

BAB II

TINJAUAN KASUS RUMAH DINAS SUSUN TNI AD

2.1 TINJAUAN UMUM RUMAH SUSUN

2.1.1 SEJARAH RUMAH SUSUN DI INDONESIA

Rumah susun di Indonesia diatur dengan undang-undang republik Indonesia nomor 20 tahun 2011 tentang rumah susun. Pengertian rumah susun dalam undang- undang ini adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian-bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.¹¹

- Tanah bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasanya dalam persyaratan izin.
- Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
- Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.

Menurut peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia nomor 50/pmk-03/2005 rumah susun adalah bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang digunakan sebagai tempat hunian dengan luas maksimum 21m² setiap unit hunian, yang dilengkapi dengan kamar mandi serta dapur yang dapat bersatu dengan unit hunian ataupun terpisah dengan penggunaan komunal, yang diperuntukan bagi

¹¹ Time New Merah Putih :Undang-Undang No.1 Thun 2011 Perumahan dan Kawasan Permukiman, hlm: 102

masyarakat berpendapatan rendah, yang pembangunanya mengacu pada peraturan Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia nomor 60/PRT/1992 tentang persyaratan teknis pembangunan rumah susun. Rumah susun dapat di klasifikasikan menurut ketinggian bangunan, yaitu (Paul dalam Citaresmi 2001)

1. *low rise* : memiliki ketinggian 2-6 lantai dan menggunakan tangga sebagai sarana sirkulasi vertikalnya
2. *medium rise* : memiliki ketinggian 6-9 lantai dan bisa menggunakan elevator listrik sebagai sarana sirkulasi vertikalnya
3. *High rise* : memiliki ketinggian lebih dari 9 lantai dan bisa menggunakan elevator listrik sebagai sarana sirkulasi vertikalnya.

Menurut undang-undang tentang rumah susun pasal 1 Rumah susun dibagi menjadi beberapa jenis yaitu:

1. Rumah susun umum, yaitu rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
2. Rumah susun khusus, yaitu rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
3. Rumah susun negara, yaitu rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.
4. Rumah susun komersial, yaitu rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.

2.1.2 PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN DI INDONESIA

Rumah, atau tempat tinggal adalah sarana terpenting dalam pembentukan harkat dan martabat manusia. Dengan begitu, rumah menjadi cermin dari karakter dari sebuah bangsa. Hampir seluruh bangsa dipenjuru dunia telah melaksanakan pembangunan perumahan dan permukiman secara besar-besaran dan sangat signifikan sebagai kewajiban sebuah negara untuk memenuhi hak setiap warga negaranya untuk memiliki tempat tinggal. Indonesia yang notabene negara

¹²berkembang turut melaksanakan penataan kawasan dan juga pembangunan guna memenuhi hak warga negara. Sejak zaman Pemerintahan Susilo Bambang Yudhoyono, telah merencanakan program 1000 menara rusun untuk rakyat.

2.1.3 TUJUAN DAN SASARAN RUMAH SUSUN DI IDNONESIA

Didalam undang undang tentang rumah susun pasal 3 menyebutkan tentang tujuan penyelenggaraan rumah susun, yaitu sebagai berikut :

- Menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya
- Meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau dikawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prnsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan.
- Mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh
- Mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, effisien, dan produktif.
- Memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak terutama bagi MBR.
- Memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun
- Menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak serta terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman,

¹²Time New Merah Putih :Undang-Undang No.1 Thun 2011 Perumahan dan Kawasan Permukiman, hlm:

harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu

Adapun sasaran yang dituju dalam mencapai program Pemerintah saat ini dalam rangka memenuhi hak setiap warga negara untuk memiliki tempat tinggal, seperti tertera dalam draft rapat konsultasi Kementerian Perumahan Rakyat Republik Indonesia Deputi bidang formal menyatakan target bantuan rumah susun di Indonesia diantaranya adalah Instansi Pemerintah (Kementerian, Lembaga, TNI dan/atau POLRI), Instansi Pemerintah Daerah (Provinsi, Kabupaten/Kota), Pekerja, dan Lembaga penerima bantuan lainnya (Lembaga Pendidikan Tinggi, Lembaga Pendidikan Berasrama, Koperasi, dan Yayasan.

Pemerintah melewati kementerian Pekerjaan Umum telah merencanakan prioritas lokasi yang segera dibangun rumah susun, seperti pada tabel

tabel 2.1 Tabel Lokasi Bantuan Pembangunan Rumah Susun

NO	LOKASI	SASARAN	TOTAL LOKASI	TOTAL TOWER	TOTAL SARSUSUN	UNIT
1	Banten	TNI	2	3	102	
2	DKI Jakarta	TNI	4	7	430	
3	Jawa Barat	TNI	17	18	646	
4	Jawa Tengah	TNI	2	3	102	
5	D.I.Y	TNI	2	2	68	
6	Jawa Timur	TNI	9	9	658	

Sumber :www. pu.go.id

2.2 TINJAUAN UMUM RUMAH NEGARA

2.1.1 RUMAH NEGARA DI INDONESIA

¹³Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara. Rumah Negara adalah bangunan yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian

¹³ime New Merah Putih :Undang-Undang No.1 Thun 2011 Perumahan dan Kawasan Permukiman, hlm:

dan sarana pembinaan keluarga serta menunjang pelaksanaan tugas Pejabat dan/atau Pegawai Negeri. Pegawai Negeri adalah pegawai sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Kepegawaian. Pejabat adalah pejabat negara atau pejabat pemerintah yang diangkat untuk menduduki jabatan tertentu; Menteri adalah menteri yang bertanggung jawab dalam bidang pekerjaan umum.

Rumah Negara Golongan I adalah Rumah Negara yang dipergunakan bagi pemegang jabatan tertentu dan karena sifat jabatannya harus bertempat tinggal di rumah tersebut, serta hak penghuniannya terbatas selama pejabat yang bersangkutan masih memegang jabatan tertentu tersebut. Rumah Negara Golongan II adalah Rumah Negara yang mempunyai hubungan yang tidak dapat dipisahkan dari suatu instansi dan hanya disediakan untuk didiami oleh Pegawai Negeri dan apabila telah berhenti atau pensiun rumah dikembalikan kepada Negara. Rumah Negara Golongan III adalah Rumah Negara yang tidak termasuk Golongan I dan Golongan II yang dapat dijual kepada penghuninya. Dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia nomor 45/PRT/M/2007 menjelaskan bahwa :

1. Bangunan Gedung Negara adalah bangunan gedung untuk keperluan dinas yang menjadi/akan menjadi kekayaan milik negara seperti: gedung kantor, gedung sekolah, gedung rumah sakit, gudang, dan rumah negara, dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana APBN, dan/atau perolehan lainnya yang sah.
2. Pembangunan adalah kegiatan mendirikan bangunan gedung yang diselenggarakan melalui tahap perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi dan pengawasan konstruksi/manajemen konstruksi (MK), baik merupakan pembangunan baru, perbaikan sebagian atau seluruhnya, maupun perluasan bangunan gedung yang sudah ada, dan/atau lanjutan pembangunan bangunan gedung yang belum selesai, dan/atau perawatan (rehabilitasi, renovasi, restorasi).

3. Pemerintah Pusat, selanjutnya disebut Pemerintah, adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan Pemerintah Negara iv Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
4. Pemerintah Daerah adalah Gubernur, Bupati, atau Walikota dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.

2.1.2 KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG NEGARA DI INDONESIA

Berdasarkan peraturan Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia nomor 45/PRT/M/2007 menjelaskan bahwa yang tertera pada bab II :

1. Bangunan Sederhana

Klasifikasi bangunan sederhana adalah bangunan gedung negara dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana. Masa penjaminan kegagalan bangunannya adalah selama 10 (sepuluh) tahun. Yang termasuk klasifikasi Bangunan Sederhana, antara lain: gedung kantor yang sudah ada disain prototipenya, atau bangunan gedung kantor dengan jumlah lantai s.d. 2 lantai dengan luas sampai dengan 500 m²; f bangunan rumah dinas tipe C, D, dan E yang tidak bertingkat, gedung pelayanan kesehatan: puskesmas, gedung pendidikan tingkat dasar dan/atau lanjutan dengan jumlah lantai s.d. 2 lantai.

2. Bangunan Tidak Sederhana

Klasifikasi bangunan tidak sederhana adalah bangunan gedung negara dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan/atau teknologi tidak sederhana. Masa penjaminan kegagalan bangunannya adalah selama paling singkat 10 (sepuluh) tahun. Yang termasuk klasifikasi Bangunan Tidak Sederhana, antara lain: gedung kantor yang belum ada disain prototipenya, atau gedung kantor dengan luas di atas dari 500 m², atau gedung kantor bertingkat lebih dari 2 lantai; Pedoman Teknis Pembangunan bangunan rumah dinas tipe A dan B; atau rumah dinas C, D, dan E yang bertingkat lebih dari 2 lantai, rumah negara yang berbentuk rumah susun, gedung Rumah

Sakit Klas A, B, C, dan D; gedung pendidikan tinggi universitas/akademi; atau gedung pendidikan dasar/lanjutan bertingkat lebih dari 2 lantai.

