

# KAJIAN TIPOLOGI POLA RUANG HUNIAN VERTIKAL DI JAKARTA

Wawan Gunawan<sup>1\*</sup>, Ari Widyati Purwantiasning<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Fakultas Teknik Arsitektur, Universitas Muhammadiyah Jakarta, Jalan Cempaka Putih Tengah No. 27, RT.11/RW.5, Cemp. Putih Timur., Kec. Cemp. Putih, Kota Jakarta Pusat. Daerah Khusus Ibukota Jakarta 10510

\* [Wgunawan472@gmail.com](mailto:Wgunawan472@gmail.com)

## ABSTRAK

Kepadatan penduduk di Jakarta dilihat dari angka penduduk yang semakin bertambah setiap tahunnya dan menambah kepadatan penduduk yang tinggal di Jakarta. Urbanisasi yang tinggi memengaruhi proses pengembangan kota, perkembangan penduduk dan kebutuhan akan tempat tinggal yang membutuhkan banyak lahan di daerah Jakarta. Pemerintah maupun pihak swasta dalam menangani permasalahan tersebut menyediakan tempat tinggal yang layak huni bagi masyarakat dengan melakukan pembangunan hunian vertikal. Pembangunan vertikal berupa rumah susun untuk warga dianggap mampu meningkatkan efisiensi, efektivitas pemanfaatan ruang dan penghematan lahan sehingga lahan dapat digunakan untuk ruang terbuka atau ruang publik lain. Dalam penelitian ini, penulis berusaha menjawab permasalahan mengenai Identifikasi pola ruang hunian serta tipologi pada bangunan rumah susun yang terdapat pada tiga studi kasus. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif yang dimana penulis akan mendeskripsikan dan mengidentifikasi setiap aspek-aspek yang terdapat pada penelitian ini berdasarkan landasan teori yang diangkat sebagai panduan. Pada penelitian ini ditemukan bahwa aktivitas pengguna pada rusun menghasilkan pengelompokan yang disebut zonasi yang meliputi privat, semi privat / semi publik, publik, area *service*, serta area sirkulasi. Karena rusun adalah rumah bersama dalam satu massa bangunan, maka area zonasi publik cenderung lebih besar dan ramai nya penghuni berkumpul di area-area publik yang sudah difasilitasi.

**Kata-kunci: Hunian; Jakarta; Pola; Tipologi; Vertikal**

## *STUDY OF TYPOLOGY OF VERTICAL RESIDENTIAL SPACE PATTERNS IN JAKARTA*

### *ABSTRACT*

*The population density in Jakarta can be seen from the number of people who are increasing every year and increasing the population density living in Jakarta. High urbanization affects the process of urban development, population development and the need for housing that requires a lot of land in the Jakarta area. The government and the private sector in dealing with these problems provide a decent place to live for the community by building vertical housing. Vertical development in the form of flats for residents is considered capable of increasing efficiency, effectiveness of space utilization and saving land so that land can be used for open space or other public spaces. In this study, the author tries to answer the problems regarding the identification of residential space patterns and the typology of flats in the three case studies. This study uses a qualitative descriptive method in which the author will describe and identify every aspect contained in this study based on the theoretical basis that was appointed as a guide. In this study, it was found that user activity in the flats resulted in groupings called zoning which included private, semi-private / semi-public, public, service areas, and circulation areas. Because the flat is a shared house in one building mass, the public zoning area tends to be larger and the residents gather in public areas that have been facilitated.*

**Keywords: Jakarta; Occupancy; Pattern; Typology; Vertical;**

## PENDAHULUAN

Indonesia memiliki ibu kota yang jumlah penduduknya padat yakni DKI Jakarta. DKI Jakarta menjadi tujuan urbanisasi bagi masyarakat daerah untuk datang mengadu nasib. Kepadatan penduduk di Jakarta dilihat dari angka penduduk yang semakin bertambah setiap tahunnya dan menambah kepadatan penduduk yang tinggal di Jakarta (BPS DKI Jakarta, 2021) (tabel 1). Urbanisasi yang tinggi memengaruhi proses pengembangan kota (Prayojana, et al., 2020), perkembangan penduduk dan kebutuhan akan tempat tinggal yang membutuhkan banyak lahan di daerah Jakarta. Pemerintah maupun pihak swasta dalam menangani permasalahan tersebut menyediakan tempat tinggal yang layak huni bagi masyarakat dengan melakukan pembangunan hunian vertikal. Karena untuk membangun banyak hunian vertikal tidak membutuhkan lahan yang begitu luas dibandingkan dengan hunian horizontal pada umumnya. Hunian vertikal merupakan sebuah gedung tinggi yang difungsikan sebagai tempat tinggal layak huni untuk masyarakat. Beberapa Jenis hunian vertikal Seperti Apartemen, *Condominium*, dan Rumah susun menjadi solusi dalam permasalahan kepadatan penduduk ini (Sari, Ernawati, dan Hamdani, 2019).

