

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERUMAHAN

2.1 Definisi Permukiman

Menurut UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, mendefinisikan bahwa permukiman merupakan bagian dari area hunian yang terdiri atas kumpulan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, dan memiliki penunjang kegiatan lain di tersebut baik perkotaan maupun perdesaan.

2.2 Definisi Perumahan

Berdasarkan UU No. 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, mendefinisikan bahwa perumahan merupakan kelompok rumah yang berperan selaku area tempat tinggal ataupun area hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.

Berdasarkan UU No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, mendefinisikan bahwa perumahan merupakan kumpulan rumah yang merupakan bagian dari permukiman, baik di kota atau desa, yang dilengkapi dengan prasara, sarana, dan utilitas lingkungan sebagai usaha untuk memenuhi rumah layak huni.

Berdasarkan Perda Provinsi Jambi No. 17 tahun 2019 tentang RP3KP Provinsi Jambi Tahun 2019-2039 Pasal 1, mendefinisikan bahwa perumahan merupakan kumpulan hunian sebagai bagian dari permukiman, baik kota atau desa, yang dilengkapi dengan PSU (prasarana, sarana, utilitas) sebagai upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Menurut Suparno Sastra M. dan Endi Marlina, (Perencanaan dan Pengembangan Perumahan 2006:29) Mendefinisikan bahwa perumahan merupakan sekelompok hunian yang memiliki fungsi sebagai area tempat tinggal atau hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan.

2.3 Klasifikasi Perumahan

a) Perumahan dapat di klasifikasikan berdasarkan jenis rumah di dalamnya , yaitu : (Suparno, 2006)

1. Rumah sederhana merupakan rumah kecil dengan keterbatasan dalam perencanaan kebutuhan ruangnya. Rumah ini cocok untuk keluarga kecil karena sesuai dengan ukurannya.
2. Rumah menengah merupakan rumah dengan tipe diatas rumah sederhana dan berada dibawah tipe mewah. Rumah tipe ini memiliki sedikit kebebasan dalam perencanaan kebutuhan ruangnya. Rumah ini cocok dengan keluarga sedang karena dapat memiliki jumlah ruang yang lebih dibanding rumah sederhana.
3. Rumah mewah merupakan rumah yang paling kompleks dalam perencanaan ruangnya karena memiliki ukuran yang paling besar. Biasanya di huni oleh keluarga dengan penghasilan besar.

b) Perumahan dapat di klasifikasikan berdasarkan bentuk rumah. yaitu : *(Pasal 22 Ayat (2) UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman)*

1. Rumah Tunggal adalah rumah yang memiliki kaveling sendiri dan salah satu dinding bangunan tidak dibangun tepat di batas kaveling.
2. Rumah Deret adalah rumah yang didirikan secara berderet secara menyatu satu dengan yang lainnya. Namun, setiap rumah memiliki kaveling tersendiri.
3. Rumah Susun adalah rumah yang didirikan secara horizontal dan vertikal, dan setiap rumah (ruangan) memiliki area tersendiri yang dapat digunakan secara terpisah.

2.4 Dasar perundangan dan peraturan pembangunan perumahan

Berdasarkan PP No. 12 tahun 2021 tentang perubahan atas PP No. 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, berisikan tentang :

A. Ketentuan Umum

1. Segi keselamatan bangunan, yaitu:
 - a. Struktur bangunan lulus SNI
 - b. Komponen bangunan harus terikat dengan baik
 - c. Tipe pondasi yang sesuai dengan tipe tanah
 - d. Rumah yang tanggap bencana
 - e. Pekerjaan Mekanikal dan elektrik sesuai dengan syarat teknis
2. Kebutuhan ruang minimal, yaitu:
 - a. Ukruang ruang minimal 9 m²/jiwa
 - b. Tinggi plafond minimum 2,7 m
 - c. Memenuhi fungsi ruang minimum, yaitu :
 - 1) Ruang istirahat
 - 2) Ruang multifungsi
 - 3) Kamar mandi dan dapur
 - d. Memperhatikan kriteria berikut dalam mendesain ruang, yaitu:
 - 1) Keperluan ruang/jiwa
 - 2) Keperluan luas lahan/unit bangunan
 - 3) Keperluan ruang gerak secara nyaman
3. Segi kesehatan bangunan, yaitu:
 - a. Ketentuan jaringan penghawaan, yaitu :
 - 1) Lubang penghawaan minimal 5% dari ruangan yang membutuhkan.
 - 2) Udara masuk tidak bersumber dari udara kamar mandi atau dapur.

