

BAB II

TINJAUAN UMUM RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA

2.1. Tinjauan Rumah Susun

2.1.1. Pengertian Rumah Susun

Berdasarkan UU RI No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, pengertian Rumah Susun adalah bangunan bertingkat yang didirikan di dalam suatu lingkungan yang terbagi menjadi struktur secara fungsional dalam arah horizontal atau vertikal, serta masing – masing satuan dapat digunakan secara terpisah dan dapat juga dimiliki, terutama untuk area hunian yang dilengkapi dengan benda bersama, bagian bersama, serta tanah bersama.

Dalam Undang – Undang tersebut, rumah susun diklasifikasikan menjadi empat, yaitu :

1. Rumah susun negara merupakan rumah susun milik negara yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, dan penunjang pelaksanaan tugas pegawai negeri dan/atau pejabat.
2. Rumah susun komersial merupakan rumah susun yang dibangun dengan tujuan mendapatkan keuntungan.
3. Rumah susun khusus merupakan rumah susun yang dibangun untuk memenuhi kebutuhan tertentu atau khusus.
4. Rumah susun umum merupakan rumah susun yang dibangun untuk mengakomodasi kebutuhan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

2.1.2. Klasifikasi Rumah Susun

a. Berdasarkan kepemilikan :

1. Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa)

Rumah Susun Sederhana Sewa merupakan rumah susun dengan sistem sewa serta tidak menggunakan sarana lift atau *walk-up flat* dan disewakan untuk masyarakat berpenghasilan rendah yang belum memiliki hunian serta di pusat kota dalam rangka meningkatkan perekonomian dan kesejahteraan hidup.

2. Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami)

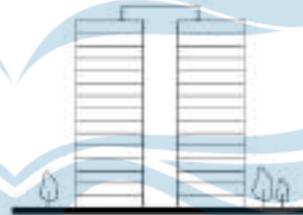
Rumah Susun Sederhana Milik merupakan rumah susun dengan sistem kepemilikan atau pembelian unit secara langsung.

Rusunami merupakan akomodasi hunian vertikal dengan status unit milik pribadi yang diperuntukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Rusun ini juga dikenal sebagai apartemen bersubsidi dengan tinggi bangunan lebih dari delapan lantai dan dibangun oleh perusahaan pengembang untuk masyarakat bergaji pokok maksimal 4,5 juta rupiah/bulan. Rusunami dapat dimiliki melalui Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) bersubsidi dari pemerintah, untuk kalangan masyarakat tertentu. Status kepemilikan melalui pembelian secara sewa beli atau tunai dengan memanfaatkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kepemilikan rumah susun diatur dalam UU No. 16 Tahun 1985.

b. Berdasarkan susunan unit hunian :

1. Unit Simplex :

Unit Simplex merupakan unit hunian yang terdapat dalam satu lantai yang juga terdiri dari beberapa unit hunian. Unit Simplex ini merupakan susunan unit hunian dengan bentuk paling sederhana.

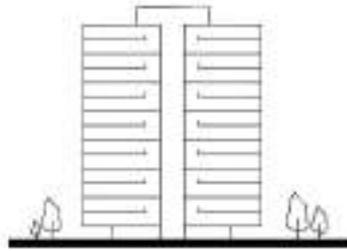


Gambar 2. 1 Unit simplex

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

2. Unit Duplex :

Unit Duplex merupakan unit hunian yang terdapat dalam dua lantai yang juga terdiri dari beberapa unit hunian. Pada susunan unit hunian ini tidak memerlukan koridor pada tiap lantainya, namun membutuhkan tangga sebagai akses lantai satu dan lantai dua pada tiap unit hunian.



Gambar 2. 2 Unit duplex

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

3. Unit Triplex :

Unit Duplex merupakan unit hunian yang terdapat dalam tiga lantai yang juga terdiri dari beberapa unit hunian. Pada susunan unit hunian ini tidak memerlukan koridor pada tiap lantainya, namun membutuhkan tangga sebagai akses lantai satu, lantai dua, dan lantai tiga pada tiap unit hunian.



