

BAB II TINJAUAN KASUS RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA

2.1. PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DI INDONESIA

2.1.1 Hakekat Perumahan dan Permukiman dalam Kehidupan Manusia

Pengembangan permukiman baik di kota dan di desa pada hakekatnya adalah mewujudkan kondisi hunian yang layak untuk ditinggali, nyaman, aman, damai sejahtera hingga memiliki keberlanjutan. Permukiman merupakan salah satu kebutuhan mendasar manusia. Pemerintah wajib memberikan akses kepada masyarakatnya untuk memperoleh pemukiman yang layak huni, sejahtera, berbudaya, dan berkeadilan sosial. Pengembangan permukiman ini meliputi pengembangan prasarana dan sarana dasar suatu perkotaan, pengembangan permukiman yang terjangkau, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah, proses penyelenggaraan lahan, pengembangan ekonomi kota, serta penciptaan sosial budaya untuk perkotaan. Pengembangan permukiman juga harus memperhatikan aspek – aspek sosial budaya masyarakat setempat agar pengembangannya kelak mampu sesuai dengan kondisi masyarakat dan lingkungannya.

Perumahan sebagai salah satu kebutuhan dasar, sampai dengan saat ini sebagian besar disediakan secara mandiri oleh masyarakat baik membangun sendiri maupun sewa kepada pihak lain. Kendala utama yang dihadapi masyarakat pada umumnya keterjangkauan pembiayaan rumah. Di lain pihak, kredit pemilikan rumah dari perbankan memerlukan berbagai persyaratan yang tidak setiap pihak dapat memperolehnya dengan mudah serta suku bunga yang tidak murah.

2.1.2 Permasalahan Perumahan dan Permukiman

Perumahan sebagai salah satu kebutuhan dasar, sampai dengan saat ini sebagian besar disediakan secara mandiri oleh masyarakat baik membangun sendiri maupun sewa kepada pihak lain. Upaya dalam memenuhi kebutuhan permukiman dan perumahan pemerintah dalam Gerakan Nasional Pengembangan Sejuta Rumah (GNPSR) yang dicanangkan oleh Pemerintah sejak Oktober 2003¹ sampai saat ini masih diteruskan kebijakannya tapi permasalahan yang dapat menghambat program ini antara lain :

- a. terbatasnya pembiayaan perumahan untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah (MBR)

¹ Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 34/2008 tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Kawasan Perumahan

- b. Belum ada mekanisme dengan hasil yang menggembirakan dalam upaya membantu masyarakat berpenghasilan rendah
- c. Bunga KPR perumahan yang diterbitkan oleh Bank masih terlampaui tinggi untuk ukuran MBR
- d. Daya beli masyarakat pada saat ini masih rendah
- e. Birokrasi perijinan masih cukup menyulitkan bagi para pengembang.

Permintaan akan perumahan terus meningkat tiap tahunnya. Secara nasional kebutuhan perumahan relatif besar, meliputi : kebutuhan rumah yang belum terpenuhi (*backlog*) sekitar 8 juta unit; pertumbuhan kebutuhan rumah baru setiap tahunnya sekitar 800 ribu unit; serta kebutuhan peningkatan kualitas perumahan yang tidak memenuhi persyaratan layak huni sekitar 13 juta unit rumah².

Kondisi di atas jelas menimbulkan permasalahan lingkungan, khususnya pusat kota (*inner-city*) dimana akan tercipta kawasan dan lingkungan kumuh (*sick districts and neighborhoods*) yang dapat diindikasikan dengan munculnya permukiman kumuh dan liar (*slum dan squatters*), kematian dan kerusakan kawasan bersejarah, kesemrawutan dan kemacetan lalu lintas (*traffic congestion*), kerusakan kawasan tepian air, bantaran sungai dan tepian laut, kekacauan ruang-ruang publik (*public domain, public space, public easement*), lingkungan pedestrian, isi dan arti komunitas, ketidak sinambungan ekologi kota serta ketidak seragaman morfologi dan tipologi kota.

2.2. RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA (RUSUNAWA)

2.2.1 Pengertian Rusunawa

Menurut Kamus besar Bahasa Indonesia, rumah adalah bangunan tempat tinggal. Sedangkan menurut Webster Dictionary, rumah dapat didefinisikan sebagai:

- Sebuah struktur yang dimaksudkan sebagai tempat tinggal manusia
- Sebagai bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal seorang atau lebih yang memiliki fungsi yang sangat berbeda
- Sebuah bangunan berisi tempat tinggal satu atau lebih keluarga

Berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (“UU Rusun”), definisi dari rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, dan definisi dari rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan dan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, rumah susun adalah gedung atau bangunan bertingkat terbagi atas

² Menkimpraswil, April 2008, tentang tentang Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman (KSNPP)

beberapa tempat tinggal (masing-masing) untuk satu keluarga); Flat³ dan rumah susun sewa adalah rumah susun yang diselenggarakan oleh pemerintah guna memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk disewakan dalam jangka waktu tertentu.

Peraturan Bupati Sleman No 11 tahun 2007 tentang perumahan dan kawasan permukiman menyebutkan bahwa Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan – satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk hunian, yang dilengkapi dengan bagian-bersama, benda bersama dan tanah bersama dan rumah susun sewa adalah rumah bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang tidak dapat dimiliki secara perseorangan dan pemilik wajib membayar dalam jangka waktu tertentu.

Dari semua pengertian di atas maka dapat diambil sebuah kesimpulan tentang pengertian rumah susun yaitu sebuah tempat tinggal manusia yang melindunginya dari gangguan dan keberadaan akan terus tumbuh sesuai dengan penghuninya. Pengertian rumah susun di atas juga memiliki perbedaan namun masih terdapat kesamaan yang apabila kita urutkan berdasarkan dari yang dimiliki oleh semua pengertian sampai yang hanya dimiliki oleh sebagian pengertian adalah:

- Rumah susun terdiri dari beberapa unit hunian
- Unit – unit tersebut disatukan dalam bangunan tunggal.
- Bangunan tunggal tersebut berupa bangunan bertingkat atau bersifat vertikal.

Perbedaan rumah susun dengan rusunawa adalah terletak pada sistem kepemilikan, rusun dapat dimiliki oleh penghuninya dengan cara membeli sedangkan rusunawa hanya dapat dipakai dengan cara menyewa sehingga dapat diambil sebuah kesimpulan Rusunawa adalah singkatan dari rumah susun sederhana sewa yaitu bangunan bertingkat yang dibangun dalam satu lingkungan tempat hunian yang memiliki WC dan dapur yang menyantui, dengan cara membayar sewa tiap bulannya kepada pengembangnya.

