

## BAB II

### TINJAUAN UMUM RUMAH SUSUN

#### 2.1 Pengertian Rumah Susun

Pengertian rumah susun berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), gedung atau bangunan bertingkat terbagi atas beberapa tempat tinggal (masing-masing untuk satu keluarga); flat.

Undang-undang no 20 tahun 2011 tentang “Rumah Susun” adalah bangunan gedung bertingkat yang di bangun 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 tinggal, yang dilengkapi dengan bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama.<sup>1</sup>

- Satuan rumah susun adalah rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
- Bagian-bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.
- Benda-bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun, tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
- Tanah-bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin bangunan.

---

<sup>1</sup> Anon., 2011. *Undang Undang No 20 tahun 2011 Tentang : Rumah Susun*, Jakarta: Presiden Republik Indonesia.

### **2.1.1. Jenis-jenis Rumah Susun**

Jenis-jenis rumah susun di Indonesia menurut undang-undang no.20 tahun 2011 tentang “Rumah Susun” :

- a. Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah
- b. Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus
- c. Rumah susun negara adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal/hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri
- d. Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapat keuntungan

Pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara merupakan tanggung jawab pemerintah, sedangkan pembangunan rumah susun komersial dapat dilaksanakan oleh setiap orang. Menurut ketentuan Pasal 17 UU Rumah Susun, pembangunan rumah susun dapat dilakukan di atas tanah:

- hak milik
- hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara
- hak guna bangunan atau hak pakai atas pengelola

### **2.1.2. Persyaratan Pembangunan Rumah Susun**

Persyaratan pembangunan mengenai rumah susun di Indonesia menurut undang-undang no.20 tahun 2011 tentang “Rumah Susun” :

- a. Persyaratan administratif, berkaitan dengan perizinan yang diperlukan sebagai syarat untuk melakukan pembangunan rumah susun
- b. Persyaratan teknis, berkaitan dengan struktur bangunan, keamanan dan keselamatan bangunan, kesehatan lingkungan, kenyamanan dan yang berhubungan kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan
- c. Persyaratan ekologis, berkaitan dengan analisis dampak lingkungan.

### 2.1.3. Penyelenggaraan/Tujuan Rumah Susun

Penyelenggaraan/tujuan mengenai rumah susun di Indonesia menurut undang-undang no.20 tahun 2011 tentang “Rumah Susun” :

- a. 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
- b. Meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan
- c. Mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh
- d. Mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang efisien, dan produktif
- e. 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
- f. Memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun
- g. Menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu
- h. Memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

## 2.2 Fungsi dan Tipologi Rumah Susun

*Residential* secara adjektif yang berhubungan dengan tempat tinggal, *residential* bisa diartikan sebagai perumahan. Menurut undang-undang no 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemunahan rumah yang layak huni.<sup>2</sup>

- Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang sehat, aman, dan nyaman
- Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang bersifat untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
- Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian

Dalam pengertian yang luas, rumah bukan hanya berperan sebagai struktural, melainkan kediaman yang memiliki syarat-syarat kehidupan yang layak. Rumah berfungsi sebagai tempat tinggal, sarana Pembina keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.

---

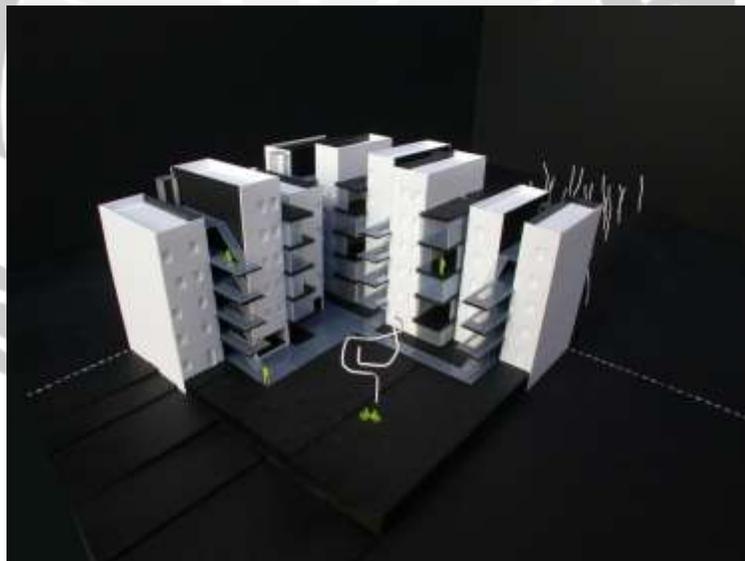
<sup>2</sup> Anon., 2011. *Undang-undang No 1 Tahun 2011 Tentang : Perumahan dan Permukiman*, Jakarta: Presiden Republik Indonesia.

