses vertical : tingkat individualitas hunian yang tinggi, memiliki potensi untuk interaksi sosial antar penghuni dengan jumlah hunian sedikit yang bisa di kelola, bisa menciptakan banyak tipe unit.
- Akses horizontal : koridor memanjang sering ditemukan di tipe block, orientasi unit hunian menghadap ke sisi yang di prioritaskan.
- Akses double loaded : Hunian diakses dikedua sisi koridor, penggunaan ruang yang lebih efisien membuat kepadatan yang lebih tinggi.
- Akses individual : Akses langsung dari jalan, taman atau tangga pribadi, tidak memiliki ruang komunal, memiliki batas bangunan 2 atau 3 lantai.

Tipe unit hunian

- Single aspect : Hunian dengan 1 view, bagus untuk lahan dengan view yang kurang bagus
- Double aspect: Hunian dengan 2 view berbeda, terkadang terletak di tengah bangunan dengan akses double loaded atau horizontal.
- Corner aspect: Hunian dengan 3 view berbeda, sering ditemukan di bentuk apartement tower.

Bangunan harus dirancang berintegrasi secara baik dengan fasilitas dan benda bersama serta saling melengkapi dengan bangunan di sekitarnya. Fungsi hunian pun berkembang, hubungan antara bentuk suatu bangunan dengan fungsinya menjadi lebih fleksibel.

3. METODE

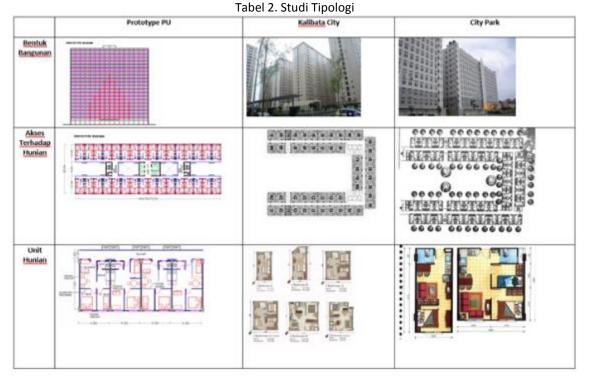
Metode perancangan rusun dari proyek ini mengacu pada pendekatan studi tentang tipe. Lebih tepatnya didahului dengan mempelajari tipologi dari tipe hunian vertikal mulai dari bentuk bangunan, akses serta jenis unit huniannya. Dari studi tipologi ini kemudian menghasilkan konsep perancangan bangunan yang sesuai untuk dapat menampung banyak penghuni, fungsional dan efektif. Untuk memahami kondisi eksisting, dilakukan survei ke lokasi tapak terpilih untuk mengumpulkan data dari lapangan yaitu Rusun Benhil 1 yang ditetapkan sebagai objek redesain



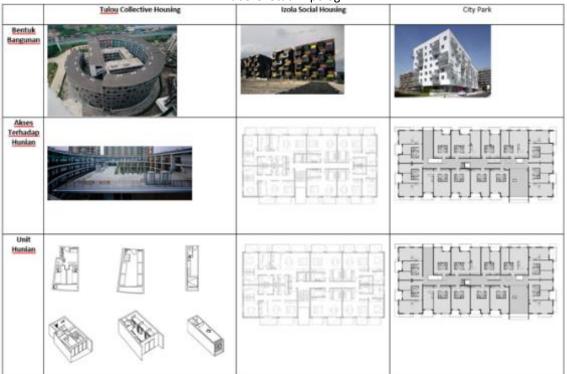
Tabel 1. Studi Tipe Rumah Susun

Sumber: aucklanddesignmanual.co.nz, 2019

Gambar di atas adalah tabel panduan studi tipologi rumah susun berdasarkan fisik bangunan seperti bentuk bangunan, akses dan tipe unit hunian.



Tabel 3. Studi Tipologi



Pada tabel ini di lakukan studi terhadap tipologi rumah susun di Indonesia seperti Rusun Prototype PU, Kalibata City, City Park dan luar negeri seperti Tulou Collective Housing, Izola Social Housing dan City Park.

