

BAB II

TINJAUAN UMUM RUMAH SUSUN KEMBANG SEDERHANA SEWA

2.1. Tinjauan

2.1.1. Pengertian Rumah Susun

Rumah Susun adalah bangunan bertingkat yang dibangun di suatu lingkungan dan terbagi menjadi struktur fungsional baik secara horizontal maupun vertikal. Setiap unit dapat digunakan secara terpisah dan dimiliki, khususnya untuk area tempat tinggal yang dilengkapi dengan fasilitas bersama, bagian bersama, dan tanah bersama.

2.1.2. Klasifikasi

a. Berdasarkan kepemilikan:

1. Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa)

Rumah Susun Sederhana Sewa merupakan jenis hunian bertingkat yang disewakan dan tidak dilengkapi dengan fasilitas lift. Hunian ini diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang masih belum memiliki tempat tinggal, dengan maksud untuk meningkatkan aspek perekonomian dan kesejahteraan hidup.

2. Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami)

Rumah Susun Sederhana Milik adalah bentuk hunian bertingkat yang memungkinkan kepemilikan atau pembelian unit secara langsung. Rusunami, sebagai tipe hunian vertikal, memiliki status kepemilikan pribadi dan diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Terkadang disebut sebagai apartemen bersubsidi, rusunami memiliki struktur bangunan dengan lebih dari sepuluh lantai dan dibangun oleh pengembang properti untuk masyarakat yang memiliki penghasilan maksimal 4,5 juta rupiah per bulan. Kepemilikan unit rusunami dapat diperoleh melalui skema Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) bersubsidi yang disediakan oleh pemerintah, khususnya untuk kalangan masyarakat tertentu. Status kepemilikan ini dapat dicapai melalui

pembelian dengan skema sewa beli atau pembayaran tunai, dengan menggunakan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Regulasi kepemilikan rumah susun diatur dalam Undang-Undang No. 16 Tahun 1985.

b. 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.

2.2. Standar Rumah Susun

2.2.1. Standar Fasilitas Rumah Susun

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

Tabel 2. 1 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 30m2	

Sumber : SNI 03-7013-2004

Tabel 2. 2 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

Menurut ketentuan yang diatur dalam Standar Departemen Pekerjaan Umum (DPU) DIY, luas ruang minimum untuk satu orang dalam unit hunian

adalah 7 m². Berikut adalah tabel perbandingan kapasitas unit di dalam rumah susun.

Tabel 2. 3 Besaran Unit Hunian

Luas unit hunian (m ²)	Kapasitas (orang)	Fasilitas dalam unit hunian	Tipe	Referensi	
Minimal 18	-	Tidak disebutkan, namun mampu mewadahi aktivitas yang paling pokok (makan/minum, tidur, Mandi Cuci Kakus (MCK))	-	SNI 03-7013-2004	
Maksimal 36					
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	(Rosfian dalam Zulhidayat, 2018)	
		b) Ruang keluarga/tamu			
21		c) pantry/dapur			
24		d) kamar mandi			
30		a) 2 kamar tidur	Keluarga yang sudah memiliki anak		
36		b) ruang keluarga/tamu			
42		c) pantry/dapur			
50	d) kamar mandi				
	e) ruang makan				

Sumber : Peraturan Standar Departemen Pekerjaan Umum (DPU) DIY

Tabel 2. 4 Standar Dimensi Unit Rusun

30	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. 800.000,- sampai dengan Rp. 2.000.000,- per bulan.
2. Masyarakat Berpenghasilan Menengah Bawah (MBMB) dengan pendapatan Rp. 2.000.000,- sampai dengan Rp. 4.000.000,- per bulan.

2.2.4. Infrastruktur Rumah Susun

1. Tangga Darurat

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

- a. Pintu dan tangga darurat kebakaran harus mencakup ruang tangga dan harus dilengkapi dengan penanda arah yang jelas.
- b. Setiap tingkat harus memiliki paling tidak dua pintu dan tangga darurat kebakaran, dengan jarak minimal antara keduanya adalah 25 meter.

- c. Tempatkan pintu dan tangga darurat di lokasi yang mudah diakses sehingga dapat mengeluarkan penghuni dalam waktu tidak lebih dari 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 yang terletak diluar bangunan harus berjarak minimal 1 m dari bukaan yang berhubungan dengan tangga kebakaran.
2. Tangga Sirkulasi dan Koridor

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 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. Rusun wajib memiliki fasilitas tangga, terutama jika jumlah lantai kurang atau sama dengan lima.
 - g. Koridor dapat berfungsi sebagai penghubung antara dua sisi rusun, dengan ukuran lebar minimal 180 cm.
3. Alat Pemadam Kebakaran

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 60/PRT/1992, setiap bangunan rumah susun yang memiliki lima lantai atau lebih diwajibkan memiliki peralatan pemadam kebakaran,

termasuk pemadam api ringan, hydrant dalam, dan hydrant luar. Fasilitas ini harus dipasang mulai dari lantai pertama..