Aktivitas serta kebutuhan akan kenyamanan rumah tinggal yang layak huni pada hunian vertikal memengaruhi desain pola ruang huniannya. Hal tersebut menjadikan tipologi tersendiri bagi hunian-hunian vertikal yang ada di Jakarta. Tipologi pada hunian vertikal berpengaruh pada faktor lain seperti faktor sosial, ekonomi dan budaya dari para penghuni. Menurut Lang (2005), tipologi adalah ilmu atau kegiatan studi atau teori untuk mencari jenis dan mengklasifikasi sebuah objek dan harus didasarkan pada variabel-variabel terkait yang mampu menjelaskan fenomena sebuah objek dalam konteks ini adalah objek arsitektur. Tipologi dalam arsitektur dapat dikelompokkan menjadi 3 jenis yaitu Firmatas, Utilitas, dan Venustas (Pollio, 1914). Setiap Program ruang yang terdapat pada rumah tinggal dibuat berdasarkan aktivitas para penggunanya, fokus ruang bukan hanya pada keindahan warna, bentuk dan rupanya saja, namun juga ruang harus dapat menunjang aktivitas bagi penghuni. Dalam setiap rumah tinggal, memiliki beberapa zona berdasarkan fungsi kegiatan yang ada di dalamnya. Zona yang biasa disebut *zoning* dibagi menjadi beberapa kelompok seperti Privat, semi privat/semi publik, publik, area servis, serta area sirkulasi.

Pemerintah dalam melaksanakan program membuat rumah susun untuk masyarakat kurang mampu sebagai solusi pemerataan kemakmuran rakyat. Pembangunan vertikal berupa rumah susun untuk warga dianggap mampu meningkatkan efisiensi, efektivitas pemanfaatan ruang dan penghematan lahan sehingga lahan dapat digunakan untuk ruang terbuka atau ruang publik lain. Dalam penelitian ini, penulis berusaha menjawab permasalahan mengenai Identifikasi pola ruang hunian serta tipologi pada bangunan rumah susun yang terdapat pada tiga studi kasus. Beberapa penelitian yang serupa belum ada yang mengkaji di wilayah Jakarta (MZ, Ariastita, dan Septanaya, 2021). Adapun penelitian terkait rusun di Jakarta hanya mengkaji dari sisi sirkulasi bangunan, namun tidak banyak mengkaji dan membandingkan ragam tipologi antar rusun yang ada (Pitaloka, Saladin, dan Suiswanto, 2018). Sehingga penelitian ini akan memperkaya kajian terkait tipologi rusun di Jakarta.

**Tabel 1.** Jumlah Penduduk Provinsi DKI Jakarta dari tahun 2018-2020

<b>Jumlah Penduduk Provinsi DKI Jakarta</b>			
<b>Tahun</b>	2018	2019	2020
<b>Jumlah Penduduk</b>	10.467.629	10.557.810	10.562.088

(Sumber: BPS DKI Jakarta, 2021)

## METODE

Jenis metode penelitian yang penulis lakukan adalah metode penelitian deskriptif kualitatif. Pada metode penelitian deskriptif kualitatif, penulis mendeskripsikan dan mengidentifikasi setiap aspek-aspek yang terdapat pada penelitian ini berdasarkan landasan teori yang diangkat sebagai panduan. Pendekatan yang penulis lakukan yaitu dengan memahami teori lalu kemudian mengaplikasikan pada suatu contoh lalu kemudian diambil sebuah kesimpulan yang bersifat umum, pendekatan demikian disebut pendekatan induktif.

Penelitian ini merupakan kajian mengenai tipologi pola ruang hunian pada bangunan vertikal yaitu rumah susun. Studi kasus yang diambil adalah Rumah Susun Dinas Kebersihan Cilincing, Jakarta Utara, Rusunawa Seruni Pulogebang, Jakarta Timur, dan Rumah Susun Klender Penggilingan, Jakarta Timur. Pada penelitian ini penulis akan menggunakan teori-teori mengenai :

- a. Tipologi bangunan
- b. Tipologi Hunian Vertikal/ Rumah Susun

## HASIL DAN DISKUSI

### Tipologi Bangunan Rumah Susun Dinas Kebersihan Cilincing

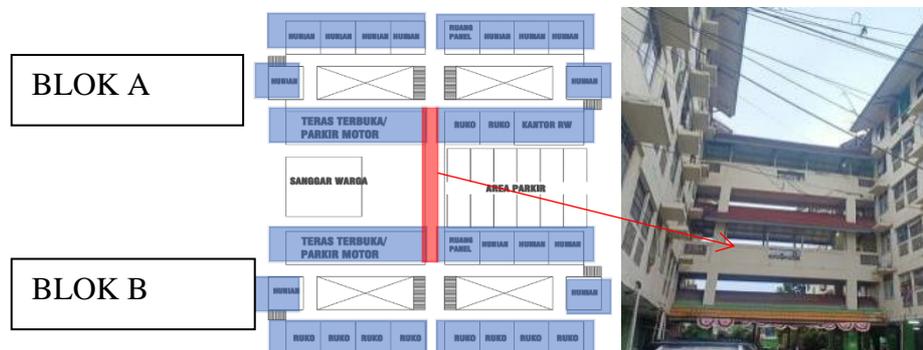
Rumah susun dinas kebersihan bertempat di Jl. Rusun Kebersihan, RT.6/RW.3, Semper Bar., Kec. Cilincing, Kota Jkt Utara, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 14130 (gambar 1). Rumah susun ini terdiri dari 6 lantai, yang diketuai oleh 1 RW. Terdapat Blok A, B, C, dan D. Setiap blok pada rumah susun ini terdapat 2 RT. Masing-masing RT bertugas untuk 45 pintu. Jadi terdapat 8 ketua RT untuk rumah susun ini.



