

BAB II

DESKRIPSI PROYEK

2.1 Deskripsi Umum

Deskripsi umum proyek di bawah ini menjelaskan hal-hal umum terkait proyek yang akan direncanakan dan dirancang. Deskripsi umum proyek seperti uraian berikut.

2.1.1 Data Proyek

Nama Proyek	: Kampung Susun Panjunan Cirebon
Tema Proyek	: Continuity and Change
Jenis	: Fiktif
Fungsi Bangunan	: Hunian
Sifat Proyek	: Permukiman
Luas Lahan	: ± 5 Ha
Peruntukkan Lahan	: Permukiman
Lokasi	: Jl. Nelayan, Kel. Panjunan, Kec. Lemahwungkuk, Kota Cirebon
KDB	: 80%
KLB	: 1,2
GSB	: 4 m
GSS	: 10 m
Garis Sempadan Pantai	: 100 m
Max. tinggi bangunan	: 30 m
Batas Lahan	: - Sisi utara, Permukiman Warga - Sisi selatan, Permukiman Warga - Sisi barat, Permukiman Warga, Asrama Polri, Perdagangan dan Jasa - Sisi timur, Galangan Kapal

2.1.2 Lokasi Proyek

Proyek Kampung Susun Panjunan berada di Jalan Nelayan, Kelurahan Panjunan, Kecamatan Lemahwungkuk, Kota Cirebon. Lokasi ini merupakan kawasan kampung kota yang mana masyarakatnya mayoritas bermata pencaharian sebagai nelayan tradisional dan pedagang. Selain itu, lokasi ini merupakan muara dari sungai Sukalila dan berbatasan langsung dengan laut Cirebon sehingga permukiman ini rawan oleh rob.

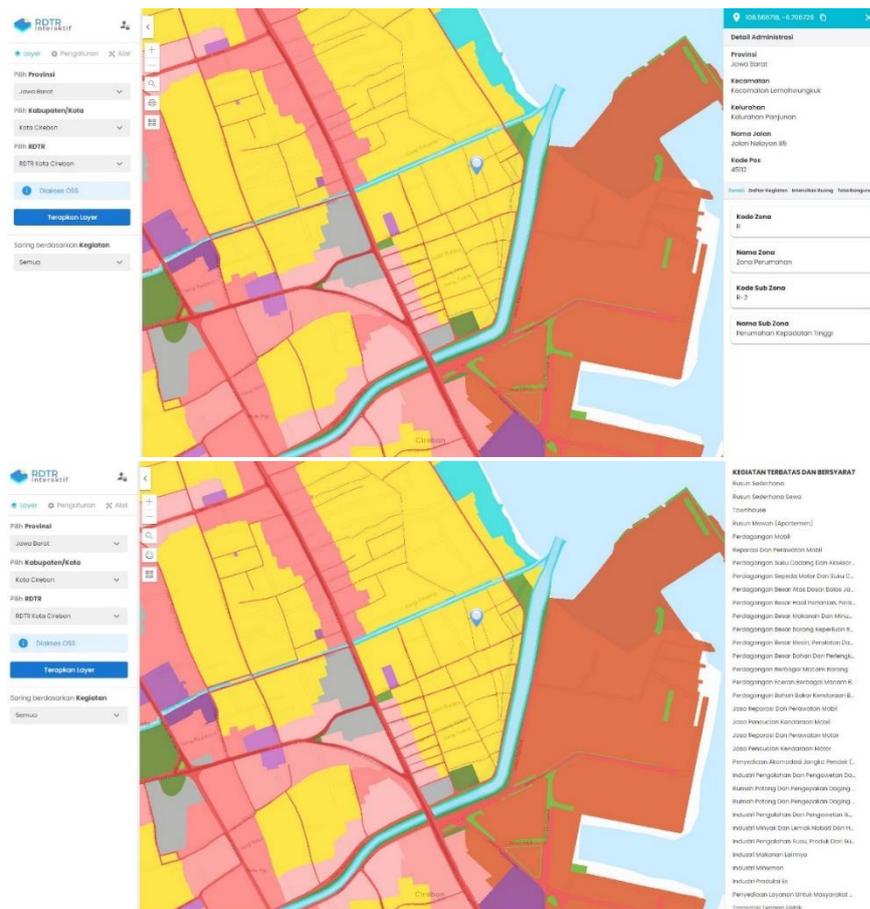


Gambar 2. 1 Lokasi Proyek
Sumber: Hasil Analisis

Lokasi site berada pada pertemuan muara sungai Sukalila dan laut Cirebon serta berbatasan dengan galangan kapal di sisi timur dan selatan serta kawasan perdagangan di sisi barat dan permukiman di sisi utara.

2.1.3 Regulasi Kawasan

Regulasi kawasan menjadi poin penting yang harus diperhatikan dalam menentukan lokasi perancangan yang mana akan berpengaruh pada bentukan lahan dan regulasi daerah terkait tata guna yang diperbolehkan dibangun pada kawasan tersebut. Peruntukkan lahan pada lokasi site terlihat seperti pada Gambar 2.2 di bawah ini.



Gambar 2. 2 Zoning Kawasan
Sumber: RDTR Interaktif Kota Cirebon

Berdasarkan pada gambar di atas menunjukkan lokasi site yang direncanakan merupakan area perumahan dengan kepadatan tinggi yang mana terdapat kegiatan-kegiatan terbatas seperti rusun sederhana dan rusun sederhana sewa yang mana sesuai dengan peruntukkan lokasi perancangan.

2.2 Definisi Umum Proyek

2.2.1 Uraian Permukiman

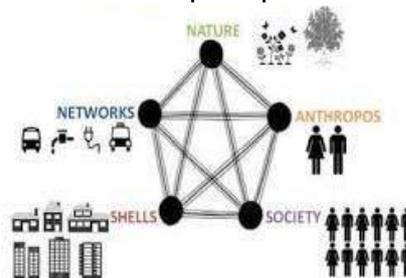
A. Pengertian Permukiman

UU No. 01 tahun 2011 menjelaskan bahwa permukiman merujuk pada sekelompok unit hunian yang terletak dalam wilayah perdesaan atau perkotaan dan disertai dengan sarana dan prasarana, fasilitas umum yang memadai, serta memiliki fasilitas pendukung fungsi lainnya.

