

BAB II

TINJAUAN UMUM RUMAH SUSUN

II.1. PERUMAHAN DAN PEMUKIMAN DI INDONESIA

II.1.1. Hakekat Perumahan dalam Hidup Manusia

Hakekat pembangunan nasional adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Dalam masyarakat Indonesia, perumahan sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia merupakan pengejawantahan diri manusia, baik sebagai pribadi maupun sebagai suatu kesatuan dengan sesama dan lingkungan alamnya.

II.1.2. Permasalahan Perumahan dan Pemukiman

Masalah pemukiman merupakan masalah umum yang dihadapi tidak saja di negara-negara maju, tapi juga di negara-negara yang sedang berkembang. Jumlah perumahan yang dibangun setiap tahun belum dapat menampung laju pertumbuhan penduduk yang berjalan sangat cepat.

Masalah perumahan tidak akan lepas dari masalah lingkungan dimana adanya rumah-rumah berkualitas rendah/temporer, berkepadatan tinggi, tidak teratur, dan berprasarana minim atau yang disebut perkampungan miskin (slum area), akan mempengaruhi penurunan nilai lingkungan, baik segi fisik maupun dari segi sosial penduduknya.

Pada umumnya masalah perumahan di daerah perkotaan ditimbulkan oleh:

- a. Pertambahan penduduk yang pesat, baik yang berasal dari pertambahan penduduk secara alamiah maupun dari perpindahan penduduk ke daerah perkotaan (urbanisasi).

- b. Mahalnya biaya pembangunan rumah di kota yang disebabkan karena langkanya lahan perumahan, sehingga harga tanah menjadi mahal dan biaya konstruksi pembangunan rumahpun menjadi tinggi.
- c. Terbatasnya kemampuan ekonomi penduduk untuk membeli/membangun rumah.
- d. Prasarana kota kurang memadai dan kurangnya pengawasan dalam ketertiban bangunan dan pemakaian tanah perumahan.

Perkembangan kota akan sangat terganggu dengan munculnya daerah-daerah permukiman miskin yang tidak teratur. Daerah-daerah buruk dalam kota juga menyebabkan menurunnya kualitas yang akan menimbulkan kesulitan dalam pengaturan penggunaan tanah, dan akan mengganggu keindahan wajah kota secara visual.

Perumahan mempunyai hubungan yang erat dengan perkembangan kota, dimana perkembangan daerah perumahan akan selalu diikuti oleh perkembangan wilayah kotanya. Beberapa faktor perumahan yang dapat mempengaruhi perkembangan kota adalah :

- a. Keadaan rumah itu sendiri, yang mencakup segi-segi kualitas rumah, yaitu luas rumah, desain rumah, kelengkapan fasilitas dan utilitas, dan juga jumlah penghuni dalam satu unit rumah (besar keluarga).
- b. Keadaan lingkungan perumahannya, yang mencakup segi-segi kualitas lingkungan, tata letak bangunan, dan kelengkapan fasilitas lingkungan perumahan.
- c. Lokasi lingkungan perumahan dalam struktur kota, yang mencakup segi-segi lokasi terhadap tempat kerja, rekreasi dan fasilitas pelayanan sosial lainnya, transportasi dalam hubungan dengan pola penggunaan tanah (*land use*), dan perkembangan kota secara keseluruhan.

Dengan makin mendesaknya masalah perumahan di kota dewasa ini, maka pemerintah sekarang lebih menggalakkan penanganan pembangunan yang ditujukan bagi rakyat banyak yang memenuhi aspek-aspek sosial, ekonomi, keamanan, dan kesehatan.