## 2.3 Tinjauan Obyek Sejenis

Untuk memahami dasar-dasar perancangan rumah susun dengan pendekatan interaksi sosial, maka dilakukan tinjauan obyek sejenis terhadap bangunan-bangunan rumah susun yang menerapkan solusi interaksi sosial. Tinjauan obyek sejenisnya di bagi menjadi 3 contoh preseden. Yang pertama, adalah proyek Vallecas 47 yang sudah terbangun di Spanyol. Ke dua, adalah Muara Angke Social Housing karya penelitian lanjutan terhadap beberapa kampung kumuh dan masyarakat penggusuran Jakarta di Indonesia, dan yang ketiga adalah Valenton Housing yang sudah terbangun di Prancis. 3 contoh preseden tersebut dikaji antara lain: profil proyek, kapasitas dan fasilitas, tata letak ruang huni, dan solusi desain interaksi sosial.

### 2.3.1 Vallecas 47

#### A. Profil Proyek



Gambar 2.1 Maket massa Vallecas 47

Sumber: <https://www.archdaily.com/332076/vallecas-47-estudio-untercio>, 03/2019

Arsitek	: Studio UNTERICO
Lokasi	: Madrid, Spanyol
Kategori	: Perumahan Sosial
Luas	: Tidak diketahui
Tahun Proyek	: 2012

Arsitek dan tim mencoba membayangkan, tentang tempat tinggal yang ingin dihuni, cerah dan terbuka. bertemu dengan tetangga yang mengatakan *say hay*. yang biasanya paling malas menjawab. Sebuah hunian dengan kepribadian ganda. Satu yang akan bisa bereaksi terhadap perubahan musim, dan satu yang akan membuka dirinya sendiri ke dua lingkungan yang berbeda.<sup>3</sup>

## B. Kapasitas dan Fasilitas



*Gambar 2.2 Siteplan Perumahan Sosial Vallecas 47*  
Sumber: <https://www.archdaily.com/332076/vallecas-47-estudio-untercio>,  
03/2019

Proyek ini merupakan perumahan sosial berisi 36 unit hunian. Fasilitas umum yang tersedia halaman, taman kanak-kanak, basement, dan lift

## C. Tata Letak Ruang Huni

Dari sudut pandang perkotaan massa bangunan di bagi menjadi beberapa blok hunian dengan masing-masing massa memiliki ketinggian 4-5 lantai. Koridor menjadi zona sirkulasi antar unit hunian.

---

<sup>3</sup> B. et al., 2008. *archdaily*. [Online]  
Available at: <https://www.archdaily.com/>  
[Accessed Sabtu Maret 2019].



*Gambar 2.3 Tangga pada Perumahan Sosial Vallecas 47*

*Sumber: <https://www.archdaily.com/332076/vallecas-47-estudio-untercio>, 03/2019*

#### **D. Solusi Desain Interaksi Sosial**



*Gambar 2.4 Lingkungan Perumahan Sosial Vallecas 47*

*Sumber: <https://www.archdaily.com/332076/vallecas-47-estudio-untercio>, 03/2019*

Taruhan besar lainnya dari proyek ini adalah untuk meningkatkan kehidupan komunal merawat ruang bersama dan menghubungkan mereka secara visual untuk memperbanyak pertemuan antara penghuni. Tangga yang biasanya tertutup dan entri gelap ke hunian, telah dibuka dan diterangi siang hari. Kantilever tangga yang menghadap ke halaman menyediakan tempat yang bagus untuk mengobrol dengan tetangga atau melambaikan tangan ketika mereka berjalan ke area privat (kamar) mereka sendiri. Halaman adalah pusat kehidupan komunal bangunan. Menawarkan taman bermain yang aman untuk anak-anak.

## 2.3.2 Muara Angke Social Housing

### A. Profil Proyek



Gambar 2.5 Prespektif Muaran Angke Social Housing  
Sumber: <http://shau.nl/en/project/28>, 03/2019

Arsitek	: SHAU
Lokasi	: Jakarta, Indonesia
Kategori	: Perumahan Sosial
Luas	: 19000 m <sup>2</sup>
Tahun Proyek	: Ongoing 2013

Arsitek dan tim mendapatkan tugas untuk desain rumah susun nelayan dengan konsep “Kampung Vertikal” di muara angke untuk Pemprov DKI Jakarta.

Kehidupan para nelayan di muara angke sangat tidak sehat. Rumah-rumah berdampingan dengan tumpukan sampah yang menyumbat seloka. Air lautnya berwarna hitam dan penuh dengan limbah industri. Banjir adalah bagian dari kehidupan warga sehari-hari

Tapi para nelayan dan warga yang tinggal di sana enggan meninggalkan kampung dan tidak peduli betapa tidak teraturnya lingkungan, Karena bagi mereka kampung itu adalah rumah.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Anon., 2009. *SHAU Projects*. [Online]  
Available at: <http://shau.nl/en>  
[Accessed Sabtu Maret 2019].