Menurut Doxiadis (1968), elemen dasar permukiman terdiri dari:

- Alam (Nature) yang dapat dimanfaatkan semaksimal mungkin untuk pembangunan rumah.
- Manusia (Man) baik kelompok ataupun individu.
- Masyarakat (Society), yaitu hubungan sosial masyarakat tak sekedar kehidupan individu yang ada.
- Rumah (shells) atau bangunan di mana di dalamnya ditinggali manusia dengan berbagai fungsi.
- Network atau jaringan sarana prasarana

Lima elemen permukiman seperti pada Gambar 2.3 di bawah ini.



Gambar 2. 3 Elemen Permukiman
Sumber: Doxiadis (1968)

B. Lingkungan Permukiman

Dengan prinsip hubungan antara manusia dengan alam, yaitu kebutuhan manusia akan sumber alam seperti udara, air, maupun pepohonan dan sebagainya. Lalu adanya hubungan dengan sesama manusia dan hubungan dengan hasil produk manusia seperti bangunan, jalan penghubung, jaringan listrik, air, dan sebagainya.

Prinsip network atau pencapaian manusia selalu berupaya mendapatkan atau membentuk pencapaian seminim mungkin (vertikal maupun horizontal). Prinsip optimalisasi kualitas manusia selalu menginginkan kualitas yang baik, teratur, estetik, mengenai kondisi hubungannya dengan alam maupun dengan produk buatan seperti jaringan dan tempat hunian.

Menurut Winslow dan APHA syarat untuk memiliki hunian yang sehat, di antaranya:

- Memenuhi kebutuhan fisiologi seperti penghawaan dan pencahayaan, cukup ruangan dan terhindar dari kebisingan.
- Terpenuhinya kebutuhan psikologis seperti rasa aman dan nyaman, privasi yang memadai, komunikasi yang baik, serta lingkungan dengan tingkat ekonomi setara.
- Ketersediaan air bersih yang cukup dan memadai sebagai pencegahan penyebaran penyakit menular antara penghuni rumah, pengolahan limbah rumah tangga dengan baik, bebas dari hewan seperti tikus, menerima cukup cahaya matahari dan makanan minuman yang higienis.
- Memenuhi syarat pencegah terjadinya kecelakaan dari dalam maupun luar rumah. Seperti rumah yang kokoh dan kuat, mampu melindungi penghuninya dari potensi bahaya kebakaran, mencegah terjadinya keracunan gas, dan memberikan perlindungan terhadap kemungkinan kecelakaan lalu lintas.

2.2.2 Permukiman Kampung Kota

Kampung, dalam hal ini kampung kota, merupakan struktur permukiman yang secara khas tumbuh dan membentuk kantong-kantong permukiman di perkotaan serta sangat padat dan umumnya berhimpitan atau berdermpetan dengan beberapa di antaranya menggunakan bahan bangunan semi-permanen (Dewiyanti, Dhini 2009:77)

Sebenarnya, kampung kota merupakan bentuk dan pola khas dari kota-kota di Indonesia. Walaupun tidak selalu mengikuti aturan atau formalitas, kampung kota lebih menekankan pada aspek humanitas dan urbanitas kehidupan kota. Saat ini, konsep New Urbanism yang banyak diterapkan oleh negara maju mulai mengembangkan kembali nilai-nilai ini.

Kampung kota adalah suatu fenomena yang biasa terjadi, biasanya pada negara-negara berkembang, di mana terdapat perkembangan pola sosial dan budaya masyarakat yang berbeda dengan di daerah pedesaan serta tidak selalu sejalan dengan kebutuhan kehidupan perkotaan yang universal dan modern. Di kampung kota, terdapat kepadatan penduduk dan kemiskinan yang menunjukkan bahwa kampung kota merupakan bagian integral dari kota. Sebagai bagian dari struktur kota, kampung kota merupakan area permukiman di dalam kota yang muncul tanpa perencanaan atau terbentuk sebelum perencanaan diterapkan, namun memiliki karakteristik dan nilai sosial-budaya yang berakar pada penghuninya, yang membedakannya dengan permukiman perkotaan modern saat ini. Berbeda dengan permukiman yang banyak tumbuh saat ini yang cenderung homogen, kampung kota menunjukkan keragaman yang unik.

2.2.3 Permukiman Kumuh

UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman menjelaskan bahwa permukiman kumuh yaitu kawasan yang berada di lahan yang bukan untuk tujuan hunian atau tata ruang, tidak memenuhi standar kelayakan hunian, mempunyai kepadatan bangunan tinggi dengan lahan terbatas, rawan terhadap penyakit lingkungan dan sosial, umumnya kualitas bangunan cukup buruk, sarana prasarana tidak memadai, dan berbahaya bagi kesejahteraan dan kelangsungan hidup penghuni.

Permukiman kumuh juga dapat didefinisikan sebagai suatu permukiman yang mana sudah menurun kualitasnya atau memburuk secara fisik, sosial budaya maupun sosial ekonomi, penggunaannya tidak

mencapai kehidupan yang layak, dan juga dapat dikatakan bahwa penghuninya benar-benar hidup dalam lingkungan yang membahayakan kehidupannya (Masrun, 2009).

A. Karakteristik dan Kriteria Permukiman Kumuh

Permukiman kumuh memiliki kriteria yang dipengaruhi oleh kondisi rumah dan prasarana yang ada di sekitarnya. Selain itu, peningkatan kualitas permukiman kumuh dapat ditinjau dari dua aspek, yaitu gejala fisik dan gejala sosial (Budiharjo, 2011). Karakteristik dan kriteria permukiman kumuh seperti pada uraian di bawah ini.

