

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Lokasi

Lokasi Perancangan Rumah Susun Pekerja terletak di sekitar kawasan industri. Pemilihan lokasi disesuaikan dengan pertimbangan lokasi agar dekat dengan daerah industri sebagai tempat kerja. Fasilitas bagi lokasi tapak juga memadai, seperti transportasi dan daerah pelayanan (pasar, pertokoan).

Di Kota Surabaya, kawasan industri diarahkan pada unit pengembangan yang terdapat lokasi pengembangan industri, yaitu di Unit Pengembangan (UP) I Rungkut disekitar Surabaya *Industrial Estate* Rungkut (SIER), Kalirungkut, Kedung Baruk, di wilayah UP. X Wiyung di kawasan Karangpilang, dan wilayah UP. XI Tambak Oso Wilangan di sekitar Margomulyo, dan Tambak Oso Wilangan. Lokasi industri-industri individual yang terletak di luar kawasan industri akan direlokasi ke kawasan yang direncanakan agar tidak menyebabkan pencemaran lingkungan, sedangkan lokasi industri kecil atau rumah tangga dapat berada di kawasan perumahan selama tidak mengganggu fungsi lingkungan hunian (*Excutive Summary* RTRW Kota Surabaya).

Dari Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1996, dalam pembangunan kawasan industri yaitu memiliki bentuk fisik yang mencakup unsur-unsur sebagai berikut (<http://eprints.undip.ac.id>):

1. Lahan, lahan kawasan industri merupakan areal atau bentangan tanah dengan keluasan minimal 20 hektar dengan status tanah sebagai hak guna bangunan

induk (HBG Induk) atas nama perusahaan kawasan industri dan dibatasi dengan pagar keliling. Lahan di dalam kawasan industri diperuntukkan bagi perusahaan industri tersebut telah dimatangkan dalam bentuk kavling-kavling industri dan secara teknik telah memenuhi syarat untuk didirikan bangunan (merupakan kavling siap bangun).

2. Prasarana, lahan yang diperuntukkan untuk industri didalam kawasan industri tersebut, selain sudah dimatangkan, juga harus dibangun prasaranayang diperlukan oleh perusahaan industri (investor). Prasarana tersebut meliputi jaringan jalan, saluran air hujan, instalasi penyediaan air bersih, instalasi distribusi dan pembangkit tenaga listrik, jaringan distribusi telekomunikasi, saluran pengumpulan air limbah industri, instalasi pengolah limbah, penampungan sementara limbah padat, penerangan jalan, unit pemadam kebakaran dan pagar kawasan industri.
3. Sarana Penunjang, suatu kawasan industri diwajibkan membangun sarana penunjang di dalamnya, yaitu meliputi kantor pengelola, kantor pos, kantor pelayanan telekomunikasi, poliklinik, kantin, sarana ibadah, perumahan karyawan industri dan mess transito, pos keamanan, sarana kesegaran jasmani, dan halte angkutan umum.
4. Pengelola Kawasan Industri, kawasan industri dalam operasionalnya dikelola oleh perusahaan kawasan industri. Perusahaan pengelola tersebut merupakan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, yang ditunjuk oleh dan /atau menerima hak dan kewajiban dari

perusahaan kawasan industri khusus untuk melaksanakan pengelolaan sebagian atau seluruh kawasan industri.

5. Tata Tertib Kawasan Industri, adalah peraturan yang ditetapkan oleh perusahaan kawasan industri, yang mengatur hak dan kewajiban perusahaan kawasan industri, perusahaan pengelola kawasan industri dan perusahaan industri dalam pengelolaan dan pemanfaatan kawasan industri.
6. Izin AMDAL, kawasan industri diwajibkan memiliki izin analisa mengenai dampak lingkungan (AMDAL). Izin ini mutlak diperlukan karena di dalam kawasan industri terdapat banyak pabrik yang berdiri dan biasanya pabrik tersebut beroperasi dengan menghasilkan limbah. Untuk meminimalisasi dampak lingkungan yang timbul dari dioperasikan kawasan industri maka limbah yang ditimbulkan dari pabrik yang beroperasi harus dapat dikelola dengan sebaik-baiknya.
7. Izin Usaha Kawasan Industri, suatu perusahaan yang akan mengoperasikan kawasan industri diwajibkan memiliki izin usaha kawasan industri.

Oleh karena itu, lokasi perancangan Rumah Susun Pekerja ini terletak di daerah industri UP I Rungkut yaitu di Jalan Rungkut Zamhuri Kecamatan Rungkut, Kelurahan Rungkut. Berdasarkan data monografi situs resmi Pemerintahan Kota Surabaya, luas wilayah Kecamatan Rungkut adalah 21,08 km² dan memiliki jumlah kepadatan penduduk sebesar 5279 jiwa/km². Kecamatan Rungkut yang terdiri dari enam kelurahan memiliki jumlah penduduk sekitar 81.562 orang.

Saat ini Kecamatan Rungkut telah mencapai 300 pabrik dengan jumlah pekerja ± 50.000 orang. Dengan perancangan RuSun di sekitar kawasan industri akan memberikan kemudahan pekerja dalam bertempat tinggal dan akan berdampak pada tingkat loyalitas kerja. Faktor aksesibilitas ini yang merupakan faktor yang diutamakan dalam memilih tempat tinggal disamping memperhatikan terhadap faktor keamanan dan kualitas huniannya.

2.2 Kajian Objek Rancangan

Dalam tinjauan pustaka dibahas kajian tentang objek perancangan yang digunakan sebagai penunjang dalam perancangan. Kajian objek rancangan ini meliputi pengertian objek rancangan, dasar perencanaan objek, dan sistem kepemilikan, dan pengertian subjek rancangan.

2.2.1 Pengertian Rumah Susun

Mengutip Peraturan Pemerintah No.16 UU tahun 1985 tentang rumah susun, pasal 1 ayat 1, rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Rumah Susun merupakan bangunan bertingkat yang terdapat sistem kepemilikan perorangan atau hak bersama. Rumah susun dapat bersifat hunian

atau bukan hunian. Sebagai satu kesatuan sistem pembangunan yaitu satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Sebagai satuan rumah susun karena fungsi rumah susun sebagai tempat hunian. Serta sebagai bagian bersama, rumah susun juga digunakan untuk pemakaian bersama. Sebagai benda bersama, suatu benda yang dimiliki yang tidak terpisah untuk pemakaian bersama. Rumah susun sebagai tanah bersama juga karena menggunakan tanah yang juga merupakan hak bersama. Rumah susun juga dapat diartikan bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertical dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki secara terpisah maupun disewa secara terpisah, terutama untuk tempat yang dihuni yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Pembangunan rumah susun bertujuan untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah-daerah yang memiliki tingkat kepadudukan yang tinggi dengan luas tanah yang terbatas. Oleh karena itu dalam pembangunannya, diperlukan kepastian dalam hukum penguasaan serta keamanan dalam pemanfaatannya, sehingga terjadi kelestarian sumber daya alam serta penciptaan lingkungan yang nyaman, serasi dan seimbang yang memenuhi persyaratan teknis dan administratif.

Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun (Rusun) menurut UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun antara lain ([Http://www.ar.itb.ac.id/wdp](http://www.ar.itb.ac.id/wdp) diakses tanggal 05 Oktober 2010):

- a. Ruang, memenuhi fungsi utamanya sebagai tempat tinggal sehari-hari, tempat usaha atau fungsi ganda.
- b. Struktur, komponen dan bahan bangunan, yaitu memperhatikan prinsip koordinasi modular dan syarat konstruksi
- c. Kelengkapan rumah susun, dilengkapi dengan alat transportasi bangunan, pintu dan tangga darurat kebakaran, alat dan system alarm kebakaran, penangkal petir, jaringan air bersih, saluran pembuangan air hujan, saluran pembuangan air limbah, tempat sampah tempat jemuran, kelengkapan pemeliharaan bangunan, jaringan listrik, generator listrik, gas.
- d. Kepadatan dan tata letak bangunan, memperhitungkan (KDB), (KLB), ketinggian dan kedalaman bangunan serta penggunaan tanah untuk mencapai optimasi daya guna dan hasil guna tanah.
- e. Satuan rumah susun
Mempunyai ukuran yang standar minimum 18 m² dengan lebar muka minimal 3 m
 - Dapat terdiri dari satu ruang utama (ruang tidur) dan ruang lain (ruang penunjang) didalam atau diluar ruang utama.
 - Dilengkapi dengan sistem penghawaan dan pencahayaan buatan yang cukup sistem evakuasi penghuni yang menjamin kelancaran dan kemudahan, sistem penyediaan daya listrik yang cukup dan menerus, serta sistem pemompaan air secara otomatis.
 - Batas pemilikan satuan rumah susun dapat berupa ruang tertutup atau sebagian terbuka dan/atau ruang terbuka.

f. Benda bersama

Benda bersama dapat berupa prasarana lingkungan dan fasilitas lingkungan.

g. Bagian Bersama

Bagian bersama dapat berupa ruang untuk umum, struktur dan kelengkapan rumah susun, prasarana lingkungan dan fasilitas lingkungan yang menyatu dengan bangunan rumah susun.

h. Prasarana lingkungan

Prasarana lingkungan berupa jalan setapak, jalan kendaraan sebagai penghubung antar bangunan rumah susun atau keluar lingkungan rumah susun, tempat parkir dan/atau tempat penyimpanan barang, utilitas umum yang terdiri dari jaringan air limbah, jaringan sampah, jaringan pemadam kebakaran, jaringan listrik, jaringan gas, jaringan telepon dan alat komunikasi lainnya.

i. Fasilitas lingkungan

Lingkungan rumah susun harus dilengkapi fasilitas perniagaan dan perbelanjaan, lapangan terbuka, pendidikan, kesehatan, peribadatan, fasilitas pemerintah dan pelayanan umum serta pemakaman dan pertamanan.

Dalam perencanaan rumah susun, faktor kenyamanan, kesehatan, ekonomis, dan keamanan harus diperhatikan dan menyesuaikan perencanaan menyeluruh dari perencanaan lingkungan rumah susun. Serta harus mengikuti Standar Nasional Indonesia dalam menentukan ukuran komponen maupun elemennya. Penerapan perancangan yang sesuai dengan SNI 03-2845-1992, antara lain:

1. Pengelompokan modul satuan rumah susun dapat menggunakan beberapa cara dalam penentuan ukurannya dan bahan modul fungsi dipertimbangkan pada bahan struktur, dinding pengisi atau partisi dan lantai pengisi.
2. Ukuran sambungan antar komponen dan ukuran penampang komponen dan elemen baik struktural tidak harus modular.
3. Ukuran arah vertikal dan horizontal harus berdasarkan multimodal.
4. Ukuran tinggi tingkat minimum harus berkisar antara 26 m dan tinggi perubahan tingkat harus berkisar antara 3m dan 12 m dengan kelipatan 3 m.
5. Koridor dapat ditempatkan pada tengah dan pinggir massa bangunan dengan lebar minimum 5x3 m. Pada bangunan kurang dari atau sama dengan lima lantai dipersyaratkan menggunakan tangga.

2.2.2 Dasar Perencanaan Rumah Susun

Rumah susun yang merupakan solusi dari kebutuhan perumahan yang layak bagi masyarakat menengah kebawah juga memerlukan standar perencanaan rumah susun sebagai dasar pembangunannya. Standar perencanaan rumah susun ini diperlukan agar harga jual atau sewa rumah susun dapat terjangkau oleh kelompok sasaran yang dituju, tanpa mengurangi faktor kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, keserasian rumah susun dengan tata bangunan dan lingkungan kota. Standar perencanaan rumah susun adalah sebagai berikut (<http://digilibpetra.com> diakses pada tanggal 20 Oktober 2010):

1. Kepadatan Bangunan

Dalam mengatur kepadatan bangunan diperlukan perbandingan yang tepat meliputi luas lahan peruntukan, kepadatan bangunan, Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan Koefisien Lantai Bangunan (KLB)

- Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah perbandingan antara luas dasar bangunan dengan luas lahan atau persil, tidak melebihi dari 0,4.
- Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah perbandingan antara luas lantai bangunan dengan luas tanah, tidak kurang dari 1,5.
- Koefisien Bagian Bersama (KB) adalah perbandingan Bagian Bersama dengan luas bangunan, tidak kurang dari 0,2.