b. Ketentuan jaringan pencahayaan

- 1) Matahari sebagai sumber cahaya alami
- 2) Lubang pencahayaan minimal 10% dari luas total lantai

c. Ketentuan sanitasi

- 1) Rumah diharuskan memiliki sumur resapan, tangki septik, dan jamban.
- 2) Tersedianya sumur resapan serta tangki septik baik umum maupun individual
- 3) Panjang pipa air kotor dan air limbah harus memiliki kemiringan 2%.
- 4) Kamar mandi kedap air
- 5) Kamar mandi memiliki elevasi lebih rendah dan memiliki kemiringan setidaknya 1% ke arah lubang pembuangan.
- 6) Sumber air bersih harus tersedia di setiap rumah.
- 7) Pembuangan sampah yang ada pada setiap rumah harus mudah dicapai oleh petugas sampah.
- 8) Drainase air hujan setiap rumah harus terhubung dengan drainase publik.
- 9) Jarak sumur air dangkal dengan sumur resapan lebih dari 8 m.

4. Segi bahan bangunan

- a. Material yang digunakan tidak mengancam kesehatan.
- b. Memiliki kriteria kokoh/kuat, tahan lama, dan stabil.
- c. Sesuai dengan ukuran yang sesuai dengan jenisnya.

B. Standar Teknis

1. Pemilihan lokasi rumah, pemilihan lokasi perencanaan dan perancangan perumahan harus sesuai dengan yang diatur rencana tata ruang wilayah

(RTRW) daerah tersebut. Peraturan berikut dapat disesuaikan dengan peraturan setempat, yaitu :

- a. Lahan kaveling telah tersedia
 - b. Garis Sempadan Jalan (GSB) paling kecil $\frac{1}{2}$ lebar jalan di depannya.
 - c. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimal 60% bagi rumah tapak dan 50% bagi rumah susun atau diatur oleh perda setempat.
 - d. Rumah memiliki elevasi minimal sebesar 20 cm diatas site.
 - e. Panjang rumah deret maksimum 60 m.
2. Ketentuan luas kaveling
- a. Luas kaveling efektif 54 m² – 200 m²
 - b. Lebar lahan kaveling minimal 5m²
3. Perancangan rumah dengan ketentuan :
- a. Kebutuhan umum
 - 1) Hunian rumah tapak dapat bertingkat maupun tidak bertingkat.
 - 2) Struktur yang dapat digunakan untuk rumah yaitu :
 - a) Konstruksi kayu
 - b) Konstruksi komposit
 - c) Konstruksi beton bertulang
 - d) Konstruksi baja
 - 3) Pekerjaan EMP (*electrical mechanical plumbing*) sesuai dengan peraturan dan syarat.
 - b. Tipologi perancangan rumah tapak
 - 1) Tipologi perancangan rumah tapak terbagi menjadi :
 - a) Rumah Sehat Tapak (RS Tapak)

RS Tapak adalah tempat tinggal yang memenuhi syarat ruang dasar bagi 4 jiwa sesuai dengan standar 9 m²/jiwa.

b) Rumah Sejahtera Tapak (RSh Tapak)

RSh tapak adalah tempat tinggal yang memperhatikan aspek-aspek seperti keselamatan, kenyamanan, keamanan, dan kemudahan sehingga penghuni lebih sejahtera.

2) Pengembangan rumah tapak

Rumah tapak memiliki tipologi yang dikembangkan dengan memperhatikan segi kebutuhan ruang, luas ruangan dengan memperhatikan kegiatan pelaku.

Luasan rumah dalam pedoman ini mengikuti standar 9 m²/jiwa untuk rumah tapak, dengan keperluan ruang minimum pada :

a) Rumah Sehat Tapak (RS Tapak)

Ukuran luas lantai minimal adalah 36 m² sampai dengan kurang dari 45 m² dengan ruang-ruang sebagai berikut :

- 1) Ruang tidur
- 2) Ruang multifungsi/tamu
- 3) Ruang pelayanan (Kamar mandi dan dapur)

b) Rumah Sejahtera Tapak (RSh Tapak)

Ukuran luas lantai minimal adalah 45 m² dengan ruang-ruang sebagai berikut :

- 1) Ruang istirahat
- 2) Ruang tamu
- 3) Ruang multifungsi
- 4) Kamar mandi dan dapur

