

TIPOLOGI RUMAH SUSUN DI KOTA YOGYAKARTA

Hestin Mulyandari

Program Studi Arsitektur, Fakultas Sains & Teknologi, Universitas Teknologi Yogyakarta (UTY)
Jl. Ringroad Utara, Jombor, Sleman, Yogyakarta 55285, email: hestin_jl@yahoo.com

Abstract: *Yogyakarta city did not escape from the slums. Some ways of thinking to solve the problem, including the construction of flats, the residents are expected to have a more decent place to live as well as efforts to curb the city. This study aims to analyze the typology of the three flats in the Municipality of Yogyakarta, in order to know the advantages and disadvantages of physical, inconvenience users of flats, which will produce a number of recommendations to guide the planning and design of the new flats. Research carried out by using the Post Occupancy Evaluation (POE) in terms of physical control and functional frame. Physical aspects of the typology analysis of control: (1) control the climate, the average flats does not have adequate shading so it can not avoid the rain, (2) the problem of waste and storm sewers are clogged, causing a stench, (3) using tile metal roofing is not sandy so hot during the day for a stay on the top floor, and when the rain came a loud voice from the rain. Analysis of the functional frame (1) the average pattern of the building are single loaded, 2) in the towers have the same type, (3) the height of the floor for the towers Jogoyudan and Juminahan is 3 m, while the towers Cokrodirjan is 2.8 m. Efforts to add new towers to accommodate the people who still live on the banks of the river was still hazardous Code of cold lava.*

Keywords : *typology, flats, physical control, functional frame*

Abstrak: Kota Yogyakarta tidak luput dari pemukiman kumuh. Rumah-rumah di sekitar bantaran Sungai Code saling berhimpitan. Dari sinilah mulai timbul cara memecahkan masalah tersebut, diantaranya adalah pembangunan rumah susun, yang diharapkan warga mempunyai tempat tinggal yang lebih layak sekaligus sebagai upaya penertiban kota. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisa tipologi terhadap tiga rusunawa di Kotamadya Yogyakarta, untuk dapat mengetahui keunggulan dan kelemahan fisik, ketidaknyamanan pengguna rusunawa, sehingga akan menghasilkan beberapa rekomendasi sebagai pedoman perencanaan dan perancangan rumah susun yang baru nantinya. Penelitian dilakukan dengan kajian Evaluasi Purna Huni (EPH) dari segi *physical control* dan *functional frame*nya. Analisa tipologi dari aspek *Physical control* yaitu (1) kontrol terhadap iklim, rata-rata rusunawa tidak memiliki tritisasi yang memadai sehingga tampias hujan; (2) masalah sampah dan saluran air kotor yang mampet, menimbulkan bau menyengat; (3) penutup atap menggunakan genteng metal yang tidak berpasir sehingga panas di siang hari untuk yang tinggal di lantai teratas, dan apabila hujan terdengar suara keras dari air hujan. Analisa dari *functional frame* (1) rata-rata pola bangunan *single loaded*; (2) dalam satu rusun memiliki besaran unit yang sama; (3) ketinggian lantai untuk rusun Juminahan dan Jogoyudan 3 m, sedangkan rusun Cokrodirjan 2,8 m. Upaya menambah rusun yang baru untuk mewadahi masyarakat yang masih tinggal di tepi sungai Code yang masih rawan bahaya lahar dingin.

Kata kunci : *Tipologi, rusunawa, physical control, functional frame*

PENDAHULUAN

Yogyakarta sebagai salah satu komoditi pariwisata Indonesia yang juga tidak luput dari sindrom daerah atau pemukiman kumuh. Di sepanjang bantaran kali Code misalnya, dapat dilihat betapa banyaknya rumah penduduk yang memprihatinkan. Rumah-rumah di sekitar bantaran kali code berhimpit-himpitan. Persoalan ini perlu dicermati lebih jauh sehingga perlu memikirkan pemukiman yang layak dan berkelanjutan. Dari sinilah mulai

timbul alternatif-alternatif solusi tersebut, diantaranya adalah pembangunan rumah vertikal atau yang sering dikenal dengan istilah rumah susun. Dengan adanya rumah susun diharapkan warga mempunyai tempat tinggal yang lebih layak sekaligus sebagai upaya penertiban kota dan peremajaan daerah kumuh.