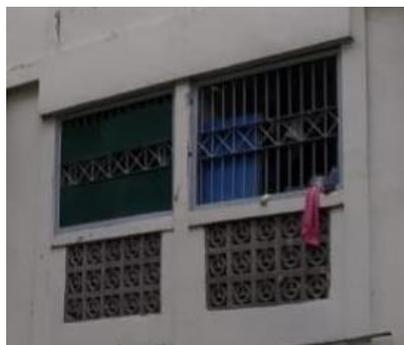
**Gambar 1.** Rumah Susun Dinas Kebersihan  
(Sumber: Dokumen Pribadi, 2020).

Rumah susun yang dibangun oleh suku dinas perumahan ini memiliki 4 blok yang masing-masing bloknya diberi nama blok A, blok B, blok C, dan blok D. Setiap blok rusun ini berbentuk 4 persegi panjang yang berdiri sejajar dengan 2 persegi di tengahnya, massa tersebut disatukan dan mengalami penambahan bentuk (*aditif*) pada bagian tengahnya. Bentuk tengah tersebut berfungsi sebagai jembatan penghubung antar blok A dengan blok B, dan blok C dengan blok D. Jembatan tersebut memiliki atap berbentuk pelana dengan bermaterial rangka atap besi berwarna putih (gambar 2).

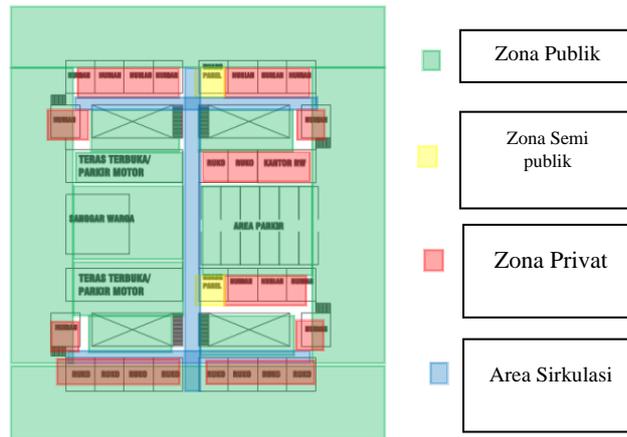
Kondisi fasad bangunan rumah susun ini dihiasi dengan bukaan-bukaan berupa jendela dan balkon yang tertata sesuai Grid. Bukaan jendela berdaun pintu 2 pasang yang membuka secara horizontal dengan ventilasi udara di atasnya. Bukaan jendela pada bangunan ini banyak yang ditutupi dengan gordena untuk menjaga privasi penghuni, banyak pula dari mereka yang menutupnya dengan teralis. Selain itu juga jendela yang terbuka banyak yang dijadikan sebagai perangkat penjemur pakaian oleh penghuni, hal tersebut membuat pandangan rumah susun menjadi semrawut. Terdapat pula bukaan balkon yang seluruhnya ditutupi oleh besi teralis dimana hal tersebut untuk menjaga kondisi keselamatan para penghuni (gambar 3). Bukaan tersebut juga berlubang dengan looster bata, looster tersebut menambah baiknya penghawaan ruang hunian. Ketika penulis mengunjungi lantai 6 dan memasuki salah satu hunian, kondisi penghawaan terasa sangat sejuk karena banyaknya bukaan- bukaan berupa jendela, balkon, dan ventilasi udara. Namun memang pada beberapa jendela ditutup dengan kain atau gordena untuk menjaga privasi dan cahaya matahari yang masuk berlebihan.



**Gambar 2.** Denah massa rumah susun dinas kebersihan dan jembatan / koridor penghubung blok  
Sumber : Dokumen Pribadi, 2020



**Gambar 3.** Fasad bangunan dan bukaan balkon menggunakan teralis dan looster bata  
(Sumber: Dokumen Pribadi, 2020).



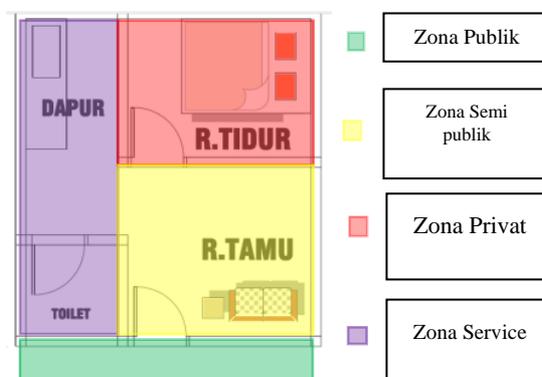
**Gambar 4.** Zonasi Area Bangunan  
(Sumber: Dokumen Pribadi, 2020).

Kebutuhan ruang yang terdapat pada hunian dibuat berdasarkan aktivitas para penggunanya. Aktivitas pengguna menghasilkan pengelompokan yang disebut zonasi peruntukan aktivitas. Zonasi tersebut meliputi privat, semi privat / semi publik, publik, area *service*, serta area sirkulasi (gambar 4).

Zona publik atau umum merupakan zona yang dapat diakses oleh seluruh penghuni ruangan yaitu berupa halaman depan rusun, ruko - ruko jualan, parkir motor, parkir mobil, dan sanggar warga. Pada ruang publik banyak kegiatan yang dilakukan oleh para warga ketika penulis berkunjung ke tempat studi kasus. Pada area sanggar warga misalnya, banyak anak muda yang berkumpul di sana hanya sekedar untuk duduk-duduk, bercanda, bermain dan sebagainya. Pada siang hari area publik terbilang ramai oleh para penghuni yang beraktivitas.