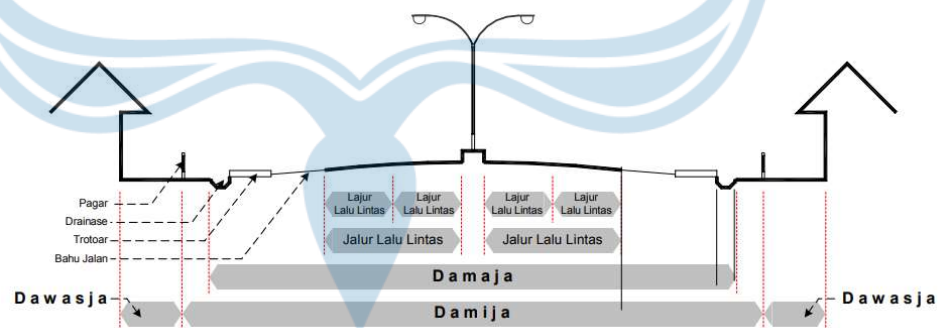
Dalam penerapannya perlu juga memperhatikan kemungkinan kebutuhan pribadi dari keluarga dan memenuhi ketentuan KDB, KLB dan GSB sesuai dengan peraturan daerah.

2.1. Prasarana lingkungan perumahan

Prasarana yang ada dalam sebuah perumahan harus dapat tersedia dengan lengkap, baik, dan nyaman agar penghuni yang menggunakan dapat dengan mudah dan nyaman. Prasarana tersebut adalah: (SNI 03-1733, 2004).

1. Jaringan Jalan

Jalan merupakan bagian vital yang tentunya harus dipersiapkan dalam perencanaan dan perancangan perumahan, karena jalan merupakan penghubung aktivitas antara pengguna atau penghuni dalam suatu perumahan. Jalan perumahan dalam penerapannya harus memberikan rasa nyaman dan aman bagi setiap penggunanya, baik pejalan kaki, pengendara sepeda, dan pengendara bermotor.



Gambar 2. 1 Deskripsi bagian-bagian jalan

Sumber : SNI 03-1733-2004

Dalam penerapannya jalan dalam perumahan memiliki beberapa klasifikasi, yaitu :

Tabel 2. 1 Klasifikasi Jalan di Lingkungan Perumahan

Hirarki Jalan Perumahan	Dimensi dari Elemen-elemen Jalan (m)				Dimensi pada Daerah Jalan (m)			GSB Min. (m)	Ket.
	Perkerasan	Bahu Jalan	Pedestrian	Trotoar	Damaja	Damija	Dawasja Min.		
Lokal Sekunder I	3.0 - 7.0	1.5 - 2.0	1.5	0.5	10.0 - 12.0	13.0	4.0	10.5	-
Lokal Sekunder II	3.0 - 6.0	1.0 - 1.5	1.5	0.5	10.0 - 12.0	12.0	4.0	10.0	-
Lokal Sekunder III	3.0	0.5	1.2	0.5	8.0	8.0	3.0	7.0	Khusus Pejalan kaki
Lingkungan I	1.5 - 2.0	0.5	-	0.5	3.5- 4.0	4.0	2.0	4.0	Khusus Pejalan kaki
Lingkungan II	1.2	0.5	-	0.5	3.2	4.0	2.0	4.0	Khusus Pejalan kaki

Sumber : SNI 03-1733-2004

2. Jaringan Drainase

Jaringan drainase pada perumahan tentunya harus dilengkapi dengan ketentuan dan persyaratan teknis yang sesuai dalam peraturan atau undang-undang yang berlaku. Jaringan drainase digunakan untuk menyalurkan air dari permukaan kepada penampung air.

Tabel 2. 2 Bagian Jaringan Drainase

Sarana	Prasarana
Badan penerima air	Sumber air di permukaan tanah (laut, sungai, danau)
	Sumber air di bawah permukaan tanah (air tanah akifer)

Bangunan pelengkap	Gorong-gorong
	Pertemuan saluran
	Bangunan terjunan
	Jembatan
	<i>street inlet</i>
	Pompa
	Pintu air

Sumber : SNI 03-1733-2004

3. Jaringan air bersih

Secara umum, setiap rumah tentunya harus terfasilitasi dengan jaringan air bersih. Karena itu, lingkungan perumahan tentunya harus memenuhi syarat tersebut dengan menyediakan sumber air bersih yang terhubung kepada setiap elemen-elemen yang membutuhkan air bersih seperti, kebutuhan air bersih, jaringan air bersih, air kran umum dan hidran kebakaran. Beberapa acuan yang dapat di pakai, yaitu :

- a. SNI 03-2399-1991 tentang Tata Cara Perencanaan Bangunan MCK Umum.
- b. SNI 03-1745-1989 tentang Tata Cara Pemasangan Sistem Hidran Untuk Pencegahan Bahaya Kebakaran Pada Bangunan Rumah dan Gedung.