3. BANGUNAN KHUSUS

Klasifikasi bangunan khusus adalah bangunan gedung negara yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian/teknologi khusus. Masa penjaminan kegagalan bangunannya paling singkat 10 (sepuluh) tahun. Yang termasuk klasifikasi Bangunan Khusus, antara lain, Istana negara dan rumah jabatan presiden dan wakil presiden; wisma negara, gedung instalasi nuklir, gedung instalasi pertahanan, bangunan POLRI dengan penggunaan dan persyaratan khusus, gedung laboratorium, gedung terminal udara/laut/darat, stasiun kereta api; stadion olah raga, rumah tahanan, gudang benda berbahaya, gedung bersifat monumental dan gedung perwakilan negara R.I. di luar negeri.

2.1.3 PERSYARATAN TEKSNIS RUMAH NEGARA

¹⁴Secara umum, persyaratan teknis bangunan gedung negara mengikuti ketentuan yang diatur dalam

1. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
2. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan UU Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
3. Keputusan Menteri Negara Pekerjaan Umum Nomor 10/KPTS/2000 tentang Ketentuan Teknis Pengamanan terhadap Bahaya Kebakaran pada Bangunan Gedung dan Lingkungan; Pedoman Teknis Pembangunan.

¹⁴ Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum, halaman 1

4. Keputusan Menteri Negara Pekerjaan Umum Nomor 11/KPTS/2000 tentang Ketentuan Teknis Manajemen Penanggulangan Kebakaran di Perkotaan.
5. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung.
6. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 30/PRT/M/2006 tentang Pedoman Teknis Aksesibilitas dan Fasilitas pada Bangunan Gedung dan Lingkungan.
7. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Penyusunan RTBL.
8. Peraturan daerah setempat tentang bangunan gedung serta Standar teknis dan pedoman teknis yang dipersyaratkan. Persyaratan teknis bangunan gedung negara harus tertuang secara lengkap dan jelas pada Rencana Kerja dan Syarat-syarat (RKS) dalam Dokumen Perencanaan.
9. Persyaratan tata bangunan dan lingkungan bangunan gedung negara meliputi ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi dalam pembangunan bangunan gedung negara dari segi tata bangunan dan lingkungannya, meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, arsitektur bangunan gedung, dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan/atau Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Kabupaten/ Kota atau Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung Kabupaten/Kota yang bersangkutan, yaitu:
 - a. Peruntukan lokasi Setiap bangunan gedung negara harus diselenggara-kan sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW Kabupaten/Kota dan/atau RTBL yang bersangkutan.
 - b. Koefisien dasar bangunan (KDB) Ketentuan besarnya koefisien dasar bangunan mengikuti ketentuan yang diatur dalam

peraturan daerah setempat tentang bangunan gedung untuk lokasi yang bersangkutan.

- c. Koefisien lantai bangunan (KLB) Ketentuan besarnya koefisien lantai bangunan mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan daerah setempat tentang bangunan gedung untuk lokasi yang bersangkutan.
- d. Ketinggian bangunan Ketinggian bangunan gedung negara, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan daerah setempat tentang ketinggian maksimum bangunan pada lokasi, maksimum adalah 8 lantai. Untuk bangunan gedung negara yang akan dibangun lebih dari 8 lantai, harus mendapat persetujuan dari:
 - 1) Menteri Pekerjaan Umum atas usul Menteri/Ketua Lembaga, untuk bangunan gedung negara yang pembiayaannya bersumber dari APBN dan/atau APBD;
 - 2) Menteri Pekerjaan Umum atas usul Menteri Negara BUMN, untuk bangunan gedung negara yang pembiayaannya bersumber dari anggaran BUMN.
- e. Ketinggian langit-langit Ketinggian langit-langit bangunan gedung kantor minimum adalah 2,80 meter dihitung dari permukaan lantai. Untuk bangunan gedung olah-raga, ruang pertemuan, dan bangunan lainnya dengan fungsi yang memerlukan ketinggian langit-langit khusus, agar mengikuti Standar Nasional Indonesia (SNI) yang dipersyaratkan.
- f. Jarak antar blok/massa bangunan Sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan daerah setempat tentang bangunan gedung, maka jarak antar blok/massa bangunan harus mempertimbangkan hal-hal seperti:
 - 1) Keselamatan terhadap bahaya kebakaran
 - 2) Kesehatan termasuk sirkulasi udara dan pencahayaan
 - 3) Kenyamanan;
 - 4) Keselarasan dan keseimbangan dengan lingkungan.

- g. Koefisien daerah hijau (KDH) Perbandingan antara luas area hijau dengan luas persil bangunan gedung negara, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan daerah setempat tentang bangunan gedung, harus diperhitungkan dengan mempertimbangkan
- 1) daerah resapan air;
 - 2) ruang terbuka hijau kabupaten/kota. Untuk bangunan gedung yang mempunyai KDB kurang dari 40%, harus mempunyai KDH minimum sebesar 15%.
- h. Garis sempadan bangunan Ketentuan besarnya garis sempadan, baik garis sempadan bangunan maupun garis sempadan pagar harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam RTBL, peraturan daerah tentang bangunan gedung, atau peraturan daerah tentang garis sempadan bangunan untuk lokasi yang bersangkutan.
- i. Wujud arsitektur Wujud arsitektur bangunan gedung negara harus memenuhi kriteria sebagai berikut:
- 1) mencerminkan fungsi sebagai bangunan gedung negara
 - 2) seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.
 - 3) indah namun tidak berlebihan;
 - 4) efisien dalam penggunaan sumber daya baik dalam pemanfaatan maupun dalam pemeliharannya;
 - 5) mempertimbangkan nilai sosial budaya setempat dalam menerapkan perkembangan arsitektur dan rekayasa; dan
 - 6) mempertimbangkan kaidah pelestarian bangunan baik dari segi sejarah maupun langgam arsitekturnya.

2.3 RUMAH DINAS SUSUN KHUSUS TNI AD

¹⁵Rumah Negara di lingkungan Kementerian Pertahanan (Kemhan) dan Tentara Nasional Indonesia (TNI) selanjutnya disebut rumah negara adalah bangunan yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau

¹⁵ Penkostrad, Juklak Pendayagunaan Rumdis, <http://www.kostrad.mil.id/>, diakses 14 Januari 2016 jam 23:00

hunian dan sarana pembinaan keluarga serta menunjang pelaksanaan tugas Pejabat, Prajurit, dan/atau Pegawai Negeri Sipil.

2.3.1 PELAKU KEGIATAN

¹⁶Anggota yang berhak mendapatkan Rumah adalah prajurit TNI yang masih aktif dan bekerja dilingkungan Kementerian Pertahanan. (1) Setiap anggota hanya berhak menempati satu unit sesuai dengan Surat Izin .Adapun ketentuan bagi penghuni berdasarkan petunjuk dari Kementerian Pertahanan Negara Republik Indonesia sebagai berikut :

1. SIP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh PPBMNE-1 atau pejabat yang ditunjuk di lingkungannya masing-masing, dan pemegang SIP harus bernama sama dengan nama penghuni Rusun yang bersangkutan.
2. Anggota yang telah memiliki SIP wajib menempati paling lambat dalam jangka waktu 2 (dua) bulan sejak SIP diterima.
3. Suami dan istri yang masing-masing berstatus anggota dan/atau pegawai negeri, hanya dapat menghuni 1 (satu) unit.
4. Pengecualian terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) hanya dapat diberikan apabila suami dan istri tersebut bertugas dan bertempat tinggal di daerah yang berlainan.
5. Pejabat yang berhak menempati sebagai rumah jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf a, adalah :
 - a.pejabat yang resmi memangku jabatan sesuai ketentuan yang berlaku.
 - b.pejabat sebagaimana dimaksud pada huruf a, harus meninggalkan rumah jabatan paling lama dalam jangka waktu 2 (dua) bulan setelah dilaksanakan serah terima jabatan.
6. PPBMNE-1 harus menyampaikan surat pemberitahuan terlebih dahulu kepada pejabat yang akan meninggalkan rumah jabatan sebelum pelaksanaan serah erima jabatan.

¹⁶ Penkostrad, Juklak Pendayagunaan Rumdis, <http://www.kostrad.mil.id/>, diakses 14 Januari 2016 jam 23:00

7. Anggota yang berhak menempati sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf b dengan ketentuan, sebagai berikut :
- a. anggota yang resmi sebagai anggota organik sejak diterbitkan Surat Perintah Tugas dari PPBMNE-1 atau pejabat yang ditunjuk di lingkungannya masing-masing; dan
 - b. anggota dapat menggunakan rumah negara tipe Rusun golongan II berdasarkan persetujuan dari PPBMNE-1 atau pejabat yang ditunjuk di lingkungannya masing-masing. Masa berakhirnya hak menempati rumah negara tipe Rusun:
 - a. mutasi ke daerah atau ke instansi lain.
 - b. diberhentikan dengan hormat karena pensiun atau meninggal dunia.
 - c. berhenti atas kemauan sendiri.
 - d. diberhentikan dengan tidak hormat.
 - e. mendapat rumah negara atau fasilitas dari dinas.
 - f. melanggar larangan penghunian rumah negara tipe Rusun

2.3.2 KLASIFIKASI RUMAH DINAS TNI

1. Penggolongan Rumah Dinas disesuaikan dengan penggolongan Rumah Negeri sebagaimana dimaksudkan dalam Peraturan Rumah Negeri (Burgelijke Woningen Regeling tahun 1934) yaitu terdiri dari :
 - a. Rumah Dinas Golongan I
 - b. Rumah Dinas Golongan II
 - c. Rumah Dinas Golongan II A
2. Penggolongan Rumah Dinas ditetapkan dengan Surat Keputusan Menteri Pertahanan Keamanan / Panglima Angkatan Bersenjata.
3. Rumah Dinas baik Golongan I maupun Golongan II apabila dianggap perlu dapat dirubah status golongannya menjadi Rumah Negeri Golongan III, dengan Keputusan Menteri PUTL atas usul MENHANKAM / PANGAB sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2.3.4 RUMAH DINAS TNI GOLONGAN III A