Zona Semi publik merupakan zona yang tidak bisa diakses oleh orang lain selain penghuni rumah susun, hanya beberapa orang tertentu yang dapat mengakses ruang tersebut, yakni seperti ruang panel listrik. Pada ruang panel listrik tidak mudah untuk dimasuki oleh orang di luar penghuni rusun, namun dapat di masuki oleh penghuni rusun apabila terjadi masalah mengenai listrik pada unit huniannya.

Zona privat berupa unit hunian yang tidak dapat diakses oleh orang lain meskipun dia merupakan warga rusun setempat. Para penghuni bangunan rusun lain pun tidak dapat memasuki unit hunian orang lain selain mendapat izin dari sang pemilik.



**Gambar 5.** Zonasi Unit hunian  
(Sumber: Dokumen Pribadi, 2020).

Area sirkulasi berupa koridor yang disediakan untuk sirkulasi para penghuni rumah susun maupun pada kenyataannya digunakan untuk motor yang melewati area koridor menuju tempat parkir motor *indoor*.

Zona publik pada unit hunian rusun berupa teras depan unit hunian yang dapat dengan mudah diakses oleh tetangga maupun orang lain yang melewati unit hunian (gambar 5). Pada koridor unit hunian biasanya terdapat bangku atau beberapa orang penghuni yang duduk-duduk untuk saling mengobrol antar tetangga. Kondisi koridor yang bersahabat membuat para penghuni nyaman dan betah untuk berlama-lama di koridor.

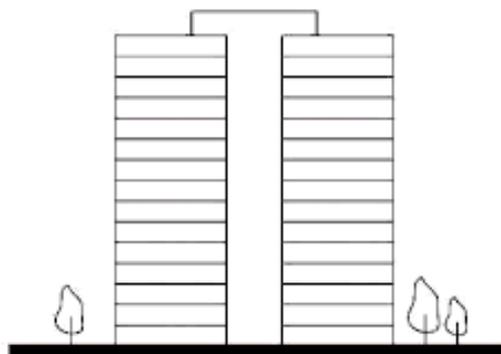
Zona Semi publik pada unit hunian rusun berupa ruang tamu. Penghuni yang tinggal dapat berinteraksi dengan sesama penghuni, maupun kerabat penghuni yang kenal dengan penghuni di ruang tamu. Pada studi kasus rusun dinas kebersihan, kebanyakan pintu pada setiap unit hunian tertutup dan beserta jendelanya juga ditutup oleh gordena. Hal tersebut menunjukkan bahwa nilai privasi yang tinggi pada penghuninya.

Zona privat pada setiap unit hunian yakni berupa satu buah ruang tidur. Hanya penghuni yang tinggal yang dapat memasuki area tersebut. Area ruang tidur pada satu unit hunian disertai juga jendela menghadap keluar hal tersebut membuat penghawaan pada area ruang tidur cukup baik beserta juga pencahayaan alaminya.

Zona *service* yang terdapat pada setiap unit hunian berupa satu unit toilet dan juga dapur dengan letak dekat dengan jendela ventilasi yang menghadap keluar. Ketika penghuni memasak di dapur udara panas akan keluar melalui ventilasi jendela di dekatnya.

### Tipologi Hunian Vertikal Rumah Susun Dinas Kebersihan Cilincing

Sistem penyusunan lantai pada bangunan rumah susun ini memiliki satu unit susun per lantainya. Pada setiap satu lantainya memiliki beberapa unit hunian. Sistem penyusunan jenis ini pada bangunan vertikal merupakan yang paling umum, sederhana dan bernilai ekonomis (gambar 6). Setiap warga penghuni dengan mudah berinteraksi antar unit hunian yang berada di depan huniannya.



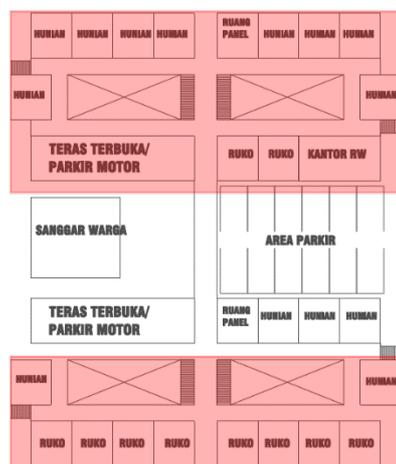
**Gambar 6.** Jenis Hunian Vertikal Simple  
(Sumber: Joseph De Chiara, Julius Panero, Martin Zelnik. 1995)



**Gambar 7.** Akses pencapaian vertikal Rusun Dinas Kebersihan  
(Sumber: Dokumen Pribadi, 2020).

Pada bangunan rumah susun berlantai 6 ini akses pencapaian vertikalnya masih berupa tangga. Berdasarkan teori mengatakan bahwa akses pencapaian vertikal untuk jenis Walk-Up atau penggunaan tangga memiliki batas maksimal hanya 4 lantai, selebihnya harus menggunakan lift. Namun meskipun begitu, kondisi tangga masih terlihat terawat dan memiliki lebar 100 cm meskipun tergolong sedikit kurang maksimal untuk sirkulasi 2 arah (gambar 7). Untuk kenyamanan visual pada fasilitas tangga sangat terpenuhi karena langsung mendapat sinar matahari dan juga penghawaan alami yang baik.