II.2. RUMAH SUSUN

II.2.1. Pengertian Rumah Susun

Dalam *UU No.16/1985 Tentang Rumah Susun*, 1985, Bab 1 pasal 1 tertulis bahwa rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal yang terbagi dalam satu-satuan masing-masing jelas batasannya, ukuran dan luasnya, dan satuan/unit yang masing-masing dimanfaatkan secara terpisah terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Jadi rumah susun merupakan suatu pengertian yuridis arti bangunan gedung bertingkat yang senantiasa mengandung sistem kepemilikan perseorangan dan hak bersama, yang penggunaannya bersifat hunian atau bukan hunian. Secara mandiri ataupun terpadu sebagai satu kesatuan sistem pembangunan

Menurut Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia nomor 524/KMK.03/2001 Rumah Susun Sederhana adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang dipergunakan sebagai tempat hunian dengan luas minimum 21 m² (dua puluh satu meter persegi) setiap unit hunian, dilengkapi dengan KM/WC serta dapur, dapat bersatu dengan unit hunian ataupun terpisah dengan penggunaan komunal, dan diperuntukan bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah

yang pembangunannya mengacu pada Permen PU Nomor 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, rumah susun berarti bangunan yang direncanakan dan digunakan sebagai tempat kediaman oleh beberapa keluarga serta mempunyai tingkat minimum dua lantai dengan beberapa unit hunian.

II.2.2. Tujuan Rumah Susun

Tujuan Khusus Pembangunan Rumah Susun yaitu untuk mengendalikan lajunya pembangunan rumah-rumah biasa yang banyak memakan lahan.

UU No. 16 tahun 1985 Tentang Rumah Susun, Tujuan Pembangunan Rumah Susun adalah:

- Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan menengah kebawah, yang menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya.
- Meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah didaerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan permukiman yang lengkap, serasi dan seimbang.

II.2.3. Sasaran Penghuni Rumah Susun

Sasaran Penghuni Rumah Susun:

- Masyarakat yang terkena langsung proyek perumahan dan pembangunan
- Masyarakat sekitar yang berada dalam lingkup kumuh yang segera akan dibebaskan
- Target jual ditujukan pada masyarakat berpenghasilan menengah kebawah, dengan penghasilan antara Rp. 600.000 sampai Rp. 1.500.000

II.2.4. Jenis – jenis Rumah Susun

Rumah susun dapat diklasifikasikan sebagai berikut :

a. Menurut penyelenggara pembangunan rumah susun

- BUMN / BUMD
- Koperasi
- BUMS
- Swadaya masyarakat

b. Berdasarkan kepemilikan

- Sistem sewa

Rumah susun dengan sistem sewa biasa disebut dengan rumah susun sederhana disewakan (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. 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.

- Sistem pembelian secara langsung/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

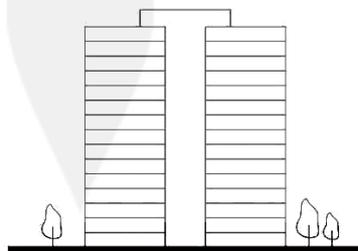
apartemen (KPA) bersubsidi dari pemerintah, untuk kalangan masyarakat tertentu.

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.

c. Berdasarkan penyusunan lantai

1. *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

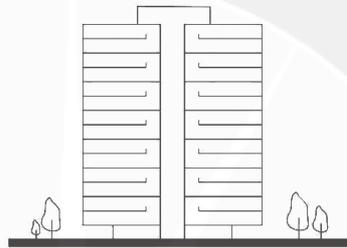


Gambar II.1. *Simplex*

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

2. 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

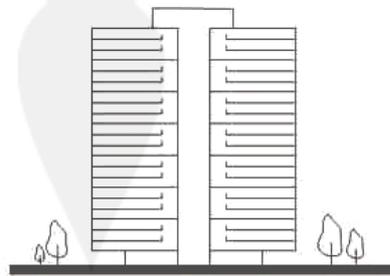


Gambar II.2. Duplex

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

3. Triplex

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



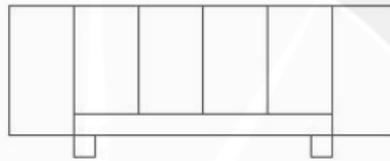
Gambar II.3. Triplex

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

- d. Berdasarkan pencapaian secara vertikal
- Walk up* : pencapaian vertikal dengan menggunakan tangga.
 - Elevated* : pencapaian vertikal dengan menggunakan *lift*, biasanya untuk rumah susun dengan ketinggian lebih dari 4 lantai.
- e. Berdasarkan akses sirkulasi horizontal

1. *Eksterior corridor*

- Kelebihan : penghawaan dan pencahayaan koridor dan unit baik.
- Kekurangan : sirkulasi lebih boros, pemakaian lahan lebih besar.

