

BAB II

TINJAUAN OBYEK STUDI

II.1. Pengertian Rumah Susun

Menurut Undang – Undang nomer 16 tahun 1985, rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional 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-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama.

Rumah susun adalah bangunan bertingkat untuk hunian yang satuannya dapat dimiliki secara terpisah. Sebagai bangunan hunian yang dapat dimiliki secara terpisah, penghuni rumah susun mempunyai batasan-batasan dalam memanfaatkan ruang dan benda yang terdapat dalam rumah susun. Dalam rumah susun dikenal adanya bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Ketiga hal tersebut merupakan hak bersama dari rumah susun yang tidak dapat dimiliki secara individu, karena merupakan satu kesatuan fungsional dari bangunan rumah susun yang tidak dapat dipisahkan.



Gambar II.1. Rumah Susun

Sumber: <http://hukumproperti.com/>, diakses tanggal 28 Maret 2010

Masing-masing memiliki batas-batas, ukuran dan luas yang jelas, karena sifat dan fungsinya harus dinikmati bersama dan tidak dapat dimiliki secara perseorangan.

Pembangunan rumah susun (rusun) seharusnya dibangun sesuai dengan tingkat keperluan dan kemampuan masyarakat terutama bagi yang berpenghasilan rendah. "Masyarakat berpenghasilan rendah adalah masyarakat yang mempunyai pendapatan di atas Rp.1.000.000,00 sampai dengan Rp.2.500.000,00 per bulan."¹ rusun hanya dapat dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara atau hak pengelolaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pembangunan rusun berlandaskan pada azas kesejahteraan umum, keadilan dan pemerataan, serta keserasian dan keseimbangan dalam perikehidupan, dengan tujuan memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yang menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya.

Kepemilikan satuan rusun dapat dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah yang meliputi, hak atas bagian-bersama, benda-bersama, dan tanah-bersama, yang semuanya merupakan satu-kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.

Kepemilikan satuan rusun dapat dimiliki dengan cara membayar tunai (*cash*) dan angsuran (kredit pemilikan rumah atau KPR). Dalam pengelolaannya, setelah rusun yang ditempati sudah melunasi angsuran sesuai dengan perjanjian akad kredit yang telah disepakati oleh kedua belah pihak (penghuni dan pengembang atau pihak perbankan), maka penghuni rusun wajib membentuk Persatuan Penghuni Rumah Susun (PPRS) dan diberikan kedudukan sebagai badan hukum, sebagaimana tertuang dalam Pasal 19 ayat 1 dan ayat 2 Undang – Undang No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun yang ketentuannya diatur dalam Peraturan Pemerintah RI No. 4 Tahun 1988.

Di Barat, seperti Amerika Serikat rumah susun ini biasa disebut *apartment*, tetapi di Belanda biasa di sebut *flat*. Mereka umumnya menggunakan istilah yang sama, baik untuk rumah susun yang dihuni oleh lapisan masyarakat kelas atas, menengah, maupun bawah. Akan tetapi, ada kecenderungan di indonesia istilah rumah susun digunakan oleh penghuni lapisan masyarakat bawah dengan sarana dan perlengkapan rumah yang sederhana.

¹ http://pip2bdiy.org/document/Permen%20PU%2005-2007_RUSUN.pdf, data diakses pada tanggal 31 Agustus 2010.

Sedangkan rumah susun yang biasanya tidak berlantai banyak (sering kali dua lantai) yang digunakan untuk penghuni lapisan masyarakat menengah kualitas sarana perlengkapan rumah cukup sering disebut *flat*, barangkali istilah ini terpengaruh oleh Bangsa Belanda ketika menjajah Indonesia. Seperti di daerah Sekip, Yogyakarta, perumahan yang dibangun pada awal kemerdekaan RI ini disebut *flat*. Akan tetapi, akhir-akhir ini istilah *flat* jarang digunakan lagi melainkan disebut perumahan. Sedangkan rumah susun berlantai banyak diperuntukkan bagi penghuni lapisan masyarakat atas, dengan sarana yang mewah dan modern sering disebut *apartement*.

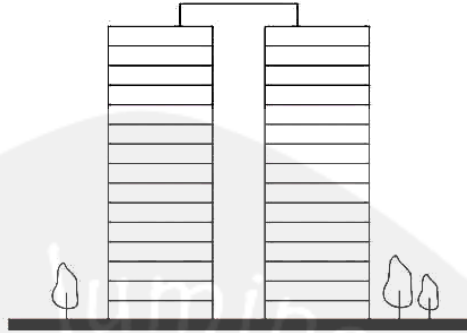
Di Indonesia tampaknya tempat tinggal bersusun memiliki istilah yang berbeda untuk masyarakat kelas atas, menengah, dan bawah. Gejala ini terjadi karena kesenjangan gaya hidup antara lapisan masyarakat cukup tinggi. Sebab kedua, pemerintah memperkenalkan dengan istilah yang berbeda-beda. Perumahan untuk golongan masyarakat yang menengah diperkenalkan dengan istilah Perumnas (perumahan umum nasional) atau perumahan, sedangkan untuk masyarakat bawah diperkenalkan dengan istilah rumah susun.