Pada Rumah susun ini, memiliki eksterior koridor yang berada di depan setiap unit hunian dan memutar berbentuk persegi, di mana di tengahnya merupakan *void*. Bentuk *void* ini sangat mampu menghasilkan kualitas udara dan visual pada area koridor. Hal tersebut memberikan dampak positif bagi para penghuni. Kualitas penghawaan yang cukup membuat penghuni betah berada di luar koridor untuk berbincang-bincang dengan sesama penghuni tetangga yang lain. Namun kekurangan pada jenis koridor eksterior ini yakni penggunaan lahan yang lebih besar dan boros karena memiliki 2 jalur koridor serta *void* yang besar di tengahnya (gambar 8).



**Gambar 8.** Akses Koridor Eksterior  
(Sumber: Dokumen Pribadi, 2020).

## Analisis Tipologi Bangunan Rusunawa Seruni Pulogebang

Rusunawa Pulogebang memiliki 4 blok dan masing-masing blok terdiri dari 5 lantai (gambar 9). Total unit dalam gedung rusunawa yaitu 192 unit hunian dan 42 unit usaha dengan tipe 21 yang diberi nama blok Seruni I, II, III, dan Seruni IV (gambar 10). Total keluarga yang menghuni rusunawa Pulogebang berjumlah sekitar 178 KK. Bentuk rumah susun ini lebih unik jika dibandingkan dengan rumah susun dinas kebersihan sebelumnya, yakni pada rusunawa ini setiap bloknya memiliki 12 unit hunian per lantainya, dimana 2 unit hunian dimundurkan sedikit dari 4 hunian yang lainnya. Peletakan setiap unit hunian memanjang ke samping seperti rumah susun pada umumnya. Bentuk koridor penghubung pada dua blok Seruni didesain cukup unik, dengan berbentuk persegi dan terdapat tangga sebagai pintu masuknya.

Rumah susun ini sudah berumur 20 tahun ketika tulisan ini dibuat, karena rumah susun ini dibangun pada tahun 2000. Rumah susun ini memiliki Tampak depan yang terlihat sangat terawat, rapih dan bersih (gambar 11). Dengan warna kuning yang mendominasi. Tampak depan dari rumah susun ini berupa koridor dengan balkon memanjang yang diberi tumbuhan sebagai penyegaran di beberapa titik. Pada area tampak belakang terdapat balkon perunit hunian. Balkon tersebut digunakan oleh penghuni untuk kebutuhan service seperti mencuci dan menjemur pakaian. Area tampak belakang rumah susun ini tidak serapih tampak depannya, terlihat cat yang sudah memudar dan kondisi plumbing yang tidak terawat.



**Gambar 9.** Rusunawa Pulogebang  
(Sumber: Dokumen Pribadi, 2020).



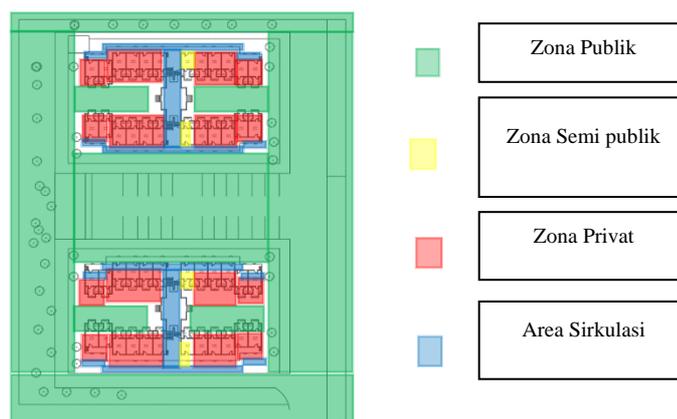
**Gambar 10.** Denah Blok I (Lantai 2-5)  
(Sumber: Dokumen Pribadi, 2020).



**Gambar 11.** Tampak Depan dan Belakang  
(Sumber: Dokumen Pribadi, 2020).

Pembagian area-area *zoning* beserta pola ruang pada seluruh area *site* bangunan akan dibahas berdasarkan gambar 12. Zona publik atau umum merupakan zona yang dapat diakses oleh seluruh penghuni ruangan maupun orang asing yang berkunjung ke area rusunawa yaitu dimulai dari pintu gerbang, masuk ke halaman sekitar blok, area depan ruko-ruko yang berjualan, kantin *outdoor*, parkir motor, parkir mobil, dan terdapat pula masjid bersama. Bangunan ini sangat memfasilitasi area-area publik, contohnya terdapat saung ukuran 2 x 2 meter di area belakang dan terdapat pula taman kanak-kanak beserta fasilitas mainannya. Zona publik pada area rusun ini sangat tertata dengan rapi, dari mulai peletakan zona areanya sampai fasilitasnya yang terlihat rapi dan bersih.

Zona Semi publik pada rumah susun ini sama seperti rumah susun sebelumnya, yakni berupa ruang panel listrik yang tidak dapat di akses oleh orang asing selain penghuni yang apabila sedang mengalami kendala mengenai listrik huniannya. Dan letak ruang panel ini terdapat dilantai 1 yang mewadahi 1 blok setiap ruangnya. Kondisi ruang panel tertutup, penulis hanya dapat melihat pintu ruangan yang bertuliskan sebagai ruang panel listrik.