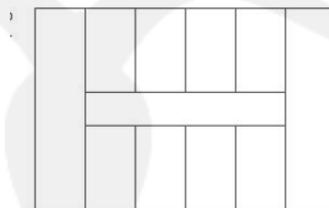


Gambar II.4. *Eksterior Corridor*

Sumber: Joseph De Chiara, Julius Panero, Martin Zelnik. *Time Saver Standards for Housing and Residential Development*

2. *Interior corridor*

- Kelebihan : pemakaian lahan lebih efisien.
- Kekurangan : sirkulasi lebih boros; penghawaan dan pencahayaan koridor dan unit kurang baik (gelap).

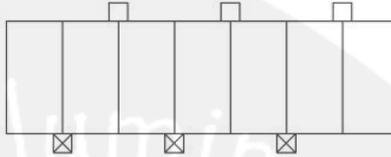


Gambar II.5. *Interior Corridor*

Sumber: Joseph De Chiara, Julius Panero, Martin Zelnik. *Time Saver Standards for Housing and Residential Development*

3. *Multiple exterior access*

- Kelebihan : privasi penghuni lebih baik, pencahayaan dan penghawaan lebih baik.
- Kekurangan : akses bertetangga jadi lebih jauh.

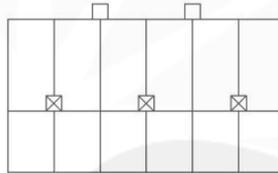


Gambar II.6. *Multiple Exterior Access*

Sumber: Joseph De Chiara, Julius Panero, Martin Zelnik. *Time Saver Standards for Housing and Residential Development*

4. *Multiple interior access*

- Kelebihan : privasi penghuni lebih baik.
- Kekurangan : pencahayaan dan penghawaan tidak alami

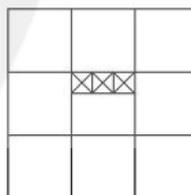


Gambar II.7. *Multiple Interior Access*

Sumber: Joseph De Chiara, Julius Panero, Martin Zelnik. *Time Saver Standards for Housing and Residential Development*

5. *Tower*

- Kelebihan : setiap unit mendapat cahaya yang baik.
- Kekurangan : sirkulasi di tengah gelap, penghawaan kurang.

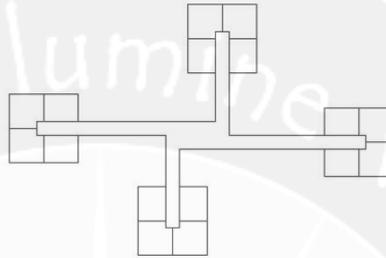


Gambar II.8. *Tower*

Sumber: Joseph De Chiara, Julius Panero, Martin Zelnik. *Time Saver Standards for Housing and Residential Development*

6. *Multi tower*

- Kelebihan : privasi penghuni lebih baik, semua unit dan jalur sirkulasi mendapat pencahayaan maksimal
- Kekurangan : struktur mahal, pemanfaatan lahan menjadi boros.



Gambar II.9. *Multi Tower*

Sumber: *Joseph De Chiara, Julius Panero, Martin Zelnik. Time Saver Standards for Housing and Residential Development*

II.2.5. Kriteria Perencanaan 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. Kriteria Umum

- a. Bangunan Rumah Rusuna Bertingkat Tinggi harus memenuhi persyaratan fungsional, andal, efisien, terjangkau, sederhana namun dapat mendukung peningkatan kualitas lingkungan di sekitarnya dan peningkatan produktivitas kerja.
- b. Kreativitas desain hendaknya tidak ditekankan kepada kemewahan material, tetapi pada kemampuan mengadakan sublimasi antara fungsi teknik dan fungsi

sosial bangunan, dan mampu mencerminkan keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya;

- c. Biaya operasi dan pemeliharaan bangunan gedung sepanjang umurnya diusahakan serendah mungkin.