Gambar 2. 3 Unit triplex

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

c. Berdasarkan sirkulasi vertikal :

1. *Elevated* : Sirkulasi vertikal menggunakan lift yang pada umumnya digunakan pada rumah susun yang memiliki jumlah lantai lebih dari empat.
2. *Walk up* : Sirkulasi vertikal menggunakan tangga.

d. Berdasarkan sistem koridor:

1. *Exterior Corridor*

Exterior Corridor merupakan sistem yang melayani tiap unit hunian hanya dari satu sisi dimana tiap unit memiliki dua area ruang luar. Keuntungan dari sistem sirkulasi ini yakni mendapatkan pencahayaan alami dan penghawaan alami dari dua sisi. Pada

umumnya, bentuk bangunan dengan sistem sirkulasi *Exterior Corridor* memiliki bentuk masa yang memanjang dan tidak dapat dikatakan ekonomis karena secara keseluruhan bentuk bangunan merupakan bentuk masa memanjang sehingga tidak termasuk pada tipe yang ekonomis.

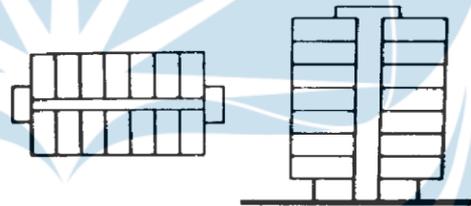


Gambar 2. 4 Exterior Corridor

Sumber : John Mascai, Eugene P Holland, et. all. *Housing*, 1704.

2. Central Corridor System

Central Corridor System atau *double loaded system* adalah sistem koridor yang mengakomodasi tiap unit hunian dari dua sisi.

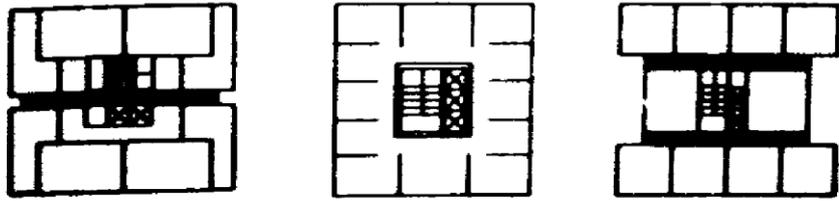


Gambar 2. 5 Central Corridor System

Sumber : John Mascai, Eugene P Holland, et. all. *Housing*, 1704.

3. Point Block System

Point Block System merupakan sistem koridor yang mengalami perubahan dari koridor linear menjadi koridor bujur sangkar, sehingga sistem koridor ini sangatlah pendek. *Point Block System* merupakan pengembangan dari *double loaded system*. Sistem koridor ini menghubungkan unit hunian langsung dengan core, dimana letak unit hunian mengelilingi core. Pada umumnya, bentuk bangunan yang menggunakan sistem ini merupakan bentuk menara / tower.

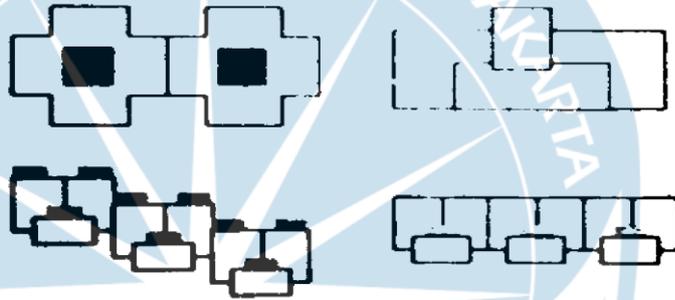


Gambar 2. 6 Point Block System

Sumber : John Mascari, Eugene P Holland, et. all. *Housing*, 1704.

4. *Multicore System*

Multicore System biasa digunakan untuk memenuhi tuntutan yang lebih variatif pada bangunan. Jumlah unit, dan kondisi tapak menjadi faktor utama yang menjadi penentu penggunaan jenis sistem koridor ini.