Kebijakan yang diambil oleh pemerintah kota Yogyakarta sendiri untuk mengatasi hal ini adalah dengan menerbitkan peraturan

walikota Yogyakarta nomor 17 tahun 2007 tentang RPJMD Kota Yogyakarta Tahun 2007-2011 yang berencana mewujudkan pembangunan prasarana dan sarana berkualitas disebutkan bahwa pembangunan infrastruktur adalah bagian integral dari pembangunan kota merupakan salah satu penggerak pertumbuhan ekonomi daerah. Salah satu aspek krusial dalam hal ini adalah sarana dan prasarana permukiman yang ada di wilayah padat penduduk, termasuk kampung-kampung di tepian daerah kali code.

Rusunawa yang berada di Kotamadya Yogyakarta antara lain.

1. Rusunawa Juminahan

Terdapat 2 blok bangunan berlantai 5, jumlah kamar 68, rata-rata luas kamar 24 m².



Gambar 1. *Rusun Jaminahan*

Tiap kamar memiliki ruang tamu, dapur, kamar mandi. Sasaran rusunawa Juminahan ini harus berpenduduk Yogyakarta yang dibuktikan dengan KTP dan Kartu Keluarga, memiliki pekerjaan tetap baik formal maupun informal, berpenghasilan rendah dengan pendapatan 1 (satu) kali UMP sampai dengan 2 (dua) kali UMP, sudah berkeluarga, maksimal anggota keluarga terdiri dari 5 orang dan belum memiliki rumah tinggal tetap.

2. Rusunawa Cokrodirjan

Terdapat 2 blok bangunan berlantai 5, jumlah kamar 72, rata-rata luas kamar 24 m². Tiap kamar memiliki ruang tamu, dapur, kamar mandi. Sasaran rusunawa Juminahan ini harus berpenduduk Yogyakarta yang dibuktikan dengan KTP dan Kartu Keluarga, memiliki pekerjaan tetap baik formal maupun informal, berpenghasilan rendah dengan pendapatan 1 (satu) kali UMP sampai dengan 2 (dua) kali UMP, sudah berkeluarga, maksimal anggota keluarga terdiri dari 5 orang dan belum memiliki rumah tinggal tetap.



Gambar 2. *Rusun Cokrodirjan*

3. Rusunawa Jogoyudan

Terdapat 4 blok bangunan berlantai 5, jumlah kamar 96, rata-rata luas kamar 24 m².



Gambar 3. *Rusun Jogoyudan*

Tiap kamar memiliki ruang tamu, dapur, kamar mandi. Sasaran rusunawa Juminahan ini harus berpenduduk Yogyakarta yang dibuktikan dengan KTP dan Kartu Keluarga, memiliki pekerjaan

tetap baik formal maupun informal, berpenghasilan rendah dengan pendapatan 1 (satu) kali UMP sampai dengan 2 (dua) kali UMP, sudah berkeluarga, maksimal anggota keluarga terdiri dari 5 orang dan belum memiliki rumah tinggal tetap.

Rumah Susun Sederhana Sewa, dan Rumah Susun Sederhana Hak Milik, di Daerah Istimewa Yogyakarta memang layak untuk di bangun dan diperbanyak lagi mengingat banyaknya warga yang illegal tinggal di tepian Sungai Code. Kapasitas tanah untuk perumahan sudah semakin sempit, dan tidak layak untuk di bangun lagi. Peresapan untuk air hujan semakin sedikit, ruang hijau semakin berkurang. Karenanya pembangunan Rumah Susun menjadi alternatif seiring bertambahnya penduduk Jogja ini, baik dari pendatang ataupun angka kelahiran yang semakin meningkat.