2. Lokasi

Rumah susun dibangun di lokasi yang sesuai dengan rencana tata ruang rencana tata bangunan dan lingkungan serta dengan mempertimbangkan keserasian dengan lingkungan sekitarnya.

3. Tata Letak

Tata letak rumah susun harus mempertimbangkan keterpaduan bangunan, lingkungan, kawasana dan ruang, serta dengan memperhatikan faktor-faktor kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan dan keserasian.

4. Jarak Antar Bangunan dan ketinggian

Jarak antar bangunan dan ketinggian ditentukan berdasarkan persyaratan terhadap bahaya kebakaran, pencahayaan dan pertukaran udara secara alami, kenyamanan, serta kepadatan bangunan sesuai tata ruang kota.

5. Jenis Fungsi Rumah Susun

Jenis fungsi peruntukan rumah susun adalah untuk hunian dan dimungkinkan dalam satu rumah susun atau kawasan rumah susun memiliki jenis kombinasi fungsi hunian dan fungsi usaha.

6. Luas Satuan Rumah Susun

Luas satuan rumah susun, dengan fungsi utama sebagai ruang tidur atau ruang serbaguna dan dilengkapi dengan kamar tidur dan dapur.

7. Kelengkapan Rumah Susun

Rumah susun harus dilengkapi prasarana, sarana dan utilitas yang menunjang kesejahteraan, kelancaran dan kemudahan penghuni dalam menjalankan kegiatan sehari-hari.

8. Transportasi Vertikal

- Rumah susun bertingkat rendah dengan jumlah lantai maksimum 6 lantai, menggunakan tangga sebagai transportasi vertikal.
- Rumah susun bertingkat tinggi dengan jumlah lantai lebih dari 6 lantai, menggunakan lift sebagai transportasi vertikal.

2.2.3 Sistem Kepemilikan rumah Susun dan Hak Kepemilikan

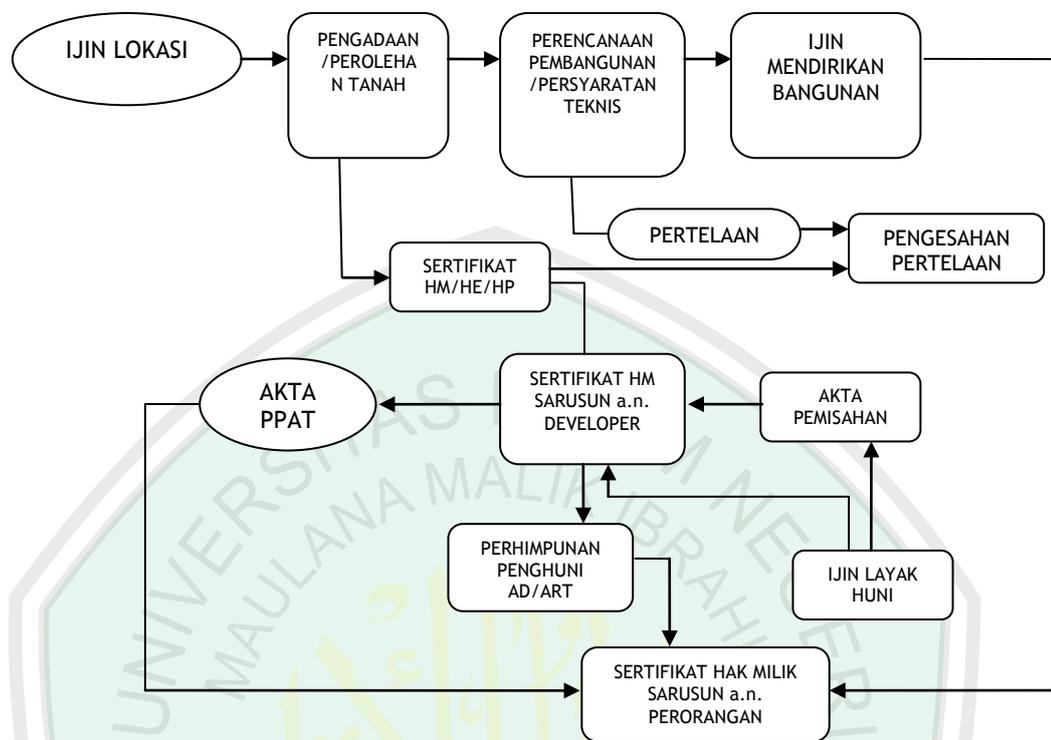
Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) berkaitan dengan tanah. HMSRS bersifat perorangan dan terpisah, dimana meliputi hak pemilikan bersama atas apa yang disebut “bagian bersama”, “tanah bersama”, dan “benda bersama”. Semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan kepemilikan Satuan Rumah Susun (SRS). Secara garis besar peraturan tersebut memuat

ketentuan sebagai berikut: (<http://digilibpetra.com> diakses pada tanggal 20 Oktober 2010)

1. Setiap Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) adalah hak pemilikan atas suatu rumah susun yang digunakan secara terpisah, yang meliputi hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama lingkungan rumah susun sesuai dengan nilai proporsional dari satuan rumah susun yang bersangkutan.
2. Setiap satuan rumah susun memiliki batas-batas dan hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang disahkan dan dicantumkan secara jelas dalam sertifikat Hak Milik atas satuan rumah susun oleh pihak yang berwenang.
3. Pembangunan rumah susun dilakukan diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Hak Pengelolaan atau Hak Sewa sesuai dengan persyaratan teknis, ekologis, dan administratif dan dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan.
4. Setiap rumah susun dapat dihuni apabila pengembang telah memperoleh izin layak huni atau izin penggunaan bangunan dari Pemerintah Daerah setempat.
5. Hak pembeli atas satuan rumah susun dapat dijadikan jaminan hutang kepada bank yang member kredit apabila telah ada persetujuan antara perusahaan pengembang dan konsumen.

6. Perhimpunan rumah susun ialah berstatus badan hukum dan bertugas mewakili dan mengurus kepentingan para penghuni dan pemilik satuan rumah susun.
7. Pembentukan Perhimpunan Penghuni disahkan oleh Bupati atau Wali-Kotamadya Kepala Daerah Tingkat II.
8. Pemindahan hak atau jual beli satuan rumah susun dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
9. Pemilik satuan rumah susun mendapat sertifikat HMSRS yang terdiri dari:
 - a. Salinan buku tanah dan surat ukur tanah
 - b. Gambar denah satuan rumah susun yang bersangkutan
 - c. Pertelaan mengenai besarnya hak bersama

Instansi yang menerbitkan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun adalah Kantor Pertanahan Kotamadya atau Kabupaten sebagai nama penyelenggara pembangunan. Kepemilikan hak atas rumah susun adalah sertifikat hak milik atas nama pembeli sebagai hasil akhir dari proses prosedur pengurusan sertifikasi. Proses sertifikasi rumah susun dapat dilihat pada gambar ilustrasi sebagai berikut (Kuswahyono, 2004:46):



Skema 2.1. Proses Pelaksanaan Sertifikasi Rumah Susun
 Sumber: PP No.4/1998 dalam Kuswahyono (2004, 46)

Hak kepemilikan atas rumah susun adalah hak atas ruangan yang tidak selalu dibatasi oleh dinding (Kuswahyono, 2004:61). Dalam hal dibatasi dibatasi dinding pemilikannya adalah permukaan bagian dalam dan dinding pemisah, permukaan bawah langit-langit struktur, permukaan alas lantai struktur. Batas kepemilikan dalam hal sebagian tidak dibatasi dinding adalah batas permukaan dinding bagian luar yang berhubungan langsung dengan udara luar secara tegak lurus, sedangkan dalam hal keseluruhannya tidak dibatasi oleh dinding batas pemilikannya adalah garis batas yang ditentukan yang ditarik secara vertikal dan digunakan sesuai dengan peruntukannya.

2.3 Kajian Subjek Rancangan

Dalam perancangan RuSun ini, sasaran primer ditujukan kepada pekerja industri. Pembahasan pekerja ini terdiri dari pengertian hingga tingkat upah yang diterima dan mempengaruhi pemilihan atribut rumah tinggal.

2.3.1 Pekerja

Menurut kamus Bahasa Indonesia, pekerja berarti orang yang bekerja atau orang yang menerima upah atas hasil kerjanya dan dapat diartikan buruh atau karyawan. Definisi pekerja menurut M. Chatib Basri dan Hendri Saporini, dibagi dua yaitu pekerja formal dan informal. Pekerja formal berarti tenaga kerja yang diperkerjakan untuk kepentingan suatu perusahaan baik berstatus bulanan, harian tetap, harian lepas maupun borongan. Sedangkan pekerja informal adalah tenaga kerja tenaga kerja yang bekerja pada segala jenis pekerjaan tanpa ada perlindungan negara atau usaha.

Ciri-ciri pekerja Indonesia adalah memiliki sifat kerja keras, disiplin dan memiliki ikatan yang kuat terhadap pekerja yang lainnya. Rasa kebersamaan dari tiap pekerja muncul karena keseharian mereka yang saling berhubungan di tempat kerja. Hal ini yang menimbulkan kepuasan pada bekerja dan berdampak pada hasil produksi yang mereka kerjakan. Kepuasan kerja ini disebabkan adanya kesesuaian antara harapan pekerja dan kenyataan di tempat kerja. Teori-teori tentang kepuasan kerja terdiri dari dari tiga macam yaitu (Wexkley dan Yukl, 1977):

1. Teori Perbandingan Intrapersonal (*Discrepancy Theory*)

Kepuasan dan ketidakpuasan pekerja berasal dari apa yang telah diperoleh dari pekerjaannya. Kepuasan akan dirasakan apabila sesuai dengan apa yang diharapkan atau sebaliknya.

2. Teori Keadilan (*Equity Theory*)

Kepuasan atau ketidakpuasan dari seseorang akan terjadi apabila adanya keadilan atau tidak dari suatu situasi. Biasanya perasaan ini timbul akibat perasaan membanding-bandingkan pribadi diri sendiri dengan orang lain.

3. Teori Dua-Faktor (*Two Factor Theory*)

Menurut teori ini, kepuasan dan ketidakpuasan dari suatu pekerjaan berasal dari dua kategori, yaitu Dissatisfier atau *hygiene factors* dan *satisfier* atau *motivators*. *Motivators* sebagai sumber kepuasan kerja yang membentuk prestasi kerja yang baik. Sebaliknya, *hygiene factors* menjadi sumber ketidakpuasan yang berasal dari gaji, pengawasan, hubungan pribadi, atau kondisi kerja bahkan status.

Dari teori-teori kepuasan pekerja tersebut, tampaknya teori dua-faktor (*two factor theory*) mencerminkan karakter pekerja di Indonesia. Dalam teori Herzberg menyebutkan bahwa kepuasan kerja berdasarkan hierarki dari kebutuhan yang paling rendah ke kebutuhan yang paling tinggi. Kebutuhan seseorang tersebut terdiri atas kebutuhan tingkat atas adalah penghargaan dan aktualisasi diri yang disebut sebagai *motivator*, sedangkan kebutuhan tingkat lain menurut teori Herzberg yang diturunkan oleh Maslow adalah kebutuhan fisiologis, kebutuhan

rasa aman dan kebutuhan sosial yang menjadi kebutuhan tingkat bawah sebagai *hygiene factor*.