II.2. Jenis Rumah Susun

Jenis rumah susun antara lain:

1. Berdasarkan ketinggian bangunan
 - a. *Low Rise Flat*
Ketinggian bangunan sampai dengan enam lantai.
 - b. *Medium Rise Flat*
Ketinggian bangunan enam sampai dengan sembilan lantai.
 - c. *High Rise Flat*
Ketinggian bangunan sampai dengan 40 lantai.
 2. Berdasarkan pencapaian vertikal
 - a. *Elevated Flat*
Pencapaian melalui elevator atau lift dengan ketinggian lebih dari empat lantai.
 - b. *Walk-up Flat*
Pencapaian melalui tangga dengan ketinggian tidak lebih dari empat lantai.
 3. Berdasarkan sistem penyusunan lantai
 - a. *Simplex*
 - Satu unit hunian dilayani oleh satu lantai, dalam satu lantai ini juga terdiri dari beberapa unit hunian
-

- Merupakan bentuk yang paling sederhana dan paling ekonomis

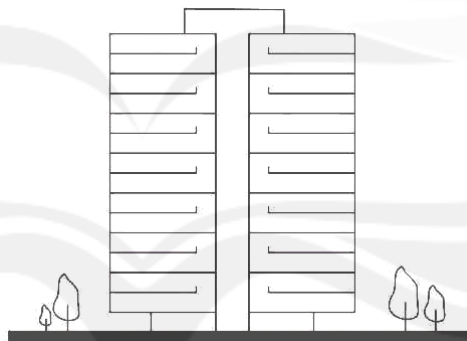


Gambar II.2. Simplex

Sumber: Joseph De Chiara, Julius Panero, Martin Zelnik. *Time Saver Standards for Housing and Residential Development 2nd Edition*, p.73. 1995.

b. Duplex

- Kebutuhan satu hunian dilayani dalam dua lantai
- Dapat mengeliminasi kebutuhan koridor, tidak setiap lantai membutuhkan koridor
- Membutuhkan tangga di dalam setiap unit hunian, untuk menghubungkan lantai satu dan lantai dua unit hunian
- Dalam setiap unit area privat terpisah dengan publik area



Gambar II.3. Duplex

Sumber: Joseph De Chiara, Julius Panero, Martin Zelnik. *Time Saver Standards for Housing and Residential Development 2nd Edition*, p.73. 1995.

c. Triplex

- Kebutuhan satu unit hunian dilayani dalam tiga lantai
- Kegiatan dalam setiap unit hunian dapat dilanjutkan dalam area yang terpisah



Gambar II.4. Triplex

Sumber: Joseph De Chiara, Julius Panero, Martin Zelnik. *Time Saver Standards for Housing and Residential Development 2nd Edition*, p.73. 1995.

4. Berdasarkan bentuk massa

a. Bentuk Massa Slab

Massa bangunan memanjang dengan bentuk sirkulasi berupa koridor, biasanya menggunakan lebih dari satu sistem sirkulasi vertikal.

b. Bentuk Massa Tower

Massa bangunan memusat dengan bentuk sirkulasi beberapa hall atau ruang perantara.

c. Bentuk Massa Varian

Penggabungan antara bentuk slab dan tower.

5. Berdasarkan pola hunian perumahan

a. Sistem Sewa

Rumah susun dengan sistem sewa biasa disebut dengan rumah susun sederhana sewa (Rusunawa), rumah susun yang disewakan untuk kalangan menengah bawah, yang bekerja di perkotaan, namun belum memiliki rumah sendiri. Pengguna menyewa dari pengelolanya.

Sistem sewa berkembang di daerah pemukiman di sekitar pusat kota, baik itu perkampungan maupun di daerah lainnya. Biasanya rumah-rumah sewa berkembang di pusat kota yang berdekatan dengan tempat kerja. Peraturan mengenai sewa-menyewa rumah diatur dalam Peraturan Pemerintah No.17 Tahun 1963 dan Peraturan Pemerintah No. 55 Tahun 1981.

Pembangunan rumah susun sederhana dengan sistem sewa adalah merupakan salah satu alternatif penyediaan perumahan bagi masyarakat golongan berpenghasilan rendah.

b. Sistem Pemilikan

Rumah susun dengan sistem pemilikan biasa disebut dengan Rusunami. Rusunami merupakan istilah khusus di Indonesia, sebagai program pemerintah dalam menyediakan rumah tipe hunian bertingkat untuk masyarakat menengah bawah. Rusunami bisa dimiliki melalui kredit pemilikan apartemen (KPA) bersubsidi dari pemerintah, untuk kalangan masyarakat tertentu.

Apabila penghuni adalah pemilik maka disebut rumah milik. Pemilikannya dapat ditempuh melalui pembelian secara tunai atau secara sewa beli dengan memanfaatkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Sistem pemilikan ini lazimnya diterapkan pada pengedaan rumah di daerah pinggiran kota, baik bagi masyarakat golongan ekonomi menengah maupun rendah. Pertimbangannya adalah harga tanah di daerah pinggiran kota belum tinggi, sehingga harga rumah masih terjangkau oleh golongan yang dituju. Untuk golongan sosial ekonomi yang tinggi biasanya disediakan perumahan di daerah yang strategis dengan harga yang terjangkau bagi golongan tersebut. Undang-undang yang mengatur kepemilikan rumah susun diatur dalam Undang-undang Rumah Susun No. 16 Tahun 1985.

II.3. Fungsi dan Kegiatan dalam Rumah Susun

Kebanyakan masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah di kota-kota di Indonesia menganggap rumah tidak sekadar tempat hunian semata-mata tetapi juga sebagai tempat bekerja untuk menambah penghasilan. Baik dalam bentuk warung, bengkel, jahit, cukur atau industri rumah tangga dan kerajinan. Pola mixed-use juga terbentuk dalam skala komunitas. Jalan tidak sekedar dipakai sebagai sarana sirkulasi tetapi juga tempat bermain dan wahana kontak sosial, mulai dari anak-anak sampai kakek-nenek.