2.2.2. Misi dan Kebijakan Rumah Susun

Berdasarkan Kebijakan dan Rencana Strategis Pembangunan Rumah Susun di Kawasan Perkotaan, 2008 – 2014, oleh Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia, dengan misi dan kebijakan sebagai berikut:

- a. Menciptakan iklim yang kondusif bagi percepatan pembangunan rumah susun dengan arah kebijakan:

3 Depdikbud, 1998, Kamus Besar Bahasa Indonesia, h. 851

- Menyelenggarakan tata pemerintahan dan tata kelola perusahaan yang baik.
 - Mendorong percepatan pembangunan rumah susun di kawasan perkotaan.
- b. Meningkatkan pendayagunaan sumber daya dan kapasitas pelaku pembangunan dengan arah kebijakan :
- Mendorong peran serta dan kapasitas pemerintah daerah, badan usaha / masyarakat.
 - Meningkatkan pendayagunaan sumber daya.
 - Meningkatkan pendayagunaan dan pengelolaan rumah susun.
- c. Mempercepat pembangunan rumah susun dan meningkatkan kualitas kawasan perkotaan dengan arah kebijakan:
- Meningkatkan pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpendapatan menengah ke bawah.
 - Meningkatkan kualitas prasarana, sarana, dan utilitas perkotaan.

2.2.3 Tujuan dan Sasaran Rumah Susun

Mengacu pada misi dan arah kebijakan di atas, maka tujuan perencanaan pembangunan bangunan ke arah vertikal di tengah kota (rumah susun), berupa rumah susun atau apartemen ini mempunyai tujuan dan keuntungan antara lain:

- a. Penataan kembali perumahan dan lingkungannya (memperindah kota).
- b. Peningkatan efisiensi penggunaan lahan, ruang, dan daya tampung kota.
- c. Peningkatan efisiensi prasarana, sarana, dan utilitas perkotaan.
- d. Peningkatan produktivitas masyarakat dan daya saing kota.
- e. Peningkatan pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpendapatan menengah ke bawah.
- f. Peningkatan penyerapan tenaga kerja dan pertumbuhan ekonomi.

Sasaran Penghuni Rumah Susun:

- Masyarakat yang terkena langsung proyek perumahan dan pembangunan
- Masyarakat sekitar yang berada dalam lingkungan kumuh yang segera akan dibebaskan
- Target jual ditujukan kepada masyarakat menengah kebawah

Sasaran penghuni rusunawa terbagi menjadi 3 golongan yakni:

- Masyarakat yang memiliki penghasilan tidak tetap
- Masyarakat yang memiliki pekerjaan tidak tetap

- Masyarakat yang hanya tinggal dalam waktu sementara (tidak tetap) dalam suatu wilayah untuk menghemat biaya perjalanan ke tempat kerja

2.2.4 Jenis – Jenis Rumah Susun

- Berdasarkan ketinggian bangunan:
 - *Low Rise Flat*, Ketinggian bangunan sampai dengan enam lantai.
 - *Medium Rise Flat*, Ketinggian bangunan enam sampai dengan sembilan lantai.
 - *High Rise Flat*, Ketinggian bangunan sampai dengan empat puluh lantai.
- Berdasarkan pencapaian vertikal:
 - *Elevated Flat*, Pencapaian melalui elevator atau lift dengan ketinggian lebih dari empat lantai.
 - *Walk-up Flat*, Pencapaian melalui tangga dengan ketinggian tidak lebih dari empat lantai.
- Berdasarkan penyusunan lantai:
 - *Simplex*, Satu unit hunian dilayani oleh satu lantai, dalam satu lantai ini juga terdiri dari beberapa unit hunian. Dan merupakan bentuk yang paling sederhana dan paling ekonomis.
 - *Duplex*, Satu unit hunian dilayani dalam dua lantai, tidak setiap lantai membutuhkan koridor, tetapi membutuhkan tangga di dalam setiap unit hunian untuk menghubungkan lantai satu dan lantai dua unit hunian. Dalam setiap unit area privasi terpisah dengan area publik.
 - *Triplex*, Satu unit hunian dilayani dalam tiga lantai. Kegiatan dalam setiap unit hunian dapat dilanjutkan dalam area yang terpisah.
- Menurut penyelenggaraan pembangunan rumah susun:
 - BUMN/BUKD
 - koperasi
 - BUMS
 - Swadaya Masyarakat
- Berdasarkan system kepemilikannya terbagi atas⁴:
 - Sewa biasa

4 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

Rumah susun dengan system sewa disebut rusunwa. Rumah susun tersebut diperuntukan untuk golongan menengah ke bawah yang bekerja di perkotaan. Mereka menyewa unit dengan menyewa dari pengelola

- Sewa beli / milik

Rumah susun milik biasa di sebut rusunmi. Rusunmi adalah program pemerintah dalam menyediakan rumah tipe hunian bertingkat untuk masyarakat menengah ke bawah. Rusunmi bisa dimiliki dengan system kredit kepemilikan apartemen (KPA) bersubsidi dari pemerintah untuk kalangan tertentu.

Apabila penghuni adalah pemilik unit maka disebut rumah milik. Kepemilikan dapat dilakukan dengan memanfaatkan Kredit Pemilik Rakyat (KPR). Sistem kepemilikan ini lazimnya diterapkan pada pengadaan rumah di daerah pinggiran kota, baik bagi masyarakat golongan menengah maupun golongan bawah. Pertimbangan lain dalam mendirikannya adalah harga tanah di pinggiran masih terjangkau oleh golongan yang dituju.

- Sistem kooperatif

Sistem kepemilikan rumah susun yang penyelenggaraan pengelola dilakukan oleh suatu koperasi dan status kepemilikan unit didapat dengan mendaftar menjadi anggota koperasi.

Menurut Ir. Siswono Yudohusodo dan Ir. Soearli Salam rumah susun dibagi berdasarkan pengguna, fasilitas yang di miliki serta system pembeliannya – yaitu⁵:

1. Rumah Susun Mewah

- Biasanya dikenal dengan sebutan apartemen
- Ditujukan Khusus untuk orang asing yang bekerja di Indonesia atau untuk orang masyarakat kalangan atas.
- Memiliki faslitas berupa:
 - Fasilitas utama: berupa hunian
 - Fasilitas penunjang, tertama untuk kepentingan social, hiburan / rekreasi, olah raga, dan fasilitas lain dengan tingkat pelayanan yang mewah.