Rusunawa-rusunawa tersebut memang tertutup hanya untuk KTP yang bersangkutan. Jika Rusunawa tersebut terletak di Kota Jogja, maka yang diperbolehkan tinggal/sewa ditempat tersebut hanyalah warga dengan KTP Kota Jogja saja. Begitu juga dengan Rusunawa di daerah Bantul, maupun Sleman.

Isu-isu pembangunan rumah susun di Kotamadya Yogyakarta terus berlanjut untuk merelokasi warga yang tinggal di bantaran sungai terutama di sepanjang Sungai Code, mengingat prediksi lahar dingin dari Gunung Merapi yang begitu besar volumenya di musim penghujan.

Tujuan membuat Tipologi rumah susun dengan melahirkan pertanyaan penelitian sebagai berikut:

- a. Seperti apakah penggunaan rumah susun yang ada di Kodya Yogyakarta?
- b. Bagaimana Upaya membuat rumah susun yang nyaman bagi para penghuninya.

METODOLOGI

Eksplorasi data dilakukan pada beberapa komponen yaitu: melalui studi Evaluasi Purna Huni (EPH) atau *Post occupancy Evaluation (POE)* terhadap tiga rusunawa yang berada di Kotamadya Yogyakarta yaitu Rusunawa Juminahan, Rusunawa Cokrodirjan, Rusunawa Jogoyudan. Studi EPH yang dilakukan meliputi 2 hal pokok yaitu *physical control* dan *functional frame*. Dari tiga tipe rusunawa tersebut akan ditemukan kondisi fisik yang sama dan kondisi fisik yang berbeda. Selanjutnya akan ditemukan unsur-unsur kelemahan dan keunggulan masing-masing tipe tersebut. Dari proses tipologi tersebut akan merujuk ke rekomendasi desain yang akan bermanfaat untuk digunakan pada disain rumah susun yang akan datang.

Tipologi (Moneo,1978)

Tipologi dalam Arsitektur

Moneo mengatakan bahwa pengertian tipologi pada pemahaman *Quatremere de Quincy* menunjuk pada konsepsi "Mitos Bangunan Pertama".

Tipologi dan Tipe dalam Visi Raphael Moneo

Menurut Moneo hakekat arsitektur tidak lepas dari perbincangan mengenai tipe. Moneo melihat bahwa suatu tipe karya arsitektur pada dasarnya dapat diidentifikasi dalam dua tinjauan yang bertolak belakang, yaitu :

- 1) Setiap obyek arsitektur tidak dapat dipersamakan dengan obyek yang lain

(unik), sehingga perlu adanya suatu klasifikasi tertentu.

- 2) Arsitektur merupakan bagian atau anggota dari sekelompok obyek yang memiliki karakteristik tertentu yang sama. Sebuah obyek arsitektur merupakan perulangan tipikal dari obyek-obyek yang terklasifikasi dalam kelompok yang sama.

Tipologi dalam Arsitektur

Tipologi menurut beberapa faham yang muncul pada perkembangan arsitektur antara lain :

- 1) Tradisional

Tipe adalah konsep tentang suatu kelompok obyek yang dicirikan oleh struktur formal yang sama. Tipe merupakan replikasi bentuk alam untuk kesenangan atau kepuasan artistik. *Quentremere de Quincy* menganggap tipe sebagai pemahaman tentang asal usul arsitektur. Tipe berdasarkan pada elemen dan bentuk-bentuk primitif.

- 2) Modern Movement

Tipe menggantikan istilah *genre* yang lebih berkolerasi dengan aspek fungsi pewadahan dari bangunan tertentu. Model adalah istilah untuk klasifikasi obyek arsitektur yang cenderung ke arah *stylistic* dan *fashionable*. Pada puncaknya seiring dengan perkembangan industri konstruksi yang bersifat produksi massa tipe disejajarkan dengan *prototype*. Menurut Durand, mengungkapkan komposisi atau disposisi adalah mekanisme antara bentuk dengan program atau bentuk dengan fungsi, geometri grid dan aksis, produksi massa dan keunikan. Menurut Le Corbusier, tipe

sebagai *prototype*. Tipe sebagai *original sense* yang memperkenalkan industri dan tipe sebagai alat untuk memahami karya arsitektur.