Ada dua hal yang menarik untuk disimak:

Pertama, blok-blok rumah susun yang baru ternyata kemudian menjadi satu lingkungan yang swa-sembada (*self-contained social structure*). Pada suatu rumah susun berlantai tujuh, lantai dasarnya digunakan sebagai ruang komersial untuk toko, warung dan bengkel-bengkel kecil. Lantai pertama di atasnya dimanfaatkan untuk kantor-kantor dan praktek profesional, resmi maupun tidak resmi seperti dokter, salon, peramal nasib. Lantai kedua sampai ketujuh barulah tempat tinggal yang sebenarnya, termasuk bagi orang-orang yang melakukan kegiatan usaha di lantai dasar dan lantai

pertama. Sedangkan atapnya digunakan untuk sekolah dan tempat bermain, yang disubsidi oleh organisasi sosial atau keagamaan yang mereka bentuk sendiri.

Kedua, ruang-ruang terbuka antarblok rumah susun dialih fungsikan menjadi semacam *community market place*, berisikan para pedagang kaki lima yang menjual segenap kebutuhan sehari-hari dari para penghuni rumah susun.

II.4. Standar Perencanaan dan Perancangan Rumah Susun

“Rumah susun sebagai salah satu solusi pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak bagi masyarakat berpenghasilan menengah-bawah. Memerlukan standar perencanaan rumah susun sebagai dasar pembangunannya. Standar perencanaan rumah susun ini diperlukan agar harga jual atau sewa rumah susun dapat terjangkau oleh kelompok sasaran yang dituju, tanpa mengurangi azas pemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, keserasian rumah susun dengan tata bangunan dan lingkungan kota.”²

Standar perencanaan rumah susun di kawasan perkotaan adalah sebagai berikut:

1. Kepadatan Bangunan

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

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

2. Lokasi

Rumah susun dibangun di lokasi yang sesuai rencana tata ruang, rencana tata bangunan dan lingkungan, terjangkau layanan transportasi umum, serta dengan mempertimbangkan keserasian dengan lingkungan sekitarnya.

3. Tata Letak

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

² Kebijakan dan Rencana Strategis Pembangunan Rumah Susun di Kawasan Perkotaan Tahun 2007-2011.

4. Jarak Antar Bangunan dan Ketinggian

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

5. Jenis Fungsi Rumah Susun

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

6. Luasan Satuan Rumah Susun

Luas satuan rumah susun minimum 21 m², dengan fungsi utama sebagai ruang tidur atau ruang serbaguna dan dilengkapi dengan kamar mandi dan dapur.

7. Kelengkapan Rumah Susun

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

8. Transportasi Vertikal

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

Agar dapat menurunkan harga sewa dan jual rumah susun, pembangunan rumah susun juga menerapkan teknologi bahan bangunan dan konstruksi yang memenuhi standar pelayanan minimal dari aspek keamanan konstruksi, kesehatan, dan kenyamanan, yang berbasis potensi sumber daya dan kearifan lokal. Pemanfaatan potensi sumber daya dan kearifan lokal ini diharapkan dapat mengurangi beban biaya sosial yang terjadi pada saat persiapan, pelaksanaan pembangunan, serta biaya operasi dan pemeliharaan rumah susun.

Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 05/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi, beberapa kriteria perencanaan pembangunan rumah susun sederhana (Rusuna) adalah sebagai berikut:

1. Rusuna bertingkat tinggi yang direncanakan harus mempertimbangkan identitas setempat pada wujud arsitektur bangunan tersebut.

2. Massa bangunan sebaiknya simetri ganda, rasio panjang lebar (L/B) < 3 , hindari bentuk denah yang mengakibatkan puntiran pada bangunan.
 3. Jika terpaksa denah terlalu panjang (> 50 m) atau tidak simetris: pasang dilatasi bila dianggap perlu.
 4. Lantai dasar dipergunakan untuk fasos, fasek dan fasum, antara lain : Ruang Unit Usaha, Ruang Pengelola, Ruang Bersama, Ruang Penitipan Anak, Ruang Mekanikal-Elektrikal, prasarana dan sarana lainnya, antara lain tempat penampungan sampah/kotoran.
 5. Lantai satu dan lantai berikutnya diperuntukan sebagai hunian yang 1 (satu) Unit Huniannya terdiri atas: 1 (satu) Ruang Duduk/Keluarga, 2 (dua) Ruang Tidur, 1 (satu) KM/WC, dan Ruang Service (Dapur dan Cuci) dengan total luas per unit maksimum 36 m^2 .
 6. Luas sirkulasi, utilitas, dan ruang-ruang bersama maksimum 30% dari total luas lantai bangunan.
 7. Denah unit rusuna bertingkat tinggi harus fungsional, efisien dengan sedapat mungkin tidak menggunakan balok anak, dan memenuhi persyaratan penghawaan dan pencahayaan.
 8. Struktur utama bangunan termasuk komponen penahan gempa (dinding geser atau rangka perimetral) harus kokoh, stabil, dan efisien terhadap beban gempa.
 9. Setiap 3 (tiga) lantai bangunan rusuna bertingkat tinggi harus disediakan ruang bersama yang dapat berfungsi sebagai fasilitas bersosialisasi antar penghuni.
 10. Sistem konstruksi rusuna bertingkat tinggi harus lebih baik, dari segi kualitas, kecepatan dan ekonomis (seperti sistem *formwork* dan sistem pracetak) dibanding sistem konvensional.
 11. Dinding luar rusuna bertingkat tinggi menggunakan beton pracetak sedangkan dinding pembatas antar-unit/sarusun menggunakan beton ringan, sehingga beban struktur dapat lebih ringan dan menghemat biaya pembangunan.
 12. Lebar dan tinggi anak tangga harus diperhitungkan untuk memenuhi keselamatan dan kenyamanan, dengan lebar tangga minimal 110 cm.
 13. *Railing*/pegangan rambat balkon dan selasar harus mempertimbangkan faktor privasi dan keselamatan dengan memperhatikan estetika sehingga tidak menimbulkan kesan massif atau kaku, dilengkapi dengan *balustrade* dan *railing*.
 14. Penutup lantai tangga dan selasar menggunakan keramik, sedangkan penutup lantai unit hunian menggunakan plester dan acian tanpa keramik kecuali KM/WC.
-