**Gambar 12.** Zonasi area bangunan  
(Sumber: Dokumen Pribadi, 2020).

Zona privat sama seperti rumah susun sebelumnya yakni berupa unit hunian dan ruangan ruko yang tidak dapat diakses/dimasuki oleh orang lain meskipun dia merupakan warga rusun setempat. Para penghuni bangunan rusun lain pun tidak dapat memasuki unit

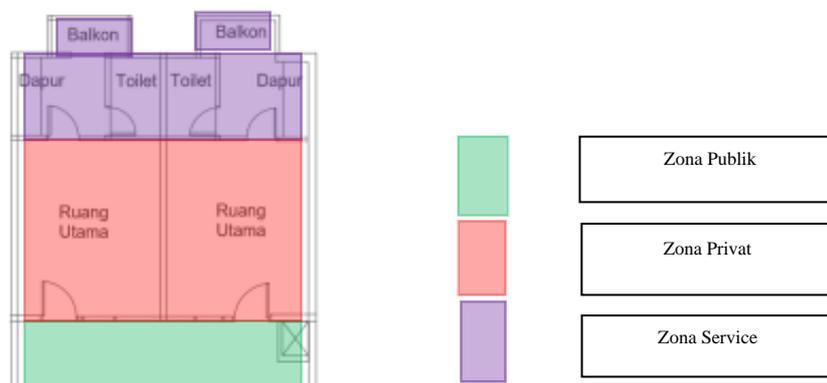
hunian orang lain selain mendapat izin dari sang pemilik. Para penghuni pada rumah susun ini selalu menutup pintunya untuk menjaga privasi di dalamnya, karena ada unit hunian yang berada di lantai satu yang banyak dilewati oleh orang-orang yang beraktivitas di area publik.

Area sirkulasi seperti pada umumnya berupa koridor yang disediakan untuk sirkulasi para penghuni rumah susun setempat. Ketika penulis mengunjungi rumah susun ini, area koridor penghubung blok terlihat sedikit gelap dikarenakan pemberian dinding dan letaknya di tengah blok yang tinggi, membuat cahaya matahari tidak masuk secara maksimal.

Dilihat dari letak huniannya, setiap unit hunian memiliki zonasi masing-masing seperti yang tampak pada gambar 13. Zona Publik ditunjukkan pada warna hijau, zona tersebut merupakan area koridor di depan setiap unit hunian. Koridor sebagai area publik sering digunakan untuk akses sirkulasi oleh setiap penghuni maupun orang asing yang datang. Namun kondisi koridor unit hunian pada rumah susun ini berbeda dengan rumah susun dinas kebersihan. Karena koridornya yang cenderung sepi dan sedikit bau, karena terdapat *plumbing* yang terbuka dan belum diperbaiki.

Zona Privat pada rumah susun ini sekaligus difungsikan sebagai ruang utama, karena desain unit huniannya yang hanya memiliki satu ruang utama untuk penghuni. Biasanya dari pihak penghuni membuat sekat-sekat pemisah dari ruang semi privat dengan ruang privat sebagai area tidur. Namun ada juga dari pihak penghuni kondisi ruangnya tidak ada penyekat. Kondisi ini sama seperti ruang kos-kosan pada umumnya.

Zona *service* pada hunian ini berupa toilet, dapur, dan balkon. Area dapur disini cukup luas ditambah juga balkon yang dapat digunakan sebagai area berjemur pakaian. Terdapat pintu pemisah antara area *service* dengan area privat, hal tersebut membuat *cross ventilation* pengudaraan di dalam kamar hunian tersebut tidak berjalan dengan baik ketika pintu ditutup sehingga membuat ruangan sedikit panas.



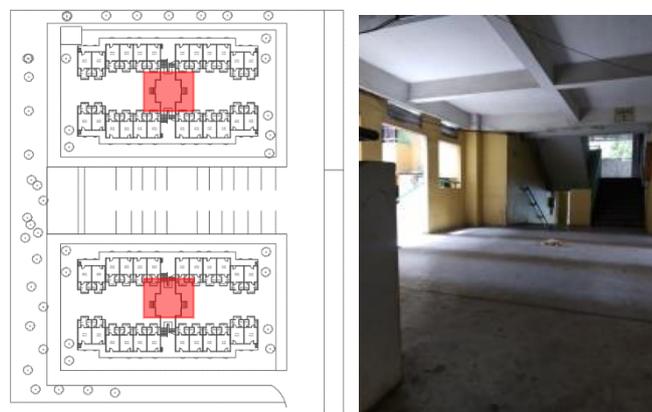
**Gambar 13.** Zonasi Unit Hunian  
(Sumber: Dokumen Pribadi, 2020).

### Analisis Tipologi Hunian Vertikal/ Rumah Susun Rusunawa Seruni Pulogebang

Sistem penyusunan lantai pada bangunan rumah susun ini memiliki satu unit susun per lantainya atau disebut jenis *Simplex* hal demikian sama seperti rumah susun dinas kebersihan. Pada setiap satu lantainya memiliki beberapa unit hunian. Sistem penyusunan jenis ini pada bangunan vertikal merupakan yang paling umum, sederhana dan bernilai ekonomis. Setiap warga penghuni dengan mudah berinteraksi antar unit hunian yang berada di depan huniannya. Namun terdapat koridor penghubung antar blok yang memiliki elevasi lantainya yang *split level*. Meskipun begitu, penggunaan setiap unit hunian pada rumah susun ini tetap 1 lantai setiap unit kamar huniannya. Sehingga tetap termasuk jenis rumah susun dengan lantai *Simplex*.