- 3) Fungsional

Menurut Alexander Klain, tipe sebagai struktur yang mendasari dan memberi bentuk ke elemen-elemen arsitektur. Tipe bukan produk masa lampau tetapi dapat dimodifikasi dan dieksplorasi dengan memberikan elemen guna untuk tipologi yang rasional melalui pengecekan dimensi, klarifikasi sirkulasi dan penekanan orientasi. Menurut Argan, tipe sebagai *inner formal structure* dari bangunan atau rangkaian bangunan. Menurut Erhesto Roge, tipe adalah bagian kerangka kerja dari realita yang dikarakteristikan dan diklasifikasikan seluruhnya dalam keunggulan. Identifikasi ide harus pada konteksnya. Menurut Aldo Rossi, tipe didasari pada kesejajaran dari memori dan alasan. Tipe tidak mengacaukan fungsi. Obyek arsitektur harus memiliki tipe *primary* dan tipe *permanent* agar tidak kehilangan memori. Menurut Alan Colquhoun, konsep tipe sebagai transformasi dari proses komunikasi dengan masyarakat. Menurut Robert Ventury, image adalah tipe. Tipe digunakan secara konsisten sehingga ada kontinuitas pada struktur, aktivitas dan bentuk masa lampau. Menurut Hannah Arendt, tipe sebagai image yang dihasilkan oleh sejarah.

Tujuan Tipologi dalam arsitektur

Tipologi bertujuan sebagai alat menurut Moneo adalah untuk melihat dan mempelajari

objek arsitektur. Tipologi dapat digunakan sebagai konsepsi dan sekaligus sebagai metode. Pada dasarnya tipologi memiliki dua kedudukan praktis dalam kegiatan arsitektur, yaitu :

- 1) Tipologi dapat digunakan sebagai suatu pendekatan dalam kegiatan perancangan arsitektur, karena pada tahap awal perancangan senantiasa akan berlandaskan pada suatu *image* tentang apa dan bagaimana objek akan dirancang, dan biasanya diperoleh melalui pengetahuan tentang preseden dalam perkembangan arsitektur sebelumnya.
- 2) Tipologi dapat digunakan sebagai pendekatan dalam kegiatan apresiasi atau analisis objek arsitektur. Melalui studi ini seorang apresiator akan layak mengkritik atau menyanjung suatu karya arsitektur tertentu hanya jika benar-benar mengetahui secara akrab segenap aspek atau variable yang dimiliki objek tersebut.

Tipologi sebagai wawasan atau cabang ilmu pengetahuan memberikan perhatian terhadap identifikasi tipe dan karakteristiknya, klasifikasi dan pengelompokan (taksonomi), identifikasi evolusi suatu tipe, dan modifikasi tipe lama atau kehadiran tipe baru.

HASIL PEMBAHASAN

1. Rusunawa Juminahan

a. Physical Control

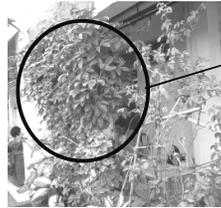
- Kontrol terhadap Iklim (bentuk shading)



Bukaan setinggi 1 meter dari atas pagar hingga bawah jaringan utilitas. Dan rusun ini tidak memiliki tritisan, sehingga air hujan banyak yang masuk ke area koridor.

Gambar 4. Tampak Belakang Rusun

- Pencahayaan di siang hari Tidak optimal, tetapi cenderung berlebihan.



Gambar 5. Vegetasi di bagian depan rusunawa

Vegetasi yang terdapat pada lantai paling dasar rusunawa lebih terlihat sebagai penghalang cahaya matahari dari pada sebagai tanaman yang difungsikan untuk menghias halaman, sehingga vegetasi tersebut menghalangi sinar matahari masuk ke dalam bangunan.