¹⁷Rumh Dinas Golongan III A ialah bangunan tempat tinggal DEP. HANKAM lainnya yang dapat dibedakan dalam :

A. M e s s

1. Asrama adalah bagian ksatrian yang merupakan bangunan tempat tinggal bagi BA / TA dari suatu Kesatuan, bangunan mana fungsi dan sifat kegunaannya berhubungan erat dengan Kesatuan tersebut.
2. Yang dimaksudkan dengan rumah dinas yang berada dalam lingkungan ksatrian ialah rumah dinas yang diperuntukkan bagi Perwira dari suatu Kesatuan yang berada dalam Ksatrian, rumah dinas mana fungsi dan sifat kegunaannya berhubungan erat dengan Kesatuan tersebut.
3. Ksatrian adalah tempat yang dipergunakan oleh suatu Kesatuan untuk tempat bekerja dan tempat tinggal, yang pengaturannya dilakukan oleh seorang Komandan.
- 4 Menurut penggunaannya Asrama dibedakan sebagai berikut :
 - a. Asrama Bujangan
 - b. Asrama Keluarga.
 - c. Pengurusan, pemeliharaan Asrama bujangan dan Asrama keluarga serta rumah – rumah dinas yang berada dalam Lingkungan ksatrian dilaksanakan oleh dan dibebankan kepada Dinas.
 - d. Untuk Asrama bujangan disediakan pula perlengkapan inventaris yang dilaksanakan dan dibebankan kepada Dinas.
5. Anggota yang bertempat tinggal di Asrama tidak dapat menggunakan hak menempati Rumah Dinas.
6. Kepada penghuni Asrama dan Rumah Dinas seperti tersebut pada ayat 2 tidak dikenakan sewa rumah, listrik, air minum dan gas.

¹⁷ Penkostrad, Juklak Pendayagunaan Rumdis, <http://www.kostrad.mil.id/>, diakses 14 Januari 2016 jam 23:00

B. Asrama dan rumah – rumah dinas yang berada dalam Lingkungan Ksatria

C. Rumah Peristirahatan.

1. Rumah Peristirahatan adalah bangunan tempat tinggal yang disediakan untuk keperluan istirahat atau rekreasi bagi anggota DEP. HANKAM dan keluarganya.
2. Rumah Peristirahatan menurut penggunaannya dapat dibedakan dalam :
 - a. Rumah Peristirahatan Klas PATI
 - b. Rumah Peristirahatan Klas PAMEN
 - c. Rumah Peristirahatan Klas PAMA
 - d. Rumah Peristirahatan Klas B A / T A.
3. Kepada pemakai rumah peristirahatan dikenakan biaya penginapan sesuai peraturan yang berlaku.
4. Pengurusan, pemeliharaan dan perlengkapan inventaris dilaksanakan oleh dan dibebankan kepada dinas.

D. Rumah Flat

- ¹⁸1. Rumah Flat adalah bangunan bertingkat untuk rumah tinggal dimana tiap – tiap tingkat diperuntukkan bagi satu keluarga atau lebih.
2. Kepada penghuni rumah Flat dikenakan sewa rumah, listrik, air minum, gas, iuran – iuran dan pajak – pajak Daerah.
3. Pemeliharaan rumah Flat dilaksanakan oleh dan dibebankan kepada penghuni, kecuali terhadap bagian – bagian bangunan yang bersifat umum dan vital dilaksanakan oleh dan dibebankan kepada dinas.
4. Ketentuan dan persyaratan lainnya berlaku ketentuan Pasal 5 ayat (2), (3), (4), (5), (6), (8), dan (10).

¹⁸ Penkostrad, Juklak Pendayagunaan Rumdis, <http://www.kostrad.mil.id/>, diakses 14 Januari 2016 jam 23:00

E. Guest House

1. Guest House adalah bangunan tempat tinggal yang disediakan bagi tamu – tamu tertentu DEPHANKAM yang sedang melaksanakan suatu tugas kedinasan.
2. Kepada para tamu Guest House dikenakan biaya penginapa.
3. Pengurusan, pemeliharaan dan perlengkapan inventaris dilaksanakan oleh dan dibebankan kepada dinas.

2.3.5 KLASIFIKASI PERUNTUKAN RUMAH DINAS TNI

1. Rumah Dinas Golongan I (rumah jabatan) Rumah dinas golongan ini diperuntukkan bagi :

a. Pimpinan dan Pembantu Pimpinan Mabes TNI AD.

- 1) Kasad.
- 2) Wakasad.

b. Kotama

- 1) Pangkostrad.
- 2) Pangdam.

2. Rumah Dinas Golongan II.

a. Rumah dinas golongan ini peruntukkannya diatur sebagai berikut

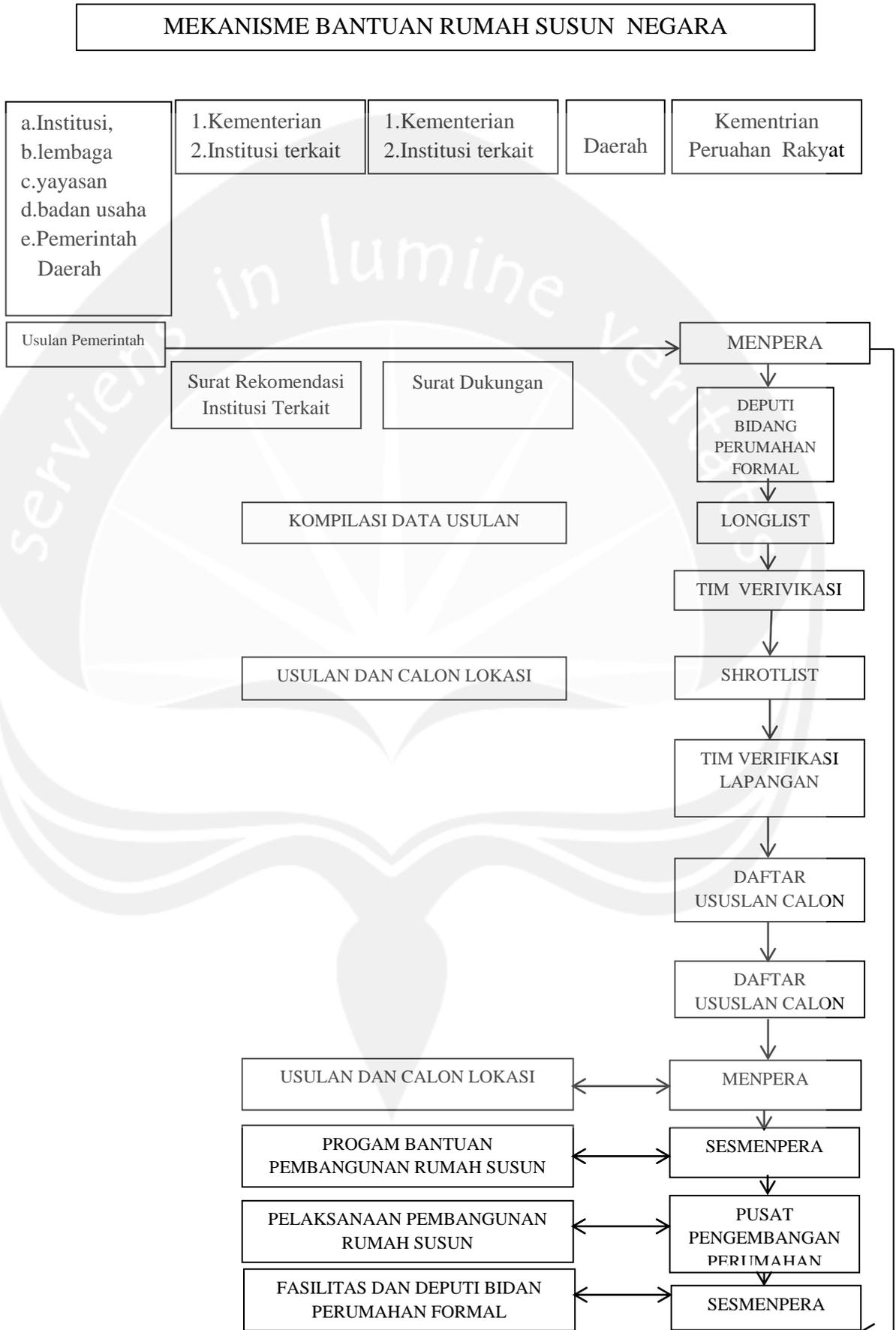
- 1) Rumah dinas kelas Pati.
- 2) Rumah dinas kelas Pamen.
- 3) Rumah dinas kelas Pama.
- 4) Rumah dinas kelas Bati.
- 5) Rumah dinas kelas Ba.
- 6) Rumah dinas kelas Ta.
- 7) Rumah dinas PNS ABRI/TNI AD sesuai golongan pangkatnya.