2. Rumah Susun Menengah

- Lebih dikenal dengan nama flat, biasanya ditujukan utuk konsumsi pengusaha/masyarakat berpenghasilan cukup tinggi

⁵ Siswono Yudohusodo, Ir., Rumah Untuk Seluruh Rakyat, Jakarta : Inkoppol, 1991, hlm.213

- Fasilitas hamper sama dengan rumah susun mewah, namun dengan pelayanan dan keamanan yang lebih rendah.
 - Ditujukan untuk Masyarakat Berpenghasilan Menengah Bawah adalah masyarakat yang mempunyai pendapatan diatas Rp. 2.500.000,- sampai dengan Rp. 4.500.000,- per bulan, atau yang ditetapkan oleh Menteri Negara Perumahan Rakyat pada tahun 2007.
3. Rumah Susun Murah (sederhana)
- Rumah susun murah adalah rumah susun yang dibangun untuk masyarakat berpenghasilan rendah seperti yang dikemukakan pada bagian pengertian rumah susun di atas.
 - Fasilitas terbatas
 - Sistem dipergunakan adalah sewa/beli

f. Berdasarkan akses sirkulasi horisontal terbagi atas:

1. Eksterior Corridor

Kelebihan: Penghawaan dan pencahayaan baik

kekurangan: sirkulasi dan pemakaian lahan boros.



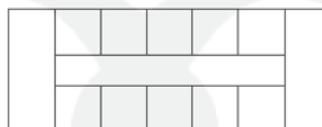
Gambar 2. 1 Pola sirkulasi exterior corridor

(sumber: Time Server Standars For Residential)

2. Interior Corridor

Kelebihan: sirkulasi dan pemakaian lahan efisien.

kekurangan: Penghawaan dan pencahayaan kurang



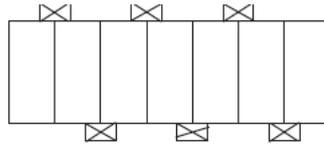
Gambar 2. 2 Pola sirkulasi interior corridor

(sumber: Time Server Standars For Residential)

3. Multiple Exterior Acces

Kelebihan: Privasi, pencahayaan, dan penghawaan baik

kekurangan: Akses bertentangan menjadi lebih jauh



Gambar 2. 3 Pola sirkulasi Multiple Exterior Acces

(sumber: Time Server Standars For Residential)

4. Multiple Interior Acces

Kelebihan: pencahayaan, dan penghawaan tidak alami, privasi terjaga
 kekurangan: Akses bertentangga menjadi lebih jauh

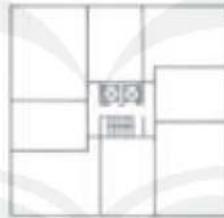


Gambar 2. 4 Pola sirkulasi Multiple Interior Acces

(sumber: Time Server Standars For Residential)

5. Tower

Kelebihan: pencahayaan, dan penghawaan baik pada tiap unit
 kekurangan: sirkulasi di tengah buruk dan gelap

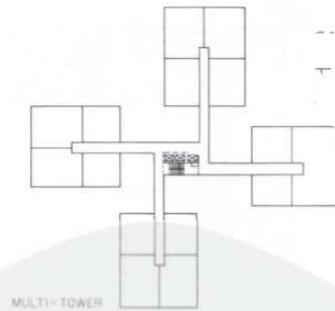


Gambar 2. 5 Pola sirkulasi Tower

(sumber: Time Server Standars For Residential)

6. Multi Tower

Kelebihan: pencahayaan, dan penghawaan baik pada tiap unit
 kekurangan: sirkulasi di tengah buruk dan gelap



Gambar 2. 6 Pola sirkulasi Multi Tower

(sumber: Time Server Standars For Residential)

2.3. PENGGUNA RUMAH SUSUN

Dalam rusun, target utama pelayanan ditujukan untuk melayani kebutuhan hunian dari masyarakat berpenghasilan rendah yang berdomisili di daerah administrasi Kabupaten Sleman Yogyakarta, diutamakan masyarakat yang berada di pemukiman kumuh – padat maupun tempat – tempat yang berkaitan dengan penataan lingkungan permukiman (dengan pendapatan tiap keluarga tiap bulan satu sampai dua kali UMP, belum memiliki rumah tinggal tetap) dan masyarakat yang tinggalnya direlokasi untuk pembangunan rumah susun atau pembangunan sarana prasarana fisik lainnya. Jenis pengguna pada rumah susun ini digolongkan sebagai berikut:

- a. Pengguna tetap yang merupakan penyewa unit (penghuni rusun), pedagang penyewa ruang komersial, dan badan pengelola rumah susun;
- b. Pengguna tidak tetap: pengunjung rumah susun (tamu).

Sasaran penghuni rusunawa terbagi menjadi 3 golongan yakni:

- Masyarakat yang memiliki penghasilan tidak tetap
- Masyarakat yang memiliki pekerjaan tidak tetap
- Masyarakat yang hanya tinggal dalam waktu sementara (tidak tetap) dalam suatu wilayah untuk menghemat biaya perjalanan ke tempat kerja

2.4. JENIS KEGIATAN DALAM RUMAH SUSUN

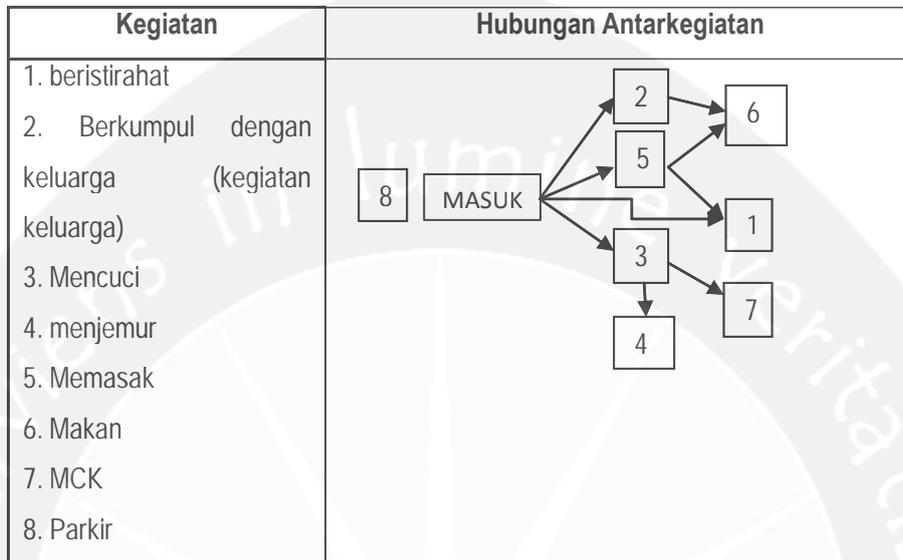
Dalam rusun jenis kegiatan yang berlangsung di dalamnya secara garis besar antara lain:

- a. Kegiatan hunian (bermukim);
- b. Kegiatan bersosialisasi masyarakat;
- c. Kegiatan perniagaan dan jasa
- d. Kegiatan pengelolaan dan service.
- e. Kegiatan Parkir

Berdasarkan kegiatan – kegiatan tersebut maka dapat ditarik kesimpulan kebutuhan ruang kegiatan tersebut sebagai berikut:

a. Kegiatan Hunian

Tabel 2. 1 Kegiatan Hunian



sumber: Analisis Penulis, 2013

Standar perancangan unit hunian di dalam rumah susun⁶:

- Unit hunian berada di lantai satu dan lantai berikutnya;
- Satu unit hunian terdiri atas: 1 ruang multifungsi, 2 ruang tidur, 1 KM/WC, ruang service (dapur, ruang cuci, dan ruang jemur)
- Total luas perunit maksimal 30 m²
- Penutup dinding KM/WC menggunakan pasangan keramik dengan tinggi maksimum adalah 1.80 meter dari level lantai.
- Penutup meja dapur dan dinding meja dapur menggunakan keramik. Tinggi maksimum pasangan keramik dinding meja dapur adalah 0.60 meter dari level meja dapur.
- Elevasi KM/WC dinaikkan terhadap elevasi ruang unit hunian, hal ini berkaitan dengan mekanikal-elektrikal untuk menghindari sporing air bekas dan kotor menembus pelat lantai.

⁶ Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 05/Prt/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi

b. Kegiatan Sosialisasi (Publik)

Tabel 2. 2 Kegiatan Sosialisai (Publik)

Kegiatan	Hubungan Antarkegiatan
1. Berkumpul dengan tetangga (berdiri maupun duduk) 2. Bermain 3. Hajatan	

sumber: Analisis Penulis, 2013

Standar perencanaan ruang publik di dalam rumah susun menurut Dinas PU :

- Setiap lantai bangunan rusuna bertingkat tinggi harus disediakan ruang bersama yang dapat berfungsi sebagai fasilitas bersosialisasi antar penghuni.
- Ukuran koridor/selasar sebagai akses horizontal antar ruang dipertimbangkan berdasarkan fungsi koridor, fungsi ruang, dan jumlah pengguna, minimal 1.2 m.
- *Railling*/pegangan rambat balkon dan selasar harus mempertimbangkan faktor privasi dan keselamatan dengan memperhatikan estetika sehingga tidak menimbulkan kesan masif/kaku, dilengkapi dengan *balustrade* dan *railing*.

c. Kegiatan Publik di Luar Bangunan

Tabel 2. 3 Kegiatan Publik di Luar Bangunan

Kegiatan	Hubungan Antarkegiatan
1. bermain 2. Duduk bersantai 3. Olahraga	

sumber: Analisis Penulis, 2013

Standar perencanaan ruang publik (di luar bangunan) dalam rumah susun menurut Dinas PU :

- Lantai dasar dipergunakan untuk fasos, fasek dan fasum, antara lain : Ruang Unit Usaha, Ruang Pengelola, Ruang Bersama, Ruang Penitipan Anak, Ruang Mekanikal-Elektrikal, prasarana dan sarana lainnya, antara lain tempat penampungan sampah/kotoran.

- Luasan ruang yang memadai untuk menampung kegiatan di dalam ruang publik (berkumpul, bermain, acara hajatan, dan lain-lain)
- Keamanan bagi anak-anak yang bermain di ruang publik (orientasi ruang terhadap kontrol orang tua)

d. Kegiatan Perdagangan

Tabel 2. 4 Kegiatan Perdagangan

Kegiatan	Hubungan Antarkegiatan
Bedagang	
1. Menyimpan barang dagangan 2. Memasak 3. Cuci dan bersih – bersih 4. Transaksi jual - beli	<pre> graph LR In[] --> 1[1] 1 --> 2[2] 1 --> 4[4] 2 --> 3[3] </pre>
Berbelanja	
5. Memilih barang 6. makan / minum 7. transaksi	<pre> graph LR In[] --> 5[5] 5 --> 7[7] 6[6] --> 7 </pre>

sumber: Analisis Penulis, 2013

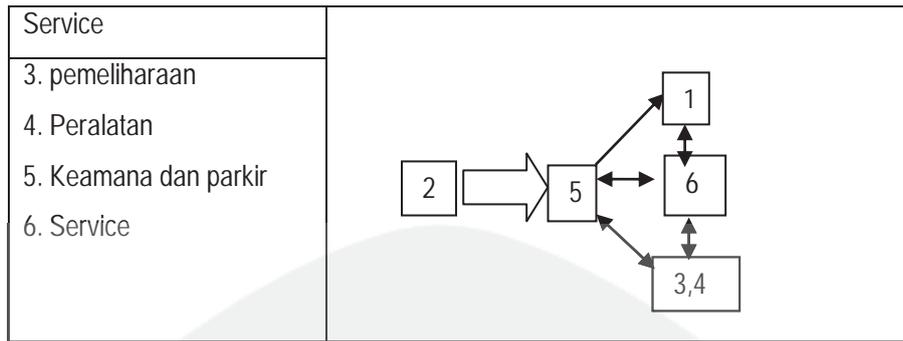
Standar perencanaan ruang komersial di dalam rumah susun menurut Dinas PU :

- Ruang komersial terletak di lantai dasar bangunan rumah susun
- Penutup dinding KM/WC menggunakan pasangan keramik dengan tinggi maksimum adalah 1.80 meter dari level lantai.
- Penutup meja dapur dan dinding meja dapur menggunakan keramik. Tinggi maksimum pasangan keramik dinding meja dapur adalah 0.60 meter dari level meja dapur.