15. Penutup dinding KM/WC menggunakan pasangan keramik dengan tinggi maksimum adalah 1.80 meter dari level lantai.
16. Penutup meja dapur dan dinding meja dapur menggunakan keramik. Tinggi maksimum pasangan keramik dinding meja dapur adalah 0.60 meter dari level meja dapur.
17. Elevasi KM/WC dinaikkan terhadap elevasi ruang unit hunian, hal ini berkaitan dengan mekanikal-elektrikal untuk menghindari sparing air bekas dan kotor menembus pelat lantai.
18. Material kusen pintu dan jendela menggunakan bahan alumunium ukuran 3x7 cm, kusen harus tahan bocor dan diperhitungkan agar tahan terhadap tekanan angin. Pemasangan kusen mengacu pada sisi dinding luar, khusus untuk kusen yang terkena langsung air hujan harus ditambahkan detail mengenai penggunaan *sealant*.
19. *Plafond* memanfaatkan struktur pelat lantai tanpa penutup (*exposed*).
20. Seluruh instalasi utilitas harus melalui *shaft*, perencanaan *shaft* harus memperhitungkan estetika dan kemudahan perawatan.
21. Ruang-ruang mekanikal dan elektrik harus dirancang secara terintegrasi dan efisien, dengan sistem yang dibuat seefektif mungkin (misalnya: sistem plumbing dibuat dengan sistem *positive suction* untuk menjamin efektivitas sistem).
22. Penggunaan *lift* direncanakan untuk lantai 6 keatas, bila diperlukan dapat digunakan sistem pemberhentian *lift* di lantai genap/ganjil.
23. Ukuran koridor atau selasar sebagai akses horizontal antarruang dipertimbangkan berdasarkan fungsi koridor, fungsi ruang, dan jumlah pengguna, minimal 1.2 m.
24. Setiap bangunan rusuna bertingkat tinggi diwajibkan menyediakan area parkir dengan rasio 1 (satu) lot parkir kendaraan untuk setiap 5 (lima) unit hunian yang dibangun.
25. Jarak bebas bangunan rusuna bertingkat tinggi terhadap bangunan gedung lainnya minimum 4 m pada lantai dasar, dan pada setiap penambahan lantai/tingkat bangunan ditambah 0,5 m dari jarak bebas lantai di bawahnya sampai mencapai jarak bebas terjauh 12,5 m.

Selain peraturan di atas, terdapat pula peraturan lain mengenai Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun yang diatur oleh Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992 yaitu:

Pasal 10

- 2) Penghawaan alami harus menggunakan sistem pertukaran udara silang dengan ukuran lubang angin sekurang-kurangnya satu persen dari luas lantai ruang yang bersangkutan.
- 3) Penghawaan buatan harus menggunakan sistem pertukaran udara mekanis yang bekerja terus-menerus selama ruang dipergunakan dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pasal 11

- 2) Pencahayaan alami harus menggunakan satu atau lebih lubang cahaya yang luasnya diperhitungkan terhadap komponen cahaya langit, refleksi luar dan refleksi dalam sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- 3) Pencahayaan buatan harus memenuhi persyaratan: sekurang-kurangnya 50 lux untuk bekerja, sekurang-kurangnya 20 lux untuk ruang-ruang lain yang bukan ruang kerja seperti jalan terusan, tangga, selasar (koridor).

Pasal 15

Komponen bahan bangunan dalam memenuhi fungsinya harus dapat menjamin keamanan, keawetan bahan dan bangunan dengan persyaratan:

- b) Komponen dan bahan bangunan bukan struktur harus mempunyai keawetan sekurang-kurangnya 20 tahun, serta untuk komponen dan bahan bangunan struktur harus mempunyai keawetan sekurang-kurangnya 50 tahun.
- d) Bahan bangunan pembentuk pagar dan railing yang terletak pada lantai harus mempunyai bentuk dan kekokohan yang menjamin keamanan terutama bagi anak-anak serta mempunyai ketinggian railing sekurang-kurangnya 120 cm.

Pasal 16

- 2) Beban bergerak atau beban hidup dapat terdiri beban bergerak pada struktur, pada shaft, dan oleh tekanan air jatuh atau genangan air hujan pada atap, sebesar sekurang-kurangnya 200 kg/m², sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pasal 18

- 2) Tangga harus memenuhi persyaratan keamanan baik bagi orang dewasa maupun anak-anak, dengan ukuran sebagai berikut:
 - a. Lebar berguna sekurang-kurangnya 120 cm
 - b. Lebar bordes sekurang-kurangnya 120 cm
 - c. Lebar injakan anak tangga sekurang-kurangnya 22,5 cm
 - d. Railing dengan ketinggian sekurang-kurangnya 110 cm
-

- e. Pembuatan *railing* yang berbentuk lubang memanjang jarak antara sisi-sisinya tidak boleh lebih dari 10cm
- 3) Tangga harus digunakan pada bangunan rumah susun sampai dengan lima lantai dan untuk bangunan rumah susun lebih dari lima lantai harus dilengkapi dengan *lift* atau eskalator.