## B. Kapasitas dan Fasilitas



Gambar 2.6 Siteplan Muara Angke Social Housing  
Sumber: <http://shau.nl/en/project/28>, 03/2019

Proyek ini merupakan fase pertama dari total tiga fase perumahan sosial yang direncanakan di muara angke yang berisi 660 unit. Di antara unit terdiri fasilitas umum seperti taman bermain, taman anak-anak, mushola, sekolah dasar dan lain-lain.

## C. Tata Letak Ruang Huni



Gambar 2.7 Denah Muara Angke Social Housing  
Sumber: <http://shau.nl/en/project/28>, 03/2019

Dibagi menjadi enam blok hunian dengan masing-masing massa memiliki ketinggian yang berbeda-beda. Blok hunian 4-6 lantai memiliki *double loaded corridor*.

#### D. Solusi Desain Interaksi Sosial



Gambar 2.8 Suasana Lingkungan Muara Angke Social Housing  
Sumber: <http://shau.nl/en/project/28>, 03/2019

SHAU, memahami bahwa tidaklah bijaksana untuk mencabut modal sosial warga dari kehidupan kampung. Kata Heinzelmanm “*kami melihat bagaimana orang tinggal di sana. Ini membantu kami memahami kontak sosial di muara angke*”. Kuncinya mempertahankan struktur kehidupan kampung dan interaksi sosial. Halaman taman yang di tengah-tengah adalah pusat kehidupan komunal tiap blok bangunan yang menawarkan taman bermain untuk anak-anak.

### 2.3.3 Valenton Housing

#### A. Profil Proyek



Gambar 2.9 Suasana luar Perumahan Sosial Valenton

Sumber: <https://www.archdaily.com/449885/valenton-housing-gelin-lafon, 03/2019>

Arsitek	: Gelin-Lafon
Lokasi	: Valenton, Prancis
Kategori	: Perumahan Sosial
Luas	: 4454,0 m <sup>2</sup>
Tahun Proyek	: 2013

Arsitek mencoba menafsirkan *“Bagaimana cara mendesain sebuah bangunan? Bagaimana cara membuat tempat terbuka yang mempromosikan interaksi antar penghuni?”*<sup>5</sup>

#### B. Kapasitas dan Fasilitas

Proyek ini merupakan perumahan sosial yang menampung 26 unit hunian. Fasilitas umum yang tersedia ruang terbuka hijau, taman bermain anak-anak, teras atap, basement, lobby.

---

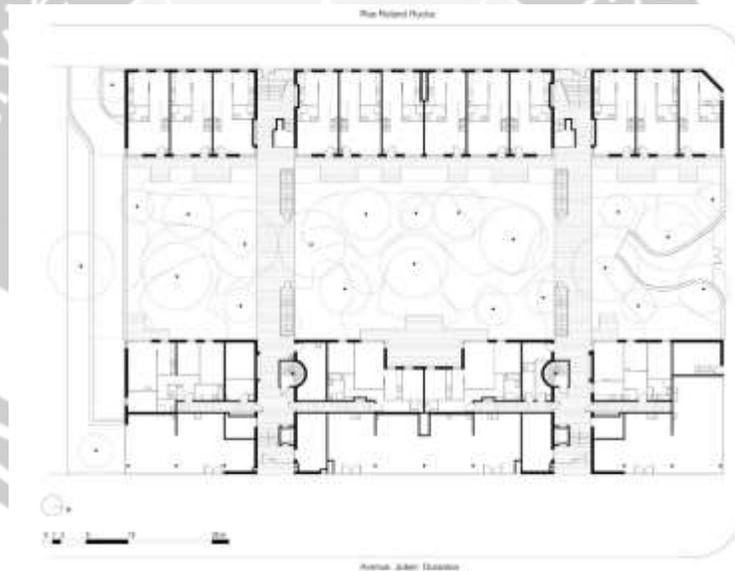
<sup>5</sup> B. et al., 2008. *archdaily*. [Online]  
Available at: <https://www.archdaily.com/>  
[Accessed Sabtu Maret 2019].



Gambar 2.10 Situasi Perumahan Sosial Valenton

Sumber: <https://www.archdaily.com/449885/valenton-housing-gelin-lafon>, 03/2019

### C. Tata Letak Ruang Huni



Gambar 2.11 Siteplan Perumahan Sosial Valenton

Sumber: <https://www.archdaily.com/449885/valenton-housing-gelin-lafon>, 03/2019

Bangunan ini berdiri di zona pengembangan perkotaan, dengan desain hunian orthonormal dan teratur, dengan memiliki ketinggian 4 dan 3 lantai. Halaman di tengah” menjadi zona sirkulasi antar 2 bangunan.