2. Kriteria Khusus

- a. Rusuna bertingkat tinggi yang direncanakan harus mempertimbangkan identitas setempat pada wujud arsitektur bangunan tersebut.
- b. Massa bangunan sebaiknya simetri ganda, rasio panjang lebar (L/B) < 3 , hindari bentuk denah yang mengakibatkan puntiran pada bangunan.
- c. Jika terpaksa denah terlalu panjang (> 50 m) atau tidak simetris: pasang dilatasi bila dianggap perlu.
- d. 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.
- e. 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 30 m².
- f. Luas sirkulasi, utilitas, dan ruang-ruang bersama maksimum 30% dari total luas lantai bangunan.
- g. Denah unit rusuna bertingkat tinggi harus fungsional, efisien dengan sedapat mungkin tidak menggunakan balok anak, dan memenuhi persyaratan penghawaan dan pencahayaan.

- h. Struktur utama bangunan termasuk komponen penahan gempa (dinding geser atau rangka perimetral) harus kokoh, stabil, dan efisien terhadap beban gempa.
- i. Setiap lantai bangunan rusuna bertingkat tinggi harus disediakan ruang bersama yang dapat berfungsi sebagai fasilitas bersosialisasi antar penghuni.
- j. Sistem konstruksi rusuna bertingkat tinggi harus lebih baik, dari segi kualitas, kecepatan dan ekonomis (seperti sistem *formwork* dan sistem pracetak) dibanding sistem konvensional.
- k. 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.
- l. Lebar dan tinggi anak tangga harus diperhitungkan untuk memenuhi keselamatan dan kenyamanan, dengan lebar tangga minimal 110 cm.
- m. *Railling*/pegangan rambat balkon dan selasar harus mempertimbangkan faktor privasi dan keselamatan dengan memperhatikan estetika sehingga tidak menimbulkan kesan masif/kaku, dilengkapi dengan *balustrade* dan *railing*.
- n. Penutup lantai tangga dan selasar menggunakan keramik, sedangkan penutup lantai unit hunian menggunakan plester dan acian tanpa keramik kecuali KM/WC.
- o. Penutup dinding KM/WC menggunakan pasangan keramik dengan tinggi maksimum adalah 1.80 meter dari level lantai.
- p. Penutup meja dapur dan dinding meja dapur menggunakan keramik. Tinggi maksimum pasangan keramik dinding meja dapur adalah 0.60 meter dari level meja dapur.

- q. 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.
- r. Material kusen pintu dan jendela menggunakan bahan alumunium ukuran 3x7 cm, kusen harus tahan bocor dan diperhitungkan agar tahan terhadap tekanan angin.
- s. *Plafond* memanfaatkan struktur pelat lantai tanpa penutup (*exposed*).
- t. Seluruh instalasi utilitas harus melalui *shaft*, perencanaan *shaft* harus memperhitungkan estetika dan kemudahan perawatan.
- u. Ukuran koridor/selasar sebagai akses horizontal antarruang dipertimbangkan berdasarkan fungsi koridor, fungsi ruang, dan jumlah pengguna, minimal 1.2m.
- v. Setiap bangunan rusuna bertingkat tinggi diwajibkan menyediakan area parkir dengan rasio 1 (satu) lot parkir kendaraan untuk setiap 5 (lima) unit hunian yang dibangun.
- w. 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.

II.2.6. Prinsip Dasar Perencanaan Arsitektur Bangunan Rusunawa

II.2.6.1 Perencanaan Arsitektur Secara Umum

- Blok bangunan dan unit hunian harus dapat mengakomodasi gaya hidup calon penghuni dan budaya lokal;

- Menjamin terwujudnya bangunan rusuna yang didirikan berdasarkan karakteristik lingkungan, ketentuan bangunan dan budaya daerah setempat, sehingga seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya;
- Menjamin terwujudnya tata ruang hijau yang dapat memberikan keseimbangan dan keserasian bangunan terhadap lingkungannya;
- Menjamin bahwa bangunan rusuna dibangun dan dimanfaatkan dengan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.
- Data dan informasi berkaitan dengan kependudukan, kondisi fisik prasarana dan sarana, sosial, ekonomi, budaya serta teknologi, merupakan bahan utama dalam proses perencanaan kawasan perumahan susun.
- Data dan informasi sekurang—kurangnya memuat kapasitas dan daya dukung kawasan yang akan dibangun, yaitu kependudukan, kondisi fisik geomorfologi, dan peraturan daerah setempat yang berlaku.