Pasal 19

- 2) Pintu dan tangga darurat kebakaran pada setiap lantai dengan jarak 25 m harus disediakan sekurang-kurangnya dua buah.
- 4) Pintu darurat kebakaran harus terbuat dari bahan yang tidak mudah terbakar sekurang-kurangnya dalam waktu satu jam, diberi warna tertentu agar mudah dilihat, dengan ukuran lebar bukaan sekurang-kurangnya 100 cm, tinggi bukaan sekurang-kurangnya 210 cm, menutup sendiri secara mekanis, membuka keluar pada lantai dasar, sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- 6) Tangga darurat kebakaran diperhitungkan terhadap jumlah penghuni dan kebutuhannya serta mempunyai ukuran sekurang-kurangnya lebar 110 cm, tinggi injakan anak tangga 17,5 cm, lebar injakan sekurang-kurangnya 22,5 cm dan tidak boleh berbentuk tangga puntir, sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- 7) Tangga yang terletak di luar bangunan harus berjarak sekurang-kurangnya satu meter dari bukaan yang berhubungan dengan tangga kebakaran, sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pasal 25

- 10) Saluran pembuangan air limbah mendatar harus mempunyai kemiringan yang cukup sehingga air penggelontoran dapat membawa limbah padat dan harus dilengkapi dengan lubang pemeriksa pada tiap perubahan arah dan pada saluran yang lurus, lubang pemeriksa harus ditempatkan pada jarak sekurang-kurangnya setiap 50 m.

Pasal 26

- 5) Saluran sampah harus mempunyai ukuran sisi atau diameter penampang terkecil sekurang-kurangnya 50 cm, yang dilengkapi lubang pemasukan dengan penutup otomatis pada bagian atas alat pembersih kotoran pada dinding bagian dalam dan ruang pengumpul pada lantai dasar yang berpintu.

Pasal 35

- 1) Satuan rumah susun harus mempunyai ukuran standar yang dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan kebutuhan ruang dan ketentuan satuan
-

rumah susun sekurang-kurangnya 18 m² dengan lebar muka sekurang-kurangnya tiga meter.

Pasal 44

- 2) Koridor dapat berfungsi sebagai ruang penghubung antara dua sisi satuan rumah susun, harus mempunyai ukuran lebar sekurang-kurangnya 180 cm.
- 3) Selasar dapat berfungsi sebagai ruang penghubung untuk satu sisi satuan rumah susun, harus mempunyai ukuran lebar sekurang-kurangnya 150 cm.

Pasal 48

- 1) KDB merupakan perbandingan antara luas lantai dasar bangunan pada permukaan tanah dengan luas lahan ditetapkannya sebagai berikut:
 - a. Untuk rumah susun hunian dengan jumlah lantai lima dan kepadatan penghuni maksimum: 1.736 orang, dengan nilai KDB sebesar 25%.
 - b. Untuk rumah susun non hunian nilai KDB diperhitungkan terhadap kebutuhan dan fungsi yang sesuai peraturan daerah setempat.
- 2) KLB merupakan perbandingan antara jumlah luas seluruh lantai bangunan rumah susun dengan luas lahannya ditetapkan sebagai berikut:
 - a. Untuk rumah susun hunian dengan jumlah lantai lima dan kepadatan penghuni maksimum: 1.736 orang, dengan nilai KLB sebesar 1,25.
 - b. Untuk rumah susun non hunian nilai KLB diperhitungkan terhadap kebutuhan dan fungsi yang sesuai peraturan daerah setempat.
- 4) Penggunaan tanah merupakan perbandingan luas tanah untuk bangunan rumah susun atau prasarana lingkungan atau fasilitas lingkungan terhadap luas tanah bersama harus memperhatikan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Luas tanah untuk bangunan rumah susun terhadap luas tanah bersama seluas-luasnya 50%.
 - b. Luas tanah untuk prasarana lingkungan terhadap luas tanah bersama seluas-luasnya 20%.
 - c. Luas tanah untuk fasilitas lingkungan terhadap luas tanah bersama seluas-luasnya 30%.

Pasal 52

Jalan setapak terdiri dari badan jalan (perkerasan jalan dan bahu jalan) dan saluran tepi jalan dengan persyaratan:

- a. Badan jalan mempunyai ukuran lebar sekurang-kurangnya dua meter dengan:
 - Ukuran lebar perkerasan jalan sekurang-kurangnya 1,5 m.
 - Ukuran lebar bahu jalan sekurang-kurangnya 0,25 m.
-

- b. Saluran tepi jalan harus dibuat pada satu atau dua sisi jalan untuk menampung air yang lebar penampangnya sesuai dengan kebutuhan.

Pasal 53

Jalan kendaraan terdiri dari badan jalan (perkerasan jalan dan bahu jalan), ambang pengaman trotoar dan saluran air hujan dengan persyaratan:

- a. Badan jalan mempunyai ukuran lebar sekurang-kurangnya 3,5 m dengan:
 - Ukuran lebar perkerasan jalan sekurang-kurangnya 3 m.
 - Ukuran lebar bahu jalan sekurang-kurangnya 0,25 m.Dirancang berdasarkan kecepatan serendah-rendahnya 10km/jam dan tidak lebih dari 20 km/jam.
- b. Ambang pengaman jalan diperhitungkan terhadap konstruksi jalan yang diamankan dan sesuai ketentuan yang berlaku.
- c. Trotoar sekurang-kurangnya 90 cm yang dibuat pada satu atau kedua sisi jalan.
- d. Lebar trotoar dibuat sekurang-kurangnya 90 cm pada satu atau kedua sisi bahu jalan atau perkerasan jalan.
- e. Saluran tepi jalan harus dibuat pada satu atau dua sisi jalan untuk menampung air yang berasal dari badan jalan yang dimensi dan penampangnya sesuai dengan kebutuhannya.

Pasal 54

Tempat parkir kendaraan harus dapat menampung bagi kendaraan dengan persyaratan:

- a. Jarak antara tempat parkir dengan pintu bangunan rumah susun terdekat tidak lebih dari 300 m.
- b. Tempat parkir pada pertemuan antara pejalan kaki dan jalan kendaraan harus diberi ruang pembatan yang memberikan kondisi aman bagi pejalan kaki terhadap lalu lintas kendaraan
- c. Luas perkerasan tempat parkir harus sesuai dengan kebutuhan dan sekurang-kurangnya dengan perbandingan setiap jumlah lima kepala keluarga disediakan tempat parkir untuk satu mobil, yang dibangun sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Prinsip dasar pembangunan Rumah Susun meliputi:

1. Keterpaduan

Pembangunan Rusun dilaksanakan prinsip keterpaduan kawasan, sektor, antar pelaku, dan keterpaduan dengan sistem perkotaan.