- a. Faktor hunian non-permanen dan semi-permanen
 - Layout tidak beraturan.
 - Umumnya hunian berstatus tidak mempunyai surat IMB.
 - Tinggi penduduk dan bangunan sangat padat.
 - Rapatnya jarak antara bangunan dan tidak layak huninya bangunan.
 - Lingkungan permukiman yang kurang sehat.
- b. Faktor prasarana
 - Jalan raya/aksesibilitas
 - Air bersih
 - Drainase
 - Persampahan
 - Air limbah

Tidak hanya karakteristik, terdapat pula kriteria permukiman kumuh yaitu sebagai berikut.

- a. Gejala Sosial
 - Rendahnya kehidupan sosial
 - Rendahnya kehidupan ekonomi
 - Rendahnya tingkat pendidikan
 - Tingginya kepadatan penduduk

b. Gejala Fisik

- Rata-rata bangunan kondisinya di bawah standar minimum.
- Umur bangunan non-permanen dan semi permanen suatu kampung umumnya sudah lebih dari sepuluh tahun.
- Tingginya kepadatan bangunan dan minimnya RTH.
- Sarana fisik kondisinya di bawah standar minimum.
- Banjir dapat mempengaruhi kawasan.
- Kondisi kawasan membutuhkan penataan dari segi tata ruang dan guna lahan.

Permukiman sebuah kelompok masyarakat memiliki ciri khas yang tidak sama tergantung pada kondisi sosial, ekonomi, dan budayanya. Selain menjadi tempat untuk bernaung dari berbagai pengaruh fisik, hunian berfungsi sebagai tempat tinggal dan beristirahat setelah melakukan aktivitas sehari-hari. Dalam hal ini, hunian harus memenuhi kebutuhan psikologis individu dan keluarga, serta memberikan rasa tenang dan aman dalam mengembangkan diri dan keluarga menuju kesejahteraan jasmani dan rohani.

B. Upaya Penanganan Permukiman Kumuh

Pemerintah sudah berusaha mencoba menangani permasalahan permukiman kumuh, baik di tingkat daerah maupun nasional. Kondisi permukiman yang tidak memadai disebabkan oleh tingginya permintaan perumahan dan kekurangan lahan di daerah perkotaan. Kondisi yang tidak seimbang ini menyebabkan orang dengan penghasilan di bawah rata-rata sulit untuk memenuhi kebutuhan perumahan secara formal, sehingga muncul permukiman informal yang tidak layak huni.

Pemerintah masih berusaha menyelesaikan masalah kemiskinan dan kesejahteraan masyarakat, khususnya dalam aspek sosial dan ekonomi seperti kekurangan rumah bagi masyarakat tidak mampu. Ketidakseimbangan antara kebutuhan perumahan dan lahan kosong di

perkotaan menyebabkan masyarakat berpenghasilan rendah kesulitan memenuhi kebutuhan perumahannya, sehingga memunculkan permukiman kumuh yang tidak layak huni. Jika tidak diatur secara tegas oleh pemerintah, permukiman kumuh dapat semakin meluas. Untuk mengatasi masalah ini, perlu dilakukan revitalisasi dan peremajaan kawasan permukiman kumuh dengan strategi penataan kawasan.

UU No. 01 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, menjelaskan upaya pengentasan permukiman kumuh yaitu:

a. Pencegahan (Pasal 95)

Berbagai cara penanganan telah dilakukan agar dapat mencegah pertumbuhan dan peningkatan permukiman maupun perumahan kumuh baru, yaitu dengan:

- Pengendalian dan Pengawasan: Kesesuaian dengan perizinan, standar teknis, dan pemeriksaan yang telah ditetapkan oleh undang-undang;
- Pemberdayaan Masyarakat: Dilaksanakan lewat pelayanan informasi dan pendampingan.

b. Peningkatan Kualitas (Pasal 97)

- Pemugaran: Dilaksanakan untuk memperbaiki atau melakukan pembangunan ulang agar permukiman menjadi layak huni. Kegiatan tersebut mencakup perbaikan atau pemulihan rumah, sarana prasarana, dan fasilitas umum;
- Peremajaan: Usaha dalam mencapai hunian dan lingkungan dengan kondisi yang lebih baik, sehingga dapat memberikan perlindungan terhadap keamanan dan keselamatan penghuni serta masyarakat lainnya. Penataan yang diupayakan termasuk renovasi dan pembaruan menyeluruh pada hunian, sarana prasarana, dan fasilitas umum, baik pada lahan legal maupun ilegal;

- Permukiman kembali: Mengalihkan atau memindahkan warga dari wilayah yang tidak mungkin untuk dibangun kembali karena ketidaksesuaian dengan RTRW atau terancam oleh bencana, sehingga mengancam keselamatan dan mendirikan kembali permukiman dengan memperhatikan status legalitas lahan.

c. Pengelolaan dan Pemeliharaan

- Upaya dalam meningkatkan dan menjaga kualitas permukiman secara kontinu dapat dilakukan oleh masyarakat secara inisiatif mandiri, namun juga dapat dibantu oleh Pemda;
- Pemeliharaan dan perbaikan rumah menjadi tanggung jawab masing-masing individu, sedangkan untuk sarana prasarana, dan fasilitas umum menjadi tanggung jawab pemerintah setempat atau masyarakat secara individual.

2.2.4 Kajian Umum Hunian Vertikal

A. Pengertian

Menurut Permen PU No. 05/PRT/M2007 Hunian vertikal merujuk pada bagian gedung bertingkat yang didirikan dalam suatu lingkungan yang terstruktur secara fungsional baik secara vertikal maupun horizontal. Satuan hunian vertikal ini terdiri dari bagian yang dapat digunakan secara terpisah dan memiliki fungsi sebagai tempat tinggal lengkap dengan fasilitas bersama, benda bersama, dan lahan bersama.