Rumah negara tipe Rusun dalam Ksatrian diperuntukkan bagi anggota yang menjabat di lingkungan Kemhan dan TNI sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf a, terdiri atas :

- Rusun Jabatan Perwira/PNS Gol III, diperuntukkan bagi pejabat yang berpangkat Perwira Pertama atau PNS Gol III atau pejabat lain yang setingkat;

1. Rusun Jabatan Bintara/PNS Gol II, diperuntukkan bagi pejabat yang berpangkat Bintara atau PNS Gol II atau pejabat lain yang setingkat.
2. Rusun Jabatan Tamtama/PNS Gol I, diperuntukkan bagi pejabat yang berpangkat Tamtama. atau PNS Gol I atau setingkat (2) Rumah negara tipe Rusun di luar Ksatrian atau dalam suatu kompleks perumahan Kemhan/TNI diperuntukkan bagi anggota di lingkungan Kemhan dan TNI sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) terdiri atas :
 - a. Rusun Perwira/PNS Gol III, diperuntukkan bagi anggota yang berpangkat Perwira atau PNS Gol III atau setingkat;
 - b. Rusun Bintara/PNS Gol II, diperuntukkan bagi anggota yang berpangkat Bintara/PNS gol II atau setingkat; dan
 - c. Rusun Tamtama/PNS Gol I, diperuntukkan bagi anggota yang berpangkat Tamtama/PNS Gol I atau setingkat

2.4 MEKANISME BANTUAN RUMAH SUSUN NEGARA



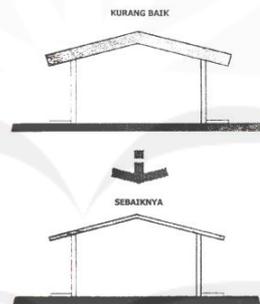
2.5 PERSYARATAN PENAMPILAN PADA BANGUNAN GEDUNG NEGARA

KURANG BAIK	SEBAIKNYA

Gambar 2.1 Persyaratan Tampilan Struktur

Sumber : Ciptakarya.pu.go.id

Bentuk bangunan gedung sedapat mungkin simetris dan sederhana guna mengantisipasi kerusakan yang diakibatkan oleh gempa.



Gambar 2.2 Persyaratan Tampilan Struktur atap

Sumber : Ciptakarya.pu.go.id

Atap bangunan gedung harus dibuat konstruksi dan bahan yang ringan untuk mengurangi intensitas akibat gempa.

2.8 PERSYARATAN STRUKTUR BANGUNAN RUMAH SUSUN TNI

¹⁹Bahan struktur bangunan baik untuk struktur beton bertulang, struktur kayu maupun struktur baja harus mengikuti Standar Nasional Indonesia (SNI) tentang Bahan Bangunan yang berlaku dan dihitung kekuatannya

¹⁹ Pedoman teknis persyaratan gedung, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum, Nomor 29/PRT/2006 hlm: 37

berdasarkan SNI yang sesuai dengan bahan/struktur konstruksi yang bersangkutan. Ketentuan penggunaan bahan bangunan untuk bangunan gedung negara tersebut di atas, dimungkinkan disesuaikan dengan kemajuan teknologi bahan bangunan, khususnya disesuaikan dengan kemampuan sumberdaya setempat dengan tetap harus mempertimbangkan kekuatan dan keawetannya sesuai Pedoman Teknis Pembangunan dengan peruntukan yang telah ditetapkan. Ketentuan lebih rinci agar mengikuti ketentuan yang diatur dalam SNI.

a. Struktur Pondasi

1. Struktur pondasi harus diperhitungkan mampu menjamin kinerja bangunan sesuai fungsinya dan dapat menjamin kestabilan bangunan terhadap berat sendiri, beban hidup, dan gaya-gaya luar seperti tekanan angin dan gempa termasuk stabilitas lereng apabila didirikan di lokasi yang berlereng. Untuk daerah yang jenis tanahnya berpasir atau lereng dengan kemiringan di atas 15° jenis pondasinya disesuaikan dengan bentuk massa bangunan gedung untuk menghindari terjadinya likuifaksi (liquifaction) pada saat terjadi gempa.
2. Pondasi Bangunan Gedung Negara Disesuaikan dengan kondisi tanah/lahan, beban yang dipikul, dan klasifikasi bangunannya. Untuk bangunan yang dibangun di atas tanah/lahan yang kondisinya memerlukan penyelesaian pondasi secara khusus, maka kekurangan biayanya dapat diajukan secara khusus di luar biaya standar sebagai biaya pekerjaan pondasi non-standar.
3. Untuk pondasi bangunan bertingkat lebih dari 3 lantai atau pada lokasi dengan kondisi khusus maka perhitungan pondasi harus didukung dengan penyelidikan kondisi tanah/lahan secara teliti.

b. Struktur lantai

²⁰Bahan dan tegangan yang digunakan harus sesuai dengan ketentuan sebagai berikut: Pedoman Teknis Pembangunan

1. Struktur Lantai Kayu

²⁰ ²⁰ Pedoman teknis persyaratan gedung, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum, Nomor 29/PRT/2006 hlm: 37

Dalam hal digunakan lantai papan setebal 2 cm, maka jarak antara balok-balok anak tidak boleh lebih dari 60 cm, ukuran balok minimum 6/12 cm; balok-balok lantai yang masuk ke dalam pasangan dinding harus dilapis bahan pengawet terlebih dahulu bahan-bahan dan tegangan serta lendutan maksimum yang digunakan harus sesuai dengan ketentuan SNI yang dipersyaratkan.

2. Struktur lantai beton

Lantai beton yang diletakkan langsung di atas tanah, harus diberi lapisan pasir di bawahnya dengan tebal sekurang-kurangnya 5 cm, dan lantai kerja dari beton tumbuk setebal 5 cm. Bagi pelat-pelat lantai beton bertulang yang mempunyai ketebalan lebih dari 10 cm dan pada daerah balok ($\frac{1}{4}$ bentang pelat) harus digunakan tulangan rangkap, kecuali ditentukan lain berdasarkan hasil perhitungan struktur; bahan-bahan dan tegangan serta lendutan maksimum yang digunakan harus sesuai dengan ketentuan SNI yang dipersyaratkan.

3. Struktur Lantai Baja

Tebal pelat baja harus diperhitungkan, sehingga bila ada lendutan masih dalam batas kenyamanan. Sambungan-sambungannya harus rapat betul dan bagian yang tertutup harus dilapis dengan bahan pelapis untuk mencegah timbulnya korosi. Bahan-bahan dan tegangan yang digunakan harus sesuai dengan ketentuan SNI yang dipersyaratkan.

c. Struktur Kolom

1. Struktur kolom kayu

Dimensi kolom bebas diambil minimum 20 cm x 20cm. Mutu Bahan dan kekuatan yang digunakan harus sesuai dengan ketentuan SNI yang dipersyaratkan.

2. Struktur Kolom Praktis dan Balok Pasangan Bata:

besi tulangan kolom praktis pasangan minimum 4 buah \varnothing 8 mm dengan jarak sengkang maksimum 20 cm. Adukan pasangan bata yang digunakan sekurang-kurangnya harus mempunyai kekuatan yang sama dengan adukan 1PC : 3 PS. Mutu bahan dan kekuatan yang digunakan harus sesuai dengan ketentuan SNI yang dipersyaratkan.

3. Struktur Kolom Beton Bertulang

kolom beton bertulang yang dicor di tempat harus mempunyai tebal minimum 15 cm diberi tulangan minimum 4 buah \varnothing 12 mm dengan jarak sengkang maksimum 15 cm. selimut beton bertulang minimum setebal 2,5 cm. Mutu bahan dan kekuatan yang digunakan harus sesuai dengan ketentuan SNI yang dipersyaratkan.

4. Struktur Kolom Baja

kolom baja harus mempunyai kelangsingan (λ) maksimum 150. Kolom baja yang dibuat dari profil tunggal maupun tersusun harus mempunyai minimum 2 sumbu simetris. Sambungan antara kolom baja pada bangunan bertingkat tidak boleh dilakukan pada tempat pertemuan antara balok dengan kolom, dan harus mempunyai kekuatan minimum sama dengan kolom. Sambungan kolom baja yang menggunakan las harus menggunakan las listrik, sedangkan yang menggunakan baut harus menggunakan baut mutu tinggi. Penggunaan profil baja tipis yang dibentuk dingin, harus berdasarkan perhitungan-perhitungan yang memenuhi syarat kekuatan, kekakuan, dan stabilitas yang cukup. Mutu bahan dan kekuatan yang digunakan harus sesuai dengan ketentuan dalam SNI yang dipersyaratkan.

5. Struktur Dinding Geser

Dinding geser harus direncanakan untuk secara bersama-sama dengan struktur secara keseluruhan agar mampu memikul beban yang diperhitungkan terhadap pengaruh-pengaruh aksi sebagai akibat dari beban-beban yang mungkin bekerja selama umur layanan struktur, baik beban muatan tetap maupun muatan beban sementara yang timbul akibat gempa dan angin. Dinding geser mempunyai ketebalan sesuai dengan ketentuan dalam SNI.

d. Struktur Atap

1. Umum

konstruksi atap harus didasarkan atas perhitungan-perhitungan yang dilakukan secara keilmuan/ keahlian teknis yang sesuai. Kemiringan atap harus disesuaikan dengan bahan penutup atap yang akan

digunakan, sehingga tidak akan mengakibatkan kebocoran. Bidang atap harus merupakan bidang yang rata, kecuali dikehendaki bentuk-bentuk khusus.