e. Kegiatan Pengelola dan Service

Tabel 2. 5 Kegiatan Pengelola dan Service

Kegiatan	Hubungan Antarkegiatan
adminstrasi	
1. Pengelola 2. Parkir	



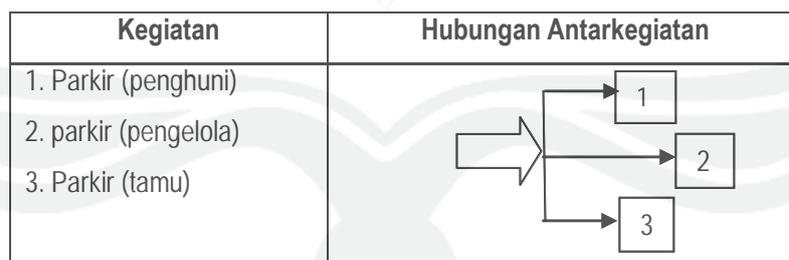
sumber: Analisis Penulis, 2013

Standar perencanaan ruang pengelola dan servis di dalam rumah susun menurut Dinas PU :

- Seluruh instalasi utilitas harus melalui *shaft*, perencanaan *shaft* harus memperhitungkan estetika dan kemudahan perawatan.
- Ruang-ruang mekanikal dan elektrikal harus dirancang secara terintegrasi dan efisien, dengan sistem yang dibuat seefektif mungkin (misalnya: system plumbng dibuat dengan sistem *positive suction* untuk menjamin efektivitas sistem).
- Lantai dasar dipergunakan untuk fasos, fasek dan fasum, antara lain : Ruang Unit Usaha, Ruang Pengelola, Ruang Bersama, Ruang Penitipan Anak, Ruang Mekanikal-Elektrikal, prasarana dan sarana lainnya, antara lain tempat penampungan sampah/kotoran.

f. Parkir

Tabel 2. 6 Parkir



sumber: Analisis Penulis, 2013

Tabel 2. 7 Jenis Kegiatan Rumah Susun

Jenis Kegiatan	Jenis Kegiatan	Kebutuhan Ruang
1. Kegiatan hunian (bermukim)	1. Bertempat tinggal	1. Unit hunian rusun tipe umum 2. Unit hunian rusun tipe difabel 3. Tempat parkir penghuni
	2. Rekreasi	1. Taman

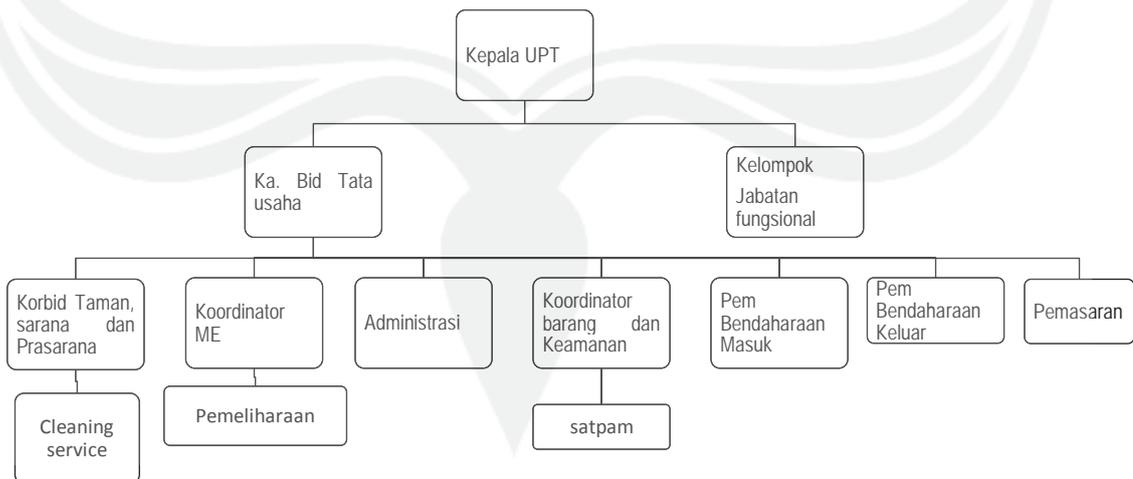
		2. Lapangan olah raga
2. Kegiatan Sosialisasi	1. Bersosialisasi, rekreasi, sembahyang bersama (jamaah), pengajian, pertemuan RT/RW	1. Ruang komunal (publik) 2. Ruang serbaguna 3. Hall 4. Mushola
3. Kegiatan perdagangan	1. Kegiatan perniagaan	1. warung 2. Pertokoan 3. Pusat perbelanjaan
	2. Jasa	1. Pendidikan 2. kesehatan
4. Kegiatan Pengelola dan service	1. Administrasi	1. Ruang Pengelola
	2. Service	1. Gudang 2. Ruang pompa 3. ruang Panel

sumber: Analisis Penulis, 2013

2.5. PENGELOLA DALAM RUMAH SUSUN

Dalam pengelolaan rumah susun terdapat 2 lembaga pengelolaan pusat dan pada tiap unit. Lembaga pusat pengelolaan Kabupaten Sleman berada di Dabag Depok dengan bagan sebagai berikut:

Bagan 2.1 Struktur UPT Rumah Susun Pemerintah



sumber: UPT DIY, 2013

Pada tiap unit rumah susun di tiap wilayah yang bukan pusat memiliki lembaga sebagai berikut:

Bagan 2. 2 Struktur UPT Rumah Susun Pemerintah



sumber: UPT DIY, 2013

2.6. TATA RUANG RUMAH SUSUN

Seperti yang dibahas sebelumnya rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang di strukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda, bersama dan tanah bersama. Bangunan rumah susun berfungsi untuk memwadhahi aktivitas menghuni yang paling pokok, dengan luas tiap unit minimal 18 m² dan maksimal 36 m². Pada rumah susun sederhana dengan jumlah 5 lantai, pada lantai dasar digunakan sebagai fasilitas kegiatan ekonomi atau budaya, sedangkan pada lantai lainnya sebagian besar berfungsi sebagai tempat tinggal dan kegiatan sosial.

2.6.1 Jenis – Jenis Fasilitas Rumah Susun

Fasilitas lingkungan merupakan penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya, yang antara lain dapat berupa⁷:

- a. **Fasilitas niaga**, sarana penunjang yang memungkinkan penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi yang berupa bangunan atau pelataran usaha untuk pelayanan perbelanjaan dan niaga serta tempat kerja.