B. Aturan Dasar Hunian Vertikal

Menurut Permen PU No. 05/PRT/M2007, aturan dasar perencanaan hunian vertikal, yaitu:

- Semua ruangan kecuali gudang harus memiliki penerangan alami.
- Untuk keselamatan, struktur dan railing tangga, terdiri dari unsur vertikal berjarak 10 cm.
- Hunian vertikal harus dilengkapi dengan dapur, kamar mandi, dan area cuci. Selain itu, juga harus terdapat balkon pelayanan (service

balcony) yang dapat diakses terpisah dari entrance utama ke unit hunian, tetapi tetap terkontrol.

- Ruang hunian vertikal harus memenuhi minimum yang ditentukan.
- Bagian fasilitas umum seperti lift, tangga, dan koridor dalam hunian vertikal harus memungkinkan pengguna untuk melihat ke luar.
- Kepadatan dan layout bangunan hunian vertikal harus memperhatikan jarak antara bangunan untuk memastikan sirkulasi udara dan penerangan alami yang optimal. Selain itu, letak bangunan satu dengan lainnya harus diatur dengan baik agar tidak terganggunya privasi penghuni oleh pandangan dari luar jendela.
- Prasarana lingkungan, perlu dirancang jalan kendaraan dan pedestrian yang saling melengkapi.
- Fasilitas lingkungan hunian vertikal melibatkan penataan kota secara keseluruhan sebagai sistem yang terdiri dari kelompok hunian vertikal yang terintegrasi dengan sebuah lingkungan pusat dan sub-sistem dalam menyediakan fasilitas yang dibutuhkan.

C. Jenis-Jenis Hunian Vertikal di Indonesia

Ditinjau dari peruntukannya, di Indonesia terdapat jenis hunian vertikal seperti:

- Apartemen adalah hunian vertikal yang biasanya ditujukan kepada masyarakat menengah ke atas.
- Rumah Susun adalah hunian yang ditujukan untuk masyarakat dari seluruh kalangan baik kalangan atas maupun bawah.
- Kampung Susun merupakan konsep baru hunian yang dirancang khusus dalam mengentaskan masalah permukiman untuk masyarakat kampung kota yang kebanyakan merupakan masyarakat berpenghasilan rendah. Konsep hunian ini dibuat sesuai dengan nilai sosial dan budaya masyarakatnya agar dapat

memberikan kenyamanan dan kebutuhan yang sesuai dengan nilai sosial dan kebudayaan kehidupan mereka.

2.2.5 Tinjauan Umum Apartemen

A. Pengertian Apartemen

Apartemen Merupakan unit hunian yang terdiri atas ruang tidur, kamar mandi, ruang tamu, dapur, dan ruang santai, yang terletak pada satu lantai dalam sebuah bangunan vertikal yang terbagi menjadi beberapa unit tempat tinggal (Chiara,1986).

B. Klasifikasi Apartemen

1. Apartemen Berdasarkan Kepemilikan

Menurut Chiara (1986), klasifikasi apartemen berdasar pada sistem kepemilikan yaitu:

- a. Apartemen Sewa, yaitu apartemen yang dimiliki oleh badan usaha bersama atau perorangan yang membangun dan membiayai perawatan serta operasional bangunan dan penghuni membayar sewa dengan harga dalam jangka waktu tertentu.
- b. Apartemen Beli, yaitu apartemen yang dimiliki oleh badan usaha bersama atau perorangan dengan unit-unit apartemen yang dijual kepada penghuni dengan harga dan jangka waktu tertentu. Kepemilikannya terbagi menjadi:
 - Apartemen milik bersama (cooperative)
Apartemen yang dimiliki bersama oleh penghuni. Seluruh penghuni bertanggung jawab atas pengembangan gedung yang ditangani koperasi.
 - Apartemen milik perseorangan (condominium)
Apartemen yang unit-unit huniannya dapat dimiliki dan dibeli oleh masyarakat. Penghuni diwajibkan membayar biaya layanan apartemen yang mereka pakai kepada pengelola apartemen.

2. Apartemen Menurut Tipe Unit

Apartemen menurut tipe unitnya sebagai berikut:

- a. Studio yaitu jenis unit apartemen yang terdiri dari satu ruangan tunggal dengan fungsi ganda sebagai ruang tamu, kamar tidur, dan dapur yang terbuka tanpa partisi. Biasanya, satu-satunya ruangan yang terpisah adalah kamar mandi. Apartemen tipe studio cenderung lebih kecil dan cocok untuk dihuni oleh satu orang atau pasangan tanpa anak.
- b. Apartemen Keluarga, yaitu apartemen seperti layaknya rumah biasa. Terdapat Ruang tidur terpisah serta ruang duduk, dapur, ruang makan yang terbuka dalam satu ruang atau terpisah.
- c. Loft, yaitu apartemen yang dibangun dari bangunan gudang bekas atau pabrik yang direnovasi menjadi sebuah hunian. Gaya renovasi dilakukan menggunakan cara pemisahan ruang besar menjadi beberapa unit apartemen. Salah satu ciri khas dari loft adalah memiliki ruang yang tinggi dan memiliki mezzanine. Tampilan bangunan loft cenderung berkesan industrial.
- d. Penthouse adalah sebuah hunian yang terletak di lantai paling atas dalam bangunan apartemen. Luasnya tidak seperti unit-unit di bawahnya dan cenderung lebih besar. Umumnya hanya ada satu atau dua unit di setiap lantainya. Penthouse memiliki privasi tinggi karena memiliki fasilitas khusus untuk penghuninya.

2.2.6 Tinjauan Umum Rumah Susun

A. Pengertian Rumah Susun

Menurut UU No.16 Tahun 1985 pasal 1 ayat 1 tentang Rumah Susun, rumah susun merupakan jenis bangunan gedung bertingkat yang didirikan dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional baik secara vertikal maupun horizontal. Setiap bagian ini terdiri dari satuan yang dapat dimiliki dan digunakan

secara terpisah terutama untuk fungsi hunian, dan dilengkapi dengan bagian-bagian bersama, benda bersama, serta tanah bersama.