2. Struktur Rangka Atap Kayu

Ukuran kayu yang digunakan harus sesuai dengan ukuran yang dinormalisir. Rangka atap kayu harus dilapis bahan anti rayap. Bahan-bahan dan tegangan yang digunakan harus sesuai dengan ketentuan SNI yang diper-syaratkan.

3. Struktur Rangka Atap Beton Bertulang

Mutu bahan dan kekuatan yang digunakan harus sesuai dengan ketentuan SNI yang dipersyaratkan.

4. Struktur Rangka Atap Baja

Sambungan yang digunakan pada rangka atap baja baik berupa baut, paku keling, atau las listrik. harus memenuhi ketentuan pada Pedoman Perencanaan Bangunan Baja untuk Gedung. rangka atap baja harus dilapis dengan pelapis anti korosi. Bahan-bahan dan tegangan yang digunakan harus sesuai dengan ketentuan SNI yang dipersyaratkan. Untuk bangunan sekolah tingkat dasar, sekolah tingkat lanjutan/menengah, dan rumah negara yang telah ada komponen fabrikasi, struktur rangka tapnya dapat menggunakan komponen pre-fabrikasi yang telah ada. Persyaratan struktur bangunan sebagaimana butir 3 huruf a ,d , d di atas secara lebih rinci mengikuti ketentuan yang diatur dalam SNI yang dipersyaratkan.

e. Struktur Beton Pracetak

1. Komponen beton pracetak untuk struktur bangunan gedung negara dapat berupa komponen pelat, balok, kolom dan/atau panel dinding.
2. Perencanaan komponen struktur beton pracetak dan sambungannya harus mempertimbangkan semua kondisi pembebanan dan “kekangan” deformasi mulai dari saat pabrikasi awal, hingga selesainya pelaksanaan struktur, termasuk pembongkaran cetakan, penyimpanan, pengangkutan, dan pemasangan.

3. Gaya-gaya antar komponen-komponen struktur dapat disalurkan menggunakan sambungan grouting, kunci geser, sambungan mekanis, sambungan baja tulangan, pelapisan dengan beton bertulang cor setempat, atau kombinasi.
4. Sistem struktur beton pracetak boleh digunakan bila dapat ditunjukkan dengan pengujian dan analisis bahwa sistem yang diusulkan akan mempunyai kekuatan dan “ketegaran” yang minimal sama dengan yang dimiliki oleh struktur beton monolit yang setara.
5. Komponen dan sistem lantai beton pracetak Sistem lantai pracetak harus direncanakan agar mampu menghubungkan komponen struktur hingga terbentuk sistem penahan beban lateral (kondisi diafragma kaku). Sambungan antara diafragma dan komponen-komponen struktur yang ditopang lateral harus mempunyai kekuatan tarik nominal minimal 45 KN/m. Komponen pelat lantai yang direncanakan komposit dengan beton cor setempat harus memiliki tebal minimum 50 mm. Komponen pelat lantai yang direncanakan tidak komposit dengan beton cor setempat harus memiliki tebal minimum 65 mm.
6. Komponen kolom pracetak harus memiliki kuat tarik nominal tidak kurang dari 1,5 luas penampang kotor (A_g dalam KN).
7. Komponen panel dinding pracetak harus mempunyai minimum dua tulangan pengikat per panel dengan memiliki kuat tarik nominal tidak kurang dari 45 KN per tulangan pengikat.
8. Bahan-bahan dan tegangan yang digunakan harus sesuai dengan ketentuan SNI yang dipersyaratkan.

f. Basement

1. Pada galian basemen harus dilakukan perhitungan terinci mengenai keamanan galian.
2. Untuk dapat melakukan perhitungan keamanan galian, harus dilakukan test tanah yang dapat mendukung perhitungan tersebut sesuai standar teknis dan pedoman teknis serta ketentuan peraturan perundangundangan.

3. Angka keamanan untuk stabilitas galian harus memenuhi syarat sesuai standar teknis dan pedoman teknis serta ketentuan peraturan perundang-undangan. Faktor keamanan yang diperhitungkan adalah dalam aspek sistem galian, sistem penahan beban lateral, heave dan blow in.
4. Analisis pemompaan air tanah (dewatering) harus memperhatikan keamanan lingkungan dan memperhitungkan urutan pelaksanaan pekerjaan. Analisis dewatering perlu dilakukan berdasarkan parameterparameter desain dari suatu uji pemompaan (pumpingtest).
5. Bagian basemen yang ditempati oleh peralatan utilitas bangunan yang rentan terhadap air harus diberi perlindungan khusus jika bangunan gedung negara terletak di daerah banjir.

2.6 PERSYARATAN BAHAN BANGUNAN PADA RUMAH NEGARA

Bahan yang digunakan pada bangunan gedung Negara harus memenuhi standar SNI yang dipersyaratkan, diupayakan menggunakan bahan bangunan setempat/produksi dalam negeri termasuk bahan bangunan sebagai bagian dari komponen bangunan sistem fabrikasi. Spesifikasi teknis bahan bangunan gedung negara meliputi

a. Bahan Penutup Lantai

1. Bahan penutup lantai menggunakan bahan teraso, keramik, papan kayu, vinyl, marmer, homogenius tile dan karpet yang disesuaikan dengan fungsi ruang dan klasifikasi bangunannya.
2. Adukan/perekat yang digunakan harus memenuhi persyaratan teknis dan sesuai dengan jenis bahan penutup yang digunakan.

b. Bahan Dinding

Bahan dinding terdiri atas bahan untuk dinding pengisi atau partisi, dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Bahan dinding pengisi : batu bata, beton ringan, bata tela, batako, papan kayu, kaca dengan rangka kayu/aluminium, panel GRC dan/atau aluminium.
2. Bahan dinding partisi : papan kayu, kayu lapis, kaca, calsium board, particle board, dan/atau gypsum-board dengan rangka kayu kelas kuat

II atau rangka lainnya, yang dicat tembok atau bahan finishing lainnya, sesuai dengan fungsi ruang dan klasifikasi bangunannya.

3. Adukan/perekat yang digunakan harus memenuhi persyaratan teknis dan sesuai jenis bahan dinding yang digunakan.
4. Untuk bangunan sekolah tingkat dasar, sekolah tingkat lanjutan/menengah, rumah negara, dan bangunan gedung lainnya yang telah ada komponen pracetaknya, bahan dindingnya dapat menggunakan bahan pracetak yang telah ada.

c. Bahan Langit-Langit

Bahan langit-langit terdiri atas rangka langit-langit dan penutup langit-langit:

1. Bahan kerangka langit-langit: digunakan bahan yang memenuhi standar teknis, untuk penutup langit-langit kayu lapis atau yang setara, digunakan rangka kayu kelas kuat II dengan ukuran minimum: 4/6 cm untuk balok pembagi dan balok penggantung, 6/12 cm untuk balok rangka utama, dan 5/10 cm untuk balok tepi.

2.7 PERSYARATAN SARANA KENYAMANAN

²¹Utilitas yang berada di dalam dan di luar bangunan gedung negara harus memenuhi SNI yang dipersyaratkan. Spesifikasi teknis utilitas bangunan gedung negara meliputi ketentuan-ketentuan:

a. Air minum

1. Setiap pembangunan baru bangunan gedung negara harus dilengkapi dengan prasarana air minum yang memenuhi standar kualitas, cukup jumlahnya dan disediakan dari saluran air berlangganan kota (PDAM), atau sumur, jumlah kebutuhan minimum 100 lt/orang/hari.
2. Setiap bangunan gedung negara, selain rumah negara (yang bukan dalam bentuk rumah susun), harus menyediakan air minum untuk keperluan pemadaman kebakaran dengan mengikuti ketentuan SNI yang dipersyaratkan, reservoir minimum menyediakan air untuk

²¹ Pedoman teknis persyaratan gedung, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum, Nomor 29/PRT/2006 hlm:7 3

kebutuhan 45 menit operasi pemadaman api sesuai dengan kebutuhan dan perhitungan.

3. Bahan pipa yang digunakan dan pemasangannya harus mengikuti ketentuan teknis yang ditetapkan.

b. Pembuangan air kotor

1. Pada dasarnya pembuangan air kotor yang berasal dari dapur, kamar mandi, dan tempat cuci, harus dibuang atau dialirkan ke saluran umum kota.
2. Semua air kotor yang berasal dari dapur, kamar mandi, dan tempat cuci, pembuangannya harus melalui pipa tertutup dan/atau terbuka sesuai dengan persyaratan yang berlaku.
3. Dalam hal ketentuan dalam butir 1) tersebut tidak mungkin dilaksanakan, karena belum terjangkau oleh saluran umum kota atau sebab-sebab lain yang dapat diterima oleh instansi teknis yang berwenang, maka pembuangan air kotor harus dilakukan melalui proses pengolahan dan/atau peresapan.

c. Pembuangan Limbah

1. Setiap bangunan gedung negara yang dalam pemanfaatannya mengeluarkan limbah domestik cair atau padat harus dilengkapi dengan tempat penampungan dan pengolahan limbah, sesuai dengan ketentuan.
2. Tempat penampungan dan pengolahan limbah dibuat dari bahan kedap air, dan memenuhi persyaratan teknis yang berlaku sehingga tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.

d. Pembuangan Sampah

1. Setiap bangunan gedung negara harus menyediakan tempat sampah dan penampungan sampah sementara yang besarnya disesuaikan dengan volume sampah yang dikeluarkan setiap harinya, sesuai dengan ketentuan, produk sampah minimum 3,0 lt/orang/hari.
2. Tempat penampungan sampah sementara harus dibuat dari bahan kedap air, mempunyai tutup, dan dapat dijangkau secara mudah oleh petugas pembuangan sampah dari Dinas Kebersihan setempat.