2. Efisiensi dan Efektivitas

Memanfaatkan sumber daya yang tersedia secara optimal, melalui peningkatan intensitas penggunaan lahan dan sumber daya lainnya.

3. Penegakan Hukum

Mewujudkan adanya kepastian hukum dalam bermukim bagi semua pihak, serta menjunjung tinggi nilai-nilai kearifan yang hidup ditengah masyarakat.

4. Keseimbangan dan Keberkelanjutan

Mengindahkan keseimbangan ekosistem dan kelestarian sumber daya yang ada.

5. Partisipasi

Mendorong kerjasama dan kemitraan Pemerintah dengan badan usaha dan masyarakat untuk dapat berpartisipasi dalam proses perencanaan, pembangunan, pengawasan, operasi dan pemeliharaan, serta pengelolaan rumah susun.

6. Kesetaraan

Menjamin adanya kesetaraan peluang bagi masyarakat berpenghasilan menengah-bawah untuk dapat menghuni rumah susun yang layak bagi peningkatan kesejahteraannya.

7. Transparansi dan Akuntabilitas

Menciptakan kepercayaan timbal-balik antara pemerintah, badan usaha dan masyarakat melalui penyediaan informasi yang memadai, serta dapat mempertanggung-jawabkan kinerja pembangunan kepada seluruh pemangku kepentingan.

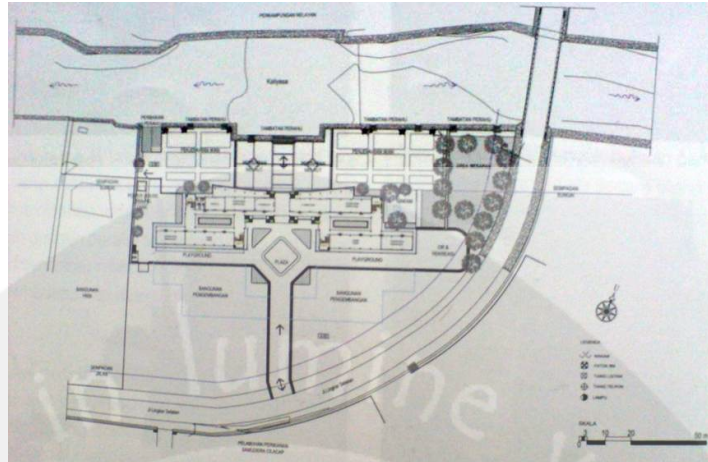
II.5. Beberapa Contoh Rumah Susun

Beberapa contoh rumah susun yang ada di Indonesia antara lain:

1. Rumah Susun Sederhana Sewa untuk Nelayan di Kaliyasa Cilacap

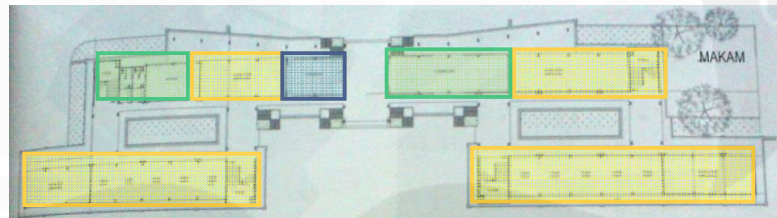
Rusunawa yang menempati lahan seluas 1,3 Ha berlokasi di pinggir Sungai Kaliyasa dan Jalan Arteri Cilacap, berseberangan dengan Pelabuhan Perikanan Nusantara Cilacap.

Perancangan Rusunawa nelayan ini mempertimbangkan kekhasan komunitas atau kampung nelayan yang telah tumbuh-kembang di permukiman nelayan yang ada. Keberadaan fasilitas bersama yang diorientasikan ke laut atau sungai, adanya kegiatan rutin yang dilakukan secara bersama-sama sebelum dan sesudah melaut merupakan elemen-elemen pembentuk karakter setempat yang tidak bisa ditinggalkan dalam perancangan.



Gambar II.5. SitePlan Rusunawa Nelayan di Kaliyasa Cilacap
Sumber: *Indonesia Architecture Magazine* edisi 9 tahun 2007, p.76

Rusunawa nelayan ini merupakan konfigurasi dari 2 massa bangunan yang masing-masing merupakan bangunan 4 lantai. Lantai dasar difungsikan untuk kegiatan umum/komersial dan kegiatan sosial, selain itu juga untuk kegiatan pengelola.



 Ruang untuk Tempat Usaha
  Ruang untuk Umum
  Ruang Pengelola

Gambar II.6. Denah Lantai Dasar Rusunawa Nelayan di Kaliyasa Cilacap
Sumber: *Indonesia Architecture Magazine* edisi 9 tahun 2007, p.77

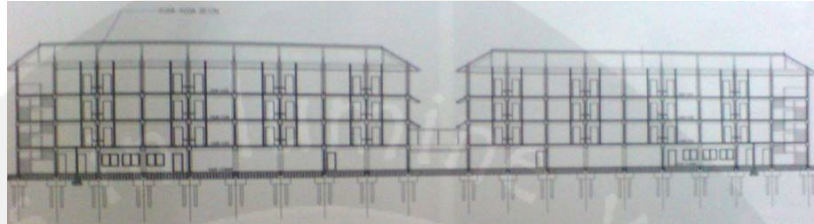
Dalam menentukan bentuk unit hunian mempertimbangkan tatanan ruangan dan struktur yang efisien, selain kenyamanan fisik bagi penghuni (melalui pencahayaan dan penghawaan alami). Perumahan pada unit hunian mempertimbangkan efisiensi kegiatan dan kenyamanan fisik terhadap pengaruh iklim.