Gambar 6. Kertas pada jendela

Jendela-jendela yang terdapat pada setiap ruang sewa hampir kesemuanya ditutupi menggunakan kertas. Selain dapat mengurangi masuknya cahaya matahari ke dalam ruang sewa juga dapat membatasi pandangan dari dalam ke luar.

Di ruang-ruang sirkulasi tidak memerlukan cahaya buatan ketika siang hari. Hal ini dikarenakan keadaan di ruang sirkulasi terbuka dan tidak ada elemen-elemen yang menghalangi masuknya cahaya matahari.



Gambar 7. Pencahayaan alami pada ruang-ruang sirkulasi

- Bau di dalam unit hunian dan sirkulasi

Di dalam lot rumah tidak tercium bau-bau yang menyengat, begitu juga dengan sirkulasi yang ada di lantai 2 sampai lantai 5 karena berhubungan langsung dengan udara terbuka. Tetapi pada lantai dasar tepatnya di area parkir tercium bau yang sangat menyengat, karena pada lantai

dasar terdapat saluran air pembuangan yang mampet dan bau dari septiktank.



Gambar 8. Saluran air kotor

Saluran air kotor yang mampet menimbulkan bau yang cukup menyengat pada lantai dasar rusunawa.

- Jarak antar tangga = 18 m

- Material atap

Material atap dari baja ringan dan penutup atapnya berupa genteng metal tidak berpasir, sehingga di siang hari penghuni pada lantai teratas panas, dan apabila hujan terdengar suara berisik dari air hujan.



Gambar 9. Rangka atap dan penutup atap

- Jaringan plumbung

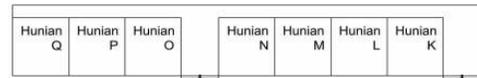
Air kotor dan BAB disalurkan dari setiap ruang sewa secara vertikal melalui shaft air kotor yang menjadi satu dengan kolom.



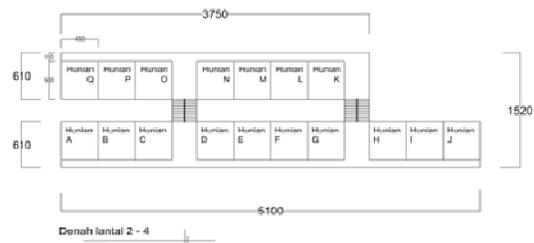
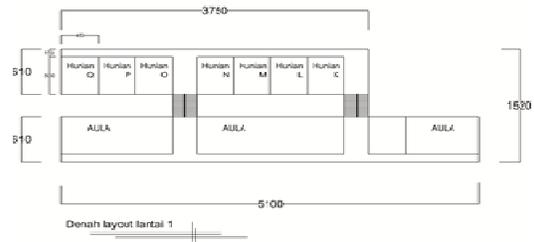
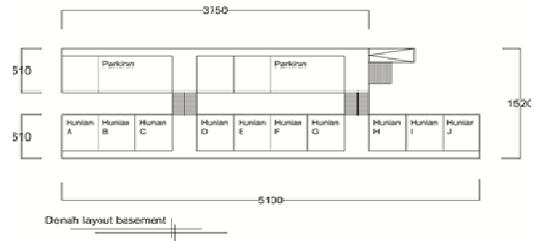
Gambar 10. Jaringan plumbung