Di Surabaya, hygiene factors sangat mempengaruhi pekerjaannya. Faktor-faktor yang dapat mendorong untuk dapat memenuhi kebutuhan tingkat atasnya merupakan penyebab orang menjadi puas atas pekerjaannya. Faktor-faktor tersebut adalah:

1. Kebijakan perusahaan (*company policy*), derajat kesesuaian yang dirasakan tenaga kerja dari semua kebijakan dan peraturan yang berlaku diperusahaan.
2. Penyeliaan (*supervision*), derajat kewajaran penyeliaan yang dirasakan oleh tenaga kerja.
3. Gaji (*salary*), derajat kewajaran gaji/upah sebagai suatu imbalan atas hasil kerjanya (*performance*)
4. Hubungan antar pribadi (*interpersonal relations*), derajat kesesuaian yang dirasakan dalam berinteraksi dengan tenaga kerja lainnya.
5. Kondisi kerja (*working condition*), derajat kesesuaian kondisi kerja dengan proses pelaksanaan pekerjaannya.

Apabila faktor-faktor tersebut tidak memenuhi maka akan menyebabkan keadaan seseorang tidak puas terhadap pekerjaannya. Saat ini Kota Surabaya dalam menetapkan upah minimum kota (UMK) dirasa kurang. Hal ini yang menyebabkan kesenjangan dalam kehidupan sosial mereka dan mempengaruhi proses produksinya. Berikut nilai upah minimum kota (UMK) Surabaya lima tahun terakhir:

| Tahun | Nilai UMK | Persentase Kenaikan |
|-------|--------------|---------------------|
| 2005 | Rp 578.500 | 5 % |
| 2006 | Rp 685.500 | 18,4% |
| 2007 | Rp 746.000 | 8,8% |
| 2008 | Rp 805.500 | 7,9% |
| 2009 | Rp 948.500 | 17,7% |
| 2010 | Rp 1.031.500 | 8,7% |

Tabel 2.1. Nilai UMK Surabaya
Sumber: Jawa Pos, 30 Oktober 2010

Nilai upah minimum ini akan mempengaruhi harga sewa per bulan yang akan ditawarkan pada pekerja. Biaya sewa dapat berubah sesuai dengan perubahan nilai UMK yang telah ditetapkan. Di Surabaya, sewa yang ditawarkan pekerja yaitu berkisaran Rp 400.000-500.000 per bulan berdasarkan syarat menghuni rumah susun yaitu memiliki gaji per bulan tak lebih dari Rp 2,5 juta (Jawa Pos, 30 Oktober 2010). Bagi pekerja dengan penghasilan yang rendah sehingga tidak mampu untuk memiliki rumah dapat dilakukan pembayaran melalui fasilitas KPR, sehingga dapat meningkatkan harkat dan martabat serta kesejahteraan pekerja.

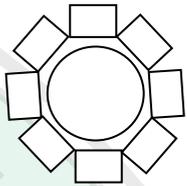
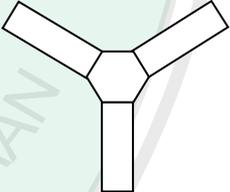
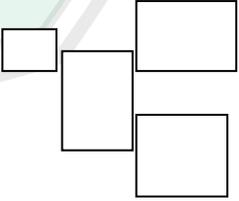
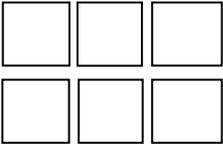
2.4 Teori Perancangan

2.4.1 Teori Perancangan Bentuk

Bentuk arsitektural adalah titik sentuh antara massa bangunan dan ruang. Bentuk-bentuk arsitektural, tekstur, material, modulasi cahaya dan bayangan, warna semua berkombinasi untuk menghadirkan suatu kulit yang mengartikan ruang (Ching, 2007). Dalam perancangan rumah susun yang terpenting adalah terbentuknya ruang bersama.

❖ Pola Penataan Massa Bangunan

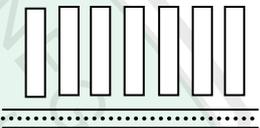
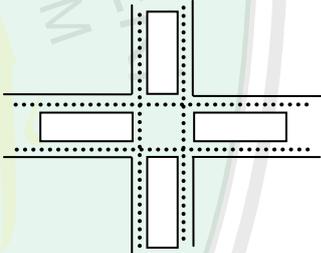
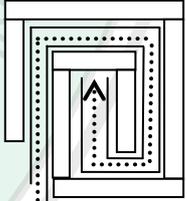
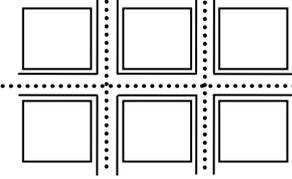
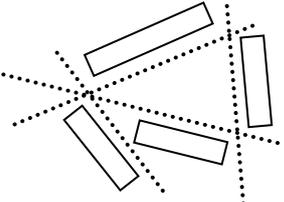
Bentuk memiliki unsur-unsur penggabungan yang terdiri dari unsur penambahan atau pengembangan dan unsur-unsur tersebut dapat berhubungan satu sama lain sehingga membentuk sebuah hubungan (Ching, 2000).

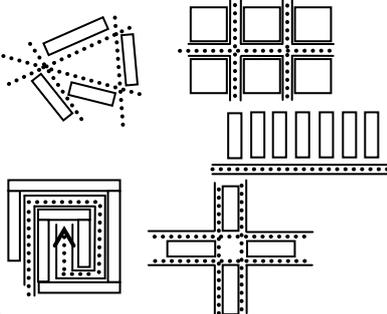
| | | |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Terpusat</p> | <p>Memiliki sifat terpusat yang berdiri sendiri dan dikelilingi oleh lingkungan. Bentuk ini memiliki keteraturan geometris yang dapat menjadi simbol tempat tersebut.</p> |  |
| <p>Linier</p> | <p>Bentuk linier atau garis lurus berasal dari perubahan bentuk-bentuk berupa garis secara proporsional. Bentuk berfungsi sebagai pembatas atau menunjukkan sisi ruang atau sebagai pengatur.</p> |  |
| <p>Radial</p> | <p>Radial terbentuk dari pusat inti ke arah luar sesuai dengan jari-jari. Inti dapat digunakan sebagai pusat fungsional seluruh organisasi.</p> |  |
| <p>Cluster</p> | <p>Bentuk kelompok dibentuk berdasarkan persyaratan fungsional yaitu ukuran, wujud serta jarak letak. Organisasi bentuknya dapat diorganisir secara fleksibel.</p> |  |
| <p>Grid</p> | <p>Bentuk merupakan sistem dengan perpotongan yang berjarak teratur yaitu dengan perpotongan dua garis-garis sejajar.</p> |  |

Tabel 2.2. Pola Penataan Massa Bangunan
Sumber: Ching, 2000:57

❖ Konfigurasi Jalur Sirkulasi

Konfigurasi bersifat mempengaruhi atau dipengaruhi oleh organisasi ruang-ruang yang dihubungkannya. Biasanya alur bergerak secara lurus atau linier. Jika organisasi ruang diatur dengan pola sejajar maka dapat memperkuat sirkulasi. Sebaliknya, penataan ruang yang berlawanan visual dengan keadaan yang ada maka konfigurasi sirkulasi akan tampak berbeda.

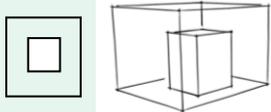
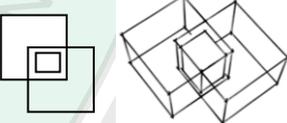
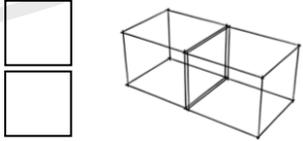
| | | |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Linier | Serangkaian bentuk yang diperoleh dari dasar linier sehingga membentuk susunan massa yang berurutan. |  |
| Radial | Komposisi yang dari bentuk-bentuk linier yang memanjang keluar dari sebuah bentuk pusat dalam cara radial (arah jari-jari). |  |
| Spiral (berputar) | Sebuah susunan yang menerus dan berasal dari titik pusat dan bersifat mengelilingi pusatnya dengan jarak yang berubah. |  |
| Grid | Konfigurasi yang terbentuk dari perpotongan dua pasang garis sejajar pada jarak yang sama. |  |
| Jaringan | Konfigurasi yang terdiri dari jalan-jalan yang menghubungkan titik-titik tertentu di dalam ruang. |  |

| | | |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Komposit (gabungan)</p> | <p>Pola yang menggabungkan pola-pola diatas sehingga titik pusat yang terbentuk dapat memberikan kejelasan pada jalur pergerakannya.</p> |  |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|

Tabel 2.3 Konfigurasi Jalur Sirkulasi
 Sumber: Ching, 2000:253

1. Organisasi dalam Ruang

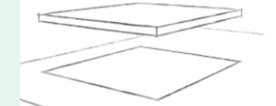
Konfigurasi bentuk dapat mempengaruhi suatu ruang tertentu. Ruang-ruang biasanya berkaitan antara satu ruang dengan ruang lainnya yang dipengaruhi oleh fungsi, jarak, atau alur gerak (Ching, 2000:178).

| | | |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Ruang dalam Ruang</p> | <p>Ruang yang didalam memanfaatkan wujud luarnya tetapi diorientasi ke dalam bentuk lain.</p> |  |
| <p>Ruang-ruang yang saling Berkaitan</p> | <p>Ruang yang saling berkaitan terbentuk dari overlapping dua daerah ruang dan membentuk daerah ruang bersama.</p> |  |
| <p>Ruang-ruang yang Bersebelahan</p> | <p>Hubungan ruang yang bersebelahan membentuk definisi dan fungsi ruang yang jelas dengan persyaratan simbolisnya.</p> |  |
| <p>Ruang-ruang yang dihubungkan oleh ruang bersama</p> | <p>Hubungan visual dan dan keruangan antara kedua ruang tergantung dari sifat ruang ketiga yang dapat digunakan bersama-sama.</p> |  |

Tabel 2.4. Organisasi dalam Ruang
 Sumber: Ching, 2000:179

Unsur Horizontal Pembentuk Ruang (Lantai)

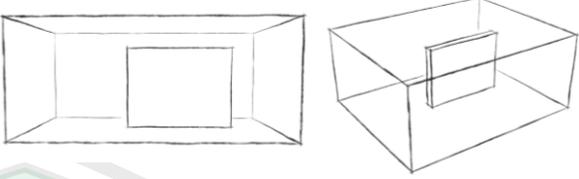
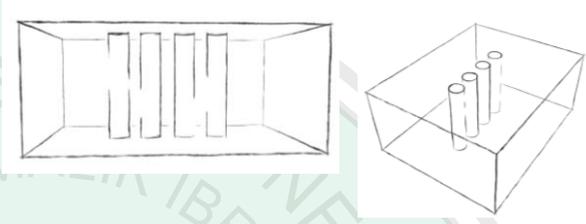
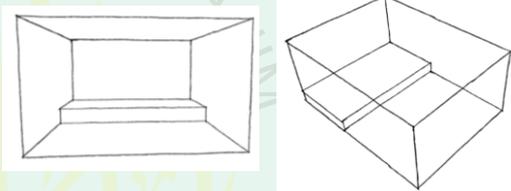
Sebuah bidang dasar dapat digunakan untuk menetapkan sebuah daerah atau ruang. Bidang tersebut akan menimbulkan suatu kawasan atau daerah ruang yang memiliki batas-batas. Daerah ini dapat dipertegas dengan cara visual sebagai berikut (Ching, 2000:100):

| | | |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Bidang Dasar Dinaikkan | Bidang datar horizontal yang diangkat dari permukaan tanah memperkuat pemisahan visual daerah sekitarnya. |  |
| Bidang Dasar Diturunkan | Bidang datar horizontal yang diturunkan ke bawah permukaan tanah untuk membentuk suatu volume ruang. |  |
| Bidang Atas (overhead) | Bidang datar horizontal yang diletakkan tinggi di atas bidang dan permukaan tanah yang membentuk volume ruang. |  |

Tabel 2.5. Unsur Horizontal Pembentuk Ruang
Sumber: Ching, 2000:99

2. Unsur Vertikal Pembentuk Ruang (Dinding Pemisah)

Bidang pemisah yang dapat membatasi pencapaian visual maupun fisik diantara dua ruang yang bersebelahan. Batas ini akan memperkuat individualitas masing-masing ruang dan menampung perbedaan yang ada (Ching, 2000:184).