Penyediaan rumah susun bertujuan untuk pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal yang layak terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), dan memberikan kepastian hukum dalam penggunaannya. Selain itu, tujuan penyediaan rumah susun juga untuk meningkatkan pemanfaatan lahan perkotaan dengan tetap memperhatikan kelestarian SDA, menciptakan lingkungan permukiman yang fungsional, selaras, dan seimbang. Hal ini diharapkan dapat membantu membangun masyarakat yang kuat dan menjadikan rumah susun sebagai sarana pembinaan masyarakat dalam membentuk watak, kepribadian, dan pendidikan.

B. Jenis-Jenis Rumah Susun

Dalam pembangunannya, rumah susun terbagi menjadi berbagai jenis sesuai dengan klasifikasinya seperti uraian berikut.

1. Menurut Peruntukkan

Terdapat tiga pedoman/pegangan yang dapat digunakan untuk mengklasifikasikan rumah susun menurut peruntukannya. Jenis rumah susun yang tersedia antara lain rumah susun sederhana dan rumah susun sangat sederhana. Jenis-jenis rumah susun berdasarkan peruntukkan seperti pada Tabel 2.1 di bawah ini.

Tabel 2. 1 Rumah Susun Berdasarkan Peruntukkan

Golongan	Tipe	Spesifikasi
Rendah	T-18	Bahan Bangunan
	T-36	Sederhana
	T-54	
Menengah	T-36	Bahan Bangunan Lebih
	T-54	Baik
	T-70	
Atas	T-Luas Lantai Di atas 100	Bahan Bangunan Berkualitas Tinggi

Sumber: Perumahan Rakyat No. 02/KPTS/1993

2. Menurut Ketinggian Bangunan

Menurut Mascai dalam “Housing” (1980), berdasarkan ketinggiannya rumah susun terbagi menjadi:

- a. Rumah susun yang memiliki ketinggian sampai empat lantai atau yang disebut juga low rise, transportasi vertikalnya menggunakan tangga konvensional.
- b. Rumah susun dengan ketinggian antara lima hingga delapan lantai atau medium rise, transportasi vertikalnya biasanya sudah menggunakan elevator.
- c. Rumah susun dengan ketinggian lebih dari delapan lantai atau high rise, transportasi vertikalnya menggunakan elevator.

3. Menurut Kepemilikan

Berdasarkan kepemilikannya, rumah susun dibagi menjadi:

- a. Rusunami (Rumah Susun Sederhana Milik), jenis hunian vertikal ini di mana para penghuni menjadi pemilik utama atau pembeli langsung dari pihak pengembang dan memiliki hak milik atas unit yang ditematinya.
- b. Rusunawa (Rumah Susun Sederhana Sewa), merupakan rumah susun sederhana yang disewakan kepada orang-orang di kota yang tidak mampu membeli rumah atau hanya membutuhkan tempat tinggal sementara, seperti mahasiswa, pekerja kontrak, dan lain-lain.

2.3 Tinjauan Umum Kampung Susun

2.3.1 Definisi Kampung Susun

Kampung Susun adalah sebuah kelompok hunian yang terletak di suatu wilayah tertentu dan umumnya ditempati oleh masyarakat dengan penghasilan menengah ke bawah. Bangunan hunian pada kampung ini berbentuk vertikal, dan karena kampung biasanya menempati lahan yang luas, maka sukar untuk menata kampung baru dengan kondisi lingkungan yang sangat padat di zaman sekarang. Dalam menata lingkungan yang

lebih baik dan ruang yang lebih hijau, daerah yang dibangun sebaiknya dikurangi sehingga tercipta lebih banyak ruang terbuka hijau.

Kampung Susun merupakan suatu usaha untuk melestarikan keberadaan kampung rakyat, yang semakin terkikis oleh perkembangan zaman yang modern. Kampung Susun dapat menjadi pilihan alternatif untuk mengatasi masalah pertambahan jumlah penduduk dan kebutuhan akan tempat tinggal. Selain itu, kampung susun juga dapat berfungsi sebagai penopang perekonomian rakyat (Yu Sing, 2011).

Arsitektur yang sebenarnya adalah partisipatif, dan diposisikan sebagai kondisi sosial, mendukung pemberdayaan, kesetaraan, dan keadilan sosial untuk meningkatkan kualitas hidup masyarakat (Aditya, dkk. 2020:2). Ilustrasi kampung susun seperti pada Gambar 2.8 berikut.



Gambar 2. 4 Ilustrasi Kampung Susun Aquarium
Sumber: Rujak RCUS

2.3.2 Karakteristik Kampung Susun

Kampung Susun memiliki karakteristik yang disebut dengan “Kampung Spirit”, yang mana berarti sebuah karakteristik dari kampung susun. Unsur Kampung Spirit seperti pada Tabel 2.2 berikut:

Tabel 2. 2 Kampung Spirit

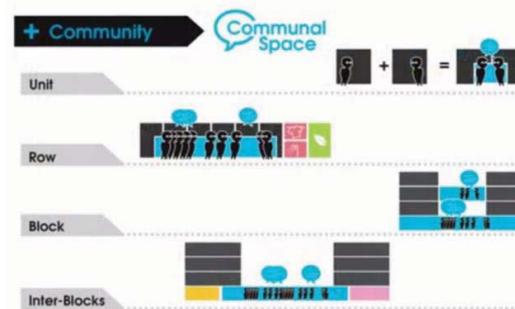
<i>Community</i>	<i>Diversity</i>
<i>Informality</i>	<i>Participatory</i>
<i>Affordability</i>	<i>Linkage</i>
<i>Identity</i>	<i>Collectivity</i>
<i>Individuality</i>	<i>Space Experience</i>
<i>Efficiency</i>	<i>Human-Scale</i>

Sumber: Jakarta Vertical Kampung

1. Community

Karakteristik dasar dari sebuah kampung adalah adanya komunitas atau masyarakat. Komunitas ini merupakan pondasi awal terbentuknya kampung. Terdapat 4 jenis komunitas yang dapat diklasifikasikan, yaitu:

- a. Unit, yaitu komunitas di mana interaksi penghuni hanya terjadi dengan mereka yang tinggal di sebelah tempat tinggal mereka.
- b. Row, yaitu interaksi sosial penghuni sepanjang barisan hunian
- c. Block, yaitu penghuni yang berinteraksi satu sama lain di dalam gedung bangunan yang sama.
- d. Interblock, yaitu terdiri atas beberapa blok hunian di mana interaksi penghuninya sangat erat. Seluruh penghuni mengenal satu dengan yang lainnya dan juga sering berinteraksi secara langsung.