4. DISKUSI DAN HASIL

Rusunawa Benhil 1 berlokasi di Jl. Administrasi II No.24, RW.8, Bendungan Hilir, Kec. Tanah Abang, Kota Jakarta Pusat memiliki data sebagai berikut.

Tabel 3. Data Tapak

KDB	KLB	КВ	KDH	КТВ	TIPE	PSL
50	3,40	8	30	55	Т	Р

Luas tapak : 4.659 m^2 Unit hunian rusun : $292 \text{ unit berukuran } 18 \text{ m}^2$ KDB : 2.329 m^2 Jumlah penghuni : $\pm 350 \text{ KK } (700 \text{ orang})$

KLB : 15.840 m²

Dari data tersebut, komplek ini direncanakan memiliki fungsi-fungsi sebagai berikut :

- 1. Fasilitas pendukung diletakan pada lantai dasar seperti Posyandu, PAUD, lobi, pelayanan umum, fasilitas niaga, *laundry*, kantin, balai warga, musholla, RPTRA, *urban farming*, dan fasilitas olahraga
- Fungsi utama bangunan merupakan hunian yang berjumlah: 207 unit 2 kamar tidur (kapasitas 3 orang) dan 162 unit 1 kamar tidur (kapasitas 2 orang) dengan daya tampung keseluruhan 945 orang. Daya tampung bangunan baru yang direncanakan sudah melebihi jumlah penghuni rusun sebelumnya yaitu 700 orang.

Berikut merupakan tabel programmatik dari bangunan.

Tabel 4. Programatik Masa A

Massa A	Ruang	Jumlah	Total
	-Lobby	1 (102 m²)	102 m²
Dasar	-Kantin	1 (104,55m²)	104,55 m²
	-Paud	1 (56,95m²)	56,95 m²
	-Posyandu	1 (37,21m²)	37,21 m²
	-Tangdur	1 (17 m²)	17 m²
	-1 bed	54 (20,55 m²)	1.109,7 m²
Tipikal 9 Lantai	-2 bed	63 (33,7 m²)	2.123,1 m ²
	-Tangdur	9 (17 m²)	153 m²
	-R.Panel	9 (8,1 m²)	72,9 m²
	-R.Shaft	9 (11,52 m²)	103,68 m ²
	3.880 m ²		

Tabel 5. Programmatik Massa B

Massa B	Ruang	Jumlah	Total
	-Niaga	1 (52,9 m²)	52,9 m²
Dasar	-Laundry	1 (25,78 m²)	25,78 m²
	-K.Pelayanan	1 (54,26 m²)	54,26 m ²
	-Gudang	1 (43,2 m²)	43,2 m ²
	-Workshop	1 (25,74 m²)	25,74 m²
	-Tangdur	1 (17)	17 m²
Tipikal 9 Lantai	-1 bed	45 (20,55 m²)	924,75 m ²
	-2 bed	54 (33,7 m²)	1.819,8 m ²
	-R.Tangdur	9 (17 m²)	153 m²
	-R.Sampah	9 (0,8 m²)	7,2 m²
Total			3.123 m ²



Tabel 6. Programmatik Massa c

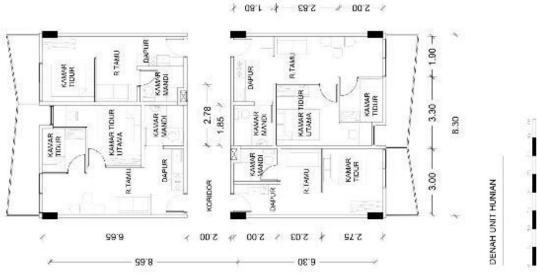
Massa C	Ruang	Jumlah	Total
	-Lobby	1 (70,65 m²)	70,65 m²
Dasar	-R.Serbaguna	1 (201,55 m²)	201,55 m ²
	-Musholla	1 (125 m²)	125 m²
	-Tangdur	2 (17 m²)	34 m²
	-1 bed	63 (20,55 m²)	1294,65 m²
Tipikal 9 Lantai	-2 bed	90 (33,7 m²)	3033 m²
	-R.Tangdur	18 (17 m²)	306 m ²
	-R.Panel	9 (3,74 m²)	33,66 m²
	-R.Sampah	9 (1,15 m²)	10,35 m²
	-R.Shaft	9 (1,15 m²)	10,35 m²
	5.119 m ²		