II.2.6.2 Persyaratan Keselamatan Bangunan

- Menjamin terwujudnya bangunan rusuna yang dapat mendukung beban yang timbul akibat perilaku alam dan manusia
- Menjamin keselamatan manusia dari kemungkinan kecelakaan atau luka yang disebabkan oleh kegagalan struktur bangunan
- Menjamin kepentingan manusia dari kehilangan atau kerusakan benda yang disebabkan oleh perilaku struktur
- Menjamin pertindungan properti lainnya dari kerusakan fisik yang disebabkan oleh kegagalan struktur
- Menjamin terpasangnya instalasi listrik, penangkal petir, komunikasi, transportasi vertikal dalam gedung, proteksi kebakaran, plambing

secara aman dalam menunjang terselenggaranya kegiatan di dalam bangunan rusuna

- Menjamin upaya beroperasinya peralatan dan perlengkapan semua instalasi secara baik:
- Menjamin terwujudnya bangunan rusuna yang memenuhi persyaratan jalan keluar pada saat terjadi kebakaran, serta memberikan akses bagi upaya pemadaman dari luar
- Dalam hal denah bangunan rusuna berbentuk T, L, atau U, maka harus dilakukan pemisahan struktur atau delatasi untuk meminimasi terjadinya kerusakan akibat gempa atau penurunan tanah
- Dalam meminimalisasi terjadinya kerusakan akibat gempa. denah bangunan rusuna sedapat mungkin simetris terhadap dua akses/sumbu dan sederhana. denah berbentuk sentris (bujursangkar, segibanyak, atau lingkaran) lebih baik daripada denah bangunan yang berbentuk memanjang
- Menjamin terwujudnya keselamatan gerak dan aktivitas pengguna bangunan;
- Menjamin terwujudnya upaya melindungi penghuni dari cedera atau luka saat evakuasi pada keadaan darurat.

II.2.6.3 Persyaratan Kesehatan Bangunan

- Menjamin terpenuhinya kebutuhan udara yang cukup, baik alami maupun buatan dalam menunjang terselenggaranya kegiatan dalam bangunan rusuna;

- Menjamin upaya beroperasinya peralatan dan perlengkapan tata udara secara baik:
- Menjamin terpenuhinya kebutuhan pencahayaan yang cukup, baik alami maupun buatan dalam menunjang terselenggaranya kegiatan di dalam bangunan rusuna:
- Menjamin upaya beroperasinya peralatan dan perlengkapan pencahayaan secara baik;
- Menjamin tersedianya sarana dan parasarana air bersih dan sanitasi yang memadai dalam menunjang terselenggaranya kegiatan di dalam bangunan rusuna:
- Menjamin upaya beroperasinya peralatan dan perlengkapan sarana dan parasarana air bersih dan sanitasi secara baik.

II.2.6.4 Persyaratan Keamanan dan Kenyamanan dalam Bangunan

- Perencanaan blok bangunan dan unit hunian harus menjamin keamanan dan kenyamanan huni untuk jangka waktu lama dengan mempertimbangkan kesesuaian dengan elemen-elemen lingkungan sekitarnya
- Perencanaan bangunan harus memenuhi persyaratan keamanan terhadap tindak kriminal dalam bangunan.
- Perencanaan bangunan harus menjamin terpenuhinya persyaratan kenyamanan baik termal, audial, visual dan gerak serta minirhasi gangguan terhadap getaran dan polusi dengan tetap menjamin penggunaan energi yang efisien;

- Menjamin tersedianya alai transportasi yang layak. aman, dan nyaman di dalam bangunan rusuna ;
- Menjamin penghuni melakukan evakuasi secara mudah dan aman, apabila terjadi keadaan darurat.

II.2.6.5 Persyaratan Kemudahan Bangunan

- menjamin terwujudnya bangunan rusuna yang mempunyai akses yang layak, aman dan nyaman ke dalam bangunan dan fasilitas serta layanan di dalamnya;
- menjamin tersedianya akses bagi penyandang cacat, khususnya untuk bangunan fasilitas umum dan sosial;
- menjamin tersedianya pertandaan dini yang informatif di dalam bangunan rusuna apabila terjadi keadaan darurat;
- menjamin kemudahan aksesibilitas dari rusuna menuju ke fasilitas umum dan fasilitas sosial yang bisa dinyatakan dalam satuan jarak geometris (km, m) dan waktu tempuh dengan berjalan kaki maupun kendaraan bermotor serta kendaraan tidak bermotor.