3. Gedung negara dengan fungsi tertentu (seperti: rumah sakit, gedung percetakan uang negara) harus dilengkapi incenerator sampah sendiri.

e. Saluran Air Hujan

1. Pada dasarnya air hujan harus ditahan lebih lama di dalam tanah sebelum dialirkan ke saluran umum kota, untuk keperluan penyediaan dan pelestarian air tanah.
2. Air hujan dapat dialirkan ke sumur resapan melalui proses peresapan atau cara lain dengan persetujuan instansi teknis yang terkait.

f. Sirkulasi dan Fasilitas Parkir

1. Sirkulasi harus memberikan pencapaian yang mudah, jelas dan terintegrasi dengan sarana transportasi baik yang bersifat pelayanan publik maupun pribadi.
2. Sistem sirkulasi yang direncanakan harus telah memperhatikan kepentingan bagi aksesibilitas pejalan kaki termasuk penyandang cacat dan lanjut usia.
3. Sirkulasi harus memungkinkan adanya ruang gerak vertikal (clearance) dan lebar jalan yang sesuai untuk pencapaian darurat oleh kendaraan pemadam kebakaran, dan kendaraan pelayanan lainnya.
4. Sirkulasi perlu diberi perlengkapan seperti tanda penunjuk jalan, rambu-rambu, papan informasi sirkulasi, elemen pengarah sirkulasi (dapat berupa elemen perkerasan maupun tanaman), guna mendukung sistem sirkulasi yang jelas dan efisien serta memperhatikan unsur estetika.
5. Setiap bangunan rusuna bertingkat tinggi diwajibkan menyediakan area parkir dengan rasio 1 (satu) lot parkir kendaraan untuk setiap 5 (lima) unit hunian yang dibangun.
6. Penyediaan parkir di pekarangan tidak boleh mengurangi daerah penghijauan yang telah ditetapkan.
7. Perletakan Prasarana parkir bangunan rusuna bertingkat tinggi tidak diperbolehkan mengganggu kelancaran lalu lintas, atau mengganggu lingkungan di sekitarnya.

g. Pertandaan (Signage)

1. Penempatan pertandaan (signage), termasuk papan iklan/reklame, harus membantu orientasi tetapi tidak mengganggu karakter lingkungan yang ingin diciptakan/dipertahankan, baik yang penempatannya pada bangunan, kaveling, pagar, atau ruang publik.
 2. Penataan bangunan dan lingkungan yang baik untuk lingkungan/kawasan tertentu, Kepala Daerah dapat mengatur pembatasan pembatasan ukuran, bahan, motif, dan lokasi dari signage.
- h. Pencahayaan Ruang Luar Bangunan Gedung
1. Pencahayaan ruang luar bangunan harus disediakan dengan memperhatikan karakter lingkungan, fungsi dan arsitektur bangunan.
 2. Pencahayaan yang dihasilkan harus memenuhi keserasian dengan dari jalan umum.
 3. Pencahayaan yang dihasilkan dengan telah menghindari penerangan ruang luar yang berlebihan, silau, visual yang tidak menarik, dan telah memperhatikan aspek operasi dan pemeliharaan.

2.8 PERSYARATAN SARANA KEAMANAN PADA GEDUNG NEGARA

- a. Perencanaan blok bangunan diwajibkan harus mampu memberikan jaminan keamanan baik dalam jangka waktu singkat maupun jangka waktu lama.
- b. Perencanaan setiap blok harus memenuhi persyaratan keamanan terhadap tindak kriminal.
- c. Tersedianya pos untuk memantau keamanan selama 24 jam.

2.9 PERSYARATAN SARANA KESELAMATAN

²²Setiap bangunan gedung negara harus dilengkapi dengan sarana penyelamatan dari bencana atau keadaan darurat, serta harus memenuhi persyaratan standar sarana penyelamatan bangunan sesuai SNI yang dipersyaratkan. Spesifikasi teknis sarana penyelamatan bangunan gedung negara meliputi ketentuan-ketentuan :

- a. Tangga Darurat

^{22 22} Pedoman teknis persyaratan gedung, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum, Nomor 29/PRT/2006 hlm: 71

1. Setiap bangunan gedung negara yang bertingkat lebih dari 3 lantai, harus mempunyai tangga darurat/penyelamatan minimal 2 buah dengan jarak maksimum 45 m (bila menggunakan sprinkler jarak bisa 1,5 kali).
2. Tangga darurat/penyelamatan harus dilengkapi dengan pintu tahan api, minimum 2 jam, dengan arah pembukaan ke tangga dan dapat menutup secara otomatis dan dilengkapi fan untuk memberi tekanan positif. Pintu harus dilengkapi dengan lampu dan petunjuk *exit* yang menyala saat listrik/PLN mati. Lampu *exit* dipasok dari UPS pusat.
4. Tangga darurat/penyelamatan yang terletak di dalam bangunan harus dipisahkan dari ruang-ruang lain dengan pintu tahan api dan bebas asap, pencapaian mudah, serta jarak pencapaian maksimum 45 m dan min 9 m.
5. Lebar tangga darurat/penyelamatan minimum adalah 1,20 m.
6. Tangga darurat/penyelamatan tidak boleh berbentuk tangga melingkar vertikal, exit pada lantai dasar langsung kearah luar.
7. Ketentuan lebih lanjut tentang tangga darurat /penyelamatan mengikuti ketentuan-ketentuan yang diatur dalam standar teknis.

b. Pintu Darurat

1. Setiap bangunan gedung negara yang bertingkat lebih dari 3 lantai harus dilengkapi dengan pintu darurat minimal 2 buah.
2. Pintu darurat minimum 100 cm, membuka ke arah tangga penyelamatan, kecuali pada lantai dasar membuka kearah luar (halaman).
3. Jarak pintu darurat maksimum dalam radius/jarak capai 25 meter dari setiap titik posisi orang dalam satu blok bangunan gedung.

c. Pencahayaan darurat dan tanda penunjuk arah *exit*

1. Setiap bangunan gedung negara untuk pelayanan dan kepentingan umum seperti: kantor, pasar, rumah sakit, rumah negara bertingkat (rumah susun), asrama c. Pencahayaan darurat dan tanda penunjuk arah EXIT Setiap bangunan gedung negara untuk pelayanan dan

kepentingan umum seperti halnya kantor, pasar, rumah sakit, rumah negara bertingkat (rumah susun), asrama.

d. Koridor/Selasar

1. Lebar koridor bersih minimum 1,80 m.
2. Jarak setiap titik dalam koridor ke pintu darurat atau arah keluar yang terdekat tidak boleh lebih dari 25 m.
3. Koridor harus dilengkapi dengan tanda-tanda penunjuk yang menunjukkan arah ke pintu darurat atau arah keluar.
4. Panjang gang buntu maximum 15 m apabila dilengkapi dengan sprinkler dan 9 m tanpa sprinkler.

e. Sistem Peringatan Bahaya

1. Setiap bangunan gedung negara untuk pelayanan dan kepentingan umum seperti: kantor, pasar, rumah sakit, rumah negara bertingkat (rumah susun), asrama, sekolah, dan tempat ibadah harus dilengkapi dengan sistem komunikasi internal dan sistem peringatan bahaya.
2. Sistem peringatan bahaya dan komunikasi internal tersebut mengacu pada ketentuan SNI yang dipersyaratkan.

f. Fasilitas Penyelamatan

Setiap lantai bangunan gedung negara harus diberi fasilitas penyelamatan berupa meja yang cukup kuat, sarana evakuasi yang memadai sebagai fasilitas perlindungan saat terjadi bencana mengacu pada ketentuan SNI yang dipersyaratkan. Penerapan persyaratan teknis bangunan gedung negara sesuai klasifikasinya.

2.10 STANDAR KEBUTUHAN RUANG RUMAH SUSUN NEGARA

Dalam perencanaan rumah susun negara terdapat standar yang telah ditetapkan berdasarkan peraturan Kementrian Pekerjaan Umum pasal 35 sebagai berikut

1. Satuan rumah susun harus mempunyai ukuran standar yang dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan kebutuhan ruang dan ketentuan satuan rumah susun sekurang-kurangnya 18 (delapan belas) meter persegi dengan lebar muka sekurang-kurangnya 3 (tiga) meter.

2. Satuan rumah susun dapat terdiri dari 1 (satu) ruang utama dan ruang lain di dalam dan/atau di luar ruang utama yang merupakan kesatuan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari sesuai fungsi dan penggunaannya.
3. Ruang utama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (2), untuk satuan rumah susun hunian harus berfungsi sebagai ruang tidur, untuk satuan rumah susun bukan hunian harus berfungsi sebagai ruang kerja atau usaha.
4. Ruang lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (2), merupakan ruang penunjang yang dapat berupa kamar mandi, kakus dan dapur.
5. Kamar mandi, kakus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (2), yang berada di luar satuan rumah susun untuk satu unit harus dapat melayani sekurang-kurangnya 2 (dua) satuan rumah susun.
6. Dapur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (2), yang berada di luar satuan rumah susun dapat berupa unit tempat untuk memasak yang masing-masing unit harus dapat melayani sekurang-kurangnya untuk 1 (satu) satuan rumah susun.