#### **D. Solusi Desain Interaksi Sosial**

Halaman taman yang di tengah-tengah adalah pusat kehidupan komunal bangunan. Menawarkan taman bermain untuk anak-anak. Balkon yang besar dan luas menjadi interaksi dalam kehidupan sehari-hari, dengan jarak pandang dan suara yang mudah terjangkau antar bangunan. Di mana hunian, dan penghuninya semacam jaringan sosial manusia modern.



*Gambar 2.12 Suasana lingkungan Perumahan Sosial Valenton  
Sumber: <https://www.archdaily.com/449885/valenton-housing-gelin-lafon>, 03/2019*

## 2.1 Tabel Komperasi Obyek Sejenis

PROYEK	SOLUSI DESAIN INTERAKSI SOSIAL
 <p><b>V a l i e c a s 47</b></p>	<p><i>untuk meningkatkan kehidupan komunal dan menghubungkan pengguna secara visual</i></p> <p>Arsitek dan Tim mendesain halaman sebagai pusat komunal yang di lengkapi taman bermain anak-anak. selain itu juga desain kantilever tangga yang terbuka yang menghadap ke halaman. fungsinya sebagai area interaksi antar penghuni atau melambaikan tangan ketika penghuni berjalan ke area privat.</p>
 <p><b>Muara Angke Social Housing</b></p>	<p><i>untuk memahami kontak sosial warga/ masyarakat muara angke</i></p> <p>Kuncinya SHAU mempertahankan struktur kehidupan kampung dan interaksi sosial melalui visual halaman yang di kelilingi unit hunian dengan penerapan konsep sebbagai kampung vertikal Halaman terbuka ini juga menawarkan taman bermain untuk anak-anak</p>
 <p><b>Valenton Housing</b></p>	<p><i>Bagaimana mendesain bangunan dengan tempat terbuka yang mempromosikan interaksi antar penghuni?</i></p> <p>untuk meningkatkan interaksi pengguna yang lebih baik Arsitek dan tim mendesain hunian orthonormal dan teratur dengan ketinggian 4 dan 3 lantai. dan halaman ditengah-tengah sebagai pusat kehidupan komunal. desain juga menawarkan balkon yang besar sebagai interaksi dalam kehidupan sehari-hari</p>

## **2.4 Ketentuan/Persyaratan Rumah Susun**

### **2.4.1 Tenaga Ahli**

Perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan pembangunan fasilitas lingkungan rumah susun harus dilaksanakan oleh kelompok tenaga ahli dalam bidangnya, yang keberadaannya diakui oleh peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.<sup>6</sup>

### **2.4.2 Fasilitas Lingkungan Rumah Susun**

Fasilitas lingkungan rumah susun harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. Memberi rasa aman, ketenangan hidup, kenyamanan dan sesuai dengan budaya setempat
2. Menumbuhkan rasa memiliki dan merubah kebiasaan yang tidak sesuai dengan gaya hidup di rumah susun
3. Mengurangi kecenderungan untuk memanfaatkan atau menggunakan fasilitas lingkungan bagi kepentingan pribadi dan kelompok tertentu
4. Menunjang fungsi-fungsi aktivitas menghuni yang paling pokok baik dan segi besaran maupun jenisnya sesuai dengan keadaan lingkungan yang ada
5. Menampung fungsi-fungsi yang berkaitan dengan penyelenggaraan dan pengembangan aspek-aspek ekonomi dan sosial budaya

### **2.4.3 Lokasi Perencanaan Pembangunan**

Lokasi perencanaan pembangunan harus terletak pada lokasi yang jelas status dan peruntukan tanahnya, serta mengikuti persyaratan teknis, ekologis dan administratif.

---

<sup>6</sup> Anon., 2004. *Tata cara perencanaan fasilitas lingkungan rumah susun sederhana*, Jakarta: Badan Standardisasi Nasional.

## 2.4.4 Pelayanan Sarana dan Prasarana

Pelayanan sarana dan prasarana harus memenuhi kebutuhan penghuni. Dalam hal fasilitas lingkungan masih dapat dilayani oleh fasilitas yang berada diluar lingkungan rumah susun, maka pemenuhan kebutuhan jenis dan jumlah fasilitas lingkungan disesuaikan dengan keadaan dan ketentuan yang berlaku, serta dilengkapi dengan prasarana lingkungan sesuai dengan kebutuhan serta memenuhi persyaratan dan ketentuan yang berlaku.