4. Jaringan air limbah

Lingkungan perumahan tentunya harus memiliki jaringan air limbah agar dapat merencanakan pembuangan air limbah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Tata cara perencanaan yang dapat dipakai dalam penerapannya adalah SNI-03-2398-2002 tentang Tata Cara Perencanaan Tangki Septik dengan Sistem Resapan.

5. Jaringan persampahan

Jaringan persampahan juga merupakan prasarana/utilitas penting yang harus terpenuhi. Jenis-jenis jaringan persampahan tersebut adalah gerobak sampah, bak sampah, tempat pembuangan sementara (TPS), dan tempat pembuangan akhir (TPA).

Tabel 2. 3 Prasarana Jaringan Persampahan

Lingkup Prasarana	Prasarana			Keterangan		
	Sarana Pelengkap	Status	Dimensi			
Rumah (5 jiwa)	Tong sampah	Pribadi	-	-		
RW (2500 jiwa)	Gerobak sampah	TPS	2 m ²	Jarak bebas TPS dengan lingkungan hunian minimal 30 m	Gerobak mengangkut 3x seminggu	
	Bak sampah kecil		6 m ²		Gerobak mengangkut 3x seminggu	
Kelurahan (30.000 jiwa)	Gerobak sampah	TPS	2 m ²		Jarak bebas TPS dengan lingkungan hunian minimal 30 m	Gerobak mengangkut 3x seminggu
	Bak sampah besar		12 m ²			Mobil mengangkut 3x seminggu
Kecamatan (120.000 jiwa)	Mobil sampah	TPS/TPA lokal	-			Jarak bebas TPS dengan lingkungan hunian minimal 30 m
	Bak sampah besar		25 m ²			
Kota (> 480.000 jiwa)	Bak sampah akhir	TPA	-	Jarak bebas TPS dengan lingkungan hunian minimal 30 m		
	Tempat daur ulang sampah		-			

Sumber : SNI 03-1733-2004

6. Jaringan listrik

Jaringan listrik merupakan salah satu tuntutan hidup yang harus dipenuhi, dalam pelaksanaannya lingkungan perumahan harus dapat menyediakan listrik yang layak bagi setiap rumah di dalam perumahan. Beberapa syarat harus dipenuhi dalam penyediaan kebutuhan daya listrik, yaitu :

- a. PLN atau sumber lain harus memberikan daya listrik kepada setiap rumah.

- b. Daya listrik minimal untuk setiap rumah yaitu 450 VA/jiwa dan sebesar 40% dari total yang digunakan di rumah tangga digunakan untuk sarana lingkungan.

2.2. Sarana Perumahan

Standar sarana dalam perumahan berdasarkan PP No. 12 Tahun 2021 tentang perubahan atas PP No. 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, sarana perumahan ditujukan untuk memenuhi kebutuhan minimal ruang terbuka hijau (RTH) dan sarana umum seperti taman dan lapangan olahraga. Dalam penerapannya sarana perumahan memiliki kapasitas pelayanannya terhadap jumlah penduduk dalam kawasan tersebut. Jenis-jenis sarana tersebut yaitu :

- c. Setiap unit RT dengan penduduk 250 jiwa membutuhkan lahan taman dan lapangan olahraga dengan ukuran 250 m² mengikuti standar 1 m²/penduduk
- d. Setiap unit RW dengan penduduk 2.500 jiwa membutuhkan lahan taman dan lapangan olahraga dengan ukuran 1.250 m² mengikuti standar 0,5 m²/penduduk
- e. Kelurahan dengan penduduk 30.000 membutuhkan lahan 9.000 m² mengikuti standar 0,3 m²/penduduk
- f. Kecamatan dengan penduduk 120.000 membutuhkan lahan 24.000 m² mengikuti standar 0,2 m²/penduduk
- g. Jalur hijau sebesar 15 m²/penduduk dengan letak yang menyebar
- h. Lahan pemakaman/kuburan umum apabila memungkinkan.