 Ruang untuk hunian

Gambar II.7. Denah Lantai 1, 2, 3 Rusunawa Nelayan di Kaliyasa Cilacap
Sumber: *Indonesia Architecture Magazine* edisi 9 tahun 2007, p.77

Konsep konfigurasi unit-unit hunian per-lantai dirancang dengan mempertimbangkan terjaganya tingkat privasi penghuni masing-masing unit hunian, kemudahan bersosialisasi antar penghuni, sistem struktur dan sistem mekanikal elektrik. Hal ini didapatkan dengan penerapan pola koridor tunggal yang dikomposisikan dengan *void*.



Gambar II.8. Potongan Rusunawa Nelayan di Kaliyasa Cilacap
Sumber: *Indonesia Architecture Magazine* edisi 9 tahun 2007, p.77

Bentuk masa bangunan mempertimbangkan ketahanan bangunan terhadap pengaruh gempa, tingkat privasi penghuni melalui pengolahan koridor, dan kenyamanan terhadap pengaruh iklim melalui pengolahan bukaan-bukaan.



Gambar II.9. Tampak Depan Rusunawa Nelayan di Kaliyasa Cilacap
Sumber: *Indonesia Architecture Magazine* edisi 9 tahun 2007, p.77

Komposisi masa bangunan diorientasikan ke arah Sungai Kaliyasa dan jalan arteri, namun cenderung lebih diprioritaskan ke arah Sungai Kaliyasa karena sungai merupakan hidup keseharian para nelayan dan keluarga.

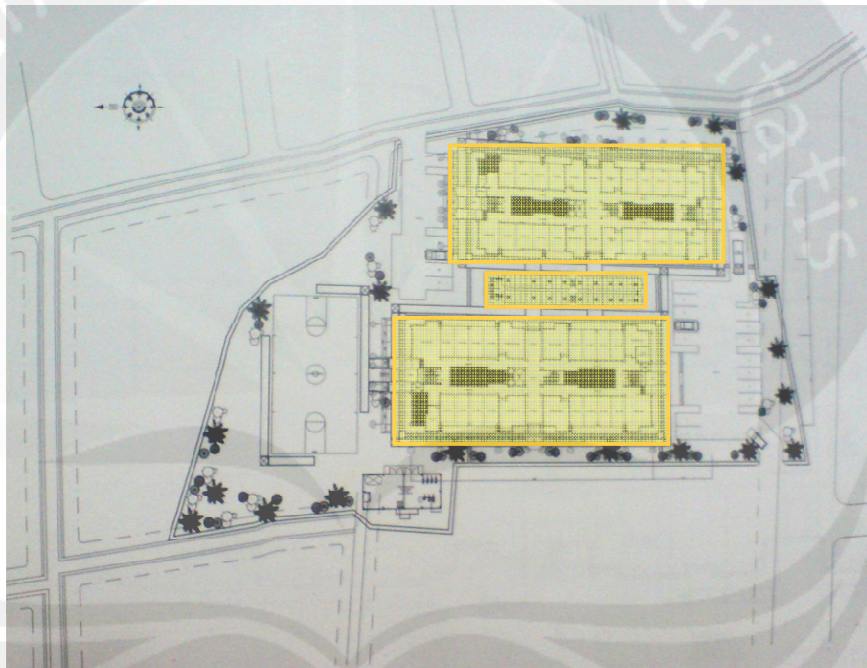


Gambar II.10. Perspektif Rusunawa Nelayan di Kaliyasa Cilacap
Sumber: *Indonesia Architecture Magazine* edisi 9 tahun 2007, p.79

2. Rumah Susun Jatirawasari di Jakarta

Jatirawasari terdiri dari 2 blok yang masing-masing berbeda tipe yaitu 36 dan 21. Rusun yang berada di pusat Kota Yogyakarta ini masing-masing setinggi 6 lantai, dengan lantai dasar sebagai unit usaha. Untuk tipe 36 terbagi dalam 16 unit tiap lantainya, sementara untuk tipe 21 terbagi menjadi 12 unit tiap lantainya.

Untuk efisiensi biaya, keseluruhan Rusun ini dirancang dengan atap datar. Meskipun begitu kaidah-kaidah arsitektur tropis yang mutlak membutuhkan sosoran pada atapnya tetap tidak diabaikan. Penyesuaian dengan iklim tropis dapat dilihat dengan pemilihan jendela yang lebar yang juga berguna untuk memasukkan cahaya sehingga mengurangi kesan gelap pada bangunan.

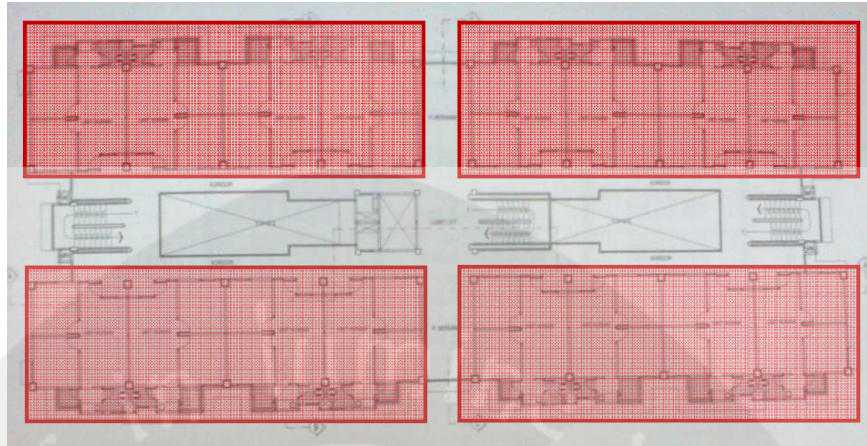


 Ruang untuk Tempat Usaha

Gambar II.11. SitePlan Rusun Jatirawasari

Sumber: *Indonesia Architecture Magazine* edisi 9 tahun 2007, p.29

Secara keseluruhan bentuk bangunan antara tipe 36 dengan tipe 21 sama. Pembedanya hanyalah pembagian unit-unit huniannya. Lantai dasar kedua blok itu difungsikan untuk unit usaha, ruang serbaguna, kantor pengelola, tempat parkir, dan kamar mandi untuk umum. Tiap-tiap deret bangunan dilengkapi dengan selasar selebar 1,6 meter yang disambung dengan void selebar 3,3 meter. Di setiap ujung selasar diakhiri dengan tangga dan *lift* untuk alat transportasi vertikal.