Gambar 2. 7 Multicore System

Sumber : John Mascari, Eugene P Holland, et. all. *Housing*, 1704.

e. Berdasarkan keperuntukan :

1. Klasifikasi Rumah Susun Sederhana Tipe A

Tabel 2. 1 Klasifikasi Rumah Susun Sederhana Tipe A

Tipe / Luas Sarusun	Standar Ruang	Spesifikasi
T - 18	R. Multi Fungsi	
	K. Mandi	
T - 27	K. Tidur (2)	
	K. Mandi	
	R. Tamu	
	Dapur	
T - 45	Balkon / R. Jemur	
	K. tidur	
	r. tamu	
	Dapur	
	k. mandi	
	Balkon / r. jemur	

Sumber : Rumah seluruh rakyat, 1991 ; Siswono

2. Klasifikasi Rumah Susun Menurut Golongan

Tabel 2. 2 Klasifikasi Rumah Susun Menurut Golongan

GOLONGAN	TYPE	SPEKIFIKASI
rendah	T-18	Bahan bangunan sederhana
	T-36	
	T-54	
Menengah	T-36	Bahan bangunan lebih baik
	T-54	
	T-70	
Atas	T- Luas lantai diatas 100 m ²	Bahan bangunan berkualitas tinggi

Sumber : Rumah Seluruh Rakyat, 1991; Menurut Daniel (1998:20-21)

3. Klasifikasi Rumah Susun Menurut Golongan Pendapatan dan Luasan Unit

- a. Rumah susun sederhana : Rumah susun yang diselenggarakan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan luas unit rumah susun 21-36 m².
- b. Rumah susun menengah : Rumah susun yang diselenggarakan untuk masyarakat berpenghasilan menengah dengan luas unit rumah susun 36-54 m².
- c. Rumah susun mewah : Rumah susun yang diselenggarakan untuk masyarakat berpenghasilan menengah. Luasan unit rumah susun jenis ini tergantung dengan konsep desain yang tentunya memiliki luasan serta fasilitas yang lebih dibanding dengan rumah susun sederhana dan rumah susun menengah. Rumah susun jenis ini biasa disebut dengan kondominium.

Tabel 2. 3 Klasifikasi Rumah Susun Menurut Golongan Pendapatan

Golongan		Penghasilan
Atas	Atas - atas	{18 jt -}
	Atas - menengah	{15jt - 18 jt}
	Atas - bawah	{10 jt-15 jt}
Menengah	Menengah - atas	{6jt-10 jt}
	Menengah - menengah	{3 jt-6jt}
	Menengah - bawah	{1,5jt-3jt}
Bawah	Bawah-atas	{0,6 jt - 1,5 jt}
	bawah - menengah	{0,25jt - 0,60 jt}
	Bawah - bawah	{0,00 jt-0,25 jt}

Sumber : Meneg Perumahan Rakyat , 1997

f. Berdasarkan keperuntukan :

1. *Low Rise*

Rumah susun jenis ini memiliki ketinggian hingga empat lantai yang menggunakan transportasi vertikal berupa tangga konvensional.

2. *Medium Rise*

Rumah susun jenis ini memiliki ketinggian antara 5 - 8 lantai yang menggunakan transportasi vertikal berupa tangga eskalator.

3. *High Rise*

Rumah susun jenis ini memiliki ketinggian lebih dari delapan lantai yang menggunakan transportasi vertikal berupa tangga elevator.

2.2. Standar Rumah Susun

2.2.1. Standar Fasilitas Rumah Susun

Berikut standar fasilitas rumah susun berdasarkan SNI 03-7013-2004.

Tabel 2. 4 Fasilitas standar Rusunawa

Tipe ruang atau lantai	Ketentuan fasilitasnya	Referensi
Tipe keluarga	Ruang tidur, ruang keluarga, dapur, dan kamar mandi	UU No. 15 pasal 3 tahun 1985 (dalam Suparwoko & Dewi, 2015)
Tipe Studio	Kamar mandi dan ruang serbaguna	
Lantai dasar	Fasos, fasek, fasum (ruang unit usaha, ruang pengelola, ruang bersama, ruang penitipan anak, Ruang Mekanikal Elektrikal, Tempat sampah	PERMEN PU NO.: 05/PRT/M/2007
Lantai satu dan seterusnya	1 ruang keluarga/duduk, 2 ruang tidur, 1 KM/WC, dan ruang service (dapur dan cuci) luas 30m ²	