Rumah susun ini terdiri dari 5 lantai. Penggunaan akses pencapaian vertikal pada rumah susun ini dinamakan *walk-up* karena masih menggunakan tangga. Sama seperti rumah susun dinas kebersihan, bahwa seharusnya penggunaan tangga memiliki batas maksimal hanya sampai 4 lantai, selebihnya harus menggunakan lift. Kondisi tangga pada rumah susun ini sedikit gelap, dikarenakan kurangnya sinar matahari yang masuk (gambar 14). Dikarenakan letak posisinya yang berada di dalam ruangan dan juga berada di tengah-tengah antar blok sehingga menghalangi arah sinar matahari. Kondisi penghawaan juga sedikit pengap dan bau.

Rumah susun ini memiliki eksterior koridor yang berada di depan setiap unit huniannya. Berbeda dengan model koridor pada rumah susun dinas kebersihan, rusunawa ini memiliki arah hadap ke depan fasad bangunan. sehingga koridornya langsung berada di fasad bangunan. sedangkan pada area belakang merupakan balkon yang di fungsikan sebagai area *service*. Desain koridor yang diletakan di depan fasad bangunan seharusnya membuat aspek pencahayaan pada rusunawa ini dapat teratasi, namun ketika penulis melakukan observasi langsung, kondisinya sedikit redup dan kurang pencahayaan sehingga cahaya yang masuk ke dalam kamar pun kurang (gambar 15). Hal tersebut dikarenakan tingginya pagar beton dan bentuk tritisan pada plafon yang membuat masuknya sinar matahari kurang maksimal. Diadakannya tritisan bermaksud agar air tidak masuk ke dalam koridor namun hal tersebut berdampak juga terhadap pencahayaan yang terjadi.



**Gambar 14.** Tangga Rusunawa Pulogebang  
(Sumber: Dokumen Pribadi, 2020).

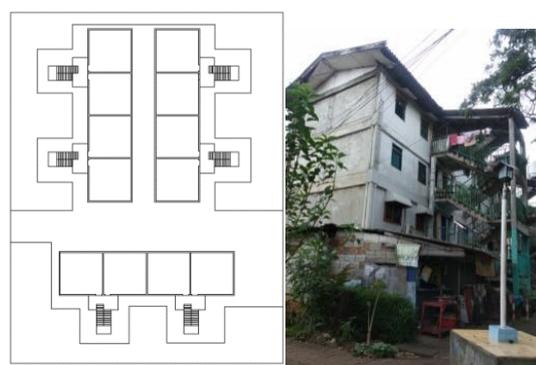


**Gambar 15.** Koridor Rusunawa Pulogebang  
(Sumber: Dokumen Pribadi, 2020).

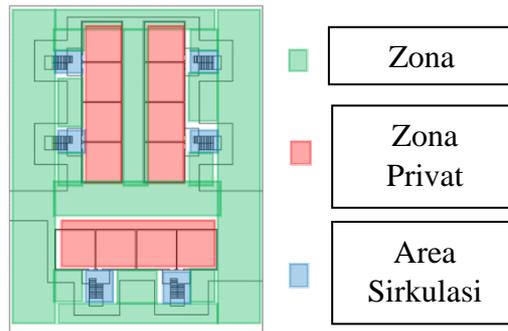
### Analisis Tipologi Bangunan Rumah Susun Klender Penggilingan

Rumah susun klender merupakan rumah susun yang hanya terdiri dari 4 lantai namun memiliki unit hunian yang banyak sehingga berbentuk kompleks yang terdiri dari 78 blok (gambar 16). Setiap satu blok rusun klender terdiri dari 3 massa bangunan yang berdiri sendiri. Setiap massa bangunan memiliki 4 unit hunian perlantainya yang berdempetan. Desain awal pada bangunan ini memang sederhana, hanya berbentuk kubus. Namun seiring bertambahnya waktu, banyak beberapa bangunan yang telah dilakukan penambahan massa bangunan pada bagian lantai 1 nya, biasanya ditambah untuk area service seperti dapur atau juga massa ditambah untuk membuka usaha sebagai ruko. Terjadinya penambahan massa bangunan ini membuat bentuk massa pada setiap blok bangunan berbeda-beda dan bervariasi. Terlihat sekali perbedaannya antara unit hunian yang terawat dan juga unit hunian yang tidak terawat.

Pembagian area-area penzoningan beserta pola ruang pada seluruh area site bangunan seperti yang tertera pada gambar 17. Zona publik atau umum pada bangunan ini meliputi area luar massa bangunan. Penulis melakukan observasi pada area RW 01, dan di sekitar area tersebut terdapat lapangan olah raga, masjid, dan kelurahan. Dengan adanya fasilitas lapangan olahraga Area publik pada bangunan ini cenderung ramai, hal tersebut juga yang menjadikan penghuni untuk membuka usaha warung atau juga berjualan aneka makanan seperti gorengan, nasi uduk dll.