Gambar 2. 5 Community
Sumber: Jakarta Vertical Kampung

2. Informality

Kehadiran kampung pada mulanya karena adanya peraturan informal yang mengatur kehidupan dalam kampung tersebut, meskipun ada juga aturan formal. Aturan pada sebuah kampung dapat muncul sesuai dengan karakteristik masyarakat yang tinggal di sana. Contoh dari aturan informal ini adalah aktivitas sehari-hari seperti menjemur pakaian dan pedagang keliling.

3. Affordability

Kampung kota menjadi pilihan hunian yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah karena harganya yang terjangkau. Oleh karena itu,

dalam merencanakan kampung susun, faktor biaya harus dipertimbangkan dengan baik karena bangunan tersebut ditujukan bagi golongan menengah ke bawah.

4. Identity

Di dalam kampung terdapat berbagai nilai budaya yang menjadi ciri khas dan identitas kampung itu sendiri. Kehangatan budaya kekeluargaan dan gotong royong yang berkembang di Indonesia menjadi bagian yang kental dari suasana kampung.

5. Individuality

Individualitas masyarakat di suatu kampung kota dipengaruhi oleh lingkungan sekitarnya. Individualitas mencakup kepribadian penghuni. Sifat individual yang dimiliki oleh masyarakat tercermin dalam perilaku seperti gotong royong, keramahan, dan partisipasi dalam kegiatan bersama. Masyarakat kampung kota saling membantu satu sama lain, dan hal ini menjadi suatu ciri khas dari kehidupan kampung kota.

6. Efficiency

Kampung kota memiliki karakteristik pemanfaatan lahan yang efisien, karena lahan yang tersedia di kampung kota cenderung padat. Selain itu, di kampung kota juga dalam menciptakan efisiensi ruang dengan menjadikan ruang yang tersedia sebagai ruang yang multiguna.

7. Diversity

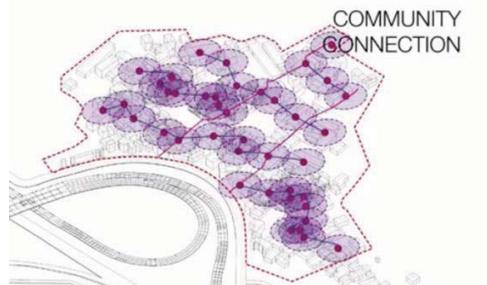
Di Indonesia, sebuah kampung dapat dihuni oleh komunitas yang berasal dari berbagai agama, suku bangsa, daerah berbeda yang hidup bersama di satu lingkungan. Di kampung susun, keberagaman akan menjadi salah satu ciri khasnya, di mana keberagaman tersebut menciptakan unity dalam satu lingkungan.

8. Participatory

Unsur "Kampung Spirit" mencakup unsur partisipasi masyarakat dalam kegiatan di kampung. Jelasnya, partisipasi masyarakat memungkinkan mereka untuk melibatkan diri pada aktivitas yang dilakukan di kampung.

9. Linkage

Tidak berbeda dengan kampung pada umumnya, suasana "Kampung" terdapat persaudaraan yang erat sehingga masyarakat dianggap seperti saudara sendiri. Unsur "linkage" mengacu pada keterkaitan masyarakat dan menjadi perbedaan antara hunian kampung dan lainnya. Dalam perencanaan kampung susun, unsur "linkage" diterapkan melalui pola sirkulasi yang menghubungkan seluruh lapisan aktivitas masyarakat. Tujuannya adalah untuk menyatukan kegiatan masyarakat secara keseluruhan.



Gambar 2. 6 Hubungan Masyarakat
Sumber: Jakarta Vertical Kampung

10. Collectivity

Bentuk gotong royong atau kolektivitas memberikan manfaat dalam kehidupan sosial masyarakat. Asas dari kolektivitas adalah kebebasan dan persamaan hak.

11. Space Experience

Pada dasarnya, suasana kampung dikenal dengan keanekaragaman, kebersamaan, serta rasa solidaritas antarmasyarakat yang erat. Space experience yang terdapat dalam suasana kampung merupakan sebuah karakter dari kampung tersebut, di mana sebuah

kampung memiliki banyak ruang untuk berbagi satu dengan lainnya, yang dapat dituangkan dengan ruang komunal.

12. Human Scale

Human Scale artinya skala manusia, yaitu unsur dari Kampung Spirit, di mana dalam perencanaan kampung susun, unsur tersebut diterapkan agar sesuai dengan prinsip-prinsip kemanusiaan dari kampung. Diimplementasikan pada desain dengan membuat skala bangunan yang sesuai dengan ukuran penggunaannya, sehingga pengguna bangunan merasa nyaman ketika berada di dalamnya.

2.3.3 Fasilitas Kampung Susun

Menurut Dewiyanti, dkk (2020:3) bahwa pendekatan dan gagasan desain yang berlandaskan pada karakteristik dan perilaku kegiatan sehari-hari warganya memunculkan berbagai fasilitas untuk memenuhi berbagai aktivitas masyarakatnya.

Berdasarkan hal tersebut, maka fasilitas yang ada pada kampung susun dapat dibagi menjadi beberapa fasilitas seperti pada uraian berikut.