Sumber : SNI 03-7013-2004

Tabel 2. 5 Fasilitas Fixture

Water closet (WC)	Lavatory (wastafel)	Baththub/shower	perlengkapan
1/unit	1/unit	1/unit	1 kitchen sink 1 tempat cuci 1 mesin laundry untuk 20 penghuni atau 1 ruang terpisah untuk laundry untuk 10 penghuni

Sumber : SNI 03-7013-2004

2.2.2. Standar Dimensi dan Kapasitas Unit Hunian

Berdasarkan Peraturan Standar Departemen Pekerjaan Umum (DPU) DIY, besaran ruang unit hunian untuk 1 orang adalah 7 m², berikut adalah tabel perbandingan kapasitas unit dalam rumah susun.

Tabel 2. 6 Besaran Unit Hunian

Luas unit hunian (m ²)	Kapasitas (orang)	Fasilitas dalam unit hunian	Tipe	Referensi
Minimal 18 Maksimal 36	-	Tidak disebutkan, namun mampu memwadahi aktivitas yang paling pokok (makan/minum, tidur, Mandi Cuci Kakus (MCK))	-	SNI 03-7013-2004
18	2	Tidak disebutkan	Tipe kecil	(Adisurya, 2016)
21	3	a) Kamar tidur b) Ruang makan / ruang tamu c) Teras jemur d) Dapur e) Kamar mandi/ WC		
25	4	Tidak disebut		
35	5	a) Kamar tidur utama b) Kamar tidur anak c) Ruang makan / ruang tamu d) Teras jemur e) Dapur f) Kamar mandi/ WC	Tipe sedang	
49 atau lebih	7	Tidak disebutkan	Tipe Besar	
18	Tidak diketahui	a) Kamar tidur	Keluarga muda atau yang belum berkeluarga	
21		b) Ruang keluarga/tamu		
24		c) pantry/dapur		
30		d) kamar mandi		
36		a) 2 kamar tidur	Keluarga yang sudah memiliki anak	
42		b) ruang keluarga/tamu		
50		c) pantry/dapur		
	d) kamar mandi			
	e) ruang makan			

Sumber : Peraturan Standar Departemen Pekerjaan Umum (DPU) DIY

Tabel 2. 7 Standar Dimensi Unit Rusun

3 ϕ	Jenis Ruang	Standart (m2)	jumlah	Luas (m2)
27	R. Serba guna	9	1	9
	R. Tidur	9	1	9
	Dapur	4	1	4
	Kamar mandi	2.25	1	2.25
	Jemur	3	1	3
36	R. Serba guna	9	1	9
	R. Tidur 1	9	1	9
	R. Tidur 2	6	1	6
	Dapur	4	1	4
	Kamar Mandi	2.25	1	2.25
	Jemur	3	1	3
54	R. Tidur Utama	9	1	9
	R. Tidur 1	9	1	9
	R. Tidur 2	6	1	6
	R. Tamu	9	1	9
	Dapur	4	1	4
	Kamar Mandi	2.25	1	2.25
	Jemur	3	1	3

Sumber : Peraturan Standar Departemen Pekerjaan Umum (DPU) DIY

2.2.3. Pengguna Rumah Susun Sederhana Sewa

Berdasarkan PERMEN PERPU No. : 05/Prt/M/2007, masyarakat pengguna Rusunawa yaitu :

1. Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan pendapatan Rp. 1.000.000,- sampai dengan Rp. 2.500.000,- per bulan.
2. Masyarakat Berpenghasilan Menengah Bawah (MBMB) dengan pendapatan Rp. 2.500.000,- sampai dengan Rp. 4.500.000,- per bulan.