7 SNI 03-7013-2004 tentang Tata cara perencanaan fasilitas lingkungan rumah susun sederhana: Badan Standardisasi Nasional

Tabel 2. 8 Fasilitas Niaga atau Tempat Kerja

Fasilitas yang disediakan	Jumlah minimal penghuni yang dapat di layani (tiap satuan fasilitas)	Fungsi	Lokasi dan jarak dari unit hunian	Letak dan posisi pada lantai bangunan	Luas lantai	Luas lahan (bila merupakan bangunan sendiri)
Warung	250 penghuni / 50 KK	Penjualan sembako	1. dipusat lingkungan 2. mudah dicapai 3. Radius maksimal 300 M	Ditempatkan pada lantai dasar	18 – 36 m ²	72 m ² (dengan KBD 50%)
Toko – Toko Perusahaan dagang	2500 penghuni	Menjual barang – barang kebutuhan sehari – hari termasuk sandang dan pangan	Di pusat lingkungan maksimal 500 m	Ditempatkan pada bangunan itu sendiri	± 50m ²	100 m ² (dengan KBD 50%)
Pusat perbelanjaan termasuk usaha jasa	≥ 2500 penghuni	Menjual sandang, pangan dan pelayanan jasa	Di pusat lingkungan radius maksimal 1000 m	Di tempatkan pada bangunan itu sendiri	± 600m ²	1200 m ² (dengan KBD 50%)

Sumber: SNI 03-7013-2004 tentang Tata cara perencanaan fasilitas lingkungan rumah susun sederhana

- b. Fasilitas pendidikan,** fasilitas yang memungkinkan siswa mengembangkan pengetahuan keterampilan dan sikap secara optimal, sesuai dengan strategi belajar-mengajar berdasarkan kurikulum yang berlaku.

Tabel 2. 9 Fasilitas Pendidikan

Fasilitas ruang belajar	Jumlah minimal penghuni yang dapat di layani (tiap satuan fasilitas)	Fungsi	Letak	Jarak	Kebutuhan jumlah ruang kelas	Luas lantai Yang dibutuhkan	Luas lahan yang dibutuhkan
Tingkat pra belajar	1500 jiwa dimana anak – anak usia 5 -6 tahun sebanyak 8%	Menampung pelaksanaan pendidikan pra sekolah usia 5 – 6 tahun	Di tengah – tengah kelompok keluarga / digabung dengan taman – taman bermain di RT / RW	Mudah dicapai dengan radius pencapaian 500 m dihitung dari unit terjauh dan tertinggi 500 m	Dihitung berdasarkan system pendidikan SD 5 - 6 tahun dengan rumus (1)	125 M2 (1,5 M2/ siswa)	250 m2

Sumber: SNI 03-7013-2004 tentang Tata cara perencanaan fasilitas lingkungan rumah susun sederhana

Keterangan:

(1) Kebutuhan jumlah ruang belajar tingkat pra belajar berdasarkan system pendidikan SD 6 tahun

$$s = \frac{(Ups - Us) \times a \%}{E} \dots \dots \dots (1)$$

Dengan pengertian sebagai berikut::

S adalah kebutuhan jumlah ruang belajar tingkat pra sekolah

UPS adalah hasil proyeksi anak usia pra sekolah selama 5 tahun

Us adalah jumlah anak usia pra sekolah yang tertampung

a% adalah anak usia pra sekolah yang ingin masuk pendidikan pra sekolah

E adalah daya tamping paling efektif dan efisien berdasarkan kondisi lingkungan (40 siswa)

c. **Fasilitas kesehatan**, fasilitas yang dimaksud untuk menunjang kesehatan penduduk dan berfungsi pula untuk mengendalikan perkembangan atau pertumbuhan penduduk.

Tabel 2. 10 Fasilitas kesehatan

Fasilitas	Jumlah Minimal	Fungsi	Letak	Jarak	Kebutuhan minimum fungsi ruang	Luas lantai yang dibutuhkan	Luas lahan yang dibutuhkan
1. posyandu	1000 jiwa	Memberikan pelayanan kesehatan untuk anak – anak usia balita	Terletak di tengah – tengah lingkungan RS keluarga dan dapat menyatu dengan kantor RT/RW	Mudah dicapai dengan radius pencapaian maksimal 2000 m dari unit terjauh dan tertinggi	Sebuah ruangan yang dapat menampung aktivitas kesehatan	30 m ²	60 m ² (KDB 50%)
2. Balai pengobatan	1000 jiwa	Memberikan pelayanan kepada penduduk dalam bidang kesehatan	Terletak di tengah – tengah lingkungan keluarga atau dekat dengan kantor RT/RW	Mudah dicapai dengan radius perncapaian maksimum 400 m dari unit terjauh dan tertinggi	-	150 m ²	300 m ² (KDB 50%)
3. Praktek dokter	5000 jiwa	Memberikan pelayanan pertama kepada penduduk dalam bidang kesehatan umum / spesialis	Berada ditengah – tengah kelompok dan bersatu dengan fasilitas lain atau dilantai dasar	Mudah dicapai dengan radius pencapaian maksimal 1000 m dari unit terjauh dan tertinggi	Sebuah ruang periksa dokter dan ruang tunggu	Minimal 18 m ²	-

Sumber: SNI 03-7013-2004 tentang Tata cara perencanaan fasilitas lingkungan rumah susun sederhana

d. **fasilitas peribadatan**, fasilitas yang dipergunakan untuk menampung segala aktivitas peribadatan dan aktivitas penunjang. Fasilitas peribadatan harian harus disediakan di setiap blok. Fasilitas beribadah dapat disatukan dengan ruang serbaguna atau ruang komunal, dengan ketentuan sebagai berikut:

- (1) jumlah penghuni minimal yang dilayani adalah 40 KK untuk setiap satu fasilitas peribadatan disediakan 1 mushola untuk tiap 1 blok, dengan luas lantai 9 - 360 M².
- (2) Jumlah penghuni minimal harus mendukung untuk setiap fasilitas peribadatan kecil adalah 400 KK.

e. **fasilitas pemerintahan dan pelayanan umum**, fasilitas yang dapat dipergunakan untuk kepentingan pelayanan umum, yaitu pos hansip, balai pertemuan, kantor RT dan RW, pos polisi, pos pemadam kebakaran, kantor pos pembantu, gedung serba guna, dan kantor kelurahan.