 Ruang untuk Hunian

Gambar II.12. Denah Hunian Rusun Jatirawasari

Sumber: *Indonesia Architecture Magazine* edisi 9 tahun 2007, p.29

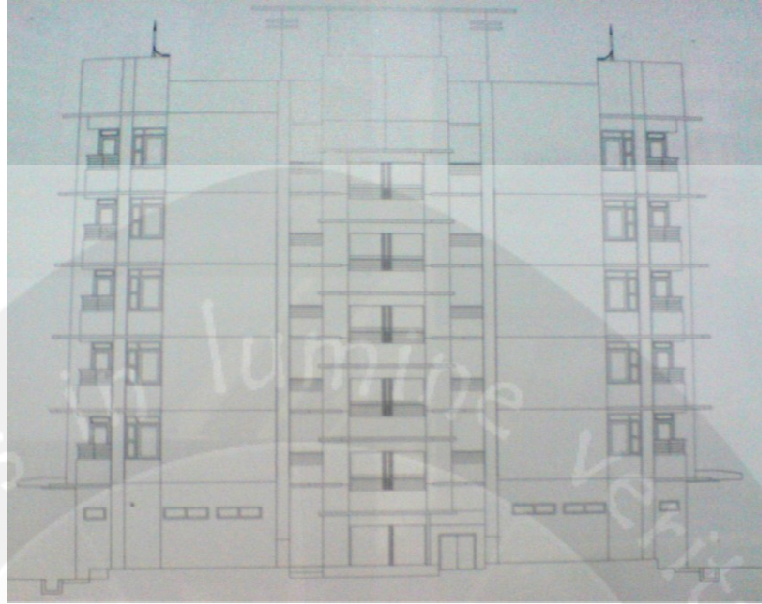
Untuk keindahan nilai arsitektural bangunan, perancang bermain-main dengan tampak bangunan. Ada bagian-bagian yang menjorok dan permainan jendela membuat bangunan ini tidak hanya berbentuk kotak masif. Keindahan bangunan juga didukung oleh penyelesaian dinding bangunan yang memadukan warna putih dan bata pucat.



Gambar II.13. Tampak Depan Rusun Jatirawasari

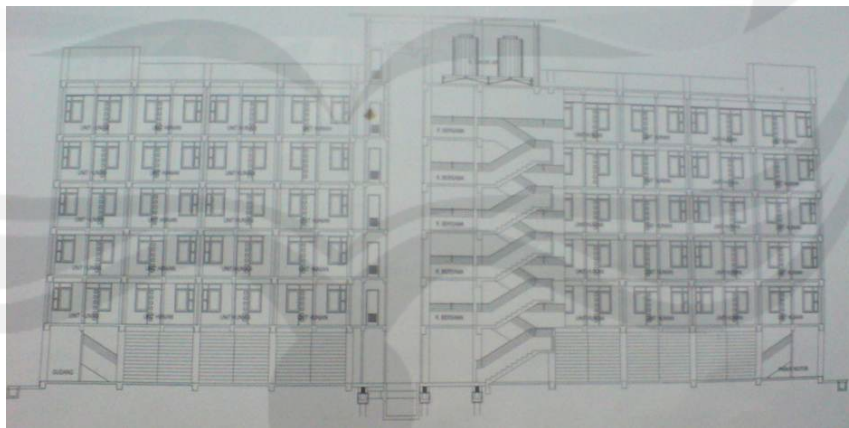
Sumber: *Indonesia Architecture Magazine* edisi 9 tahun 2007, p.30

Tampak bangunan mengandalkan permainan dinding terluar yang menjorok di beberapa bagian, sehingga mengurangi kesan kotak masif yang adalah bentuk utama bangunan ini. Aksan yang disajikan oleh perancang ada pada bukaan-bukaan, bentuk kusen jendela dan lubang angin yang menggunakan material kayu berwarna hitam. Warna hitam juga digunakan pada *railing* balkon yang ada.



Gambar II.14. Tampak Samping Rusun Jatirawasari
Sumber: *Indonesia Architecture Magazine* edisi 9 tahun 2007, p.30

Untuk memudahkan pemeliharaan, instalasi perpipaan sengaja diletakkan di tempat-tempat yang mudah dilihat dan dijangkau. Begitu juga dengan instalasi kabel-kabel listrik. Konsep ini diterapkan oleh Dinas Perumahan sekaligus untuk mempermudah dalam hal perbaikan jika sewaktu-waktu terjadi kerusakan.



Gambar II.15. Potongan Rusun Jatirawasari
Sumber: *Indonesia Architecture Magazine* edisi 9 tahun 2007, p.31

Sebagian besar unit telah dihuni. Kedisiplinan penghuni tampak pada rusun ini yang masih terlihat rapi meski sudah dihuni beberapa tahun. Walaupun jemuran yang berjajar tetap tidak bisa dihilangkan dari pemandangan sebuah rumah susun.



Gambar II.16. Perspektif Rusun Jatirawasari

Sumber: *Indonesia Architecture Magazine* edisi 9 tahun 2007, p.33