Standar Kebutuhan ruang rumah negara yang tercantum pada peraturan kementerian Pekerjaan Umum NOMOR: 45/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara

TABEL D
KETENTUAN JENIS & JUMLAH RUANG BANGUNAN RUMAH NEGARA

NO.	URAIAN	TIPE						KETERANGAN
		Khusus	A/250 m ²	B/120 m ²	C/70 m ²	D/50 m ²	E/36 m ²	
1.	Ruang Tamu	1	1	1	1	1	1	Di dalam hasil rancangan dimungkinkan adanya penggabungan beberapa fungsi dalam satu ruang, misalnya fungsi ruang duduk dan ruang makan.
2.	Ruang Kerja	1	1	1	-	-	-	
3.	Ruang Duduk	1	1	1	-	-	-	
4.	Ruang Makan	1	1	1	1	1	1	
5.	Ruang Tidur	4	4	3	3	2	2	
6.	Kamar Mandi/WC	2	2	1	1	1	1	
7.	Dapur	1	1	1	1	1	1	
8.	Gudang	1	1	1	1	-	-	
9.	Garasi	2	1	1	-	-	-	
10.	Ruang Tidur Pembantu	2	2	1	-	-	-	
11.	Ruang Cuci	1	1	1	1	1	1	
12.	KM Pembantu	1	1	1	-	-	-	

Gambar 2.3

KETENTUAN JENIS & JUMLAH RUANG BANGUNAN RUMAH NEGARA

SUMBER : <http://ulp.uny.ac.id/>

2.11 KELENGKAPAN PRASARANA DAN FASILITAS LINGKUNGAN

Pada perencanaan Rumah Dinas Susun TNI AD acuan peraturan secara teknis tetap menganut pada standar yang telah ditetapkan pada Departemen Pekerjaan Umum seperti halnya seperti dalam tabel berikut

Tabel 2.2 tentang luas lahan untuk fasilitas lingkungan Rumah Susun dengan KDB 50%.

NO	JENIS PERUNTUKAN	LUAS LAHAN	
		MAKSIMUM (%)	MINIMUM (%)
1	BANGUNAN HUNIAN	50	-
2	BANGUNAN FASLITAS	10	-
3	FASILITAS RUANG TERBUKA	-	20
4	PRASARANA LINGKUNGAN	-	10

Sumber : leumburkuring.wordpress.com

Keterangan:

1. Luas tanah untuk fasilitas lingkungan rumah susun seluas-luasnya 30% dari luas seluruhnya.
2. Luas tanah untuk fasilitas ruang terbuka, berupa taman sebagai penghijauan, tempat bermain anak-anak dan atau lapangan olah raga sekurang-kurangnya 20% dari luas lahan fasilitas lingkungan rumah susun. fasilitas lingkungan berupa ruang atau dan atau bangunan sesuai tabel pada berikut ini :

tabel 2.3 Jenis Fasilitas Lingkungan Rumah Susun Sederhana

NO	JENIS FASILITAS LINGKUNGAN	FASILITAS YANG TERSEDIA	KETERANGAN
1	Niaga/ Tempat kerja	1. Warung 2. Pusat Perbelanjaan 3. Toko	Persyaratan Tabel
2	Pendidikan	Ruang belajar	Persyaratan Tabel
3	Kesehatan	1. Posyandu 2. Balai	

NO	JENIS FASILITAS LINGKUNGAN	FASILITAS YANG TERSEDIA	KETERANGAN
		Pengobatan 3. Puskesmas 4. Praktik dokter 5. Apotek	
4	Peribadatan	1. Mushola 2. Masjid Kecil	Persyaratan Tabel
5	Pemerintahan dan Pelayanan umum	1. Kantor RT 2. Kantor RW 3. Pos Jaga 4. GSG 5. Kotak Surat	Persyaratan Tabel
6	Ruang Terbuka	1. Taman 2. Sirkulasi 3. Parkir 4. Lapangan 5. Tempat Bermain	Persyaratan Tabel
	Ruang Terbuka	6. Pelataran Usaha	Persyaratan Tabel

Sumber : Data dari kementerian PU

Adapun syarat dari jenis Fasilitas lingkungan niaga/ tempat kerja dapat dilihat pada tabel berikut

Tabel 2.4 fasilitas tempat kerja / niaga

NO	FASILITAS YANG DISEDIAKAN	JML.PENGHUNI YANG DAPAT DILAYANI (TIAP SATUAN FASILITAS)	FUNGSI	LOKASI DAN JARAK MAKSIMAL DARI UNIT HUNIAN	LETAK POSISI PADA LANTAI BANGUNAN	LUAS LANTAI MIN	LUAS TANAH MIN
1	WARUNG	250 penghuni	MENJUAL SAMBILAN POKOK	1. DI PUSAT LINGKUNGAN 2. MUDAH DCAPAI	1 LANTAI 1,2,3. 2. MENGELOMPOK PADA	SAMA LUAS SATUAN RUMAH	72M ² KDB 50%

NO	FASILITAS YANG DISEDIAKAN	JML.PENGHUNI YANG DAPAT DILAYANI (TIAP SATUAN FASILITAS)	FUNGSI	LOKASI DAN JARAK MAKSIMAL DARI UNIT HUNIAN	LETAK POSISI PADA LANTAI BANGUNAN	LUAS LANTAI MIN	LUAS TANAH MIN
				RADIUS MAKSIMUM 300 M	LANTAI DASAR	SUSUN 36 M ²	
2	TOKO-TOKO	2500 penghuni	MENJUAL KEBUTUHAN SEHARI-HARI	1.DI PUSAT LINGKUNGAN 2.MUDAH DCAPAI 3. RADIUS MAKSIMUM 500 M	1.MENGELOMPOK PADA LANTAI DASAR 2.DIKELOMPOKAN PADA BANGUNAN TERSENDIRI	50 M ²	120 M ²
3	PUSAT PERBELANJAAN	2500 penghuni	MENJUAL KEBUTUHAN SEHARI-HARI	1.DI PUSAT LINGKUNGAN 2.MUDAH DCAPAI 3. RADIUS MAKSIMUM 1000 M		60 M ²	120 M ² KDB 50%

Sumber : data Kementerian PU

Pada tabel diatas dapat dilihat bahwa fasilitas lingkungan niaga juga dapat diterapkan pada rumah susun dinas khusus TNI, karena dilingkungan TNI AD khususnya Kodim IV/Diponegoro juga banyak istri anggota TNI bahkan anggota TNI Kodim IV/Diponegoro yang berwirausaha dengan cara membuka toko. Kegiatan ini didukung oleh Kodim IV/Diponegoro melalui koperasi anggota juga mewadahi anggota untuk memiliki usaha sampingan.

Untuk standar fasilitas kegiatan dapat dilihat pada tabel berikut

Tabel 2. 5 fasilitas kesehatan

NO	FASILITAS YANG DISEDIAKAN	FUNGSI	LOKASI DAN JARAK MAKSIMAL DARI UNIT HUNIAN	LETAK POSISI PADA LANTAI BANGUNAN	LUAS LANTAI MINIMUM	LUAS TANAH MINIMUM
1	POSYANDU	MEMBERIKAN PELAYANAN PADA BALITA	MAKSIMAL 200 M DARI UNIT TERJAUH	BERADA PADA PUSAT LINGKUNGAN DAPAT MENYATU DENGAN RT/RW	30 M ²	60 M ²
2	BALAI PENGOBATAN	MEMBERIKAN PELAYANAN PADA PENGHUN	MAKSIMAL 400 M DARI UNIT TERJAUH	BERADA PADA PUSAT LINGKUNGAN DAPAT MENYATU DENGAN RT/RW	150 M ²	300 M ²
3	PUSKESMAS	MEMBERIKAN PELAYANAN PADA PENGHUN	MAKSIMAL 1000 M DARI UNIT TERJAUH	BERADA PADA PUSAT LINGKUNGAN DAPAT MENYATU DENGAN FASILITAS KESEHATAN LAINYA	150 M ²	300 M ²
4	PRAKTIK DOKTER	MEMBERIKAN PELAYANAN PADA PENGHUN	MAKSIMAL 100 M DARI UNIT TERJAUH	BERADA PADA PUSAT LINGKUNGAN DENGAN FASILITAS KESEHATAN LAINYA	18 M ²	18 M ²
5	APOTEK	MEMBERIKAN PELAYANAN PADA PENGHUN	MAKSIMAL 1000 M DARI UNIT TERJAUH	BERADA PADA PUSAT LINGKUNGAN DENGAN FASILITAS KESEHATAN LAINYA	36 M ²	36 M ²

Sumber : data kementerian PU

Untuk standar fasilitas kegiatan dapat dilihat pada tabel berikut

2.6 fasilitas Pemerintahan dan Fasilitas umum

NO	FASILITAS YANG DISEDIAKAN	JML.PENGHUNI YANG DAPAT DILAYANI (TIAP SATUAN FASILITAS)	LOKSI DAN JARAK MAKSIMAL DARI UNIT HUNIAN	LETAK POSISI PADA LANTAI BANGUNAN	LUAS LANTAI MINIMUM	LUAS TANAH MINIMUM
1	KANTOR RT	200	MAKSIMAL 200 M DARI UNIT TERJAUH	BERADA PADA LANTAI HUNIAN	SAMA DENGAN UNIT HUNIAN YANG PALING TERKECIL	-
2	BALAI RW	1000	MAKSIMAL 400 M DARI UNIT TERJAUH	BERADA PADA LANTAI DASAR HUNIAN	SAMA DENGAN UNIT HUNIAN YANG PALING TERKECIL	-
3	POS PENJAGAAN	200	MAKSIMAL 1000 M DARI UNIT TERJAUH	BERADA PADA LANTAI DASAR UNIT HUNIAN	4M ²	6 M ²
4	GEDUNG SERBAGUNA	1000	MAKSIMAL 100 M DARI UNIT TERJAUH	BERADA PADA LANTAI DASAR UNIT HUNIAN	250 M ²	500 M ²
5	KOTAK SURAT	1000	MAKSIMAL 1000 M DARI UNIT TERJAUH	BERADA PADA LANTAI DASAR UNIT HUNIAN	-	-

Sumber : data kementerian PU

Pada Rumah Dinas Susun TNI dapat juga disediakan fasilitas-fasilitas penunjang lainya seperti Rumah Susun lainya, diantaranya fasilitas ruang terbuka dengan persyaratan terlampir pada tabel 2.7 tentang syarat fasilitas terbuka pada rumah susun yang bersumber dari Deputi Pekerjaan Umum.