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Muncul sebagai suatu bidang yang berdiri sendiri dalam volume ruang tunggal</p> |  |
| <p>Menjadi pembatas berupa baris kolom-kolom yang tingkat memberikan kontinuitas visual serta kontinuitas ruang yang tinggi diantara dua buah ruang</p> |  |
| <p>Terbentuk dengan adanya perubahan ketinggian lantai ketinggian lantai atau perbedaan material dan teksturnya.</p> |  |

Tabel 2.6. Unsur Vertikal Pembentuk Ruang
Sumber: Ching, 2000:184

2.5 Kajian Tema

2.5.1 Pengertian Arsitektur Perilaku

Berdasarkan kamus Bahasa Indonesia, arsitektur berarti seni dan ilmu merancang serta membuat konstruksi bangunan. Dalam buku *Membaca Konsep Arsitektur Vitruvius dalam Al-Quran* (2006) karya Aulia Fikriarini dan Yulia Eka Putrie diulas beberapa pengertian arsitektur dari beberapa tokoh, antara lain:

a. J.C Snyder

Arsitektur adalah lingkungan binaan yang berfungsi untuk perlindungan dari bahaya dan untuk menampung kegiatan manusia serta sebagai identitas status sosial.

b. A.C Antoniadis

Arsitektur berkaitan dengan proses dan kreasi dari lingkungan buatan manusia yang mengacu pada aspek fungsi, ekonomi dan emosi pengguna

c. Amos Rapoport

Arsitektur adalah segala macam pembangunan yang secara sengaja dilakukan untuk mengubah lingkungan fisik dan menyesuaikannya dengan skema-skema tata cara dan menekankan unsur sosial budaya.

Dari kamus Bahasa Indonesia, perilaku adalah tanggapan atau reaksi individu terhadap rangsangan atau lingkungan. Kata perilaku menunjukkan semua aktivitas atau tingkah laku manusia secara fisik, baik interaksi dengan manusia lainnya atau lingkungan sekitarnya.

Dalam bukunya *Arsitektur dan Perilaku Manusia* (2004) Marcella mengungkapkan bahwa arsitektur merupakan sintesis integral antara teori dan praktik. Teori arsitektur sangat berhubungan dengan lingkungan baik lingkungan fisik maupun lingkungan sosial manusia. Karena itu dalam desain arsitektur akan menjadi fasilitas perilaku manusianya atau dapat menjadi penghalang terjadinya perilaku. Perilaku memiliki ciri-ciri sebagai berikut:

- a. Perilaku bersifat kasatmata yang penyebabnya tidak dapat diamati secara langsung.
- b. Perilaku terdiri dari beberapa tingkatan, yaitu perilaku sederhana stereotip, perilaku kompleks, dan perilaku sederhana refleksi.
- c. Perilaku diklasifikasikan menjadi kognitif, afektif, dan psikomotorik yang ditunjukkan melalui sifat rasional, emosional, dan gerakan fisik.

d. Perilaku dapat dirasakan secara sadar maupun tidak sadar.

Jadi dapat disimpulkan bahwa arsitektur perilaku merupakan disiplin ilmu arsitektur yang berorientasi pada perilaku manusia dan lingkungan fisiknya yang dapat mempengaruhi hubungan antara manusia dengan lingkungan sekitarnya atau dengan manusia dan lingkungannya sendiri. Lingkungan menjadi hal yang mempengaruhi perilaku manusia, dimana lingkungan merupakan tempat beraktivitas manusia dan pola tingkah laku manusia. Pola perilaku tersebut yang menjadi pertimbangan dalam tahap proses desain. Proses pola perilaku manusia sendiri terdiri dari dua bagian, yaitu:

a. Proses Individual

Proses ini berasal dari hal-hal yang dianggap terjadi didalam pikiran seseorang. Proses individual meliputi hal-hal sebagai berikut:

1. Persepsi

Persepsi adalah proses memperoleh atau menerima informasi dari lingkungan sekitar dan menorganisasikan informasi tersebut ke dalam pikiran manusia. Dapat dikatakan bahwa persepsi sebagai penafsiran pengalaman dan akan dilakukan sesuai dengan motivasi untuk memenuhi kebutuhannya.

2. Kognisi Spasial

Kognisi spasial berkaitan dengan cara kita memperoleh, mengorganisasi, menyimpan, dan membuka kembali informasi mengenai lokasi, jarak, dan tatanan lingkungan fisik. Termasuk terdapat cara penyelesaian masalah,

navigasi, mengatasi dan mencari jalan keluar, yang berhubungan dengan lingkungan.

3. Perilaku Spasial

Perilaku spasial berarti suatu cara bagaimana manusia menggunakan tatanan dalam lingkungan sehingga dapat diamati secara langsung tanpa terjadi kontroversi.

b. Proses Sosial

Proses sosial berkaitan dengan perilaku interpersonal manusia yang menunjukkan pola-pola perilaku pribadi terhadap lingkungan fisik. Perilaku interpersonal tersebut meliputi hal-hal sebagai berikut:

1. Ruang Personal

Ruang personal dapat diartikan sebagai suatu komponen jarak dalam hubungan interpersonal. Terdapat beberapa pengertian ruang personal diantaranya sebagai berikut:

- Ruang personal adalah batas yang tidak jelas antara seseorang dengan orang lain.
- Ruang personal berarti berdekatan dengan diri sendiri.
- Ruang personal berhubungan dengan jarak-jarak antar manusia, walaupun terdapat tiga orientasi dari orang lain, yaitu berhadapan, saling membelakangi dan searah.

Dalam interaksi sosial terdapat empat zona spasial yang meliputi:

- Jarak intim, yaitu jarak yang dekat atau akrab dengan fase dekat 0.00-0.15 m dan fase jauh berkisar 0.15-0.50 m.

- Jarak personal atau pribadi, yaitu zona yang memiliki fase dekat antara 0.50-0.75 m dan fase jauh berada di jarak 0.75-1.20 m.
- Jarak sosial, merupakan jarak normal yang memungkinkan terjadinya kontak social. Memiliki fase dekat berkisar 1.20-2.10 m dan fase jauh 2.10-3.60 m.
- Jarak publik, yaitu dimana interaksi antar individu lebih sedikit, dengan fase dekat berjarak 3.60-7.50 m.

Ruang personal dapat dikatakan sebagai kemanusiaan manusia yang dapat digunakan sebagai pedoman desain karena tata ruang bergantung pada interaksi social yang terjadi di lingkungan.

2. Teritorial

Marcella (2004) mendefinisikan territorial sebagai suatu hubungan antara pola tingkah laku dengan hak kepemilikan seseorang atau kelompok atas suatu tempat. Teritorial adalah wilayah yang dianggap sudah menjadi hak seseorang. Hak kepemilikan ini, menurut Fisher (Marcella, 2004) adalah ditentukan oleh persepsi tiap individu yang bersangkutan.

3. Kesesakan dan Kepadatan

Bentuk lain dari persepsi terhadap lingkungan adalah kesesakan (*crowding*). Kesesakan ini ada hubungannya dengan kepadatan (*density*). Menurut Stokols (1972), kepadatan (*density*) adalah kendala keruangan (*spatial constraint*), sedangkan kesesakan (*crowding*) adalah respon subjektif terhadap ruang yang sesak (*tight space*)(Marcella, 2004:149). Sedangkan Dharma () menyatakan bahwa, kesesakan adalah persepsi

individu terhadap keterbatasan ruang dan bersifat psikis apabila terjadi dampak yang buruk pada mekanisme privasi individu. Faktor yang menyebabkan timbulnya rasa sesak adalah karena pengaruh personal, sosial dan fisik. Faktor-faktor tersebut sebagai berikut (Dharma, 1998):

- Faktor Personal

Berasal dari control pribadi (*locus of control*), budaya, jenis kelamin.

- Faktor Sosial

Berasal kehadiran dan perilaku orang lain, formal koalisi, kualitas hubungan, informasi yang tersedia.

- Faktor Fisik

Berasal dari suasana dan kondisi lingkungan.

Hal ini juga yang menyebabkan dampak terhadap kepadatan pada manusia. Dampak pada tingkah laku sosial, hasil usaha dan suasana hati, serta berdampak pada meningkatnya patologi sosial seseorang. Dibutuhkan untuk solusi mengatasi kesesakan dan kepadatan tinggi, yaitu dengan desain yang menyediakan banyak ruang.

4. Privasi

Privasi berarti keinginan atau kecenderungan seseorang untuk tidak diganggu kesendirian atau dorongan untuk melindungi ego seseorang dari gangguan yang tidak dikehendaki (Marcella, 2004). Privasi digolongkan menjadi dua bagian, yaitu (Dharma, 1998):

a. Golongan dengan keinginan untuk tidak diganggu secara fisik

Golongan ini biasanya berkeinginan untuk menyendiri atau ingin menjauhkan dari pandangan atau gangguan visual maupun nonvisual atau keinginan untuk intim dengan beberapa orang tertentu saja.

b. Golongan dengan keinginan untuk menjaga rahasia diri

Golongan ini merupakan golongan yang memiliki tingkah laku yang hanya berinteraksi yang dianggap perlu. Biasanya mereka berkeinginan untuk merahasiakan jati diri, untuk tidak mengungkapkan diri terlalu banyak terhadap publik atau tidak terlibat dengan publik.

Dalam desain, privasi merupakan sebuah tujuan yang harus disesuaikan dengan keinginan. Penataan ruang akan terbentuk berdasarkan hierarki kebutuhannya, berikut penataan ruang yang berdasarkan kemungkinan interaksi yang muncul (Marcella, 2004):

1. Ruang Publik

Penataan ruang publik ini bertujuan untuk mendapatkan privasi dari orang-orang asing yang tidak saling mengenal. Ruang ini dapat mewujudkan interaksi yang positif diantara sesama dan dapat terjadi dengan tenang dan efisien.

2. Ruang Semipublik

Penataan ruang semipublik untuk mendapatkan privasi yang lebih menekankan peluang untuk terjadinya interaksi atau menghindari terjadinya interaksi.

3. Ruang Semiprivat

Penataan ruang untuk bertemunya kelompok yang heterogen, namun tidak berkenan bagi kelompok lainnya.

4. Ruang Privat

Penataan ruang untuk individu personal atau kelompok kecil sehingga dapat memaksimalkan kemampuan dari individu tersebut.

2.5.2 Tinjauan tentang Teritorial

Menurut Victor Hugo, teritorialitas dapat diartikan bahwa setiap orang memiliki daerah pribadi. Sedangkan menurut Edwart T. Hall, teritorial adalah perilaku pengakuan suatu daerah oleh individu yang akan dilindungi dari gangguan dari individu lain. Gary T. Moore, menyatakan 5 yang berkenaan dengan objek-objek, tempat tempat, wilayah geografis yang ukuran luasnya tidak tertentu dan karakteristik teritori sebagai berikut: (<http://www.ar.itb.ac.id>)

1. Teritori mempunyai bentuk misalnya benda, mainan, kursi, kamar, rumah sampai Negara.
2. Teritori menyangkut masalah kepemilikan/ kendali terhadap penggunaan suatu tempat/ objek.
3. Pemilik teritori akan memberikan identitas dirinya dengan menggunakan simbol-simbol ataupun benda-benda sebagai tanda.
4. Teritori dapat dikuasai, dimiliki atau dikendalikan oleh seorang individu ataupun kelompok-kelompok.