A. Fasilitas Kesehatan

Fasilitas kesehatan di kampung susun merupakan sarana pendukung dalam memberikan pelayanan kesehatan kepada penghuni seperti:

- Puskesmas
- Posyandu
- Klinik

B. Fasilitas Pendidikan

Di kawasan hunian kampung susun, tersedia fasilitas ruang belajar untuk masyarakat yang tinggal di sana. Fasilitas pendidikan ini tersedia di kompleks kampung susun. yaitu:

- Ruang Belajar
- Perpustakaan

C. Fasilitas Niaga

Fasilitas niaga merupakan elemen penting bagi kehidupan sehari-hari masyarakat kampung kota, karena mampu memenuhi kebutuhan sehari-hari. Pada kampung susun, fasilitas niaga disediakan dan disesuaikan dengan potensi wilayah setempat. Fasilitas niaga pada umumnya terdiri dari:

- Pasar
- Warung
- Koperasi

D. Fasilitas Pelayanan Publik

Umumnya, fasilitas pelayanan publik yang tersedia di kampung adalah kelurahan atau balai desa, yang menyediakan layanan administrasi dan birokrasi untuk masyarakat kampung.

E. Ruang Terbuka

Ruang terbuka adalah area tanpa penutup dan digunakan untuk menampung berbagai aktivitas masyarakat dalam satu lingkungan. Fasilitas ruang terbuka pada kampung terdiri dari:

- Taman bermain
- Embung
- Kebun
- Lapangan olahraga
- Tempat parkir
- Toilet umum
- Sirkulasi

F. Fasilitas Kebudayaan

Kampung susun memiliki fasilitas ruang budaya yang mendukung kegiatan budaya khas kampung kota, seperti pertemuan warga yang sering kali menjadi aktivitas dalam kampung. Fasilitas kebudayaan di kampung

kota dapat berupa balai pertemuan yang difungsikan sebagai tempat berkumpul dan melakukan berbagai aktivitas budaya lain.

G. Fasilitas Peribadatan

Fasilitas peribadatan yang ada di kampung kota adalah penyediaan fasilitas agar masyarakat dapat beribadah dengan tenang dan khusyuk.

2.4 Tinjauan dan Aturan Permukiman Nelayan

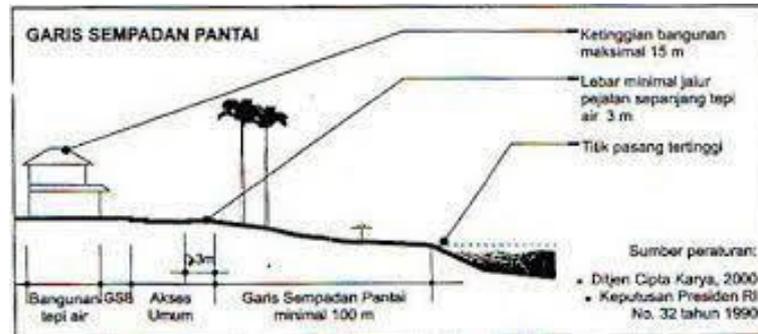
Permukiman nelayan merujuk pada sebuah lingkungan tempat tinggal yang berada di pesisir laut, sungai, danau, dan dibangun untuk memenuhi kebutuhan hunian masyarakat, lengkap dengan sarana dan prasarana. Mayoritas penduduk di lingkungan ini adalah nelayan yang mencari nafkah dengan menangkap ikan maupun hasil laut lainnya.

Peraturan Menteri Nomor 15/Permen/M/2006 mendefinisikan perkampungan nelayan sebagai kawasan permukiman khusus yang dibangun untuk menunjang aktivitas perikanan dan kelautan.

Departemen PU Bidang Cipta Karya menjelaskan karakteristik perkampungan nelayan terdiri dari:

- Ditunjang sarana dan prasarana untuk aktivitas nelayan.
- Akses yang mudah dan dekat dari area perairan dan mata pencaharian.
- Sebanyak 60% masyarakatnya adalah nelayan.
- Memiliki sarana pendukung seperti gudang penyimpanan, tempat penjemuran ikan, dan Tempat Pelelangan Ikan (TPI)

Garis sempadan pantai merupakan wilayah daratan tepi pantai yang lebarnya sebanding dengan kondisi fisik dan bentuk pantai, minimal 100 m dari titik pasang tertinggi ke arah darat. Garis sempadan pantai seperti pada Gambar 2.4 di bawah ini.



Gambar 2. 7 Garis Sempadan Pantai
Sumber: Perpres No. 51 Tahun 2016

Regulasi yang mengatur kriteria fisik lingkungan kawasan perkampungan nelayan telah ditetapkan oleh Departemen Pekerjaan Umum untuk mengatasi pertumbuhan hunian di antaranya sebagai berikut:

- Bangunan tidak berdiri pada kawasan sempadan sungai dan pantai.
- Bangunan tidak berada pada kawasan rawan bencana.
- Batas maksimum kemiringan tanah yang dianjurkan untuk mendirikan hunian sebesar: 0 - 25%.
- Orientasi horizontal garis pantai: $\geq 60^\circ$
- Kemiringan dataran pantai: bergelombang-berbukit.
- Kemiringan dasar pantai: terjal - sedang.
- Kekuatan tanah daratan pantai: tinggi.
- Tekstur dasar perairan pantai: pasir - kerikil.
- Ketinggian ombak signifikan: kecil.
- Fluktuasi arus laut dan pasang surut: kecil
- Tidak terletak pada kawasan mangrove dan kawasan lindung

Sarana dan prasarana di perkampungan nelayan sama saja dengan permukiman lainnya, yang juga dilengkapi dengan fasilitas kesehatan, pendidikan, pemerintahan, lembaga sosial, dan taman. Perbedaan terletak

pada penggunaan area khusus yang difungsikan untuk menunjang aktivitas nelayan meliputi:

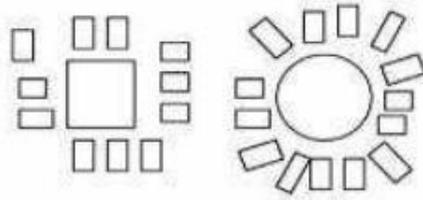
- Tempat Pelelangan Ikan (TPI) adalah tempat di mana terjadi transaksi jual beli hasil laut melalui sistem lelang. TPI biasanya berlokasi di dekat dermaga untuk memudahkan bongkar muat barang dari kapal, dan harus memastikan sistem drainase yang terkendali untuk mencegah pencemaran lingkungan.
- Tambatan perahu adalah area tempat perahu bersandar atau parkir sesudah dan sebelum berlayar serta berfungsi juga sebagai tempat bongkar-muat hasil laut sebelum didistribusikan ke TPI.