## 2.5 Kebutuhan Rumah Susun

### 2.5.1 Cakupan Data

Jenis data yang dibutuhkan untuk perencanaan fasilitas lingkungan rumah susun

Tabel 2.2 Standar Data Perencanaan Rumah Susun

No.	Jenis yang diperlukan		Keluaran
1.	Penghuni	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Jumlah kepala keluarga</li> <li>2. Jumlah penduduk</li> <li>3. Penghasilan</li> <li>4. Karakteristik sosial budaya</li> <li>5. Keinginan/inspirasi penghuni</li> <li>6. Potensi penghuni</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Jumlah fasilitas</li> <li>2. Besaran fasilitas</li> <li>3. Jenis fasilitas</li> <li>4. Bentuk fasilitas</li> </ol>
2.	Kondisi fisik lingkungan	1. Topografi	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kondisi fisik permukaan tanah</li> <li>2. bentuk bangunan dan kawasan</li> <li>3. karakteristik lingkungan</li> <li>4. aliran sungai</li> <li>5. kontur tanah</li> <li>6. transportasi</li> <li>7. sistem sanitasi</li> <li>8. pematusan</li> <li>9. pola tata ruang</li> </ol>
		2. Lokasi	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Letak geografis lingkungan rumah susun terhadap kawasan lain dan fasilitas yang telah ada disekitar rumah susun sesuai dengan tata guna lahan</li> <li>1. jarak fasilitas</li> <li>2. jumlah fasilitas</li> <li>3. bentuk fasilitas</li> <li>4. hubungan dengan lingkungan sekitar.</li> <li>5.</li> </ol>
		3. Iklim	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Arah jalan matahari</li> <li>2. Lama penyinaran matahari</li> <li>3. Temperatur rata-rata</li> <li>4. Kelembaban</li> <li>5. Curah hujan rata-rata</li> <li>6. Musim</li> <li>7. Kecepatan angin</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Lokasi/letak fasilitas</li> <li>2. Jenis penghubung antar bangunan</li> <li>3. Bentuk bangunan</li> <li>4. Orientasi bangunan</li> <li>5. Tata letak bangunan</li> <li>6. Ventilasi</li> <li>7. Bukaan untuk penerangan alami siang hari.</li> </ol>
		4. Bencana alam	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Angin puyuh</li> <li>2. Gempa bumi</li> <li>3. Banjir</li> <li>4. Longsor</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tinggi muka tanah</li> <li>2. Konstruksi</li> <li>3. Tata letak bangunan</li> </ol>
		5. Vegetasi	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Jenis pohon atau tumbuhan</li> <li>2. Pengaruh terhadap lingkungan</li> <li>3. Masa tumbuh</li> <li>4. Tajuk maksimal yang dapat dicapai</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tata hijau</li> <li>2. Vegetasi sebagai penutup ruang luar</li> </ol>
		6. Bangunan sekitar lingkungan rumah susun	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Jenis dan macam bangunan</li> <li>2. Distribusi dan kepadatan penduduk</li> <li>3. Pencapaian ke fasilitas di luar lingkungan rumah susun</li> <li>4. Kapasitas pelayanan tiap jenis fasilitas</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. bentuk fasilitas</li> <li>2. jumlah dan daya tampung</li> <li>3. jarak antar fasilitas</li> <li>4. bentuk bangunan</li> <li>5. keserasian lingkungan</li> </ol>

Sumber: SNI 03-7013-2004

## 2.5.2 Luas Lahan

Menurut SNI 03-7013-2004 luas lahan untuk fasilitas lingkungan rumah susun, KDB 50-60% dan KLB 1,25%

Tabel 2.3 Standar Luas lahan Rumah Susun

No.	Jenis peruntukan	Luas lahan	
		Maksimum (%)	Minimum (%)
1.	Bangunan untuk hunian	50	-
2.	Bangunan fasilitas	10	-
3.	Ruang terbuka	-	20
4.	Prasarana lingkungan	-	20

Sumber: SNI 03-7013-2004

## 2.5.3 Jenis Fasilitas

lingkungan rumah susun harus dilengkapi dengan fasilitas berupa ruang dan bangunan.

Tabel 2.4 Standar Fasilitas Rumah Susun

Jenis fasilitas lingkungan	Fasilitas yang tersedia	Keterangan
1. Fasilitas niaga / tempat kerja	1. Warung 2. Toko-toko perusahaan dan dagang 3. Pusat perbelanjaan termasuk usaha jasa	Tabel 4
2. Fasilitas Pendidikan	1. Ruang belajar untuk pra belajar 2. Ruang belajar untuk sekolah dasar 3. Ruang belajar untuk sekolah lanjutan tingkat pertama 4. Ruang belajar untuk sekolah menengah umum	Tabel 5
3. Fasilitas kesehatan	1. Posyandu 2. Balai pengobatan 3. BKIA dan rumah bersalin 4. Puskesmas 5. Praktek dokter 6. Apotik	Tabel 6
4. Fasilitas peribadatan	1. Musola 2. Masjid kecil	-
5. Fasilitas Pelayanan umum	1. Kantor RT 2. Kantor /balai RW 3. Pos hansip/siskamling 4. Pos polisi 5. Telepon umum 6. Gedung serba guna 7. Ruang duka 8. Kotak surat	Tabel 7
6. Ruang terbuka	1. Taman 2. Tempat bermain 3. Lapangan olah raga 4. Peralatan usaha 5. Sirkulasi 6. Parkir	Tabel 8 Dan Tabel 9

Sumber: SNI 03-7013-2004

## 2.6 Standar Perencanaan dan Perancangan Rumah Susun

Standar fasilitas perencanaan dan perancangan rumah susun yang mencakup jumlah penghuni, fungsi, dan luas lantai/ruang.