2.2.4. Infrastruktur Rumah Susun

1. Tangga Darurat

Tangga Darurat Berdasarkan PERMEN PU No. : 60/PRT/1992 tangga darurat diatur sebagai berikut :

- a. Pintu dan tangga darurat kebakaran meliputi ruang tangga dan dilengkapi tanda-tanda pengarah.
- b. Pada tiap lantai harus tersedia pintu dan tangga darurat kebakaran dengan minimal tersedia dua buah yang berjarak 25 m.
- c. Peletakan pintu dan tangga darurat harus berada pada area yang mudah di capai dan dapat mengeluarkan penghuni dengan waktu maksimal 2.5 menit.

- d. Pintu darurat kebakaran harus terbuat dari bahan yang tidak mudah terbakar dalam waktu minimal 1 jam, kemudian diberi warna yang mencolok agar mudah dilihat. Ukuran lebar pintu darurat kebakaran minimal 1 m dan tinggi pintu 2.1 m dengan arah bukaan ke dalam tangga pada tiap lantai namun ke arah luar tangga pada lantai dasar.
- e. Tangga darurat kebakaran harus dipisahkan dengan ruang – ruang lain apabila berada di dalam bangunan. Material harus terbuat dari bahan yang tahan api, terdapat ruang tangga yang tahan asap, menggunakan pintu yang tahan api, khususnya untuk rusun dengan ketinggian 40 m ke atas.
- f. Tangga darurat kebakaran memiliki lebar minimal 1.1 m, ukuran optrade maksimal 17.5 cm, serta ukuran antrade minimal 22.5 cm dan tidak boleh berbentuk tangga spiral.
- g. Tangga yang terletak diluar bangunan harus berjarak minimal 1 m dari bukaan yang berhubungan dengan tangga kebakaran.

2. Tangga Sirkulasi, Koridor, dan Selasar

Berdasarkan PERMEN PU No. : 60/PRT/1992 demi kenyamanan bagi anak – anak maupun orang dewasa, ketentuan dan dimensi tangga adalah sebagai berikut :

- a. Lebar yang dapat digunakan minimal 120 cm.
 - b. Lebar bordes minimal 120 cm.
 - c. Lebar antrade 22,5 cm.
 - d. Tinggi railing minimal 110 cm.
 - e. Lubang pada railing tidak boleh berjarak lebih dari 10 cm.
 - f. Rumah susun harus dilengkapi dengan lift atau eskalator apabila lebih dari 5 lantai, namun apabila rusun kurang atau sama dengan lima lantai maka harus dilengkapi dengan tangga.
 - g. Koridor dapat berfungsi sebagai penghubung antara dua sisi rusun, dengan ukuran lebar minimal 180 cm.
 - h. Selasar dapat berfungsi sebagai penghubung antara satu sisi rusun, dengan ukuran lebar minimal 150 cm.
- ## 3. Alat Pemadam Kebakaran

Berdasarkan PERMEN PU No. : 60/PRT/1992 alat pemadam kebakaran berupa pemadam api ringan, *hydrant* dalam, dan *hydrant* luar

harus disediakan untuk rumah susun lima lantai dan harus disediakan mulai dari lantai satu.

4. Tempat Parkir

Berdasarkan PERMEN PU No. : 60/PRT/1992 persyaratan tempat parkir kendaraan pada rumah susun adalah sebagai berikut :

- a. Jarak antara pintu bangunan rumah susun dengan tempat parkir maksimal 300 m.
- b. Titik pertemuan antara jalan kendaraan dengan pejalan kaki harus diberi ruang pengantar demi keamanan bagi pejalan kaki.
- c. Luas perkerasan tempat parkir harus sesuai dengan kebutuhan, minimal terdapat satu lot area arkir untuk tiap lima kepala keluarga atau unit hunian.

2.2.5. Persyaratan Perancangan Ruang Dalam

- a. Bangunan rusun bertingkat haruslah memiliki ruang dengan fungsi utama mewadahi kegiatan pribadi, kegiatan bersama, kegiatan keluarga, serta kegiatan pelayanan.
- b. Tiap unit rumah susun harus dilengkapi dengan KM/WC, serta dapur.

2.2.5. Persyaratan Sirkulasi dan Fasilitas Parkir

- a. Pencapaian yang mudah dan jelas harus tercipta pada sirkulasi serta harus terintegrasi dengan sarana transportasi untuk pelayanan publik dan pribadi.
- b. Sistem sirkulasi harus tanggap terhadap aksesibilitas pejalan kaki terutama tanggap disabilitas dan lanjut usia.
- c. Sirkulasi harus menyediakan ruang gerak vertikal serta lebar jalan pada tapak dapat dilalui kendaraan pemadam kebakaran maupun kendaraan pelayanan.
- d. Sirkulasi harus diberi elemen pengarah sirkulasi berupa vegetasi atau perkerasan guna kejelasan sistem sirkulasi dan estetika, serta harus diberi papan informasi, rambu – rambu, dan tanda penunjuk jalan.
- e. Tiap bangunan rusun bertingkat harus menyediakan satu lot area parkir kendaraan untuk tiap lima kepala keluarga / unit hunian.

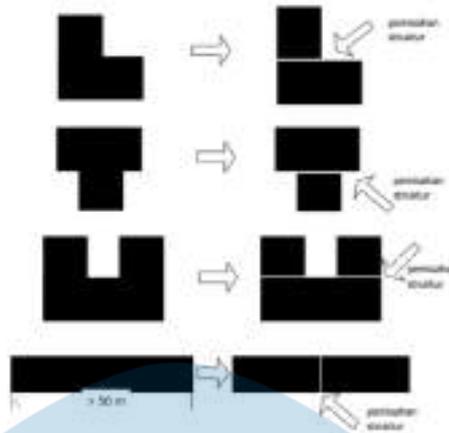
- f. Area parkir yang terletak di pekarangan tidak boleh mengurangi ruang terbuka hijau sesuai dengan ketentuan.
- g. Sarana parkir kendaraan rusun tidak boleh menyebabkan gangguan lalu lintas maupun lingkungan di sekitarnya.

2.3. Kriteria Khusus Rumah Susun

Persyaratan Penampilan Bangunan Gedung berdasarkan PERMEN PERPU No. : 05/Prt/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana :

- a. Demi meminimalisir kerusakan akibat gempa, bangunan rusun hendaknya berbentuk sederhana dan simetris.
- b. Harus dilakukan pemisahan struktur atau dilatasi bagi bangunan rusun yang memiliki panjang lebih dari 50 m, serta bagi bangunan rusun yang berbentuk L, T, atau U agar terhidar dari kerusakan dikarenakan gempa bumi.
- c. Denah bangunan rusun disarankan berbentuk bujur sangkar, lingkaran, atau segi banyak karena lebih meminimalisir kerusakan akibat gempa dibanding dengan denah bangunan yang berbentuk memanjang.
- d. Atap bangunan haruslah menggunakan konstruksi dengan material yang ringan untuk meminimalisir intensitas kerusakan akibat gempa.
- e. Pada perancangan rusun harus mempertimbangkan atau mencantumkan unsur lokal atau identitas masyarakat setempat yang diterapkan pada arsitektur bangunan.
- f. Disarankan untuk menggunakan masa bangunan simetri ganda dengan rasio panjang / lebar < 3 , serta mengolah bentuk denah guna menghindari puntiran pada bangunan.
- g. Lantai dasar pada bangunan rusun diperuntukkan untuk fasilitas sosial dan fasilitas umum yang berupa Ruang pengelola, Tempat Penitipan Anak, Unit usaha, Ruang Mekanikal Elektrikal, serta Sarana dan Prasarana.
- h. Lantai satu dan lantai berikutnya diperuntukkan sebagai unit hunian yang terdiri dari 1 Ruang Keluarga, 2 Kamar Tidur, 1 Kamar Mandi dan WC, serta 1 Ruang Servis dengan luas total 30 m².
- i. 30 % dari total luas bangunan dipergunakan untuk sirkulasi, utilitas, dan ruang publik.

- j. Perancangan rusun haruslah efisien serta fungsional, dan memenuhi persyaratan pencahayaan dan penghawaan.
- k. Pada tiap 3 lantai pada bangunan rusun harus disediakan ruang publik sebagai sarana interaksi sosial bagi penghuni.
- l. Konstruksi dinding pembatas antar unit rusun menggunakan beton ringan agar efisien dari segi biaya dan pembebanan, namun untuk konstruksi dinding luar rusun menggunakan beton pracetak agar kokoh.
- m. Lebar tangga minimal 110 cm.
- n. Perlu adanya pertimbangan faktor keselamatan, estetika serta privasi pada railing agar tetap mengakomodasi penghuni, namun tidak menimbulkan kesan kaku.
- o. Penutup lantai unit hunian menggunakan plester dan acian tanpa menggunakan keramik, sedangkan penutup lantai untuk selasar, tangga, serta KM/WC menggunakan keramik.
- p. Penutup dinding KM/WC menggunakan keramik dengan ketinggian maksimal 180 cm dari lantai.
- q. Meja dapur dan dinding meja dapur menggunakan penutup berupa keramik. Tinggi maksimal keramik dinding meja dapur adalah 60 cm dari level meja dapur;
- r. Elevasi KM/WC hendaknya lebih tinggi dibanding elevasi unit hunian guna menghindari air kotor yang menembus plat lantai.
- s. Kusen pintu dan kusen jendela harus tahan bocor serta menggunakan material alumunium ukuran 3 cm x 7 cm dn dipasang pada sisi dinding luar. Untuk kusen yang terkena air hujan secara langsung harus menggunakan sealant.
- t. Shaft harus direncanakan dengan perhitungan estetika dan perawatan, serta seluruh instalasi utilitas harus melalui shaft.
- u. Perancangan ruang mekanikal elektrikan harus efektif, efisien, serta terintegrasi.
- v. Untuk bangunan dengan ketinggian 6 lantai atau lebih hendaknya menggunakan sirkulasi vertikal berupa lift serta memberikan sistem pemberhentian lift di lantai genap atau ganjil apabila diperlukan.



Gambar 2. 8 Dilatasi

Sumber : (Menteri Pekerjaan Umum, 2007)

2.4. Permasalahan Kondisi Rumah Susun Pada Studi Kasus

Studi kasus permasalahan pada Rusunawa Jogoyudan sebagai acuan perancangan dikarenakan permasalahan – permasalahan pada Rusunawa Jogoyudan dapat mewakili permasalahan umum Rusunawa khususnya di Kota Yogyakarta, dikarenakan perancangan proyek Rusunawa pada studi ini berada di Kota Yogyakarta. Hal ini ditujukan untuk proyek Rusunawa mendatang dapat menghindari permasalahan pada rumah susun eksisting. Permasalahan yang terdapat pada Rusunawa Jogoyudan adalah sebagai berikut :

1. Permasalahan Aksesibilitas
 - a. Kurangnya fasilitas yang ramah akan disabilitas seperti ram yang menghubungkan lantai satu dengan lantai yang lain
 - b. Selain ram untuk fasilitas toilet dan lainnya tidak terdapat khusus untuk penyandang disabilitas.
 - c. Marka dan alat pemandu juga belum terdapat pada Rusunawa.
2. Permasalahan Lahan Parkir
 - a. Tempat parkir yang disediakan di tiap blok Rusunawa Jogoyudan tidak memenuhi standar karena tiap blok terdiri dari 42-45 kamar sehingga dengan slot parkir motor yang ada, termasuk tidak memenuhi standar.
 - b. Masih banyak motor yang diparkir di depan kamar/unit karena tidak memudahinya lahan parkir tiap blok sehingga mengganggu sirkulasi.
 - c. Lahan terbuka tempat berkumpul di depan Masjid disalah gunakan sebagai lahan parkir.

3. Permasalahan Pencahayaan dan Penghawaan Alami
 - a. Penerimaan cahaya siang hari pada koridor atau gang/lorong dalam bangunan terbilang minim cahaya sehingga terkesan lembab.
 - b. Area yang efektif terkena pencahayaan langsung adalah blok rusun area depan.
 - c. Bangunan tidak tertutup, artinya terhubung dengan zona luar sehingga aliran udara dapat memenuhi seluruh area selasar bangunan.
4. Permasalahan Akses Jalan
 - a. Bahu jalan kurang mengikuti dari ketentuan yang berlaku.
5. Permasalahan Sanitasi
 - a. Jarak antara *septic tank* dengan bak sumur air bersih berdekatan ± 4 meter.
 - b. Ukuran bak kontrol kurang lebar sehingga mempersulit perawatan.
 - c. Tidak adanya sumur resapan untuk air yang disalurkan dari *septic tank*.
6. Permasalahan Drainase
 - a. Saluran air hujan tiap lantai banyak yang tersumbat.
 - b. Pada ruang dalam bangunan tidak terdapat talang yang mengalirkan air hujan, sehingga banyak air yang tergenang di dalam bangunan membuat lantai bangunan menjadi licin dan rawan akan kecelakaan.
 - c. Pada atap bangunan memiliki tritisan yang kecil pada arah kedalam bangunan, hal ini membuat bangunan tidak dapat mengatasi tampiasan dari air hujan, sehingga air akan masuk kedalam bangunan.
 - d. Tidak terdapat SPAH pada bangunan sehingga pada bangunan ini kurang adanya penyimpanan air hujan.
7. Permasalahan Fasilitas Air Bersih
 - a. Untuk bangunan ini tidak menggunakan PDAM, melainkan sumur. Hal ini kurang disetujui karena bangunan publik bertingkat seharusnya menggunakan PDAM. Hal ini merupakan upaya untuk menghambat rusaknya permukaan tanah akibat kurangnya air dalam tanah.
 - b. Sering terjadi kerusakan mesin sumur sehingga penghuni rusun sering tidak mendapatkan air bersih.
8. Permasalahan Kelistrikan
 - a. Penyediaan kebutuhan listrik, jaringan sistem distribusi listrik tiap unit sudah memenuhi SNI yang berlaku, akan tetapi perawatan terhadap fasilitas

kelistrikan masih kurang, sehingga banyak fasilitas kelistrikan yang tidak berusia panjang.

9. Permasalahan Sampah

- a. Kondisi dari TPS yang berada di area Rusun Jogoyudan sudah memprihatinkan yang dimana material beton yang digunakan untuk TPS tersebut mulai rapuh.
- b. Tidak adanya penutup yang mumpuni pada TPS sehingga memberikan bau yang tidak sedap.
- c. Tidak adanya tempat untuk mendaur ulang sampah.
- d. Tidak adanya inisiator untuk membakar sampah beracun dan berbahaya (B3).

10. Permasalahan Antisipasi Kebakaran

- a. Sistem kebakaran aktif pada bangunan ini seperti hidran luar dan dalam kondisinya sudah tidak layak pakai.
- b. Terdapat sistem kebakaran aktif yang masih belum terdapat di rusun ini seperti *sprinkler*, APAR, sistem pengendali asap, dan pusat pengendali asap.
- c. Selain itu untuk tangga darurat yang bermaterial besi sudah tidak layak pakai.
- d. Tidak terdapat *signage* pada area jalur evakuasi pada rusun.
- e. Tidak adanya denah untuk sistem jalur evakuasi pada rusun maupun tiap blok rusun.
- f. Jalur mobil pemadam kebakaran belum memenuhi standar yang dimana untuk mobil pemadam minimal lebar jalan 6 meter namun pada area rusun lebar jalan 4 meter.

11. Permasalahan Ruang Terbuka Hijau

- a. Banyak ruang terbuka hijau yang disalahgunakan warga sebagai area untuk mencuci dan juga menjemur baju sehingga ruang terbuka hijau tidak sesuai dengan fungsi sebenarnya.
- b. Ruang terbuka hijau pada rusun < 250 m². Hal ini dikarenakan banyak ruang terbuka hijau yang dijadikan pekerasan oleh warga.
- c. Ruang terbuka hijau yang terdapat di rusun ini tidak mendapatkan perawatan sehingga tidak sesuai dengan fungsi ruang terbuka hijau seperti memberikan kesejukan, menyerap karbon dioksida, menurunkan suhu dan juga menyerap air hujan..