5. Teritori berhubungan dengan kepuasan terhadap kebutuhan atau dorongan atas status.

Teritori umum terbagi dalam 3 tipe:

1. Yang dapat disewa. Kendalinya terjadi pada waktu penggunaannya, jika waktunya sudah habis, maka pemakaiannya harus berhenti.
2. Secara bergantian, dalam hal ini menyangkut aturan pakainya, yaitu merupakan akses terhadap tujuan misalnya bergantian menggunakan lapangan olah raga dan sebagainya.
3. Ruang terpakai, menyangkut daerah sekeliling, yang secara sementara dianggap di bawah kendalinya (seperti pada rumah susun).

Julian Edney dalam buku *Arsitektur dan Perilaku Manusia* karya Marcella (2004: 124), mendefinisikan teritorialitas sebagai sesuatu yang berkaitan dengan ruang fisik, tanda, kepemilikan, pertahanan, penggunaan yang eksklusif, personalisasi, dan identitas. Termasuk di dalamnya dominasi, kontrol, konflik, keamanan, gugatan akan sesuatu, dan pertahanan. Teritorialitas dapat juga diartikan sebagai suatu pola tingkah laku yang ada hubungannya dengan kepemilikan atau hak seseorang atau sekelompok orang atas suatu tempat. Jadi, dapat dikatakan bahwa teritorialitas merupakan suatu pola tingkah laku yang berhubungan dengan kepemilikan atau hak seseorang, yang ditentukan oleh persepsi dari masing – masing orang, dimana persepsi tersebut dapat bersifat objektif ataupun subjektif, dimana si pemilik secara legal atau tidak akan merasa tersinggung jika daerah yang sudah dianggap miliknya tersebut diganggu.

Pendapat lain, menurut Holahan (dalam Iskandar, 1990), teritorialitas adalah suatu tingkah laku yang diasosiasikan pemilikan atau tempat yang ditempatinya atau area yang sering melibatkan ciri pemilikannya dan pertahanan dari serangan lain. Seperti pendapat Sommer dan Dewar (1963), bahwa teritori memiliki implikasi tertentu yang secara geografis merupakan daerah yang tidak berubah-ubah (<http://elearning.gunadarma.ac.id>)

Marcella dalam bukunya *Arsitektur dan Perilaku Manusia* (2004) menjelaskan bahwa ada tiga jenis teritori yang digunakan manusia berdasarkan tingkat kepentingannya, yaitu sebagai berikut:

a. **Teritori Primer**

Yaitu tempat-tempat yang sangat pribadi sifatnya, hanya boleh dimasuki oleh orang-orang yang sudah sangat akrab atau yang sudah mendapat izin khusus. Teritori ini dimiliki oleh perseorangan atau sekelompok orang yang juga mengendalikan penggunaan teritori tersebut secara relatif tetap, berkenaan dengan kehidupan sehari – hari ketika keterlibatan psikologis penghuninya sangat tinggi. Misalnya ruang tidur atau ruang kantor.

b. **Teritori Sekunder**

Yaitu tempat – tempat yang dimiliki bersama oleh sejumlah orang yang sudah cukup saling mengenal. Kendali pada teritori ini inti tidaklah sepenting teritori primer dan kadang berganti pemakai, atau berbagi penggunaan dengan orang asing. Misalnya ruang kelas, kantin kampus, dan ruang latihan olah raga.

c. **Teritori Publik**

Yaitu tempat – tempat yang terbuka untuk umum. Pada prinsipnya, setiap orang diperkenankan untuk berada di tempat tersebut. Misalnya pusat perbelanjaan, tempat rekreasi, lobi hotel, dan ruang sidang pengadilan yang dinyatakan terbuka untuk umum. Terkadang teritori publik dikuasai oleh kelompok tertentu dan tertutup bagi kelompok lain, seperti bar yang hanya untuk orang dewasa atau tempat – tempat hiburan yang terbuka untuk dewasa umum, kecuali anggota ABRI, misalnya.

Selain pengklasifikasian tersebut, Altman juga mengemukakan dua tipe teritori lainnya, yaitu objek dan ide. Selain itu, Lyman dan Scott (1967) juga membuat klasifikasi tipe teritorialitas yang sebanding dengan Altman, yaitu teritori interaksi (*interaractional territories*) dan teritori badan (*body territory*).

Teritori interaksi ditujukan pada daerah yang secara temporer dikendalikan oleh sekelompok orang yang berinteraksi. Apabila terjadi intervensi ke dalam daerah ini, tentunya akan dianggap sebagai gangguan. Untuk teritori badan dibatasi oleh badan manusia. Namun, berbeda dengan ruang personal karena batasannya bukanlah ruang maya, melainkan kulit manusia, artinya segala sesuatu yang mengenai kulit manusia tanpa izin akan dianggap sebagai gangguan, sehingga orang akan mempertahankan diri terhadap gangguan tersebut.

Sementara itu, Lang (1987) membagi empat karakter dari teritorial, yaitu (<http://elearning.gunadarma.ac.id> diakses pada tanggal 22 Oktober 2010):

1. Kepemilikan atau hak dari suatu tempat,
2. Personalisasi atau penandaan dari suatu area tertentu,

3. Hak untuk mempertahankan diri dari gangguan luar, dan
4. Pengatur dari beberapa fungsi, mulai dari bertemunya kebutuhan dasar psikologis sampai kepada kepuasan kognitif dan kebutuhan-kebutuhan estetika.

Porteus mengidentifikasi tiga kumpulan tingkat spasial yang saling terkait satu sama lain (Dharma, 1998):

1. *Personal Space*,
2. *Home Base*, ruang-ruang yang dipertahankan secara aktif, misalnya rumah tinggal atau lingkungan rumah tinggal,
3. *Home range*, seting-seting perilaku yang terbentuk dari bagaian kehidupan seseorang.

Sedangkan Hussein El-Sharkawy mengidentifikasi empat tipe teritori yaitu:

1. *Attached Territory* adalah gelembung ruang
2. *Central territory*, ruang-ruang yang kurang memiliki personalisasi
3. *Supporting Territory*, raung-ruang yang bersifat semi privat dan semi public,
4. *Peripheral Territory*, ruang public, yaitu area-area yang dipakai oleh individu-individu atau suatu kelompok tetapi tidak dapat memiliki dan menuntutnya.

Penerapan teritorialitas dalam desain arsitektur mengacu pada pola tingah laku manusia sehingga dapat mengurangi agresi, meningkatkan kontrol, dan membangkitkan rasa tertib dan aman. Terdapat banyak cara dalam

mengolah penggunaan elemen fisik untuk membuat demarkasi teritori. Semakin banyak sebuah desain mampu menyediakan teritori primer bagi penghuninya, desain itu akan semakin baik dalam memenuhi kebutuhan penggunanya.

Dalam buku Psikologi Arsitektur (2005), Deddy Halim memberikan pendapat mengenai definisi territorial. Istilah teritori dan territorial yaitu merujuk dari *setting* perilaku. Territorial merupakan suatu set set perilaku dan kognisi yang ditampilkan oleh individu atau kelompok yang muncul berdasarkan pemahaman atas kepemilikan ruang fisiknya. Dari perilaku territorial ini menciptakan suatu ruang atau tempat yang dimiliki atau dikendalikan oleh individu atau kelompok, hal ini yang dinamakan teritori. Teritori dapat menampilkan identitas seseorang dengan memenuhi kebutuhan masing-masing individunya sehingga dapat dipertahankan secara konkrit atau simbolik. Oleh karena itu, territorial ini memiliki lima prinsip yang bersifat tetap, yaitu:

1. Ber-ruang,
2. dikuasai,
3. Memuaskan beberapa kebutuhan ,
4. Ditandai dengan konkrit atau simbolik,
5. Dipertahankan.

Territorial berkaitan dengan perasaan, privasi dan identitas personal yang berbeda-beda sehingga teritori terwujud dalam ruang-ruang yang dapat mengorganisasi jenis perilaku masing-masing individu. Sehingga teritori manusia mengarah pada elemen sosial, kultural dan kognitif. Teritori yang mendorong

suatu identitas dapat terwujud dari perilaku teritorial yang terjadi di dalam kelompok atau di antara kelompok bahkan ketika sendiri. Hal ini ditegaskan oleh Deddy Halim dalam bukunya yang berjudul Psikologi Arsitektur (2005, 264):

1. Perilaku Teritorial antar Kelompok

Perilaku ini muncul akibat orang-orang yang berada pada teritori daerah yang sama merasa memiliki persamaan pengalaman. Dari perilaku tersebut dapat memacu timbulnya identitas dari rasa kepercayaan yang timbul pada kelompok tersebut.

2. Perilaku Teritorial dalam Kelompok

Dikemukakan oleh Deddy halim(2005) bahwa perilaku teritorial dalam kelompok terjadi tidak terbatas pada teritori primer saja.

3. Perilaku Teritorial ketika Sendiri

Kepemilikan akan dirasa lebih kuat pada sebuah setting ketika merasa sendiri sehingga memiliki rasa tanggung jawab yang tinggi dalam mengawasi wilayahnya.

2.6 Kajian Keislaman

dalam kajian keislaman untuk perancangan Rumah Susun pekerja, akan membahas tinjauan Islam antara obyek dengan tema, yaitu hubungan antara manusia dengan perilaku dan hunian yang baik menurut Al-Quran.

2.6.1 Pengertian Rumah dalam Islam

Dalam agama Islam, rumah merupakan sebuah tempat istirahat untuk badan dan pikiran dan menikmati indahnya dunia. Rumah merujuk pada privasi, perlindungan dan keamanan. Ditempat ini juga dapat melakukan kegiatan beribadah, mengajar, belajar dan menjalankan pesan-pesan Islam. Dalam Al-Quran dijelaskan bahwa manusia fitrah untuk membangun sebuah rumah, hal ini tertera dalam surat an-Nahl ayat 68, adalah sebagai berikut:



“Dan Tuhanmu mewahyukan kepada lebah: "Buatlah sarang-sarang di bukit-bukit, di pohon-pohon kayu, dan di tempat-tempat yang dibikin manusia.” (QS. an-Nahl [16]:68).

Rumah Islami yang ideal adalah rumah dengan perencanaan yang terinspirasi dari nilai-nilai Islam, baik perancangan bentuk, desain, maupun fungsinya. Menerapkan dan mewujudkannya berdasarkan prinsip-prinsip dan nilai-nilai Islam akan menghasilkan sebuah rumah yang dapat merangsang kegiatan ibadah pemiliknya, serta dapat membantu mengangkat status sang pemilik di mata malaikat dan mendapatkan reputasi yang terhormat sebagai wali di bumi (Omer, 2009:199). Dalam Islam, rumah adalah tempat untuk beristirahat, bersantai bagi tubuh dan pikiran, dan menikmati kesenangan duniawi. Di rumah kita mendapatkan privasi, perlindungan dan keamanan. Rumah Islami juga

3. Manzil

Rumah dapat dikatakan Manzil karena Manzil menunjukkan tempat dimana sesuatu hal akan di mulai dan tempat berakhirnya kegiatan. Dapat dikatakan juga manzil adalah terminal atau pusat dari kegiatan dimulai dan berakhir.

4. Maskan

Maskan sebagai tempat yang memberikan kesempatan untuk beristirahat dari tekanan yang berasal dari luar dan berkonsentrasi untuk melakukan apa yang mengarah ke penyembuhan fisik, mental dan bahkan spiritual. Untuk menjadikan rumah sebagai Maskan untuk memperoleh ketenangan adalah seperti yang telah diajarkan oleh rasulullah SAW dalam haditsnya, yaitu:

Artinya: “Perbanyaklah membaca al-Qur’an di rumah kamu, sebab rumah yang tidak pernah dibaca al-Qur’an padanya sangat sedikit kebaikan rumah itu, sangat banyak kejahatannya, dan membuat penghuninya merasa sempit.”