b. Functional Frame

- Pola bangunan *single loaded*

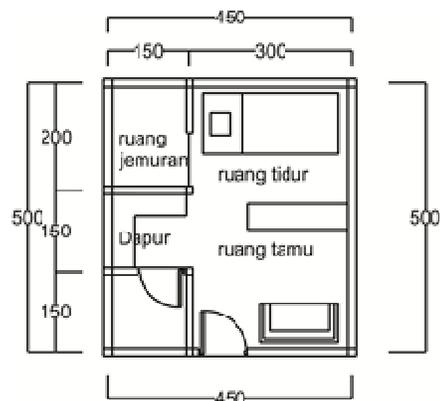


Gambar 11. Pola single loaded
- Lay out denah dalam satu lantai

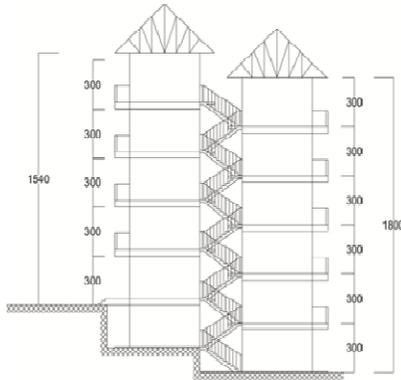


Gambar 12. Denah Rusun Juminahan

- Layout denah per rumah



Gambar 13. Layout per unit Rusun Juminahan
- Potongan bangunan



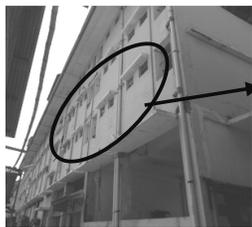
Gambar 14. Potongan bangunan

Bangunan menyesuaikan kontur sungai, jarak antar lantai 3 m, tidak berplafon, utilitas, sehingga jaringan utilitas terekspos.

2. Rusunawa Cokrodirjan

a. Physical Control

- Kontrol terhadap Iklim (bentuk shading)



Tritisan yang terdapat pada bagian belakang bangunan memiliki panjang 1,5 meter tetapi hanya memiliki lebar 0,3 meter.

Gambar 15. Tampak Belakang Rusun

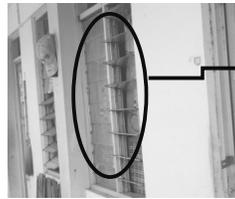


Gambar 16. Selasar Pada Bagian Depan Rusun

Tidak ada shading pada bagian depan rusun, hal ini menjadikan air hujan sangat banyak masuk ketika hujan dan cahaya matahari sangat berlimpah masuk ke dalam unit-unit hunian. Bukaan di selasar memiliki ketinggian hampir 1,80 meter.

- Pencahayaan di siang hari

Optimal, karena terdapat bukaan yang langsung berhubungan langsung dengan lingkungan luar.



Korden yang selalu ditutup pada siang hari selain sebagai penutup dari area luar, juga untuk mengurangi intensitas cahaya matahari ini.

Gambar 17. Korden pada jendela

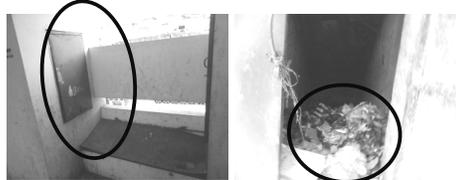
Cahaya alami, karena tidak ada dinding yang menghalangi sinar masuk.



Gambar 18. Pencahayaan pada area koridor

- Bau di dalam unit hunian dan sirkulasi

Sangat bau, terutama sirkulasi tangga karena terdapat shaft sampah.



Gambar 19. Shaft sampah dan penumpukan sampah pada lantai paling bawah

- Jarak antar tangga = 14 m

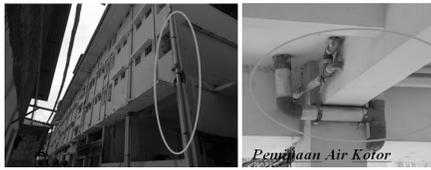
- Material atap

Material atap dari baja ringan dan penutup atapnya berupa genteng metal tidak berpasir, sehingga di siang hari penghuni pada lantai teratas panas, dan apabila hujan terdengar suara berisik dari air hujan.



Gambar 20. Rangka atap dan penutup atap

- Jaringan plumbing
Disalurkan melalui pipa-pipa pembuangan air kotor.