Terdapat dua macam tambatan perahu:

1. Tambatan tepi adalah area tempat perahu bersandar atau parkir di tepi daratan, jika dasar permukaan air sungai/laut cukup dalam.
 2. Tambatan dermaga adalah tambatan perahu yang menjorok ke arah laut, biasanya dibangun karena tepian pantai yang landai sehingga perlu memanjang ke laut agar kapal dapat bersandar dengan aman.
- Tempat Penjemuran Ikan adalah ruang terbuka yang difungsikan untuk menjemur ikan dalam proses pengawetan. Tempat ini jauh dari permukiman (jika penjemuran dilakukan secara komunal), mudah diawasi, dan sistem drainase yang baik.
 - Pelabuhan dan dermaga

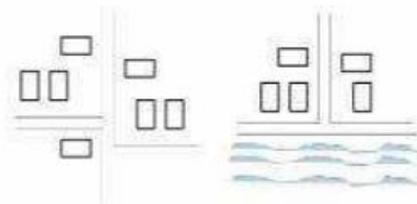
Hal yang harus dipertimbangkan setelah lokasi permukiman yaitu orientasi permukiman. Dilihat secara tradisional orientasi permukiman masih terhubung secara langsung dengan unsur air. Menurut teori Rapoport (1997), Orientasi untuk permukiman mempunyai tiga macam jenis, antara lain:

- Orientasi Permukiman yang Mengelilingi Tengah Ruang.



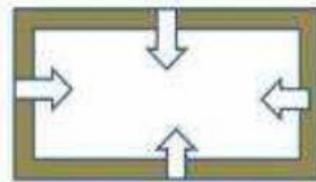
Gambar 2. 8 Orientasi Permukiman Mengelilingi Tengah Ruang
Sumber: Google.com, Diakses 4 November 2022

- Orientasi permukiman menyusuri jalan yang setiap hunian dibangun bersebrangan dengan sungai atau di sepanjang jalan.



Gambar 2. 9 Orientasi Menyusuri Jalan
Sumber: Google.com, Diakses 4 November 2022

- Orientasi ke arah dalam (inside-out)



Gambar 2. 10 Orientasi ke Arah Dalam
Sumber: Google.com, Diakses 4 November 2022

2.5 Studi Banding Proyek Sejenis

Studi banding dilakukan penulis dalam rangka mencari gambaran rancangan sehingga dapat tergambarkan parameter perancangan untuk Kampung Susun Panjunan Cirebon. Studi banding yang dilakukan yaitu dengan mendatangi langsung lokasi untuk observasi dan melakukan kajian. Studi banding yang digunakan yaitu dari Kampung Susun Produktif Tumbuh

Cakung dan Kampung Susun Aquarium. Uraian mengenai studi banding kampung susun seperti pada Tabel 2.3 berikut.

Tabel 2. 3 Studi Banding Proyek Sejenis

Poin	Perbandingan	
	Kampung Susun Aquarium	Kampung Susun Produktif Tumbuh Cakung
Lokasi	Jl. Pasar Ikan No.12, RT/RW 11/4, Penjaringan, Kec. Penjaringan, Kota Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14440	Jalan Kapling DPR, Jatinegara, Cakung, Jakarta Timur, DKI Jakarta 13940
Luas	10575 m ²	4000 m ²
Aksesibilitas	 <p>Kampung Susun Aquarium memiliki satu akses yaitu melalui Jl. Pasar Ikan yang sudah diperkeras dengan beton</p>	 <p>Kampung Susun Produktif Tumbuh memiliki satu akses melalui Jl. Kavling DPR yang sudah diperkeras dengan aspal</p>
Entrance	 <p>Entrance pada Kampung Susun Aquarium masih belum terlihat dikarenakan masih tahap</p>	 <p>Entrance pada Kampung Susun Produktif Tumbuh ditandai dengan signage dan terbuka.</p>

	pembangunan. Namun, terdapat <i>signage</i> untuk penanda entrance	
Batas site	Utara: Teluk Jakarta dan Laut Jawa Selatan: Pasar Hexagon, Museum Bahari Barat: Kampung Luar Batang Timur: Pelabuhan Sunda Kelapa	Utara: Area pertanian, permukiman Selatan: Area pertanian, permukiman Barat: Permukiman warga Timur: Area pertanian
Orientasi	Orientasi massa yaitu utara-selatan pada sisi panjang bangunan yang terdapat bukaan-bukaan.	Orientasi massa yaitu utara-selatan pada sisi panjang bangunan yang terdapat bukaan-bukaan.
Pedestrian dan Vegetasi	Terdapat trotoar pejalan kaki dan tanaman-tanaman perdu seperti ketapang kencana.	Belum terdapat pedestrian namun sudah terdapat tanaman-tanaman perdu seperti pohon cereme dan ketapang kencana
Fasilitas	Mushola MCK Tempat parkir/lapangan Lahan kosong Tenda bantuan Warung PAUD Posyandu Kios	<i>Roof garden</i> Area usaha Sanggar Mushola Area komunal Area serbaguna Ruang duka Area parkir Ruang terbuka hijau
Fungsi kawasan	Zona Perumahan	Zona Perumahan

Sumber: Analisis Penulis, 2022

2.6 Kesimpulan

Dari beberapa literatur, jurnal, dan buku yang diuraikan sebelumnya dapat disimpulkan bahwa kampung susun memiliki standar yang perlu diperhatikan agar dapat menghadirkan wajah dan ruang kota yang lebih baik bagi pengguna.

Dengan demikian, perencanaan dan perancangan kampung susun dapat terwujud sehingga masyarakat yang sebelumnya mempunyai kebiasaan dan kebudayaan yang baik dapat terus melestarikannya namun dengan cara hidup dalam kampung yang vertikal.