

BAB II

TINJAUAN LITERATUR

2.1 Pengertian Rumah Susun

Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 tahun 2021 Tentang Penyelenggara Rumah Susun ada beberapa pengertian tentang rumah susun yaitu :
(Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13, 2021)

- a. Pengertian Rumah Susun, definisi dari rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- b. Rumah Susun Umum adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- c. Rumah Susun Khusus adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
- d. Rumah Susun Negara adalah Rumah Susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri
- e. Rumah Susun komersial adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.

Dari beberapa Pengertian diatas maka dapat disimpulkan bahwa rumah susun sangat memiliki arti penting bagi masyarakat sekarang dikarenakan ketersediaan lahan yang terbatas, sehingga Pemerintah hendak menyediakan rumah susun bagi masyarakat yang kurang mampu.

2.2 Tentang Rumah Susun

Ada beberapa pedoman khusus tentang rumah susun yang harus kita ketahui menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 05/PRT/M2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi yang dimana pedoman ini sangat penting bagi pembangunan rumah susun nantinya : (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 05/PRT/M/2007, 2007)

- a. Rusuna tinggi yang dirancang akan mempertimbangkan identitas lokal dalam bentuk arsitektural bangunan.

- b. Massa bangunan harus simetris ganda, dengan rasio aspek (L/W) < 3, hindari bentuk denah yang menyebabkan bangunan berubah bentuk ;
- c. Jika terpaksa denah terlalu panjang atau tidak simetris : pasang dilatasi bila dianggap perlu;
- d. Lantai dasar digunakan untuk ruang sosial, fisik dan publik termasuk: ruang unit usaha, ruang administrasi, ruang bersama, ruang penitipan anak, ruang mekanikal dan elektrikal, prasarana dan sarana lainnya termasuk tempat penyimpanan sampah/kotoran ;
- e. Lantai dasar dan lantai-lantai selanjutnya diperuntukan sebagai kawasan hunian dengan 1 (satu) apartemen yang terdiri dari: 1 (satu) ruang santai/keluarga, 2 (dua) kamar tidur, 1 (satu) KM/WC dan ruang utilitas (dapur dan laundry), dengan luas total per unit 30 m² .
- f. Sirkulasi, utilitas dan area umum tidak lebih dari 30% dari total luas bangunan ;
- g. Denah rumah susun untuk bangunan tempat tinggal harus fungsional dan seefisien mungkin, tidak menggunakan balok dan memenuhi syarat ventilasi dan penerangan;
- h. Struktur utama bangunan, termasuk komponen gempa (dinding geser atau rangka perimeter), harus kuat, stabil dan tahan terhadap beban gempa;
- i. Setiap 3 (tiga) lantai harus memiliki ruang bersama yang dapat berfungsi sebagai ruang kontak sosial antar penghuni..
- j. Sistem konstruksi rumah multi-keluarga harus lebih baik dari segi kualitas, kecepatan dan ekonomi (misalnya sistem bekisting dan sistem elemen) dibandingkan dengan sistem tradisional;
- k. Dinding luar bangunan apartemen terbuat dari elemen beton, sedangkan dinding partisi antar rumah terbuat dari beton ringan, yang memungkinkan beban lebih ringan pada struktur dan menghemat biaya konstruksi.
- l. Lebar dan tinggi tangga harus diperhatikan untuk keamanan dan kenyamanan, dan lebar tangga minimal 110 cm; m;
- 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 alluminium 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*;
- 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. 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).
- v. Penggunaan lif direncanakan untuk lantai 6 keatas, bila diperlukan dapat digunakan sistem pemberhentian lif di lantai genap/ganjil.

2.3. Kriteria Khusus Tentang Rumah Susun

Beberapa Kriteria khusus ini yang nantinya harus kita ketahui dan harus ada dalam pembangunan rumah susun yaitu ;

2.2.1 Peruntukan Dan Intensitas Bangunan

- a. Bangunan multi-keluarga harus diatur sesuai dengan basis distribusi yang ditentukan dalam rencana tata ruang dan peraturan bangunan di lokasi masing-masing:
 1. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang ditetapkan oleh Daerah;
 2. Rencana Rinci Tata Ruang (RRTR); dan/atau

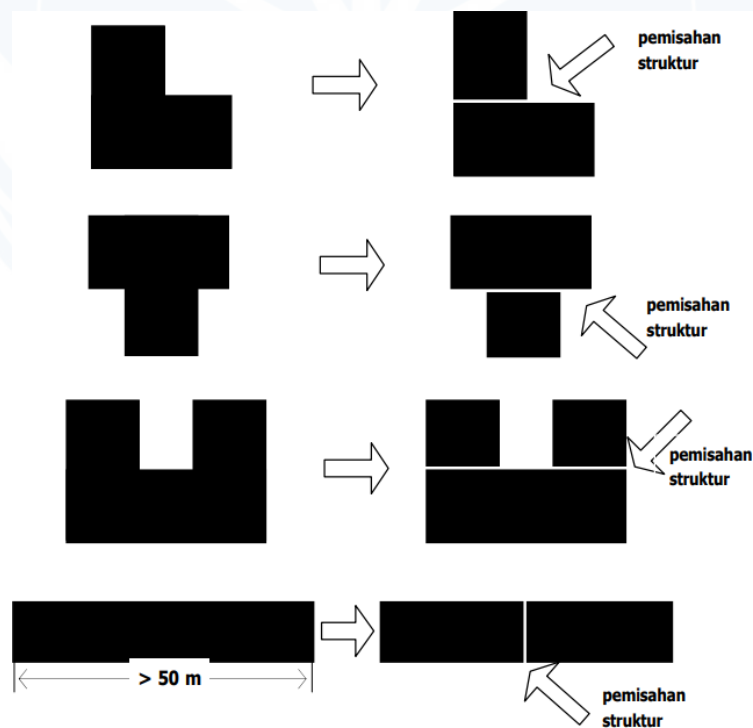
3. Peraturan bangunan setempat dan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL).