II.2.6.6 Persyaratan Penampilan Bangunan

- penempatan bangunan tidak boleh mengganggu fungsi prasarana kola, lalu lintas dan ketertiban umum.
- kepala daerah dapat menetapkan secara khusus bentuk bangunan, tata bangunan dan lingkungan yang mengakomodasi ciri arsitektur lokal.

- kepala daerah dapat membentuk suatu panitia khusus yang bertugas memberi nasehat teknis mengenai ketentuan bentuk bangunan, tata bangunan dan lingkungan.
- perlu ditetapkan penampang-penampang bangunan untuk memperoleh kawasan yang memenuhi syarat keindahan dan keserasian.
- bentuk bangunan harus dirancang dengan memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur lingkungan yang ada di sekitarnya, atau yang mampu sebagai pedoman arsitektur atau panutan bagi lingkungannya.
- bentuk bangunan harus dirancang dengan mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan yang nyaman dan serasi terhadap lingkungannya.
- bentuk, tampak, profil, detail, material maupun warna bangunan harus dirancang serasi dengan lingkungan sekitarnya dan sesuai dengan persyaratan fungsinya.

II.2.6.7 Bentuk Bangunan

- bentuk bangunan harus dirancang sedemikian rupa sehingga setiap ruang dalam dimungkinkan menggunakan pencahayaan dan penghawaan alami sehingga memenuhi ketentuan hemat energi.
- ketentuan pada butir a. di atas tidak berlaku apabila berdasarkan fungsinya bangunan memerlukan sistem pencahayaan dan penghawaan buatan dan harus tetap mengacu pada prinsip-prinsip hemat energi.
- pada bangunan dengan lantai banyak, kulit atau selubung bangunan harus memenuhi persyaratan hemat energi.

II.2.7. Lokasi Rusunawa

II.2.7.1 Kriteria Pemilihan Lokasi

Lokasi yang baik untuk kawasan rusunawa harus sesuai dengan rencana peruntukan lahan yang diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) setempat atau dokumen perencanaan lainnya yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah setempat, dengan memperhatikan hal-hal berikut :

- keamanan : lokasi tersebut bukan merupakan kawasan lindung (catchment area), lahan pertanian, hutan produksi, daerah buangan limbah pabrik, daerah bebas bangunan pada area Bandara, daerah dibawah jaringan listrik tegangan tinggi;
- kesehatan : lokasi tersebut bukan daerah yang mempunyai pencemaran udara di atas ambang batas. pencemaran air permukaan dan air tanah dalam;
- kenyamanan : mudah dicapai, mudah berkomunikasi (internal/eksternal, langsung atau tidak langsung), mudah berkegiatan (tersedia prasarana dan sarana lingkungan);
- keindahan/keserasian/keteraturan: cukup penghijauan, mempertahankan karakteristik topografi dan lingkungan yang ada, misalnya tidak meratakan bukit, mengurug seluruh rawa atau danau/setu/sungai/kali;
- fleksibilitas : mempertimbangkan kemungkinan pertumbuhan fisik/pemekaran lingkungan dikaitkan dengan kondisi fisik lingkungan dan keterpaduan prasarana;

- keterjangkauan jarak : mempertimbangkan jarak pencapaian ideal kemampuan orang berjalan kaki sebagai pengguna lingkungan terhadap penempatan sarana dan prasarana-utilitas lingkungan;
- lingkungan berjati diri mempertimbangkan keterkaitan dengan karakter sosial budaya masyarakat setempat, terutama aspek kontekstual terhadap lingkungan tradisional/lokal setempat.

II.2.7.2 Kriteria Penentuan Lokasi

A. Umum

Faktor-faktor yang perlu dipertimbangkan dalam menentukan lokasi rusunawa adalah sebagai berikut :

- peruntukan bangunan difokuskan untuk masyarakat berpenghasilan rendah di perkotaan
- adanya kawasan yang diperuntukan untuk membangun rusuna.
- berada dalam kondisi yang layak, sehat, aman dan nyaman untuk dihuni, ditunjang oleh prasarana dan sarana serta utilitas yang memadai sesuai kebutuhan penghuninya
- mempunyai perencanaan yang matang dan terukur sejalan dengan dinamika perkembangan sosial, ekonomi dan budaya penduduk.