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 penghantar 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 harus memiliki ruang dengan fungsi utama untuk menyelenggarakan kegiatan pribadi, kegiatan bersama, kegiatan keluarga, dan kegiatan pelayanan.
- b. Tiap unit rumah susun harus dilengkapi dengan KM/WC, serta dapur.

2.2.6. 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.

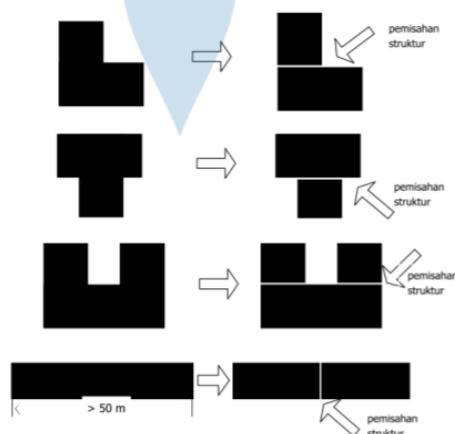
- f. Area parkir yang terletak di pekarangan tidak boleh mengurangi ruang terbuka hijau sesuai dengan ketentuan.
- g. Sarana parkir kendaraan rusun tidak boleh menyebabkan gangguan lalu lintas maupun lingkungan di sekitarnya.

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. Denah bangunan rusun disarankan berbentuk bujur sangkar, lingkaran, atau segi banyak karena lebih meminimalisir kerusakan akibat gempa dibanding dengan denah bangunan yang berbentuk memanjang.
- c. Atap bangunan haruslah menggunakan konstruksi dengan material yang ringan untuk meminimalisir intensitas kerusakan akibat gempa.
- d. Pada perancangan rusun harus mempertimbangkan atau mencantumkan unsur lokal atau identitas masyarakat setempat yang diterapkan pada arsitektur bangunan.
- e. Disarankan untuk menggunakan masa bangunan simetri ganda dengan rasio panjang / lebar $< 3m$, serta mengolah bentuk denah guna menghindari puntiran pada bangunan.
- f. 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.
- g. 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 $30 m^2$.
- h. 30 % dari total luas bangunan dipergunakan untuk sirkulasi, utilitas, dan ruang publik.
- i. Perancangan rusun haruslah efisien serta fungsional, dan memenuhi persyaratan pencahayaan dan penghawaan.

- j. Pada tiap 3 lantai pada bangunan rusun harus disediakan ruang publik sebagai sarana interaksi sosial bagi penghuni.
- k. 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.
- l. Lebar tangga minimal 120 cm.
- m. Penutup lantai unit hunian menggunakan plester dan acian tanpa menggunakan keramik, sedangkan penutup lantai untuk selasar, tangga, serta KM/WC menggunakan keramik.
- n. Penutup dinding KM/WC menggunakan keramik dengan ketinggian maksimal 180 cm dari lantai.
- o. Meja dapur dan dinding meja dapur menggunakan penutup berupa keramik. Tinggi maksimal keramik dinding meja dapur adalah 60 cm dari level meja dapur;
- p. Elevasi KM/WC hendaknya lebih tinggi dibanding elevasi unit hunian guna menghindari air kotor yang menembus plat lantai.
- q. 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.
- r. Perancangan ruang mekanikal elektrikan harus efektif, efisien, serta terintegrasi.
- s. 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. 1 Dilatasi

Sumber : (Menteri Pekerjaan Umum, 2007)

2.4. Permasalahan Kondisi Rumah Susun Pada Studi Kasus

Studi kasus mengenai masalah yang terjadi di Rusunawa Jongkang dijadikan sebagai dasar perancangan karena permasalahan yang muncul di Rusunawa Jongkang dianggap mencerminkan kendala umum yang mungkin dihadapi oleh Rusunawa, khususnya di Kabupaten Sleman. Pemilihan studi kasus ini dilakukan karena proyek perancangan Rusunawa pada konteks ini berlokasi di Kabupaten Sleman. Tujuannya adalah agar perancangan proyek Rusunawa yang akan datang dapat mengantisipasi dan mengatasi permasalahan yang telah teridentifikasi di Rusunawa Jongkang, sehingga dapat menciptakan hunian yang lebih baik dan menghindari kesulitan yang mungkin timbul pada rusunawa eksisting tersebut.:

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. Masih banyak motor yang diparkir di depan kamar/unit karena tidak memudahinya lahan parkir tiap blok sehingga mengganggu sirkulasi.
 - b. 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 *septictank* dengan bak sumur air bersih berdekatan \pm 4 meter.

- b. Ukuran bak kontrol kurang lebar sehingga mempersulit perawatan.
 - c. Tidak adanya sumur resapan untuk air yang disalurkan dari *septictank*.
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.
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
- 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. Tidak adanya penutup yang mumpuni pada TPS sehingga memberikan bau yang tidak sedap.
 - b. Tidak adanya tempat untuk mendaur ulang sampah.
 - c. 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 di rusun ini tidak dirawat sehingga tidak memenuhi fungsi sebagaimana mestinya, seperti memberikan kesejukan, menyerap karbon dioksida, menurunkan suhu, dan menyerap air hujan.