2.7 fasilitas Pemerintahan dan Fasilitas umum

NO	FASILITAS YANG DISEDIAKAN	JML.PENGHUNI YANG DAPAT DILAYANI (TIAP SATUAN FASILITAS)	LOKASI DAN JARAK MAKSIMAL DARI UNIT HUNIAN	FUNGSI	LUAS AREA MAK	KETERANGAN DAN PERSYARATAN
1	TAMAN	40-100	MAKSIMAL 400-800 M DARI UNIT TERJAUH	AGAR LINGKUNGAN DAPAT SEIMBANG	SAMA DENGAN UNIT HUNIAN YANG PALING TERKECIL	REKREASI AKTIF PASIF MAUPUN AKTIF MERUPAKAN TAMAN YANG DAPAT DIGUNAKAN BERBAGAI KELOMPOK USIA
2	SIRKULASI	-	MAKSIMAL 400 M DARI UNIT TERJAUH	SEBAGAI PENGHUBUNG TEMPAT SATU KETEMPAT LAIN	DIHIT	-
3	PARKIR	-	MAKSIMAL 1000 M DARI UNIT TERJAUH	MEWADAH KENDARAAN RODA 2 DAN 4 PENGHUNI RUMAH SUSUN	DIHIT	
4	LAPANGAN	MINIMUM 30.000 PENDUDUK	MAKSIMAL 100 M DARI UNIT TERJAUH	SEBAGAI AREA TERBUKA DIMANA BISA UNTUK FASILITAS BERKUMPUL, OLAHRAGA	9000 M ²	BILA PENDUDUKNYA KEBIH DARI 20.000
5	TAMAN BERMAIN	1000	MAKSIMAL 1000 M DARI UNIT TERJAUH	BERFUNGSI UNTUK TAMAN SANTAI KELUARGA DAN ANAK-ANAK RENTANG USIA 1-10 TAHUN	-	MUDAH DIAKSES DAN MUDAH PENGAWASAN

NO	FASILITAS YANG DISEDIAKAN	JML.PENGHUNI YANG DAPAT DILAYANI (TIAP SATUAN FASILITAS)	LOKSI DAN JARAK MAKSIMAL DARI UNIT HUNIAN	FUNGSI	LUAS AREA MAK	KETERANGAN DAN PERSYARATAN
6.	PELATARAN USAHA	40-100	±600 M lanai 1/ luar blok bangunan	KEGIATAN USAHA PENGHUNI	40-100	MEMENUHI PERSYARATAN KESEHATAN

Sumber : data kementerian PU

2.12 Kriteria Penentuan Lokasi

1. Umum

Adapun beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam menentukan lokasi Rumah Dinas Susun TNI AD sebagai berikut :

- Peruntukan bangunan difokuskan untuk golongan prajurit dengan pangkat sersan.
- Adanya kawasan yang diperuntukan untuk membangun rumah dinas susun
- Akses menuju Kantor Kodim IV/Diponegoro tidak terlalu jauh
- Berada dalam kondisi yang layak, sehat, aman, nyaman untuk dihuni, dan ditunjang oleh sarana dan prasarana serta utilitas yang memadai.

A. Topografi

Adapun kaitanya dengan faktor topografi hal yang perlu dipertimbangkan sebagai berikut :

- Tekstur tanah : keadaan tanah padat anorganik atau kasar halusnya tanah ditentukan berdasarkan perbandingan fraksi-fraksi debu, pasir, dan air.
- Kedalaman efektif tanah : tebalnya lapisan permukaan tanah harus sampai bahan baku induk atau sampai ada suatu lapisan dimana akar tanaman tidak dapat menembusnya

- Erosi : Peristiwa pengikisan permukaan tanah oleh aliran air permukaan, sehingga mengakibatkan tergerusnya butiran-butiran tanah.
- Drainase : keadaan yang menunjukkan lama dan seringnya membuat tanah menjadi jenuh terhadap kandungan air atau menunjukkan kecepatan meresapnya air permukaan tanah.

B. Aksesibilitas

Yang Waktu tempuh tidak melebihi 30 menit untuk menuju ke kantor Kodim 07/05/Diponegoro kota Magelang, dan juga memperhatikan transportasi umum terkait dengan kemampuan penghuni membayar biaya transportasi

C. Kepadatan Penduduk dan Intensitas Bangunan di Kawasan Rumah Dinas Susun TNI AD

- Bangunan yang akan didirikan harus memenuhi persyaratan kepadatan dan ketinggian bangunan berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah daerah yang bersangkutan, Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang ditetapkan, dan peraturan Bangunan setempat. Persyaratan mengenai kepadatan penduduk, koefisien dasar bangunan (KDB). Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dan jumlah Lantai Bangunan (JLB) dapat dilihat pada tabel berikut ini

tabel 2.8. Kepadatan bangunan lingkungan rumah susun

KDB (%)	KLB	JLB	Kepadatan Penduduk (org/Ha)
34	1,105	3-4	1.528
28	1,20	4-5	1.667
25	1,25	5	1.736
20,20	1,33	6-7	1.847
17,50	1,375	7-8	1.909
16	1,4	8-9	1.944
15	1,42	9-10	1.972
14	1,436	10-11	1.995

KDB (%)	KL B	JLB	Kepadatan Penduduk (org/Ha)
13	115	11-12	2.114

Sumber : SNI-03-28246-1992

Ketetntuan besarnya KDB, KL B, JLB dapat berubah seiring dengan pertimbangan perkembangan kota, kebijaksanaan itensitas pembangunan daya dukung lahan lingkungan, dan setelah mendengar para teknis para ahli terkait. Dengan pertimbangan kepentingan umum dan ketertiban pembangunan maka Kepla Daerah harus menentukan perpetakan dalam suatu kawasan/ lingkungan dengan persyaratan setiap bangunan yang direncanakan untuk dibangun harus sesuai dengan rencanantata ruang kota secara makro, mezo, maupun mikro.

2.13 Perencanaan Tapak Rusunawa

2.13.1 Kepadatan Bangunan

- Perencanaan kepadatan bangunan dalam kawasan rumah susun dimaksudkan agar mencapai pemanfaatan dam pendayaguna lahan yang optimal sesuai fungsinya.
- Optimalisasi pemanfaatan lahan untuk penempatan bangunan dipertimbangkan terhadap keserasian dan tata letak bangunan.
- Pengaturan kepadatan bangunan ditentukan sebagai berikut :
 1. Luas lahan tertutup bangunan maksimum sama dengan 40% sedangkan 60% dari luas lahan digunakan untuk halaman atau ruang terbuka.
 2. Luas lahan untuk bangunan terhadap seluruh luas lahan seluas-luasnya adalah 50%
 3. Luas lahan untuk fasilitas ruang terbuka (taman, tempat bermain anak, dan lapangan olahraga) sekurang-kurangnya 20 %
 4. Fasilitas ditempatkan pada lantai bangunan rumah susun maksimal 30% dari luas lantai, dan tidak ditempatkan lebih dari tiga lantai.

5. Rusunawa 5(lima) lantai mempunyai KDB 25%, dan KLB 1,25 serta daya tampung maksimal sebanyak 1.736 jiwa.

2.13.2 Garis Sempadan Bangunan

- Garis sempadan bangunan telah di tetapkan pada rencana tata ruang , rencana tata bangunan dan lingkungan, serta bangunan setempat.
- Ketentuan garis sempadan bangunan dapat dirubah sesuai dengan pertimbangan perkembangan kota, kepentingan keindahan kota, dan memperhatikan pendapat teknis para ahli terkait.

2.13.2 Jarak Antar Bangunan

- Jarak antar bangunan ditentukan berdasarkan persyaratan terhadap bahaya kebakaran, kebutuhan pencahayaan alami, kebutuhan pertukaran udara, kenyamanan pribadi (privacy) dan ketinggian bangunan :
- Pada bangunan dengan ketinggian 5 lantai yang letaknya berdampingan maka
 1. Bila kedua dinding pada bangunan yang saling berhadapan merupakan bidang tertutup, maka jarak antar bangunan boleh 3 meter.
 2. Bila salah satu dinding pada bangunan yang berhadapan merupakan bidang tertutup, maka jarak minimum bangunan dapat berjarak 6 meter.
 3. Bila kedua dinding pada bangunan yang berhadapan merupakan bukaan, berupa pintu, dan atau jendela maka jarak minimum antar bangunan 12 meter