B. Topografi

Aspek topografi dipertimbangkan terhadap hal-hal 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 tanah dari permukaan tanah haws sampai bahan baku induk atau sampai ada suatu lapisan dimana akar tanaman tidak dapat menembusnya
- lereng/kemiringan :
 1. kemiringan lahan tidak melebihi 15% (tabel II.1) dengan ketentuan :
 - a) tanpa rekayasa kawasan yang terletak pada lahan bermorfologi datar-landai dengan kemiringan 0-8%
 - b) diperlukan rekayasa untuk lahan dengan topografi 8-15%
 2. pada kota-kota yang mempunyai bandar udara, tidak mengganggu jalur penerbangan pesawat.
 3. Sarana dan prasarana harus memadai.
 4. Dekat dengan pusat-pusat kegiatan dan pelayanan kota.
 5. Untuk masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah faktor jarak ke tempat-tempat tujuan akan sangat berpengaruh terhadap biaya tranportasi.
- 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 dari permukaan tanah.

Tabel II.1. Kesesuaian penggunaan lahan berdasarkan kemiringan lereng

Peruntukan Lahan	Kelas Sudut Lereng (%)							
	0-3	3-5	5-10	10-15	15-20	20-30	30-40	>40
Jalan raya	■							
Parkir	■							
Taman bermain	■							
Perdagangan	■	■						
Drainase	■	■						
Permukiman	■	■	■					
Trotoar	■	■	■	■				
Bidang resapan septik	■	■	■	■	■			
Tangga umum	■	■	■	■	■	■		
Rekreasi	■	■	■	■	■	■	■	■

Sumber: SNI 03-1733-2004

C. Lahan

- kriteria peruntukan lahan bangunan dan lingkungan atau kawasan rusuna secara umum adalah:
 1. menjamin bangunan rusuna dan lingkungan atau kawasannya didirikan berdasarkan ketentuan tata ruang dan tata bangunan yang ditetapkan di daerah yang bersangkutan;
 2. menjamin fungsi bangunan diletakan sesuai dengan peruntukannya;
 3. menjamin keselamatan pengguna, masyarakat, dan lingkungan;
 4. mengacu pada kebijakan yang telah ditentukan oleh pemerintah daerah/kota
- kriteria kelayakan lahan lokasi untuk rusuna dipertimbangkan terhadap:
 1. kemampuan masyarakat dalam menjangkau harga unit rumah atau harga sewa rumah.
 2. harga lahan
- prinsip utama penilaian lahan harus dilihat terhadap fungsi dominan, fungsi khusus dan fungsi penunjang rencana tata ruang yang ada

D. Kondisi Tanah

Pemilihan lokasi untuk kawasan rusunawa harus memperhatikan peta potensi bencana (gempa, lumpur panas, longsor, banjir, dll.) dan memenuhi Tatacara Pengelolaan Resiko Bencana (*Risk Management*).

E. Aksesibilitas

Kelayakan aksesibilitas dilihat dari :

- Waktu tempuh yang berpatokan pada kewajaran pencapaian dari rusunawa ke fasilitas sosial maupun fasilitas umum, yaitu kurang lebih 1 jam.
- Biaya transportasi yang berpatokan pada kemampuan penghuni membayar biaya transportasi ke tempat tujuannya.

F. Kepadatan Penduduk dan Intensitas Bangunan di Kawasan

Rusunawa

- Bangunan yang 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 II.2.

Tabel II.2. Kepadatan bangunan lingkungan rusunawa

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
13	1,5	11-12	2.114

Sumber: SNI-03-2846-1992

- Ketentuan besarnya KDB, KLB dan JLB dapat diperbaharui sejalan dengan pertimbangan perkembangan kota, kebijaksanaan intensitas pembangunan, daya dukung lahan lingkungan, dan setelah mendengarkan pendapat teknis para ahli terkait.
- Dengan pertimbangan kepentingan umum dan ketertiban pembangunan, Kepala Daerah dapat menentukan perpetakan dalam suatu kawasan/ lingkungan dengan persyaratan:
 1. setiap bangunan yang didirikan harus sesuai dengan rencana tata ruang;
 2. untuk kemudahan lalu lintas, maka pada sudut kapling harus dilengkungkan.