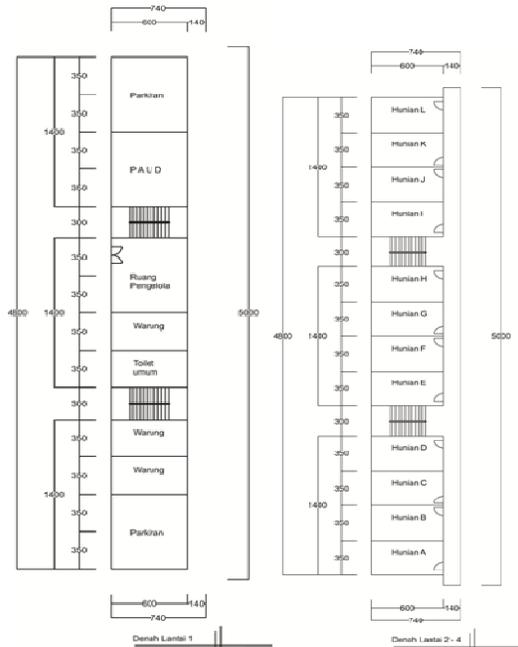
Gambar 21. Jaringan plumbing

b. Functional Frame

- Pola bangunan *single loaded*

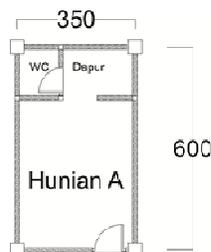


Gambar 22. Pola bangunan single loaded
- Lay out denah dalam satu lantai



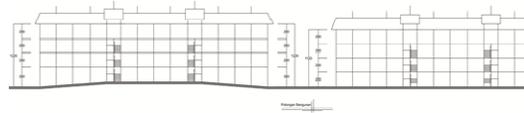
Gambar 23. Denah per lantai

- Layout denah per rumah



Gambar 24. Layout denah per unit rumah

- Potongan bangunan



Jarak antar lantai 2,8 m, tidak berplafon, utilitas, sehingga jaringan utilitas terekspos.

Gambar 25. Potongan bangunan

3. Rusunawa Jogoyudan

a. Physical Control

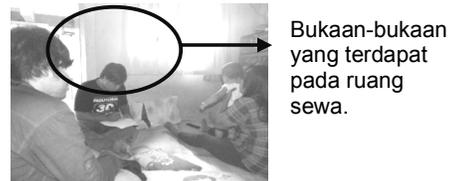
- Kontrol terhadap Iklim (bentuk shading)



Gambar 26. Tampak Belakang Rusun

- Pencahayaan di siang hari

Optimal, karena terdapat bukaan yang langsung berhubungan langsung dengan lingkungan luar.



Bukaan-bukaan yang terdapat pada ruang sewa.



Kondisi pencahayaan di dalam ruang sewa

Gambar 27. Pencahayaan di siang hari

Adanya cahaya alami, karena tidak ada dinding yang menghalangi sinar masuk.



Gambar 28. Kondisi pencahayaan pada ruang-ruang koridor dan ruang-ruang sirkulasi.

- Bau di dalam unit hunian dan sirkulasi
Biasa, tidak ada masalah.

- Jarak antar tangga = 10,5 m

- Material atap

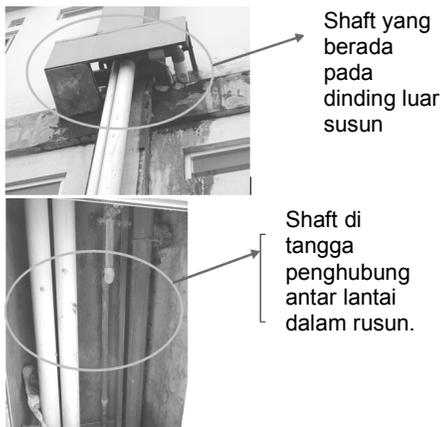
Material atap dari baja ringan dan penutup atapnya berupa genteng metal tidak berpasir, sehingga di siang hari penghuni pada lantai teratas panas, dan apabila hujan terdengar suara berisik dari air hujan.