**Gambar 16.** Rusun Klender Penggilingan  
(Sumber: Dokumen Pribadi, 2020).



**Gambar 17.** Zonasi area bangunan  
(Sumber: Dokumen Pribadi, 2020).

Zona privat rumah susun ini meliputi unit huniannya. Sama seperti rumah susun sebelumnya yakni unit hunian tidak dapat diakses/ dimasuki oleh orang lain meskipun dia merupakan warga rusun setempat. Para penghuni bangunan rusun lain pun tidak dapat memasuki unit hunian orang lain selain mendapat izin dari sang pemilik. Beberapa penghuni banyak yang menyediakan tempat duduk di depan rumah dengan tetap membiarkan kondisi pintu rumah terbuka. Hal tersebut menggambarkan bentuk keakraban antar penghuni dan para tetangganya.

Area sirkulasi pada bangunan ini hanya sebatas teras depan rumah dengan tangga di depan pintu rumahnya. Semakin tinggi lantai bangunannya, semakin jarang area tangganya dilalui oleh orang kecuali bagi penghuninya.

### **Analisis Tipologi Hunian Vertikal/ Rumah Susun Klender Penggilingan**

Sistem penyusunan lantai pada bangunan rumah susun ini memiliki satu unit susun per lantainya hal demikian sama seperti rumah susun yang telah dibahas sebelumnya. Pada setiap satu lantainya memiliki beberapa unit hunian. Sistem penyusunan jenis ini pada bangunan vertikal merupakan yang paling umum, sederhana dan bernilai ekonomis. Setiap warga penghuni dengan mudah berinteraksi antar unit hunian yang berada di depan huniannya.

Rumah susun ini terdiri dari 4 lantai. Penggunaan akses nya berupa tangga yang di ekspose di luar ruangan (gambar 18). Karena posisi yang berada di luar ruangan, tangga tidak mengalami kekurangan pencahayaan ataupun penghawaan. Namun kelemahannya adalah ketika pada saat terjadi hujan, para penghuni tentu saja akan terkena air hujan meskipun bagian atap tangganya terdapat penutup.

Akses sirkulasi horizontal pada rumah susun ini berbeda dengan rumah susun yang telah dijelaskan sebelumnya (gambar 19), yakni berupa teras di depan ruang unit hunian. Hal tersebut membuat kondisi penghawaan dan pencahayaan tidak mengalami kendala. dan juga semakin tinggi lantainya, teras unit hunian pula semakin jarang di lalui orang lain selain penghuninya. Karena letak huniannya yang sendiri berada di atas.



**Gambar 18.** Sirkulasi tangga rusun klender  
(Sumber: Dokumen Pribadi, 2020).



**Gambar 19.** Rusun Klender  
(Sumber: Dokumen Pribadi, 2020).

## KESIMPULAN

Rumah susun sebagai solusi dalam menjawab permasalahan padat penduduk di DKI Jakarta. Menjadikannya bangunan yang gencar direalisasikan oleh pemerintah. Hal tersebut tidak terlepas dari desain kebutuhan ruang pada huniannya yang berdasarkan aktivitas para penggunanya. Aktivitas pengguna menghasilkan pengelompokan yang disebut zonasi untuk aktivitas. Zonasi tersebut meliputi privat, semi privat / semi publik, publik, area *service*, serta area sirkulasi. Karena rusun adalah rumah bersama dalam satu massa bangunan, maka area zonasi publik cenderung lebih besar dan ramai nya penghuni berkumpul di area-area publik yang sudah difasilitasi.

Bentukan massa bangunan hunian vertikal di Jakarta cenderung memanjang dan sejajar. Tampak fasadnya banyak yang dipenuhi oleh jemuran dan penutup area terbuka untuk melindungi privasi. Beberapa hunian vertikal yang terjaga perawatan gedungnya, ada pula yang terlihat usang dan tidak terawat. Mayoritas bangunan vertikal rumah susun di Jakarta bersifat susun *simplex* dengan eksterior koridor dan mayoritas masih menggunakan tangga sebagai akses vertikalnya.

**DAFTAR PUSTAKA**

- Jakarta, B. P. D. (2021) Jumlah Penduduk Provinsi DKI Jakarta Menurut Kelompok Umur dan Jenis Kelamin 2018-2020. Available at: <https://jakarta.bps.go.id/indicator/12/111/1/jumlah-penduduk-provinsi-dki-jakarta-menurut-kelompok-umur-dan-jenis-kelamin.html> (Accessed: 13 November 2021).
- Lang, J. (2006) Urban design. Routledge.
- MZ, S. F., Ariastita, P. G. and Septanaya, I. D. M. F. (2021) ‘Tipologi Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Kota Surabaya’, *Jurnal Teknik ITS*, 9(2), pp. C93–C98.
- Pitaloka, P. D. P., Saladin, A. and Suiswanto, J. (2018) ‘Penerapan Aspek Efisiensi Terhadap Sirkulasi Rumah Susun Pasar Rumput’, In *Prosiding Seminar Nasional Cendekiawan*, pp. 583–589.
- Pollio, V. (1914) *Vitruvius, the ten books on architecture*. Harvard university press.
- Prayojana, T. W. et al. (2020) ‘Dampak Urbanisasi Terhadap Pemukiman Kumuh (Slum Area)’, *Jurnal Kependudukan dan Pembangunan Lingkungan*, 1(2), pp. 60–69.
- Sari, D. K., Ernawati, A. and Hamdani, N. (2019) ‘Apartemen *Minimum Cost* Sebagai Solusi Akan Kebutuhan Hunian Murah Bagi Pelajar/Mahasiswa di Depok’, in *Seminar Nasional Komunitas dan Kota Berkelanjutan*, pp. 297–299.