2.6.2 Dasar Hukum Islam dalam Perancangan Rumah Tinggal

Untuk mengambil keputusan dan melakukan kegiatan apapun, umat islam menggunakan Al-Qur’an dan Al Hadist sebagai pedoman dan acuan. Al-Qur’an yang merupakan kitab suci agama Islam adalah firman Allah SWT yang tertulis untuk dijadikan pegangan hidup umat Islam. Sedangkan Al Hadist adalah segala ucapan dan tingkah laku Nabi Muhammad SAW untuk dijadikan pedoman bagi umat islam. Selain Al-Qur’an dan Al Hadist, dalam melakukan sesuatu kegiatan

umat islam dapat melakukan *Ijtihad*. *Ijtihad* dilakukan untuk mendapat jalan keluar dari suatu permasalahan dengan menggunakan akal semaksimal mungkin, dimana jalan keluar tersebut tidak bertentangan dengan Al-Qur'an dan Al Hadist (Rasyidi, 2000:19-21).

Ijtihad dapat dilakukan kaum muslim sebagai upaya untuk merancang rumah tinggal meskipun dalam Al-Qur'an dan Al Hadist tidak tertulis aturan untuk bentuk, susunan, atau tatanan sebuah rumah tinggal. Sehingga *Ijtihad* merupakan kesempatan bagi kaum muslim untuk berkarya sesuai dengan kebutuhan dan didukung ketentuan-ketentuan dalam Al-Qur'an dan Al Hadist.

Menurut Rochim dalam bukunya yang berjudul Sejarah Arsitektur Islam, Islam mengajarkan tentang ke-Esaan Tuhan dengan tauhid dan iman yang melandasinya. Berdasarkan nilai-nilai dan ajaran tersebut, maka dalam Arsitektur Islam melarang untuk memvisulisasikan makhluk hidup (manusia dan hewan) untuk mencegah tindakan musyrik atau menyembah selain Allah SWT. Al Hadist juga menyebutkan bahwa "*Innal Malaikatalaa tadkhulu baitamm fihi tamaasil*", sesungguhnya malaikat tidak akan masuk suatu rumah yang didalamnya ada patung. Oleh karena itu Rochim berpendapat bahwa seni ornementik merupakan jalan keluar dari permasalahan tersebut. Di Arab sendiri lalu muncul beberapa motif hias sebagai seni ukir bangunan. Motif-motif tersebut adalah bentuk stilasi dari tumbuh-tumbuhan yang dibuat melingkar-lingkar dan meliuk-liuk mengikuti pola ornamen, dikenal sebagai pola hias *arabesk*. Sebagai lawan dari bentuk yang meliuk-liuk maka munculah seni hias geometris yang dipadukan dengan pola hias huruf Arab yang kemudian dikenal sebagai kaligrafi (Jurnal Sriti Mayang Sari

“Aplikasi Pengaruh Islam Pada Interior rumah Bubungan tinggi di Kalimantan Selatan).

Sedangkan dari bukunya yang berjudul Rumah Ramah Lingkungan, Nunik Junara dan Yulia Eka Putrie menerangkan tentang penataan dan hubungan antar ruang di dalam rumah. Hal ini merupakan anjuran dari Nabi Muhammad saw dan ayat Al-Qur'an, yaitu sebagai berikut:

1. Menjaga privasi antar sesama penghuni rumah, disini berkaitan dengan pergaulan dalam rumah. Aplikasi arsitektur yang dapat diterapkan adalah dengan pemisahan ruang dan penutup (dinding atau pintu), untuk menjaga privasi masing-masing penghuni rumah.
2. Pemisahan ruang, penataan ruang ini sebagai tindakan untuk menghindari kegiatan dari kondisi kejiwaan yang menyimpang.
3. Menjaga privasi terhadap tamu, penataan ini terkait dengan menjaga pandangan dan kebutuhan privasi dalam rumah. Pertimbangan penataan yaitu terhadap perletakan ruang, aksesibilitas dan sifat ruang.
4. Penentuan arah area servis dalam bangunan, penerapan perletakan toilet dilarang menghadap atau membelakangi kiblat.
5. Penentuan penataan tempat tidur dapat disesuaikan dengan posisi tidur yang telah dianjurkan.

Perlakuan keislaman terhadap perancangan rumah islam dipertimbangkan berdasarkan kebutuhan penghuninya.

2.6.3 Konsep Rumah Islami

Menurut Ketua Umum Ikatan Arsitek Indonesia (IAI), Budi Sukada dalam Republika Online, Rumah yang Islami adalah rumah yang efisien, bisa untuk sarana dzikir kepada Allah, dan mengingat akan mati, serta tidak dibuat-buat. Serta rumah yang Islami adalah rumah yang memungkinkan penghuninya untuk saling bersilaturahmi dan berinteraksi. Sementara itu, privasi masing-masing orang juga bisa terjaga di dalamnya.

Desain rumah yang Islami, menurut Budi Sukada (Republika online), terdapat zona-zona di mana privasi masing-masing penghuninya terjaga atau tidak terganggu. Dimana rumah yang Islami sebagai tempat kumpul seluruh anggota keluarga atau penghuninya. Serta rumah yang tidak menutup diri dari dunia luar. Dan tetap memungkinkan adanya interaksi dan hubungan sosial dengan lingkungan sekitar dan para tetangga bisa berlangsung dengan baik. Rumah Islami juga bukan rumah yang menonjolkan kemewahan dan kekayaan.

Dalam Al-Quran telah menyebutkan bahwa:



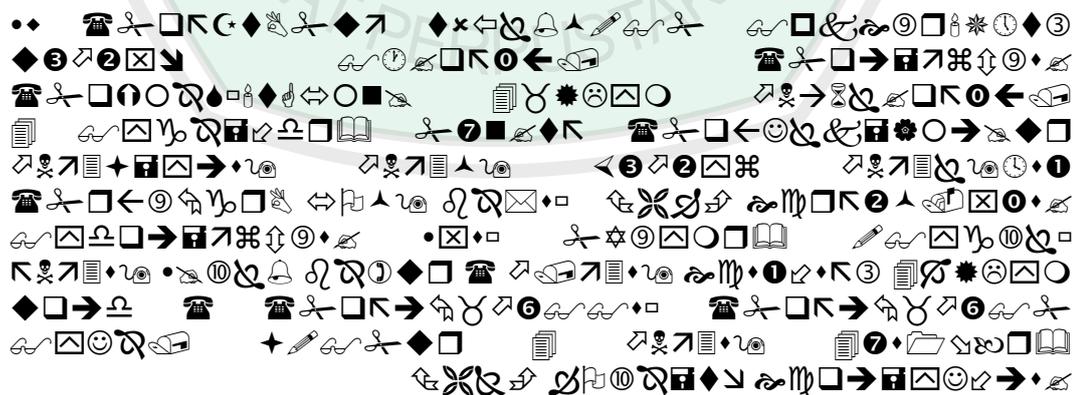
“Apakah kamu mendirikan pada tiap-tiap tanah tinggi bangunan untuk bermain-main,”(Q.S Asy’ Syu’ araa’ [26]:128)

Surat Asy’ Syu’ araa’ ayat 128 mengingatkan manusia dalam kehidupannya di dunia untuk tidak bermewah-mewah dan memperlihatkan kekayaan. Sekarang ini kebanyakan orang ingin rumahnya terkesan mewah dan

megah. Sehingga mereka membangun tembok rumah yang tinggi-tinggi. Kecenderungan seperti itu yang menjadi individualis dan tertutup dari lingkungan luar dan para tetangga.

2.6.4 Hubungan Arsitektur Perilaku dengan Islam

Kestabilan antara arsitektur dan sosial, keduanya saling berdampingan dalam keselarasan lingkungan. Arsitektur yang dibangun yaitu berdasarkan pada kebutuhan manusia penghuninya sendiri yang nantinya akan menghasilkan efek perilaku yang berbeda terhadap bangunan arsitektur lainnya. Dengan selalu menghormati dan menghargai privasi dan hak-hak penghuni di sekitarnya dan memperhatikan lingkungan yang memiliki potensi serta tidak merusak dan mengekplotasinya akan mewujudkan lingkungan yang tetap berkelanjutan hingga masa datang. Dalam Al-quran menyebutkan perilaku juga berhubungan dengan penataan bangunannya, yaitu:



Allah berfirman: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memasuki rumah yang bukan rumahmu sebelum meminta izin dan

memberi salam kepada penghuninya. Yang demikian itu lebih baik bagimu, agar kamu (selalu) ingat. Jika kamu tidak menemui seorangpun didalamnya, maka janganlah kamu masuk sebelum kamu mendapat izin. Dan jika dikatakan kepadamu: "Kembali (saja)lah, maka hendaklah kamu kembali. Itu bersih bagimu dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan."(QS. an-Nuur27-28)

Oleh karena itu, perancangan perlu diadaptasi dari kebutuhan dan perilaku penghuninya karena akan berdampak terhadap psikologi seseorang. Pertimbangan dari maslahat dan mudharat serta keseimbangan antara privasi dan interaksi mempengaruhi keselarasan dengan lingkungan dan akan terwujud sebagai budaya yang menjadi bagian dari syariat Islam serta budaya tidak bertentangan dengan syariat Islam. Keselarasan juga akan terwujud dengan lingkungan dan sosialnya.

2.7 Studi Banding

2.7.1 Studi Banding Objek

Nakagin Capsule Tower, Jepang

Lokasi : Ginza, Tokyo, Jepang

Desain / Konstruksi : 1970-1972

Luas Bangunan : 429.51m²

Jumlah Total Luas Lantai : 3,091.23 m²

Menara Kapsul Nakagin Jepang dirancang oleh arsitek Kisho Kokawa dengan konsep gedung perkantoran dan sebagai rumah ringgal bagi pekerjanya. Terdiri

dari dua menara beton yang saling berhubungan yang masing-masing mencapai sebelas dan tiga belas lantai. Membentuk kumpulan unit-unit ruang yang disusun menjadi satu kesatuan bangunan dan menyebutnya sebagai kapsul ruang atau *Capsule Space*. Terdapat 140 kapsul atau modul yang masing-masing unit kapsul memiliki ukuran 2,3 m x 3,8 m x 2,1 m dan berfungsi sebagai ruang untuk tinggal dan kantor. Tiap kapsul dihubungkan dengan dua batang besi dan empat baut tegangan tinggi dan merupakan bangunan bongkar-pasang.