Gambar 29. Rangka atap dan penutup atap

- Jaringan plumbing

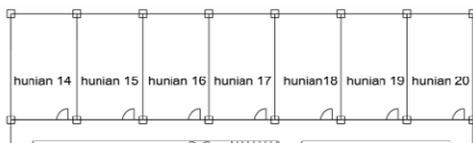
Aliran Utilitas untuk air kotor dan BAB di salurkan melalui 2 shaft yang terdapat pada rusun ini.



Gambar 30. Jaringan plumbing

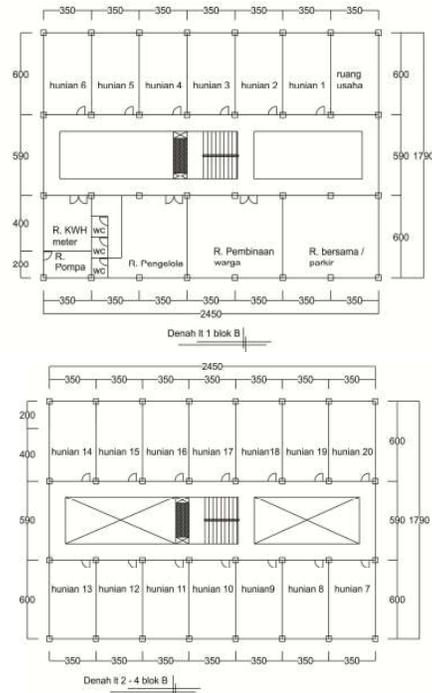
b. Functional Frame

- Pola bangunan *single loaded*



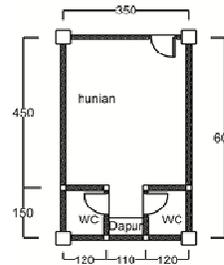
Gambar 31. Pola bangunan single loaded

- Lay out denah dalam satu lantai



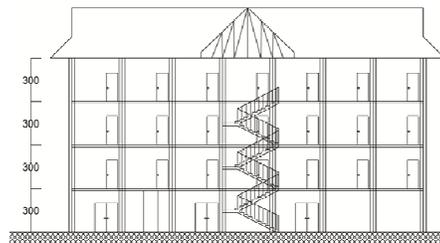
Gambar 32. Denah dalam satu lantai

- Layout denah per rumah



Gambar 33. Layout Denah per unit rumah

- Potongan bangunan



Gambar 34. Potongan bangunan

Jarak antar lantai 3 m, tidak berplafon, utilitas, sehingga jaringan utilitas terekspos.

KESIMPULAN DAN SARAN

Banyak warga yang bertempat tinggal di bantaran sungai alasannya: (a) karena mereka dapat membeli tanah yang lebih murah, (b) menempati tanah yang statusnya "ngindung", (c) menempati lahan yang statusnya tidak jelas, sehingga tidak usah membeli, (d) tempat tinggal tersebut dapat juga difungsikan sebagai tempat usaha, (e) mudah membuang limbah cairnya atau sampah langsung ke sungai, (f) warga tidak tau bahaya meluapnya sungai di musim penghujan, yang membanjiri bantaran sungai dan (g) dahulu pada saat warga membangun tempat tinggalnya di bantaran tersebut, belum ada peraturan tentang sempadan sungai.

Upaya menambah rumah susun yang baru lagi adalah untuk mewedahi masyarakat yang masih tinggal di bantaran sungai Code yang masih rawan bahaya lahar dingin. Untuk menata ruang sepanjang Sungai Code yang berada di Kotamadya Yogyakarta diperlukan investor dari pihak pemerintah dan swasta.

DAFTAR PUSTAKA

Moneo R., 1978. *Opposition*, MIT Press, Cambridge MA, p.22 – 45.

Peraturan walikota Yogyakarta nomor 17 tahun 2007 tentang RPJMD Kota Yogyakarta Tahun 2007-2011