II.2.8. Perencanaan Tapak Rusunawa

II.2.8.1 Kepadatan Bangunan

- Perencanaan kepadatan bangunan dalam kawasan rusuna dimaksudkan untuk mencapai pemanfaatan dan pendaya gunaan lahan yang optimal sesuai fungsinya.
- Optimalisasi pemanfaatan lahan untuk penempatan bangunan dipertimbangkan terhadap keserasian tata letak bangunan, keselamatan

dan kenyamanan lingkungan, kebutuhan pencahayaan alami, pengaliran dan pertukaran udara alami, serta pencegahan terhadap bahaya kebakaran.

- Pengaturan kepadatan bangunan ditentukan sebagai berikut:
 1. luas lahan yang tertutup bangunan maksimum sama dengan 40%, sedangkan 60% dari luas lahan digunakan untuk halaman dan 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. luas lahan untuk fasilitas lingkungan terhadap lahan bersama seluas-luasnya 30%
 5. fasilitas lingkungan yang ditempatkan pada lantai bangunan rusuna maksimal 30% dari luas lantai. dan tidak ditempatkan lebih dari lantai ke 3(tiga).
 6. rusunawa 5(lima) lantai mempunyai KDB 25% dan KLB 1,25 serta daya tampung penghuni maksimum sebanyak 1.736 jiwa
 7. rusunawa 10 lantai mempunyai KDB 14% -15% dan KLB 1,42 - 1,436 dengan daya tampung penghuni maksimum 1.972 - 1.995 jiwa.

II.2.8.2 Garis Sempadan Bangunan

- Garis sempadan bangunan ditetapkan dalam rencana tata ruang, rencana tata bangunan dan lingkungan, serta peraturan bangunan setempat;
- Dalam mendirikan atau memperbarui seluruhnya atau seagian dari suatu bangunan, garis sempadan bangunan yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam butir di atas harus mendapat persetujuan pemerintah daerah setempat;
- Penetapan garis sempadan bangunan didasarkan pada pertimbangan keamanan, kesehatan, kenyamanan dan keserasian terhadap lingkungan sekitarnya;
- Ketentuan garis sempadan bangunan dapat diperbarui dengan pertimbangan perkembangan kota, kepentingan UMLIM, keserasian dengan lingkungan, maupun pertimbangan lain dengan memperhatikan pendapat teknis para ahli terkait

II.2.8.3 Jarak antar Bangunan

- Jarak antara bangunan ditentukan berdasarkan persyaratan terhadap bahaya kebakaran, kebutuhan pencahayaan alami, kebutuhan pertukaran udara, kenyamanan pribadi (privacy) dan ketinggian bangunan:
- Pada bangunan dengan ketinggian 5 (lima) lantai yang letaknya berdampingan harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 1. bila kedua dinding pada bangunan yang berhadapan merupakan bidang tertutup, maka jarak bangunan boleh 3 meter.

2. bila salah satu dinding pada bangunan yang berhadapan merupakan bidang tertutup, 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 adalah 12 meter.
- Pada bangunan dengan ketinggian 10(sepuluh) lantai atau lebih yang letaknya berdampingan, harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 1. bila kedua dinding pada bangunan yang berhadapan merupakan bidang tertutup, maka jarak bangunan boleti 4,5 meter.
 2. bila salah satu dinding pada bangunan yang berhadapan merupakan bidang tertutup, jarak minimum bangunan dapat berjarak 8.5 meter
 3. bila kedua dinding pada bangunan yang berhadapan merupakan bukaan, berupa pintuijendela, maka jarak minimum antar bangunan adalah 17 meter.
 - Untuk bangunan yang digunakan sebagai tempat penyimpanan bahan-bahan/benda-benda yang mudah terbakar dan/atau bahan berbahaya, maka Kepala Daerah dapat menetapkan syarat-syarat lebih lanjut mengenai jarak-jarak yang harus dipatuhi.