### 2.6.1 Fasilitas Niaga

Tabel 2.5 Standar Fasilitas Niaga

Fasilitas yang disediakan	Jumlah minimal penghuni yang dapat dilayani (tiap satuan fasilitas)	Fungsi	Lokasi dan jarak maksimal dari unit hunian	Letak dan posisi pada lantai bangunan	Luas lantai	Luas lahan (Bila merupakan bangunan tersendiri)
1. Warung	250 penghuni/ 50 kk	Penjual sembilan bahan pokok pangan	1. dipusat lingkungan 2. mudah dicapai 3. radius maksimal 300 M	Ditempatkan pada dasar lantai	18 – 36 M <sup>2</sup>	72 M <sup>2</sup> (dengan KDB 50%)
2. Toko-toko PD	2500 penghuni	Menjual barang kebutuhan sehari-hari termasuk sandang dan pangan	Di pusat lingkungan radius pencapaian maksimal 500 M	Ditempatkan pada bangunan tersendiri	± 50 M <sup>2</sup>	100 M <sup>2</sup> (dengan KDB 50%)
3. Pusat perbelanjaan termasuk usaha jasa	≥ 2500 penghuni	Menjual kebutuhan sandang dan pangan serta jasa pelayanan	Di pusat lingkungan radius pencapaian maksimal 1000 M	Ditempatkan pada bangunan tersendiri	± 600 M <sup>2</sup>	1200 M <sup>2</sup> (dengan KDB 50%)

Sumber: SNI 03-7013-2004

### 2.6.2 Fasilitas Pendidikan

Tabel 2.6 Standar Fasilitas Pendidikan

Fasilitas ruang belajar	Jumlah minimal penghuni yang mendukung	Fungsi	Letak	Jarak	Kebutuhan jumlah ruang kelas	Luas lantai yang dibutuhkan	Luas lahan yang dibutuhkan
Tingkat pra belajar	1500 jiwa dimana anak-anak usia 5-6 tahun sebanyak 8%	Menampung pelaksanaan pendidikan pra sekolah usia 5-6 tahun	Ditengah-tengah kelompok keluarga / digabung dengan taman-taman tempat bermain di RT/RW	Mudah dicapai dengan radius pencapaian 500 M, dihitung dari unit terjauh dan lantai tertinggi 500 M	Dihitung berdasarkan sistem pendidikan SD 5-6 tahun dengan menggunakan rumus (1)	125 M <sup>2</sup> / 1,5 M <sup>2</sup> / siswa	250
Sekolah Dasar	1600 jiwa	Menampung pelaksanaan pendidikan sekolah dasar	Tidak menyebrang jalan lingkungan dan masih tetap ditengah-tengah Kelompok keluarga	Mudah dicapai dengan radius pencapaian maksimum 1000 M dihitung dari unit terjauh dan lantai tertinggi	Dihitung dengan rumus (2)	1,5 M <sup>2</sup> / siswa	2.000 M <sup>2</sup>
Sekolah lanjutan tingkat pertama	4800 jiwa	Menampung pelaksanaan pendidikan sekolah lanjutan pertama	Tidak dipusat lingkungan, dapat digabung dengan lapangan olah raga atau digabung dengan sarana pendidikan lainnya	Radius maksimum 100 M	Dihitung dengan rumus (3)	1,75 M <sup>2</sup> / siswa	9.000 M <sup>2</sup>
SMU Sekolah menengah umum	≥ 4800 jiwa	Menampung pelaksanaan pendidikan SMU	1. Dapat digabung dengan lapangan olah raga atau digabung dengan fasilitas pendidikan 2. Tidak dipusat lingkungan	Radius maksimum 3 Km dari unit yang dilayani	Dihitung dengan rumus (4)	1,75 M <sup>2</sup> /jiwa	1.SMU 1 lantai 12.500 M <sup>2</sup> dan atau 3. SMU 2 lantai 8.000 M <sup>2</sup> 4. SMU 3 lantai 5.000 M <sup>2</sup>