Total luasan seluruh ruang ±12.122 m² belum termasuk sirkulasi dan ruang komunal.

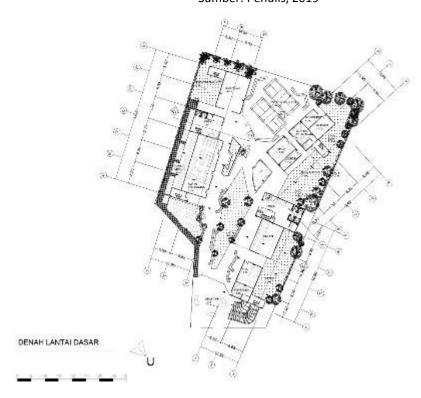


Gambar 1. Siteplan Sumber: Penulis, 2019

Pada proses peletakan massa, diusahakan unit hunian memiliki orientasi utara-selatan untuk menghindari cahaya matahari berlebihan pada sore hari, hal ini secara tidak langsung mengurangi kebutuhan tiap unit hunian terhadap perlunya pendingin ruangan tambahan. Bangunan dibagi menjadi 3 massa dengan layout unit hunian double-loaded. Untuk peletakan massa sebisa mungkin mengikuti bentuk site agar memaksimalkan daya tampung pada tapak yang luasanya relatif kecil

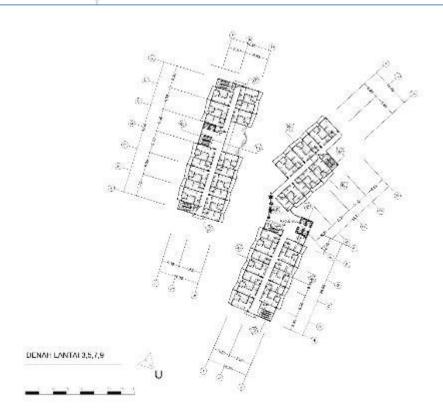


Gambar 2. Denah Detail Unit Hunian Sumber: Penulis, 2019



Gambar 3. Denah Lantai Dasar Sumber: Penulis, 2019





Gambar 4. Denah Lantai Tipikal Sumber: Penulis, 2019

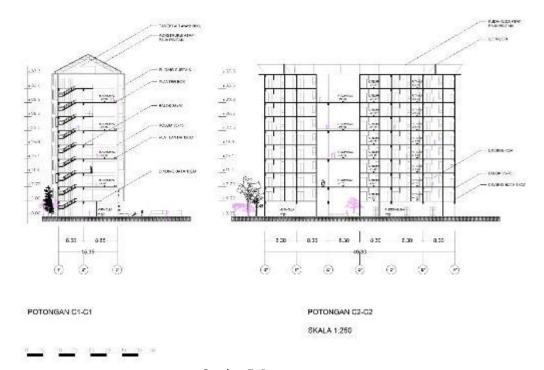


Gambar 5. Tampak Depan, Tampak Kanan Sumber: Penulis, 2019



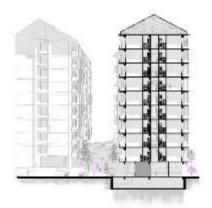


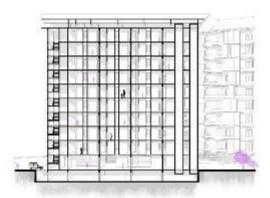
Gambar 6. Tampak Kiri, Tampak Belakang Sumber: Penulis, 2019



Gambar 7. Potongan Sumber: Penulis, 2019







POTONGAN PRESPECTE A I-A I

FOTONGAN PRESPECTIFIA2-A2

Gambar 8. Potongan Prespektif Sumber: Penulis, 2019

Rusunawa ini terdiri dari 10 lantai. Lantai dasar merupakan area fasilitas umum pelayanan penghuni, dan lantai 1 sampai 9 merupakan area unit hunian dan ruang komunal yang berada pada tengah massa. Untuk utilitas diletakan pada basement dan rooftop bangunan.



