

BAB II

TINJAUAN PERUMAHAN TAPAK

2.1 Pengertian Proyek Perancangan

2.1.1 Pengertian Rumah Tinggal

Menurut Undang-Undang nomor 1 tahun 2011, Bab I, Pasal 1, nomor (7) Rumah adalah bangunan Gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan mertabat penghuninya, serta asset bagi pemiliknya. (Undang undang Republik Indonesia No 1, 2011)

2.1.2 Pengertian Perumahan

Menurut Undang-Undang nomor 1 tahun 2011, Bab I, Pasal 1, nomor (2) Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. (Undang undang Republik Indonesia No 1, 2011))

2.1.3 Pengertian Perumahan Tapak

Berdasarkan Peraturan Menteri PUPR Republik Indonesia tentang Bantuan pembiayaan perumahan berbasis tabungan, Menurut BAB I, pasal 1 nomor (13) perumahan tapak adalah bangunan Gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang merupakan kesatuan antara tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan berupa surat keterangan, sertipikat, atau akta yang dikeluarkan oleh Lembaga atau pejabat yang berwenang. (Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2017)

2.2 Bentuk-Bentuk Perumahan Rumah

Bentuk perumahan menurut Undang-Undang 1 tahun 2011 pada Bagian ke 2 pasal 22 nomor (2) mengatakan bentuk rumah meliputi:

a. Rumah deret

Bentuk rumah yang digunakan dalam perancangan ini adalah rumah deret dimana menurut Undang-Undang 1 tahun 2011 pada pasal 22 ayat (2) rumah deret adalah beberapa rumah yang satu atau lebih dari sisi bangunan menyatu dengan sisi satu atau lebih bangunan lain, tetapi masing-masing memiliki kaveling sendiri. (Undang undang Republik Indonesia No 1, 2011)

2.3 Jenis Rumah Tinggal

Menurut Undang-Undang 1 tahun 2011 bagian ke 2 pasal 21 nomor (1) Jenis rumah dibedakan berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian yang meliputi:

a. Rumah umum

Dalam perancangan ini rumah yang digunakan adalah rumah umum.

2.3.1 Rumah Umum

Menurut UU 1 tahun 2011, pada BAB I pasal 1 nomor (10) rumah umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. (Undang undang Republik Indonesia No 1, 2011))

Rumah umum yang digunakan dalam perancangan adalah jenis rumah sederhana yang dimana menurut Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah No: 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat, rumah sederhana sehat memiliki luas bangunan 36m^2 dan luas lahan efektif antara $72\text{m}^2 - 200\text{m}^2$, tetap menjaga kaidah-kaidah rumah sehat yaitu dengan tetap mempertimbangkan adanya pencahayaan dan penghawaan alami semaksimal mungkin. (Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Republik Indonesia, 2002)

2.4 Kriteria Perumahan

Berdasarkan (Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Republik Indonesia, 2002) nomor: 403/KTPS/M/2002 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat. Ruang-ruang yang perlu disediakan sekurang-kurangnya adalah sebagai berikut:

- 1 ruang tidur yang memenuhi persyaratan keamanan dengan bagianbagiannya tertutup oleh dinding dan atap serta memiliki pencahayaan yang cukup berdasarkan perhitungan serta ventilasi cukup dan terlindung dari cuaca. Bagian ini merupakan ruang yang utuh sesuai dengan fungsi utamanya.
- 1 ruang serbaguna merupakan ruang kelengkapan rumah dimana didalamnya dilakukan interaksi antara keluarga dan dapat melakukan aktivitas-aktivitas lainnya. Ruang ini terbentuk dari kolom, lantai dan atap, tanpa dinding sehingga merupakan ruang terbuka namun masih memenuhi persyaratan minimal untuk menjalankan fungsi awal dalam sebuah rumah sebelum dikembangkan.
- 1 kamar mandi/kakus/cuci merupakan bagian dari ruang servis yang sangat menentukan apakah rumah tersebut dapat berfungsi atau tidak, khususnya untuk kegiatan mandi cuci dan kakus

Ukuran pembagian ruang dalam rumah tersebut berdasarkan pada satuan ukuran modular dan standar internasional untuk ruang gerak/kegiatan manusia. Kemudian diperoleh ukuran ruang-ruang dalam RIT-1 adalah sebagai berikut:

- Ruang Tidur: 3,00 m x 3,00 m
- Serbaguna: 3,00 m x 3,00 m
- Kamar mandi/kakus/cuci: 1,20 m x 1,50 m

Menurut Ettinger dalam (Zaini, Chand, & V.S, 2021), kriteria perumahan sebaiknya memenuhi standar yang baik ditinjau dari berbagai aspek antara lain sebagai berikut (Zaini, Chand, & V.S, 2021):

- Ditinjau dari segi Kesehatan dan keamanan dapat melindungi penghuninya dari cuaca hujan, kelembaban dan kebisingan, mempunyai ventilasi yang cukup, sinar matahari dapat masuk ke dalam rumah serta dilengkapi dengan prasarana air, listrik dan sanitasi yang cukup.
- Mempunyai cukup ruangan untuk berbagai kegiatan di dalam rumah dengan privasi yang tinggi.
- Mempunyai cukup akses pada tetangga, fasilitas kesehatan, Pendidikan, rekreasi, agama, perbelanjaan dan lain sebagainya.