Sumber: SNI 03-7013-2004

## 2.6.3 Fasilitas Kesehatan

Tabel 2.7 Standar Fasilitas Kesehatan

Fasilitas	Jumlah minimum penghuni yang dilayani	Fungsi	Letak	Jarak	Kebutuhan minimal fungsi ruang	Luas lantai yang dibutuhkan	Luas lahan yang dibutuhkan
1. Posyandu	1000 jiwa	Memberikan pelayanan kesehatan untuk anak-anak usia balita	Terletak ditengah-tengah lingkungan RS keluarga dan dapat menyatu dengan kantor RT/RW	Mudah dicapai dengan radius pencapaian maksimum 2000 M dari unit terjauh dan lantai tertinggi	Sebuah ruangan yang dapat menampung aktivitas kesehatan	30 M <sup>2</sup>	60 M <sup>2</sup> (KDB 50%)
2. Balai pengobatan	1000 jiwa	Memberikan pelayanan kepada penduduk dalam bidang kesehatan	Terletak ditengah-tengah lingkungan keluarga atau dekat dengan kantor RT/RW	Mudah dicapai dengan radius pencapaian maksimum 400 M dari unit terjauh dan lantai tertinggi	-	150 M <sup>2</sup>	300 M <sup>2</sup> (KDB 50%)
3. BKIA serta rumah bersalin	10.000 jiwa	Memberikan pelayanan kepada Ibu-ibu sebelum pada waktu dan sesudah melahirkan serta memberikan pelayanan pada anak sampai usia 6 tahun	Di pusat kawasan	Mudah dicapai dengan radius pencapaian maksimum 100 M dari unit terjauh dan lantai tertinggi	Minimal terdapat dua ruangan periksa dan ruang tunggu	600 M <sup>2</sup>	1.200 M <sup>2</sup> (KDB 50%)
4. Puskesmas	30.000 jiwa	Memberikan pelayanan lebih lengkap kepada penduduk dalam bidang kesehatan mencakup pelayanan dokter spesialis anak dan dokter spesialis gigi serta memberikan pelayanan pada anak sampai usia 6 tahun	Berada di pusat lingkungan dekat dengan pelayanan pemerintah, dapat bersatu dengan fasilitas kesehatan lainnya.	Mudah dicapai dengan radius pencapaian maksimum 1000 M dari unit terjauh dan lantai tertinggi	Minimal ruang periksa dokter dan ruang periksa dokter gigi serta ruang tunggu	350 M <sup>2</sup>	-
5. Praktek dokter	5000 jiwa	Memberikan pelayanan pertama kepada penduduk dalam bidang kesehatan umum/ spesialis	Berada ditengah-tengah kelompok dan bersatu dengan fasilitas lain atau di lantai dasar	Mudah dicapai dengan radius pencapaian maksimum 1000 M dari unit terjauh dan lantai tertinggi	Sebuah ruang periksa dokter dan ruang tunggu.	Minimum 18 M <sup>2</sup>	-
6. Apotik	10.000 jiwa	Melayani penduduk dalam pengadaan obat	Berada diantara kelompok unit hunian	Mudah dicapai dengan radius pencapaian maksimum 1000 M dari unit terjauh dan lantai tertinggi	Sebuah ruang penjualan ruang perakit obat dan ruang tunggu.	Minimum 30 M <sup>2</sup>	-

Sumber: SNI 03-7013-2004

## 2.6.4 Fasilitas Pemerintah dan Pelayanan Umum

Tabel 2.8 Standar Fasilitas Pemerintah dan Pelayanan Umum

No.	Fasilitas yang disediakan	Jumlah maksimal yang dapat dilayani	Lokasi dan jarak maksimal dari unit hunian	Letak posisi pada lantai bangunan	Luas lantai minimal	Luas lantai minimal (Merupakan bangunan tersendiri)
1.	Kantor RT	250 penghuni	Berada ditengah-tengah lingkungan rusun	Dapat berada pada lantai unit hunian	18 M <sup>2</sup> – 36 M <sup>2</sup>	-
2.	Kantor/Balai RW	1000 penghuni	Berada ditengah-tengah lingkungan dan menjadi satu dengan ruang serbaguna	Dapat berada pada lantai unit hunian	36 M <sup>2</sup>	-
3.	Pos hansip/siskamling	200 penghuni	Berada ditengah-tengah lingkungan jarak maksimal 200 M	Dapat diletakkan pada lantai dasar unit hunian	4 M <sup>2</sup>	6M
4.	Pos polisi	2000 penghuni	Berada pada bagian depan atau antara dari lingkungan	Dapat diletakkan pada lantai dasar bangunan unit hunian	36 M <sup>2</sup>	72 M
5.	Telepon umum	200 jiwa	Berada dekat dengan pelayanan umum lainnya	Pada lantai dasar	60 x 60 cm	-
6.	Gedung serbaguna	1000 jiwa	Berada ditengah-tengah lingkungan dengan jarak maksimal pencapaian 500 M	Pada lantai dasar	250 M <sup>2</sup>	500 M <sup>2</sup>
7.	Ruang terbuka	200 jiwa	Dapat menjadi satu atau mempergunakan ruang serbaguna	Pada lantai dasar	100 M <sup>2</sup>	-
8.	Kotak pos	1000 jiwa	Dibagian depan tiap bangunan hunian	Ditempatkan pada lantai dasar	-	-