Gambar 9. Prespektif Eksterior Sumber: Penulis, 2019





Gambar 10. Prespektif Taman Sumber: Penulis, 2019

Adanya ruang-ruang publik seperti ruang komunal, taman, RPTRA dan fasilitas olahraga dapat menjadi saran rekreasi mengatasi masalah dari lokasi tapak yaitu tidak adanya fasilitas rekreasi untuk penghuni dalam radius 1km. Selain itu ruang publik tersebut dapat menjadi area untuk para penghuni bersosialisasi dan melakukan kegiatan sehari-hari, serta dapat menjadi sarana untuk menyatukan antara penghuni lama dan penghuni baru.



Gambar 11. Prespektif Ruang Komunal Sumber: Penulis, 2019



Gambar 12. Prespektif Ruang Komunal Sumber: Penulis, 2019

Untuk ruang komunal yang berada pada lantai-lantai massa bangunan, selain berfungsi sebagai area bekumpulnya para penghuni. Area ini menjadi bukaan di tengah-tengah massa untuk melancarkan sirkulasi udara dan cahaya ke dalam bangunan.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Redesain Benhil 1 diharapkan dapat menjadi hunian di tengah kota yang layak dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah khususnya para milenial mengingat kebutuhan hunian yang semakin tinggi dan lahan semakin mahal serta kondisi rusun sekarang yang sudah 20 tahun namun belum mengalami revitalisasi dari pemerintah. Dalam melakukan redesain suatu komplek rusun hal-hal yang perlu diperhatikan adalah: Kondisi lingkungan sekitar, target pengguna, peraturan pembangunan.

REFERENSI

Coates, N. (2012). *Narrative Architecture*. John Wiley and Sons. New Jersey Dal Co, Moneo, Vilder, Teyssot. (1978). *Oppositions*. Journal for Ideas and Criticism in Architecture, MIT Press.

Harahap, F. (2013). *Dampak Urbanisasi Bagi Perkembangan Kota di Indonesia*. Jurnal society, Vol.1, No.1

https://megapolitan.kompas.com/read/2017/10/18/14370131/karena-lokasi-harga-sewa-rusun-ks-tubun-di-tanah-abang-lebih-tinggi

https://www.scribd.com/doc/220055274/Kelompok-Sasaran-Masyarakat-Berpendapatan-Rendah-MBR

https://www.slideshare.net/sepalbarwary5/types-of-housing-and-residintial-blocks https://jakarta.bps.go.id/

https://www.99.co/blog/indonesia/perbedaan-rusun-rusunawa-rusunami/

http://www.aucklanddesignmanual.co.nz/sites-and-buildings/apartments

Rumimper, J. (Oktober 2017). Hubungan Kecenderungan Tinggal Dengan Kecukupan Hunian, Kepuasan dan Kemampuan Penghuni Rusuna (Studi kasus Rusun Tambora). Jurnal Muara Ilmu Sosial, Humaniora, dan Seni, 1, 448-454.



- Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 1991 Tentang Rumah Susun di Daerah Khusus Ibukota Jakarta
- Peraturan Menteri pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi.
- Puspita, S. (12/03/2018) Rusun KS Tubun yang ahkirnya untuk warga berpenghasilanmenengah
- Sondakh, W. (2014). Pemenuhan Hak Atas Perumahan Yang Layak Bagi Masyarakat Miskin di Perkotaan Jurnal LPPM Bidang EkoSosBudKum, Vol.1, No.2
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman