

BAB II

TINJAUAN OBYEK STUDI

2.1 PENGERTIAN OBYEK PERANCANGAN

2.1.1 Pengertian Rusunawa

Pasal 1(1) Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14/Permen/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Sewa Sederhana berbunyi:

Rumah Susun Sederhana Sewa yang selanjutnya disebut Rusunawa adalah bangunan bertingkat yang dibangun dalam lingkungan, secara fungsional terbagi atas bagian-bagian struktur mendatar dan vertikal, dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing digunakan secara terpisah, hak milik adalah sewa dan dibangun dengan penghasilan pemilik. Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Pendapatan Daerah - dan menggunakan dana Anggaran Belanja sebagai tempat tinggal utama”.

Rumah Susun Sewa Sederhana adalah program bantuan perumahan pemerintah dan menyediakan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang tidak memiliki pendapatan atau pekerjaan tetap dan dapat tinggal dan menyewa secara harian atau bulanan. Dapat juga dikatakan bahwa rumah susun sederhana yang disewakan (rusunawa) adalah rumah susun sederhana yang disewakan kepada penduduk kota yang tidak mampu membeli rumah atau ingin tinggal sementara, misalnya. mahasiswa, pekerja sementara dan lain-lain.

2.1.2 Batasan Definisi Rumah Susun Sederhana Sewa

Batasan pengertian antara rumah tinggal dengan bangunan lain yang sama fungsinya yaitu bangunan tempat tinggal diatur dalam Modul 3 Pemanfaatan Rumah Tinggal Kementerian PUPR yang merupakan batasan tersendiri untuk memahami rumah tinggal sederhana, serta apa yang membedakannya . dari yang lain. bangunan lain dengan fungsi lain. sama adalah:

- Perumahan dasar adalah proyek yang dibangun oleh pemerintah dan dikelola oleh pemerintah dengan menggunakan dana pemerintah.
- Konsep kepemilikan Rusunawa adalah kepemilikan negara, atas nama BUMN atau BUMD kepada pemerintah kota, unit bangunan ini disewakan dan tidak komersial.

- Biaya sewa rendah dari Rp 100.000 hingga Rp 800.000 per bulan.
- Kelompok masyarakat tertentu yang memiliki hak untuk menetap, yaitu masyarakat berpenghasilan rendah, harus memiliki izin tinggal yang berbeda-beda.
- Saat penghuni menyewa apartemen, penghuni hanya mendapat kamar kosong, sehingga calon penghuni harus membawa peralatan rumah tangga sendiri. Karena masih banyak apartemen yang belum ditempati karena kekurangan furnitur, sejak tahun 2015 Kementerian Perumahan dan Pembangunan Kota mengeluarkan pedoman pengembangan apartemen berperabotan.
- Karakteristik penghuni apartemen sangat berbeda.
- Tampilan bangunan dan kualitas bahan bangunan apartemen rata-rata, tidak ada tampillah mewah.

2.1.3 Alasan-Alasan Mengapa disebut Rumah Susun Sederhana Sewa

Sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007 Nomor 05/PRT/M/2007 tentang Petunjuk Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana: Rumah susun disebut sederhana karena biaya pembangunan, pengelolaan dan pemeliharaannya bersumber dari dana APBN/APBD, sehingga mengakibatkan biaya sewa menjadi murah karena disubsidi oleh, baik Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah.

- Perumahan tergolong pokok karena biaya pembangunan, pengelolaan dan pemeliharaannya berasal dari dana APBN/APBD, sehingga biaya sewanya murah karena disubsidi baik oleh pemerintah pusat maupun daerah.
- Disebut persewaan sederhana karena berada di atas tanah pemerintah dan bukan tanah perseorangan/kelompok atau pribadi masyarakat, sehingga hak milik adalah milik pemerintah pusat/daerah dan ruang yang tersedia untuk penduduk disewakan.
- Disebut rumah kontrakan sederhana karena harga sewa yang dibayar oleh masyarakat sangat murah karena masyarakat yang diperuntukkan bagi penghuni nantinya berpenghasilan rendah.

- Disebut hunian sederhana karena baik kualitas bahan bangunan maupun tampilan bangunannya sangat sederhana, baik kualitas bahan bangunan Kelas I, maupun tampilan bangunan yang mewah dan dekoratif.

2.1.4 Pemanfaatan Rusunawa

Permanen No. Pasal 3(a) 14/Permen/M/2007 menyatakan bahwa pengelolaan tempat tinggal meliputi pemanfaatan fisik tempat tinggal, yang meliputi penggunaan kamar dan bangunan, termasuk pemeliharaan, pemeliharaan, dan peningkatan kualitas. infrastruktur, Sarana dan Utilitas.

Selain itu, Pasal 4 menyatakan:

- 1) Pemanfaatan fisik bangunan rumah susun adalah penggunaan perumahan atau ruang lainnya.
- 2) Pemanfaatan fisik bangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 meliputi pemeliharaan, pemeliharaan dan peningkatan kualitas prasarana, bangunan dan fasilitas.
- 3) Prasarana sebagaimana dimaksud dalam ayat 3 terdiri atas jalan, tangga, jalan akses, selokan, limbah, persampahan, dan air bersih.
- 4) Sarana yang dimaksud dalam ayat 3 adalah sarana pendidikan, kesehatan, ibadah, dan olah raga.
- 5) Pembangkit listrik menurut ayat 3 terdiri atas jaringan listrik, jaringan gas, jaringan telepon dan alat proteksi kebakaran.

2.1.5 Kelompok Sasaran

Berdasarkan Modul 3 Pemanfaatan Rusunawa oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, kelompok sasaran yang dituju sebagai penerima manfaat pembangunan perumahan adalah:

a. Rusunawa sebagai Strategi Penataan Permukiman Kumuh

Permukiman kumuh dapat diatasi dengan perencanaan dan pelaksanaan kawasan yang terintegrasi dengan hunian vertikal sebagai solusi tunggal. Kelangkaan lahan dan mahalnya harga tanah di perkotaan telah mengisyaratkan para pemangku kepentingan, terutama pemerintah, kota dan sektor swasta untuk mempertimbangkan konsep kehidupan vertikal sebagai inisiatif untuk meningkatkan penggunaan lahan, yang juga berdampak pada

penurunan taraf hidup masyarakat. Penghematan biaya dan energi, terutama terkait dengan biaya di sektor transportasi.

b. Rusunawa TNI/ POLRI

Maksud dan tujuan Pembangunan Rumah Terjangkau TNI/POLRI adalah untuk memenuhi kebutuhan rumah dinas anggota TNI/POLRI dan memberikan peningkatan dan dukungan yang tepat sasaran untuk kesejahteraan anggota TNI/POLRI, khususnya pada tingkat Bintara, hingga penugasan operasional yang membutuhkan kecepatan dan integritas unit.

c. Rusunawa Pekerja

Akomodasi kerja meliputi akomodasi tempat tinggal yang dibangun untuk kebutuhan karyawan yang bersifat non komersial. Biasanya, perumahan para pekerja ini dibangun di tempat mereka bekerja. Di apartemen ini, para karyawan tidak mengutamakan adanya ruang bersama di setiap lantai, dan kesempurnaan ruang publik dikondisikan. peningkatan sarana dan prasarana ditawarkan dalam skala kecil yang ditujukan hanya untuk kebutuhan individu.

d. Rusunawa Lembaga Pendidikan Berasrama

Lembaga pendidikan berasrama adalah penyelenggara pendidikan menengah yang berbentuk pendidikan umum, kejuruan dan/atau keagamaan atau pendidikan terpadu yang dalam proses pembelajarannya mewajibkan peserta didiknya untuk tinggal di asrama. Rusunawa dimaksudkan untuk memberikan fasilitasi bantuan fisik bangunan Rusunawa sehingga mendorong lembaga pendidikan tinggi dan/atau lembaga pendidikan berasrama untuk memenuhi kebutuhan asrama bagi mahasiswa/siswa/santri dan hunian bagi pendidik dan/atau tenaga kependidikan

e. Rusunawa Fungsi Campuran

Ini adalah rusunawa yang selain berfungsi tidak hanya sebagai unit hunian juga dimanfaatkan sebagai tempat bisnis dan sosial lainnya.

2.2 PEMANFAATAN RUSUNAWA

2.2.1 Jenis Ruang dalam Rusunawa

Menurut Modul 3 Pemanfaatan Rusunawa Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat menyatakan: Setiap hunian memiliki jenis fasilitas dan ruang tertentu yang mendukung pengoperasian hunian tersebut. Fasilitas perumahan dan fasilitas pendukung:

1) Bangunan Utama

Bangunan utama adalah apartemen hunian yang bisa disewa, biasanya ada 2-3 apartemen di apartemen, jadi apartemen 21 m², 28 m², 36 m² dan 45 m². Setiap apartemen memiliki 5-6 kamar (tergantung tipe), yaitu: Kamar tidur (jumlah kamar tidur per unit tergantung tipe), lounge, lounge/ruang keluarga, dapur, kamar mandi, serambi/balkon dan serambi.

2) Bangunan Pendukung, *Hall/Lobby*

Lobi tidak hanya menjadi tempat menunggu tamu/tamu penghuni gedung rumah susun, namun juga sering dijadikan tempat umum bagi penghuni untuk mengobrol atau menonton TV (khususnya sepak bola). Ruang depan juga berfungsi sebagai "kotak surat" datar tempat surat, paket, atau deposit yang ditujukan untuk penghuni rumah susun disimpan untuk diambil oleh penghuni rumah susun.

3) Dapur Bersama

Meski setiap apartemen biasanya memiliki dapur, namun ciri khas "common room" dari apartemen tersebut tetap digunakan. Dapur bersama ini sering digunakan oleh teman sekamar (terutama ibu-ibu) untuk saling mengenal dengan berbagi bahan makanan dan memasak bersama, seperti: Ulang tahun, khitanan dan upacara lainnya.

4) Pos Kesehatan

Pos Kesehatan adalah sejenis puskesmas untuk tempat tinggal yang dilengkapi dengan dokter umum, tenaga medis dan peralatan medis yang disediakan oleh pengurus.

5) Kios Usaha

Rumah susun memiliki berbagai kios untuk usaha kecil dan menengah, seperti: Tersedia untuk disewakan: toko kelontong, kios kredit, apotek, bengkel, dll. untuk penghuni rumah susun (hak istimewa) dan bukan

penghuni rumah susun. Hal ini bertujuan untuk menunjang keuangan para penghuni rumah susun sekaligus memfasilitasi kegiatan yang berkaitan dengan rumah susun.

6) Tempat Ibadah

Tempat ibadah disediakan untuk memenuhi kebutuhan rohani penghuninya, biasanya disediakan musholla.

7) Ruang Terbuka

Ruang terbuka adalah area terbuka yang terdapat di lingkungan rusun, seperti: taman, lapangan bulutangkis, lapangan sepakbola, parkir, area pedestrian dll untuk menunjang aktivitas outdoor penghuni rusun yang beraneka ragam.

2.2.2 Pemanfaatan Ruang Hunian

Dalam Permenpera No. 14/Permen/M/2007 Pasal 5 berbunyi : “Pemanfaatan ruang hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) wajib memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- 1) sebuah. Penempatan atau bentuk Unsur Sarusunawa hanya dapat dipindahkan dan diubah oleh Pengurus;
- 2) Unsur-unsur yang dimaksud dalam ayat 1 adalah bagian-bagian bangunan yang membentuk fungsi dan gaya arsitektur bangunan serta rincian keseluruhannya, antara lain; langit-langit, atap, kolom, balok, dinding, pintu, jendela, lantai, tangga, pegangan tangan, komponen penerangan, komponen ventilasi, dan komponen mekanis;
- 3) penataan dan penataan barang di sarusunawa yang tidak menghalangi jendela yang dapat menghalangi sirkulasi udara dan cahaya; yaitu penempatan sekat antar ruangan tidak mengganggu struktur bangunan;
- 4) penghuni mengurus dapur, ruang jemur dan kakus (MCK) serta fungsi ruangan lainnya di rumah susun

2.2.3 Pemanfaatan Ruang Bukan Hunian

Dalam Permenpera No. 14/Permen/M/2007 Pasal 6, menyatakan bahwa :

- 1) Pemanfaatan ruang bukan hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) wajib memperhatikan hal-hal sebagai berikut :
 - a. satuan bukan hunian yang ada pada bangunan rusunawa hanya dipergunakan untuk kegiatan ekonomi dan sosial serta tidak dapat difungsikan sebagai hunian atau dialih fungsikan untuk kegiatan lain;
 - b. pelaksanaan kegiatan ekonomi pada satuan bukan hunian hanya diperuntukkan bagi usaha kecil;
 - c. satuan bukan hunian difungsikan untuk melayani kebutuhan penghuni rusunawa;
 - d. pemanfaatan ruang pada satuan bukan hunian tidak melebihi batas satuan tersebut;
 - e. pemanfaatan ruang lantai dasar untuk tempat usaha dan sarana sosial sesuai ketentuan badan pengelola; dan
 - f. pemanfaatan dapur, ruang jemur, mandi cuci kakus (MCK), ruang serbaguna, ruang belajar dan ruang penerima tamu serta sarana lain bagi lansia dan penyandang cacat yang berada di luar satuan hunian dilakukan secara bersama.
- 2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemanfaatan ruang bukan hunian sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) diatur dalam ketentuan badan pengelola

2.2.4 Pemanfaatan Unit Usaha

Di dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 14/Permen/M/2007 Pasal 4 menyebutkan bahwa penghuni rusunawa dapat memanfaatkan ruang bukan hunian untuk melakukan kegiatan ekonomi sebagai tempat untuk kegiatan usaha kecil. Di samping itu, pemanfaatan dapur, ruang jemur, mandi cuci kakus (MCK), ruang serbaguna, ruang belajar dan ruang penerima tamu serta sarana lain bagi lansia dan penyandang cacat yang berada di luar satuan hunian dilakukan secara bersama.

Guna terpeliharanya rusunawa sehingga dapat diperoleh manfaat yang maksimal, maka perlu diperhatikan hal-hal berikut :

- (1) Penghuni Gedung Rusunawa yang menggunakan Gedung Rusunawa untuk pemeliharaan dan perbaikan harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:
 - a. Penggunaan atap (roof) harus disesuaikan dengan daya dukung bangunan yang rendah;
 - b. Balkon atau komponen dinding bangunan hanya dapat digunakan untuk tanaman pot/tanaman gantung;
 - c. Ruang di bawah tangga tidak boleh digunakan untuk keuntungan pribadi;
 - d. Untuk pelajar dan pekerja/karyawan yang belum menikah, blok laki-laki dipisahkan dari blok perempuan;
 - e. Dinding bagian dalam gedung dapat digunakan untuk memasang papan informasi.
- (2) penggunaan bangunan dengan Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat 1 meliputi prasarana bangunan dan ruang bersama antara penghuni dan pemilik Rusunawa.
- (3) Penggunaan prasarana dan luas bangunan oleh penghuni tidak boleh mengganggu penghuni lainnya.
- (4) Penggunaan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan atas dasar kesepakatan antara pengelola dan penghuni sesuai dengan kontrak sewa.

2.2.5 Perubahan Fungsi Pemanfaatan

Pemanfaatan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi hunian atau campuran. Pemanfaatan rumah susun dapat berubah dari fungsi hunian ke fungsi campuran, diatur dalam Pasal 51 UU No. 20 Tahun 2011, sebagai berikut:

- (1) Pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 dapat berubah dari fungsi hunian ke fungsi campuran karena perubahan rencana tata ruang.
- (2) Perubahan fungsi yang diakibatkan oleh perubahan rencana tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar mengganti sejumlah rumah susun dan/atau memukimkan kembali pemilik sarusun yang dialihfungsikan.

- (3) Pihak yang melakukan perubahan fungsi rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib menjamin hak kepemilikan sarusun.

2.3 PEMANFAATAN FASILITAS SOSIAL DAN FASILITAS UMUM

2.3.1 Pengertian Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum

Di dalam UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, fasos-fasum termasuk dalam prasarana, sarana dan utilitas umum. Fasilitas lingkungan rumah susun harus dapat :

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.

Kepastian ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum merupakan prasyarat dalam penyelenggaraan rumah susun. Sesuai UU 20/2011 tentang Rumah Susun, dalam Pasal 40, bahwa :

- (1) Pelaku pembangunan wajib melengkapi lingkungan rumah susun dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (2) Prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan :
 - a. kemudahan dan keserasian hubungan dalam kegiatan sehari-hari;
 - b. pengamanan jika terjadi hal-hal yang membahayakan; dan
 - c. struktur, ukuran, dan kekuatan sesuai dengan fungsi dan penggunaannya.
- (3) Prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi standar pelayanan minimal.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai standar pelayanan minimal prasarana, sarana, dan utilitas umum diatur dengan Peraturan Menteri.

2.3.2 Kriteria Fasilitas Umum

Menurut Modul 3 Pemanfaatan Rusunawa oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Fasilitas umum meliputi antara lain :

1. Jaringan air bersih

Sumber air bersih dapat dipenuhi kebutuhannya oleh PAM maupun sumur pompa air tanah.

2. Jaringan listrik

Tersedianya suplai listrik yang memadai dari PLN.

3. Jaringan telepon

Saat ini kebutuhan jaringan telepon tidak menjadi prioritas seperti beberapa dekade yang lalu, karena kemajuan teknologi nirkabel yang sudah sangat pesat.

4. Jaringan gas

Pemenuhan kebutuhan bahan bakar yang disuplai oleh PGN dapat memberikan alternatif yang murah dan aman.

5. Jaringan transportasi

Transportasi merupakan kebutuhan vital yang tidak dapat dihindarkan. Ketersediaan jaringan transportasi beserta moda transportasi yang ada menjadi kewajiban yang harus tersedia dalam suatu permukiman.

6. Pemadam kebakaran

Sistem jaringan pemadaman yang baik dan efisien sangat membantu dari sisi keamanan bangunan terhadap dampak bahaya kebakaran.

7. Sarana penerangan jalan umum

Penerangan sangat diperlukan baik untuk lahan terbuka maupun akses jalan.

2.3.3 Pemanfaatan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum

Dalam Permenpera No. 14/Permen/M/2007, pemanfaatan fasilitas sosial dan fasilitas umum atau prasarana, sarana dan utilitas umum, termasuk dalam pemanfaatan fisik bangunan rusunawa untuk kelompok “bukan hunian”. Hal tersebut diatur dalam Pasal 4 dan Pasal 6. Pasal 4, menyatakan bahwa :

(1) Pemanfaatan fisik bangunan rusunawa merupakan kegiatan pemanfaatan ruang hunian maupun bukan hunian.

- (2) Pemanfaatan fisik bangunan rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup kegiatan pemeliharaan, perawatan serta peningkatan kualitas bangunan prasarana, sarana dan utilitas.
- (3) Prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri dari jalan, tangga, selasar, drainase, sistem air limbah, persampahan dan air bersih.
- (4) Sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri dari sarana pendidikan, kesehatan, peribadatan, dan olahraga.
- (5) Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri dari jaringan listrik, jaringan gas, jaringan telepon, dan perlengkapan pemadam kebakaran.

Dalam Pasal 6 diatur mengenai pemanfaatan ruang bukan hunian, sebagai berikut :

- (1) Pemanfaatan ruang bukan hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) wajib memperhatikan hal-hal sebagai berikut:
 - a. satuan bukan hunian yang ada pada bangunan rusunawa hanya dipergunakan untuk kegiatan ekonomi dan sosial serta tidak dapat difungsikan sebagai hunian atau dialih fungsikan untuk kegiatan lain;
 - b. pelaksanaan kegiatan ekonomi pada satuan bukan hunian hanya diperuntukkan bagi usaha kecil;
 - c. satuan bukan hunian difungsikan untuk melayani kebutuhan penghuni rusunawa;
 - d. pemanfaatan ruang pada satuan bukan hunian tidak melebihi batas satuan tersebut;
 - e. pemanfaatan ruang lantai dasar untuk tempat usaha dan sarana sosial sesuai ketentuan badan pengelola; dan
 - f. pemanfaatan dapur, ruang jemur, mandi cuci kakus (MCK), ruang serbaguna, ruang belajar dan ruang penerima tamu serta sarana lain bagi lansia dan penyandang cacat yang berada di luar satuan hunian dilakukan secara bersama.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemanfaatan ruang bukan hunian sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) diatur dalam ketentuan badan pengelola.