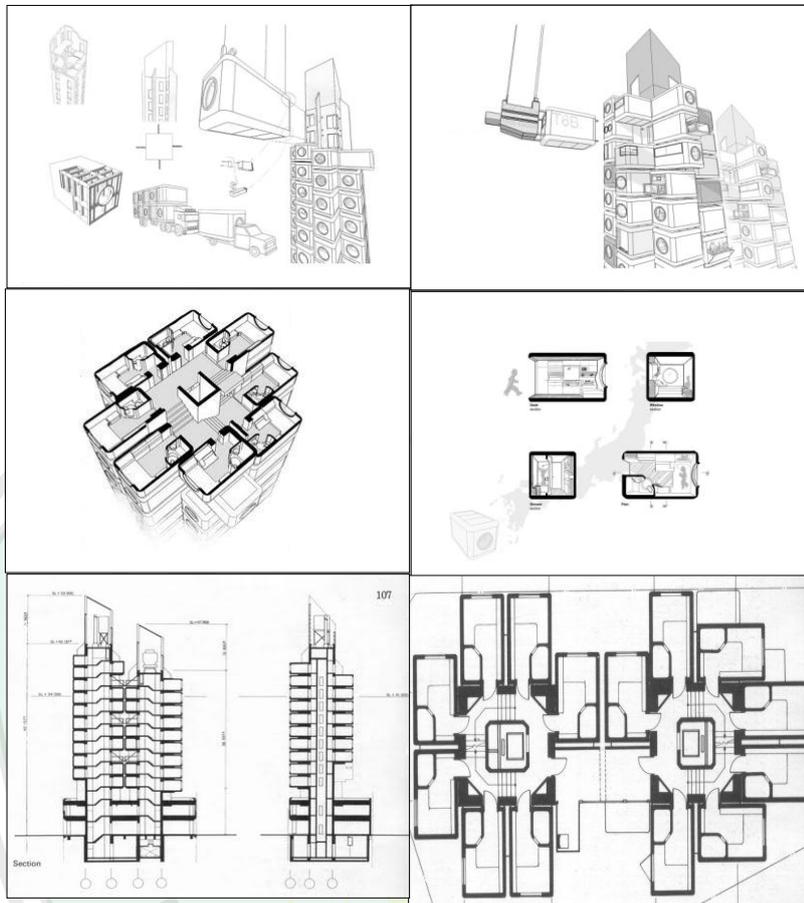


Gambar 2.1 Nakagin Capsule Tower
Sumber: Dokumentasi, 2011

Sebelum kapsul dibangun secara prefabrikasi, kapsul dilengkapi dengan peralatan dan perlengkapan interior. Selanjutnya kapsul-kapsul tersebut terpasang secara independen dan kantilever dari porosnya, sehingga tiap kapsul dapat dibongkar tanpa mempengaruhi kapsul lainnya. Menggunakan sistem beton pracetak, sehingga pekerjaan lebih singkat dilaksanakan terutama pekerjaan tangga, pelat lantai dan poros lift. Inti penopang kapsul-kapsul terbuat dari kerangka baja dan beton bertulang dan kapsul-kapsul yang terbuat dari rangka baja galvanis dipasang dengan cara dilas bersama rusuk panel baja. Setelah

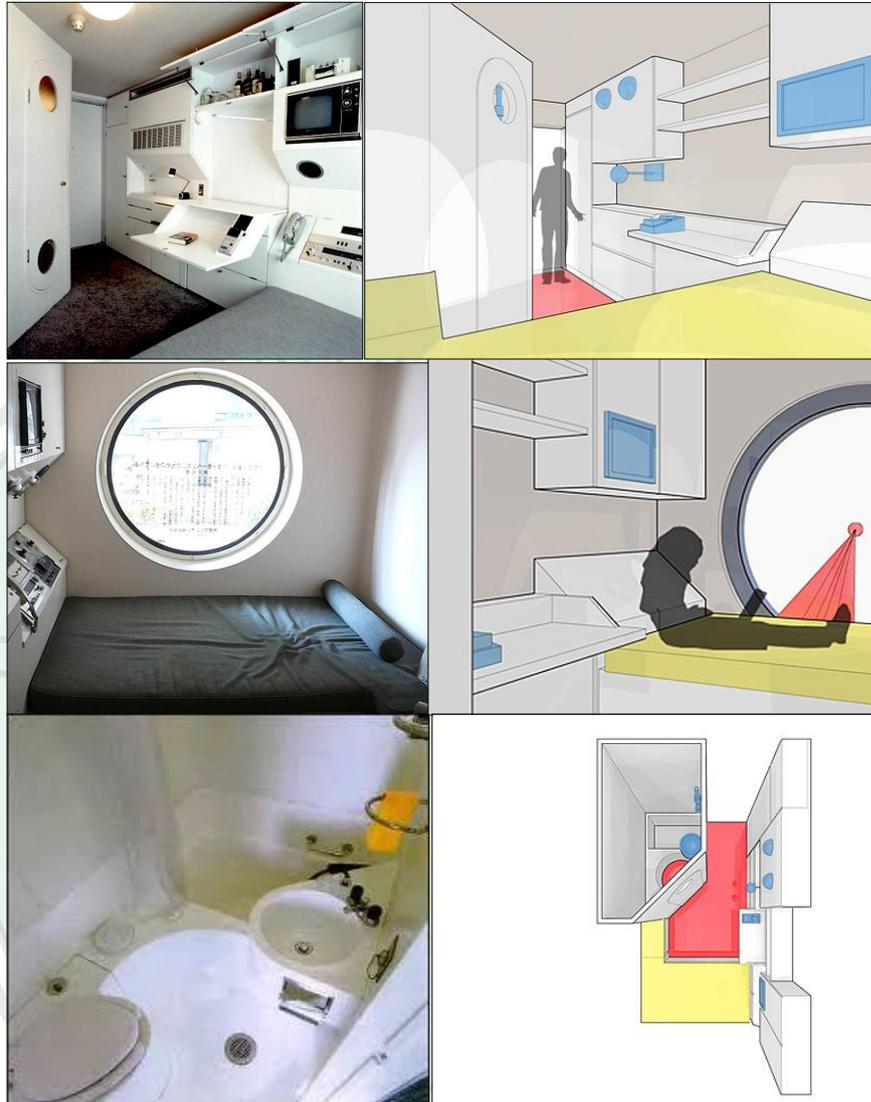
pengolahannya, panel dilapisi dengan cat anti karat dan disemprot dengan *kenitex glossy*.





Gambar 2.2 Modul Kapsul Nakagin
 Sumber: Dokumentasi, 2011

Sasaran pengguna kapsul adalah pekerja *single* sehingga perabot di tiap kapsul terdiri dari dinding lemari peralatan yang dibangun dalam satu sisi, termasuk kompor dapur, kulkas, satu set televisi dan radio. di sisi lainnya terdapat kamar mandi dengan ukuran menyerupai toilet pesawat.



Gambar 2.3 Unit Kapsul Nakagin
 Sumber: Dokumentasi, 2011

Menara Kapsul Nakagin tampak diperuntukkan untuk pekerja yang masih *single*, sehingga fasilitas dan perabotan yang tersedia juga memadai bagi pekerja ini. Namun, ruang bersama tidak tampak pada bangunan ini, sehingga akan menimbulkan kegiatan sosial yang kurang.

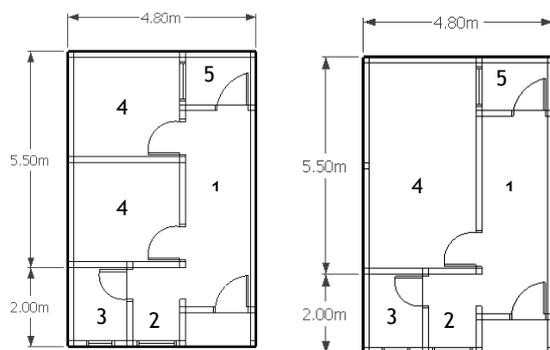
Rumah Susun Menanggal, Surabaya

Lokasi : Jalan Cipta Menanggal Dalam, Surabaya Selatan

Fisik Bangunan : - Tipe 36 : 9 blok, 4 lantai @ 16 unit

- Tipe 54 : 5 blok, 4 lantai @ 4 unit

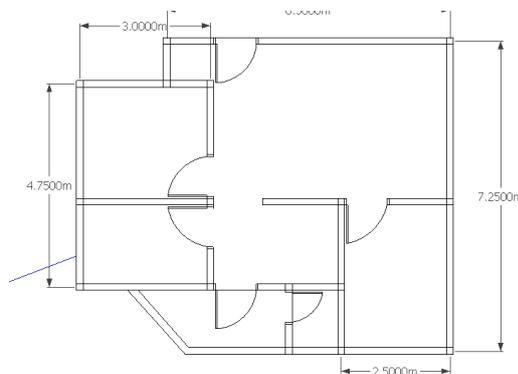
Rumah susun Menanggal diresmikan pada tahun 1985. Tampak fisik bangunan menggunakan struktur beton bertulang, *finishing* dinding batako tanpa plester, *finishing* lantai plat dak beton diplester dan *finishing* plafon plat dak beton diekspos. Terdapat 2 tipe rumah, yaitu tipe 36 dan tipe 54. Pada unit tipe 36 memiliki ukuran 4,8 m x 7,5 m dengan terdapat satu dapur dan satu kamar mandi. Satu unit tipe 54 berukuran 8,5 m x 5,5 m + 3,5 m x 2 m, berbentuk L dengan balkon di belakang unit.



Gambar 2.4 Denah Tipe 36
Sumber: Hasil Anakisis 2010

Keterangan:

- 1 : ruang tamu
- 2 : dapur
- 3 : kamar mandi/toilet
- 4 : ruang tidur
- 5 : balkon

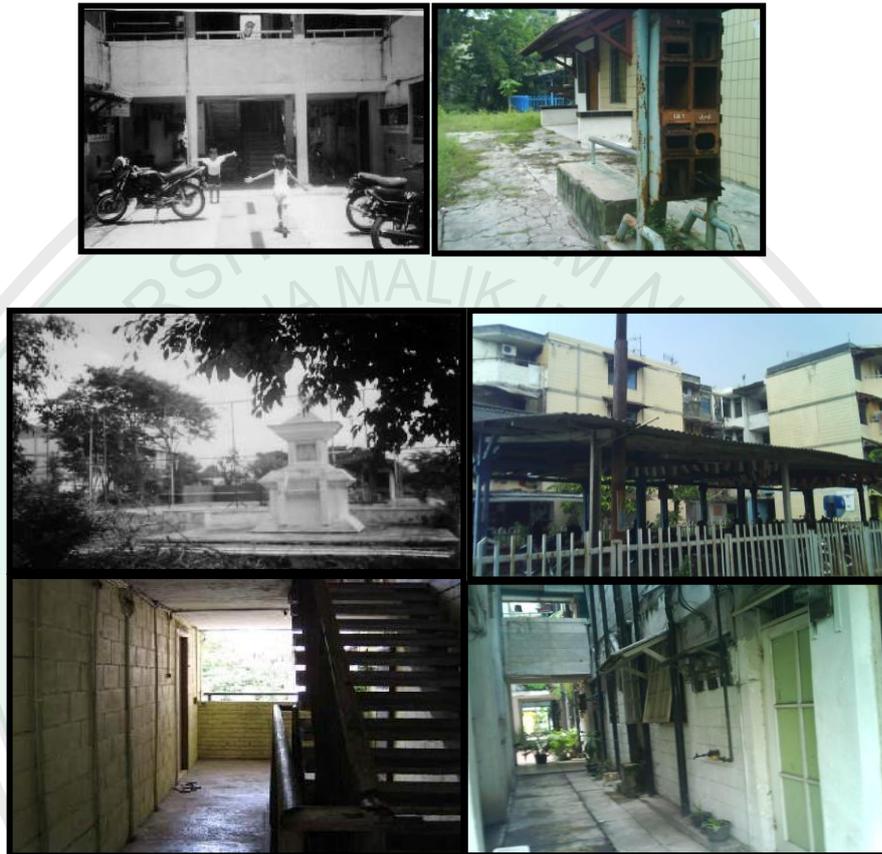


Gambar 2.5 Denah Tipe 54
Sumber: Analisa, 2010

Keterangan:

- 1 : ruang tamu
- 2 : dapur
- 3 : kamar mandi/toilet
- 4 : ruang tidur
- 5 : balkon

Fasilitas yang tersedia cukup memadai, ruang bersama seperti parkir, lapangan olahraga, koridor, dan ruang berkumpul difungsikan dengan baik.