Sumber: SNI 03-7013-2004

## 2.6.5 Ruang Terbuka

Tabel 2.9 Standar Ruang Terbuka

NO.	FUNGSI	AKTIFITAS	WADAH KEGIATAN	KOMPONEN DAN ELEMEN RUANG TERBUKA
1.	Rekreasi dan komunikasi sosial	1. Berinteraksi sosial;	Ruang yang digunakan bersama oleh penghuni untuk pelayanan sosial budaya serta melakukan interaksi sosial sesuai dengan keadaan sosial budaya setempat.	1. Komponen mencakup : seluruh komponen dari fungsi 1 dan 2 2. Elemen : Seluruh elemen dari fungsi 1 dan 2
		2. Memperoleh kenyamanan alami dan kontak dengan alam secara maksimal	Taman yang memenuhi : 1. kebutuhan visual maupun audial yaitu keindahan, kenyamanan, memberikan kesan perspektif, vista, pelembut, arsitektural, meredam gaduh, meniadakan bentuk kawasan untuk menyatukan site dan mengikat masa bangunan; 2. kebutuhan ekologis lingkungan, yaitu menetransir polusi udara, penyediaan cahaya matahari dan sirkulasi udara, pengendali banjir; 3. kebutuhan rekreasi, yaitu area lansekap yang ditata untuk rekreasi pasif yang membutuhkan ketenangan sampai aktifitas bermain aktif.	1. Komponen mencakup : 1) taman, perkerasan 2. Elemen mencakup : 1) taman rumput, perd, pelindung, berbunga, penehuh; 2) lampu penerangan, tempat duduk; 3) batas pegangan; 4) penanda
		3. Bermain	Tempat bermain : 1. tempat bermain untuk anak usia 1-5 tahun, yaitu tempat untuk anak yang masih membutuhkan pengawasan langsung dari orang dewasa; 2. tempat bermain untuk anak usia 6-12 tahun, yaitu tempat bermain untuk anak yang tidak membutuhkan pengawasan langsung dari orang dewasa.	1. Komponen mencakup : - tempat bermain ; 2. Elemen mencakup : 1) tanaman rumput, berbunga, semak, pelindung, penehuh; 2) kran air, bangku duduk dan meja; 3) permainan, aktif, pasif, kreatif; bak pasir, ayunan, luncuran, panjatan papan jungkit; 4) penanda
4. Berolah raga basket dan atau badminton dan atau kasti dan atau senam aerobic	Lapangan olah raga	1. Komponen mencakup : 1) lapangan yang memungkinkan untuk olah raga; 2) tempat penyimpan alat-alat olah raga 2. Elemen mencakup : 1) rumput sebagai penutup permukaan atau perkerasan 2) perlengkapan olah raga, tempat duduk, penerangan 3) penanda		
2.	Pelayanan	1. Menjajakan dagangan (pelayanan ekonomi)	Peralatan usaha bersifat temporer, merupakan tempat untuk menjajakan dagangan pada lokasi yang tepat, kenyamanan dan kesehatan	1. Kompoen mencakup : 1) pelataran dengan perkerasan, 2. Elemen mencakup : 1) kran air bersih, kran kebakaran, saluran drainase, tempat sampah; 2) penanda
		2. Menghubungkan satu tempat ke tempat lain dengan roda kendaraan maupun berjalan kaki	Jalur penghubung 1. jalan kendaraan; 2. jalan pejalan kaki; Tempat parkir 1. untuk penghuni : aman dan mudah diawasi dari unit hunian. 2. pengunjung : terbatas pada kendaraan tamu dan untuk bangunan fasilitas yang dibutuhkan	1. Komponen mencakup : 1) jalan kendaraan roda 4 dan roda 2 2) jalur pejalan kaki; 3) tempat parkir, kendaraan roda 4 dan roda 2 2. Elemen mencakup : 1) tanaman pelindung, penehuh, 2) lahan parkir, tempat duduk; 3) lampu penerangan; 4) penanda
		2. Ruang untuk kebutuhan pelayanan utilitas	Ruang terbuka akibat kebutuhan tanah untuk pelayanan utilitas	1. Komponen mencakup : 1) ruang terbuka dengan atau tanpa perkerasan; 2. Elemen mencakup : 1) telepon umum; 2) parabola; 3) jaringan utilitas; 4) tempat pembuangan sampah sementara; 5) WC umum; 6) penanda

Sumber: SNI 03-7013-2004