- b. Rumah susun yang akan dibangun harus memenuhi persyaratan kepadatan (faktor bangunan dasar) dan tinggi bangunan (faktor bangunan, faktor bangunan) berdasarkan rencana tata ruang kawasan yang bersangkutan, rencana zonasi yang telah ditentukan dan kawasan sekitarnya, serta bangunan setempat, yaitu :
1. kemampuan yang bisa menjaga keseimbangan daya dukung lahan dan optimalisasi intensitas bangunan;
 2. tidak mengganggu lalu lintas udara.
- c. Apabila pembangunan rumah susun dibangun dalam skala wilayah, perhitungan KDB didasarkan pada luas lantai dasar rumah susun untuk seluruh luas/wilayah perencanaan.
- d. Tempat tinggal untuk banyak keluarga harus memenuhi batas bangunan dan ruang terbuka antara peraturan bangunan dengan peraturan berikut :
1. Saat membangun gedung rusunawa di samping jalan, tidak boleh melanggar garis batas jalan yang diletakkan di jalan.
 2. Apabila bangunan rumah susun dibangun di tepi sungai, tidak boleh melanggar batas sungai yang telah ditentukan untuk sungai tersebut .
 3. Apabila bangunan rumah susun dibangun di tepi pantai/danau, maka tidak boleh melanggar garis batas tepian/danau yang bersangkutan .
 4. Jarak bebas bangunan rumah susun ke bangunan lain sekurang-kurangnya 4 m pada lantai dasar dan bertambah 0,5 m pada setiap tambahan lantai/lantai bangunan dari jarak bebas lantai di bawahnya hingga mencapai jarak bebas terbesar dari 12,5 m .
 5. Ruang terbuka antara dua dataran tinggi situs disesuaikan sebagai berikut :
 - a) jika keduanya memiliki bukaan yang saling berhadapan, jarak antara dinding atau tingkat sekurang-kurangnya dua kali jarak tetap;
 - b) jika salah satu dinding yang berseberangan adalah dinding tertutup dan yang lainnya adalah bidang terbuka dan/atau berlubang, maka jarak antar dinding adalah jarak bebas yang ditentukan setidaknya satu kali ;

- c) jika keduanya memiliki bidang tertutup satu sama lain, maka jarak dari dinding luar setidaknya setengah dari jarak bebas yang diatur .
6. Ketentuan mengenai garis batas dan jarak antar bangunan diatur dengan peraturan daerah dan/atau peraturan Menteri .

2.2.3. Persyaratan Penampilan Bangunan Gedung

- Denah bangunan rumah susun dibuat simetris dan sesederhana mungkin sehingga kerusakan akibat gempa dapat diantisipasi .
- Jika denah bangunan berbentuk huruf T, L atau U atau panjangnya lebih dari 50 m, maka bangunan tersebut harus dibangun atau diberi pembatas untuk mencegah kerusakan akibat gempa atau penurunan muka tanah .
- Denah dengan bentuk pusat (persegi, poligon atau lingkaran) lebih baik daripada denah lonjong untuk mencegah kerusakan akibat gempa .
- Atap bangunan harus terbuat dari struktur dan bahan yang ringan untuk mengurangi intensitas kerusakan akibat gempa .



Gambar (1) 2.2.3 Bentuk dan penampilan bangunan

Sumber : (Umum P. M., 2007, pp.)

2.2.4 Sirkulasi Dan Fasilitas Parkir

- a. Sirkulasi yang harus menyediakan akses transportasi umum dan pribadi yang mudah, jelas dan terintegrasi.
- b. Sistem transportasi yang direncanakan harus mempertimbangkan pentingnya aksesibilitas bagi pejalan kaki, termasuk difabel dan lanjut usia .
- c. harus menyediakan jarak bebas vertikal (cadangan) dan lebar jalan yang memadai untuk akses darurat oleh mobil pemadam kebakaran dan kendaraan dinas lainnya .
- d. Sirkulasi harus dilengkapi dengan fasilitas seperti rambu lalu lintas, rambu, papan informasi lalu lintas, elemen pemandu sirkulasi (dapat berupa elemen trotoar atau tanaman) untuk mendukung sistem sirkulasi yang jelas dan efisien serta memperhatikan elemen estetika .
- e. Tempat parkir harus disediakan untuk setiap gedung apartemen dengan 1 (satu) tempat parkir untuk setiap 5 (lima) apartemen yang dibangun .
- f. Parkir di halaman rumah tidak boleh mengurangi ruang hijau .
- g. Lokasi prasarana parkir gedung apartemen tidak boleh mengganggu arus lalu lintas maupun lingkungan .

2.2.5 Pencahayaan Ruang Luar Bangunan Gedung

- a. Pencahayaan luar ruangan harus diatur dengan mempertimbangkan jenis lingkungan, operasi, dan arsitektur bangunan .
- b. Penerangan yang dihasilkan harus sesuai dengan penerangan dari dalam gedung dan penerangan di jalan umum .
- c. Cahaya dibuat dengan menghindari cahaya luar ruangan yang berlebihan, silau, efek visual yang meragukan, dan mempertimbangkan pertimbangan fungsional dan pemeliharaan .