Gambar 2.6 Ruang Bersama dalam Rumah susun
Sumber: Analisa 2010

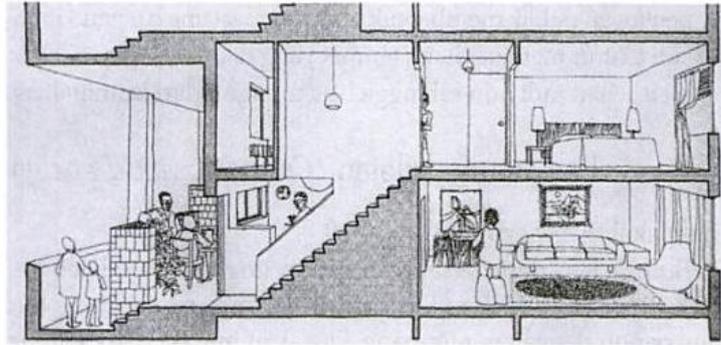
2.7.2 Studi Banding Tema

Riverband Houses, New York



Gambar 2.7. Apartemen Riverband
Sumber: Dokumentasi, 2011

Proyek Riverbend mencakup apartemen, ruang komersial dan dua taman bermain di atas garasi parkir. Apartemen ini menyediakan jenis variasi ukuran apartemen yang berorientasi terhadap lingkungan. Bangunan saling berhubungan dengan halaman dan lorong-lorong atau beranda depan yang terbuka serta menggunakan bahan bata untuk bangunannya yang digunakan untuk penghematan tenaga, biaya dan memberikan kesan hangat pada fasad. Berada di tepi jalan raya dimana menggabungkan skala moderat penghuni terhadap kehidupan perkotaan, sehingga menciptakan ruang sirkulasi dan kehidupan komunitas yang tidak berbeda-beda (<http://culturenow.org>).



Gambar 2.8. Apartemen Riverband
Sumber: Marcella, 2004

Koridor *single loaded* pada apartemen Dupleks Riverband berfungsi sebagai ruang transisi karena mengarah pada pekarangan luar. Territorial tampak pada dinding setinggi 1.50 m yang memisahkan pekarangan dengan jalan umum. Pintu apartemen juha mewujudkan gerbang simbolik sebagai penanda teritori publik.



Gambar 2.9. Apartemen Duplex Riverband
Sumber: Dokumentasi, 2011

2.7.3 Kesimpulan Studi Banding

Tabel 2.7 Tabel Kesimpulan Studi Banding

| No | Aspek yang Dikaji | Studi Banding | Kekurangan | Kelebihan |
|----|----------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Konsep Desain | Nakagin Capsule Tower, Jepang | Sirkulasi dan ukuran dimensi kapsul minim. | terdiri dari kumpulan unit-unit ruang prefabrikasi yang disusun menjadi satu bangunan atau sebagai kapsul ruang atau <i>Capsule Space</i> yang terdiri dari elemen-elemen rumah tinggal. Sehingga memiliki tingkat privasi yang tinggi. |
| | | Rumah Susun Menanggal, Surabaya | Penataan yang baik dapat memfasilitasi fungsi bangunan namun dengan perilaku yang negative dapat berdampak pada citra bangunan. | Disesuaikan dengan kebutuhan penghuninya. |
| 2. | Sirkulasi | Nakagin Capsule Tower, Jepang | Dalam sirkulasi tapak kurang disediakan ruang sosial untuk berkomunikasi dengan penghuni lain dalam satu lantai. | Tampak teritori pada sirkulasi tapak yaitu dari unsur ruang: <ul style="list-style-type: none"> • Lantai: ketinggian lantai unit rumah yang berbeda • Pembatas dinding • Bidang langit-langit |
| | | Rumah Susun Menanggal, Surabaya | Menggunakan sirkulasi komposit sehingga menimbulkan kebingungan dan ketidakaturan dalam pencapaian antar massa bangunan maupun fasilitasnya. | Pencapaian sirkulasi pada bangunan mudah dituju karena area parkir yang menyebar di beberapa titik disamping sebagai fasilitas rusun. |

| | | | | |
|----|----------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3. | Tata Massa | Nakagin Capsule Tower, Jepang | Karena memiliki satu massa bangunan sehingga teritori tampak pada unit rumah dan fasilitas untuk bersama kurang tersedia. | Teritori personal sangat terlihat bentuk dari penataan massanya. |
| | | Rumah Susun Menanggal, Surabaya | Tata massa pola komposit mengakibatkan sirkulasi yang membingungkan terhadap pengguna. | Pola massa komposit yang teratur menghadirkan fasilitas bagi pengguna rusun. |
| 4. | Besaran Ruang | Nakagin Capsule Tower, Jepang | Untuk digunakan satu pemakai ruang, kurang nyaman jika satu orang masuk untuk berkunjung. | Dimensi perabot yang teratur muncul kenyamanan bagi penghuni. |
| | | Rumah Susun Menanggal, Surabaya | Kesan ruang sempit akibat dari penggunaan perabot yang terlalu besar oleh masing-masing penghuni. | Masing-masing unit rumah dibedakan berdasarkan jumlah penghuni rumah. |
| 5. | Jumlah Ruang | Nakagin Capsule Tower, Jepang | Tidak tersedia ruang tamu sebagai ruang public (teritori publik). | Teritori primer (personal) sangat tampak karena terdiri dari ruang tidur dan kamar mandi untuk satu orang penghuni. |
| | | Rumah Susun Menanggal, Surabaya | Disesuaikan dengan besaran ruang yang dibutuhkan namun masih ada penghuni yang menambah jumlah ruang diluar batasan. | Penghuni rumah merasa nyaman sesuai dengan jumlah anggota penghuni rumah. |

| | | | | |
|----|--------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6. | Pencahayaan | Nakagin Capsule Tower, Jepang | Sirkulasi menuju unit rumah tidak mendapat pencahayaan alami karena dikelilingi oleh unit rumah dan tidak menghubungkan dengan ruang luar sehingga berdampak pada faktor keamanan. | Ruangan mendapatkan pencahayaan alami dari bukaan (jendela) pada sisi dinding. |
| | | Rumah Susun Menanggal, Surabaya | Sebagian unit rumah tidak mendapat pencahayaan alami karena posisi yang terletak membelakangi matahari. | Menggunakan ruang jemur (balkon) yang menghubungkan dengan lingkungan luar sebagai pencahayaan alami serta menggunakan bukaan pada sisi dinding. |
| 7. | Penghawaan | Nakagin Capsule Tower, Jepang | Penghawaan buatan yang tidak ramah lingkungan dan menghabiskan banyak energi. | Menggunakan penghawaan buatan (AC) dan memberikan suhu yang tetap untuk mengkondisikan keadaan. |
| | | Rumah Susun Menanggal, Surabaya | Bukaan yang sama membuat udara terasa lebih cepat keluar dari ruangan. | Bukaan udara masuk sama dengan keluar sehingga sirkulasi penghawaan secara alami mengalir dengan teratur. |
| 8. | View (dari tapak) | Nakagin Capsule Tower, Jepang | Kebisingan kota dapat mengganggu waktu istirahat pekerja. | Mengarah pusat kota, mempengaruhi psikologi pekerja untuk semangat bekerja. |
| | | Rumah Susun Menanggal, Surabaya | Jauh dari pusat kota yang mayoritas merupakan pekerja di daerah pusat kota. | Berada di daerah permukiman sehingga menghadap ke massa bangunan lainnya. |

| | | | | |
|-----|-----------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| 9. | View (ke tapak) | Nakagin Capsule Tower, Jepang | Perawatan yang kurang serta minim vegetasi kurang menarik perhatian. | Merupakan bentuk bangunan yang modern dengan bentuk modul-modul. |
| | | Rumah Susun Menanggal, Surabaya | Akibat perilaku masing-masing penghuni bangunan tampak kumuh dan tidak teratur. | Penataan vegetasi yang baik menambah estetika pada bangunan. |
| 10. | Interior | Nakagin Capsule Tower, Jepang | Memiliki fasilitas lengkap sebagai kebutuhan personal penghuni. | Dimensi perabot yang sesuai standar dan berdampak pada sirkulasi |
| | | Rumah Susun Menanggal, Surabaya | Penataan perabot tergantung masing-masing selera penghuni namun terdapat yang tidak sesuai dengan peraturan yang telah berlaku. | Penataan yang disesuaikan dengan kebutuhan penghuninya. |

Sumber: Hasil Analisis, 2011

Territorial dari segi fasilitas antar sesama penghuni kurang diperhatikan. Tampak terdapat beberapa penghuni menggunakan bagian yang seharusnya untuk bersama tetapi digunakan untuk fasilitas pribadi. Tersedia fasilitas rumah susun yang dirasa cukup. Terdapat ruang bersama sebagai satuan rumah susun.

2.8 Karakteristik Rumah Susun Pekerja

Karakteristik Rusun Pekerja ini diketahui dari hasil analisis terhadap studi banding objek yang telah dilakukan. Yang termasuk dalam kategori rusun pekerja adalah sebagai hunian yang dibangun dan diperuntukkan bagi pekerja sendiri yang tidak bersifat komersil. Kapsul Nakagin Tower dapat dikatakan rusun pekerja dengan fasilitas-fasilitas yang telah tersedia pada objek.

Tabel 2.8 Tabel Perbedaan Karakteristik Rusun

| Karakteristik RuSun | Penerapan dalam Rusun Sederhana | Penerapan dalam Rusun Pekerja |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Lokasi | Dibangun di pinggir kota sebagai | Dibangun di lokasi dekat dengan daerah industri atau lapangan pekerjaan. |
| Jenis Fungsi | Sebagai hunian sewa atau milik. | Sebagai hunian sewa. |
| Peruntukan pengguna | Masyarakat berpenghasilan rendah. | Pekerja atau karyawan dalam lingkup sendiri atau sektor informal. |
| Kelengkapan bangunan | Terdiri dari ruang bersama pada masing-masing lantai | Tidak mengutamakan adanya ruang bersama dalam lantai. |
| Kelengkapan ruang | Terdiri dari ruang utama (r.tidur) dan ruang penunjang (r. keluarga, dapur). | Mengutamakan ruang tidur sebagai ruang utama. |
| Kelengkapan parasarana lingkungan | Terdiri dari utilitas umum dan sarana antar bangunan. | Utilitas umum dan jaringan disediakan secara kondisional. |
| Kelengkapan fasilitas lingkungan | Dilengkapi fasilitas perniagaan, edukasi, dan pelayanan umum. | Pelengkapan fasilitas pelayanan umum dalam skala lebih kecil. |

Sumber: Hasil Analisis, 2011

Rumah Susun pekerja diperuntukkan bagi karyawan dalam sektor informal. Rusun ini dibangun sebagai tempat hunian yang dibangun oleh suatu instansi bagi karyawannya yang memiliki sifat untuk tidak dikomersilkan. Dalam hal ini kelengkapan sarana dan prasarana disediakan untuk memberikan kesejahteraan pekerjanya. Sarana dan prasarana yang diberikan dalam lingkup lebih kecil, yaitu hanya untuk memenuhi kebutuhan perorangan. Begitu juga dengan kelengkapan dalam ruangan, rusun pekerja memberikan kenyamanan dalam bertempat tinggal bagi masing-masing personal. Seperti kelengkapan dalam

Kapsul Nakagin Tower, fasilitas yang diberikan dalam bangunan terdiri dari ruang tidur yang hanya diisi oleh satu orang penghuni. Dalam ruang tersebut hanya terdiri ruang tidur dan kamar mandi. Dapur dan ruang penunjang lainnya tidak diberikan dalam unit hunian. Kelengkapan bangunan yang terdapat pada rusun pekerja tersebut hanya transportasi vertikal saja yang menghubungkan antar ruang. Hal ini sebagai identitas bangunan yang memiliki fungsi sebagai tempat istirahat yang tidak termasuk sebagai hunian yang membutuhkan kegiatan bersama dan sosialisasi. Perbedaan fungsi tersebut yang membedakan rumah susun pekerja dengan rumah susun sederhana. Dimana kebutuhan fungsi tersebut mengakibatkan berbedanya kelengkapan fasilitas yang dibutuhkan.