Tabel 2. 11 Fasilitas Pemerintah dan Pelayanan Umum

Fasilitas	Jumlah minimal penghuni yang dilayani	Lokasi	Posisi	Luas minimal	Luas lantai minimal
1. kantor RT	250 penghuni	Berada ditengah – tengah lingkungan rusun	Dapat berada pada lantai unit hunian	18 m ² – 36 m ²	-
2. kantor / balai RW	1000 penghuni	Berada ditengah – tengah lingkungan dan menjadi satu dengan ruang serbaguna	Dapat berada pada lantai unit hunian	36 m ²	-
3. pos hansip / siskamling	200 penghuni	Berada di tengah – tengah lingkungan jarak maksimal 200 M	Dapat diletakkan pada lantai dasar unit hunian	4m ²	6m ²
4. telpon umum	200 jiwa	Berada dekat dengan pelayanan umum lainnya	Pada lantai dasar	60 x 60 cm	-
5.gedung serbaguna	1000 jiwa	Berada ditengah – tengah lingkungan dengan jarak maksimal	Pada lantai dasar	250 m ²	500 m ²

		pencapaian 500 M			
6. ruang terbuka	200 jiwa	Dapat menjadi satu atau mempergunakan ruang serbaguna	Pada lantai dasar	100 m2	-
7. Kotak pos	1000 jiwa	Dibagian depan tiap bangunan hunian	Ditempatkan pada lantai dasar	-	-

Sumber: SNI 03-7013-2004 tentang Tata cara perencanaan fasilitas lingkungan rumah susun sederhana

- f. **Ruang terbuka**, ruang terbuka yang direncanakan dengan suatu tujuan atau maksud tertentu, mencakup kualitas ruang yang dikehendaki dan fungsi ruang yang dikehendaki. Dalam hal ini tidak termasuk ruang terbuka sebagai sisa ruang dan kelompok bangunan yang direncanakan.

Tabel 2. 12 Ruang Terbuka

Fasilitas	Maksimal pelayanan (satuan fasilitas)	Jarak pelayanan maksimal (m)	Luas areal minimal	Lokasi	Fungsi	Ketentuan dan persyaratan
1. Taman	40 – 100 keluarga	400 - 800	60 - 150	1. antar bangunan dan atau 2. pada batas lingkungan rumah susun dan atau 3. bersatu dengan tempat bermain dan olah raga	1. keseimbangan lingkungan 2. kenyamanan visual dan audial 3. kontak dengan alam secara maksimal 4. berinteraksi sosial 5. pelayanan social budaya	1. merupakan taman yang dapat digunakan oleh berbagai kelompok usia 2. Dapat digunakan untuk rekreasi aktif atau pasif. 3. Mencakup area untuk berjalan atau tempat duduk – duduk atau digabung dengan tempat bermain
2. Tempat bermain	12 – 30 KK	400 - 800	70 - 180	1. antar bangunan – bangunan 2. atau pada ujung-ujung cluster yang diawasi	1. Tempat bermain untuk anak usia 1-5 tahun 2. Menyediakan rekreasi aktif dan pasif	1. Mudah dicapai dan mudah diawasi dari unit- unit hunian, karena kelompok usia balita masih membutuhkan pengawasan ketat. 2. 0,3 anak usia balita tiap keluarga dan 1,8 M2 tiap 1 anak

					3. Berinteraksi	
	250 keluarga	400 - 800	450	Dapat disatukan dengan sekolah	1. Tempat bermain untuk anak usia 6 tahun -12 tahun 2. Menunjang pendidikan dan kesehatan 3. Memberikan rekreasi pasif dan aktif 4. Berinteraksi Social	1. Harus dilengkapi dengan permainan yang aman dan sesuai usia pengguna 2. 1,8 M2 tiap keluarga
3.Peralatan usaha	400-100 keluarga	± 600	40-100	Pada tempat yang memungkinkan untuk digunakan pada waktu tertentu	1. Menjajakan dagangan pada lokasi yang bersifat temporer 2. Berinteraksi sosial	Memenuhi persyaratan kesehatan,keamanan,kenyamanan dan kebersihan.
4.Tempat parkir						

Sumber: SNI 03-7013-2004 tentang Tata cara perencanaan fasilitas lingkungan rumah susun sederhana

7. Hubungan antar fasilitas ditentukan berdasarkan :

- a. Kebutuhan fasilitas
- b. Kebutuhan pelayanan
- c. Fungsi dari tiap-tiap fasilitas
- d. Jarak antara fasilitas dengan unit hunian
- e. Jarak antara fasilitas dengan fasilitas

g. Fasilitas di ruang terbuka,setiap macam ruang dan penggunaan ruang di luar bangunan, seperti taman, jalan, pedestrian, jalur hijau, lapangan bermain, lapangan olah raga dan parkir.

Tabel 2. 13 Fungsi Ruang Terbuka

Fungsi	Aktifitas	Wadah Kegiatan	Komponen dan elemen Ruang Terbuka
1. Rekreasi dan komunikasi social	1. Berinteraksi sosial;	Ruang yang digunakan bersama oleh penghuni untuk pelayanan sosial budaya serta melakukan interaksi sosial sesuai dengan keadaan sosial budaya setempat.	1. Komponen mencakup : seluruh komponen dari fungsi 1 dan 2 2. Elemen : Seluruh elemen dari fungsi 1 dan 2
	2. Memperoleh kenyamanan alami dan kontak dengan alam secara maksimal	Taman yang memenuhi : 1. kebutuhan visual maupun audial yaitu keindahan, kenyamanan, memberikan kesan perspektif, vista, pelembut, arsitektural, meredam gaduh, menciptakan bentuk kawasan untuk menyatukan site dan mengikat masa bangunan; 2. kebutuhan ekologis lingkungan, yaitu menetrarisir polusi udara, penyediaan cahaya matahari dan sirkulasi udara, pengendali banjir; 3. kebutuhan rekreasi, yaitu area lansekap yang ditata untuk rekreasi pasif yang membutuhkan ketenangan sampai aktifitas bermain aktif.	1. Komponen mencakup taman, perkerasan 2. Elemen mencakup : <ul style="list-style-type: none"> • taman rumput, perdu, • pelindung, berbunga, • peneduh; lampu penerangan, tempat duduk; • batas pegangan; • penanda
	3. Bermain	Tempat bermain : 1. tempat bermain untuk anak usia 1-5 tahun, yaitu tempat untuk anak yang masih membutuhkan pengawasan langsung dari orang dewasa; 2. tempat bermain untuk anak usia 6-12 tahun, yaitu tempat bermain untuk anak yang tidak membutuhkan pengawasan langsung dari orang dewasa.	1. Komponen mencakupi tempat bermain . 2. Elemen mencakup : <ul style="list-style-type: none"> • tanaman rumput, • berbunga, semak, • pelindung, peneduh; • kran air, bangku duduk dan • meja; • permainan, aktif, pasif, • kreatif:

			<ul style="list-style-type: none"> • bak pasir, ayunan, luncuran, • panjatan papan jungkit; • penanda
	4. Berolah raga basket dan atau badminton dan atau kasti dan atau senam aerobic	Lapangan olah raga	<p>1. Komponen mencakup : lapangan yang memungkinkan untuk olah raga dan tempat penyimpanan alat-alat olah raga</p> <p>2. Elemen mencakup :</p> <ul style="list-style-type: none"> • rumput sebagai penutup permukaan atau perkerasan • perlengkapan olah raga, • tempat duduk, penerangan • penanda
2. Pelayanan	1. Menjajakan dagangan (pelayanan ekonomi)	Peralatan usaha bersifat temporer, merupakan tempat untuk menjajakan dagangan pada lokasi yang tepat, kenyamanan dan kesehatan	<p>1. Komponen mencakup pelataran dengan perkerasan,</p> <p>2. Elemen mencakup :</p> <ul style="list-style-type: none"> • kran air bersih, kran kebakaran, saluran drainase, tempat sampah; • penanda
	2. Menghubungkan satu tempat ke tempat lain dengan roda kendaraan maupun berjalan kaki	<p>Jalur penghubung</p> <p>1. jalan kendaraan;</p> <p>2. jalan pejalan kaki;</p> <p>Tempat parkir</p> <ul style="list-style-type: none"> • untuk penghuni : aman dan mudah diawasi dari unit hunian. • pengunjung : terbatas pada kendaraan tamu dan untuk 	<p>1. Komponen mencakup :</p> <ul style="list-style-type: none"> • jalan kendaraan roda 4 dan roda 2 • jalur pejalan kaki; • tempat parkir, kendaraan roda 4 dan roda 2 <p>2. Elemen mencakup :</p> <ul style="list-style-type: none"> • tanaman pelindung, peneduh;

		bangunan fasilitas yang dibutuhkan	<ul style="list-style-type: none"> • lahan parkir, tempat duduk; • lampu penerangan; • penanda
	3. Ruang untuk kebutuhan pelayanan utilitas	Ruang terbuka akibat kebutuhan tanah untuk pelayanan utilitas	<p>1. Komponen mencakup :</p> <ul style="list-style-type: none"> • ruang terbuka dengan atau tanpa perkerasan; <p>2. Elemen mencakup :</p> <ul style="list-style-type: none"> • telpon umum; • parabola; • jaringan utilitas; • tempat pembuangan • sampah sementara; • WC umum; • penanda

Sumber: SNI 03-7013-2004 tentang Tata cara perencanaan fasilitas lingkungan rumah susun sederhana

2.7. KRITERIA PERENCANAAN RUMAH SUSUN

2.7.1 Kriteria Umum

Penyelenggaraan Rusun Bertingkat Tinggi harus memenuhi kriteria umum perencanaan sebagai berikut⁸ :

- a. Bangunan Rumah Rusun Bertingkat Tinggi harus memenuhi persyaratan fungsional, andal, efisien, terjangkau, sederhana namun dapat mendukung peningkatan kualitas lingkungan di sekitarnya dan peningkatan produktivitas kerja.
- b. Kreativitas desain hendaknya tidak ditekankan kepada kemewahan material, tetapi pada kemampuan mengadakan sublimasi antara fungsi teknik dan fungsi sosial bangunan, dan mampu mencerminkan keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya;
- c. Biaya operasi dan pemeliharaan bangunan gedung sepanjang umurnya diusahakan serendah mungkin;
- d. Desain bangunan rusun bertingkat tinggi dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dilaksanakan dalam waktu yang pendek dan dapat dimanfaatkan secepatnya.

⁸ PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM NOMOR : 05/PRT/M/2007 TENTANG PEDOMAN TEKNIS PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN SEDERHANA BERTINGKAT TINGGI

2.7.2 Kriteria Khusus

Penyelenggaraan Rusun Bertingkat Tinggi harus memenuhi kriteria khusus perencanaan sebagai berikut⁹ :

- a. Rusun bertingkat tinggi yang direncanakan harus mempertimbangkan identitas setempat pada wujud arsitektur bangunan tersebut;
- b. Masa bangunan sebaiknya simetri ganda, rasio panjang lebar (L/B) < 3, hindari bentuk denah yang mengakibatkan puntiran pada bangunan;
- c. Jika terpaksa denah terlalu panjang atau tidak simetris : pasang dilatasi bila dianggap perlu;
- d. Lantai Dasar dipergunakan untuk fasos, fasek dan fasum, antara lain : Ruang Unit Usaha, Ruang Pengelola, Ruang Bersama, Ruang Penitipan Anak, Ruang Mekanikal-Elektrikal, Prasarana dan Sarana lainnya, antara lain Tempat Penampungan Sampah/Kotoran;
- e. Lantai satu dan lantai berikutnya diperuntukan sebagai hunian yang 1 (satu) Unit Huniannya terdiri atas : 1 (satu) Ruang Duduk/Keluarga, 2 (dua) Ruang Tidur, 1 (satu) KM/WC, dan Ruang Service (Dapur dan Cuci) dengan total luas per unit adalah 30 m².
- f. Luas sirkulasi, utilitas, dan ruang-ruang bersama maksimum 30% dari total luas lantai bangunan;
- g. Denah unit rusun bertingkat tinggi harus fungsional, efisien dengan sedapat mungkin tidak menggunakan balok anak, dan memenuhi persyaratan penghawaan dan pencahayaan;
- h. Struktur utama bangunan termasuk komponen penahan gempa (dinding geser atau rangka perimetral) harus kokoh, stabil, dan efisien terhadap beban gempa;
- i. Setiap 3 (tiga) lantai bangunan rusun bertingkat tinggi harus disediakan ruang bersama yang dapat berfungsi sebagai fasilitas bersosialisasi antar penghuni.
- j. Sistem konstruksi rusun bertingkat tinggi harus lebih baik, dari segi kualitas, kecepatan dan ekonomis (seperti sistem formwork dan sistem pracetak) dibanding sistem konvensional;
- k. Dinding luar rusun bertingkat tinggi menggunakan beton pracetak sedangkan dinding pembatas antar unit/sarusun menggunakan beton ringan, sehingga beban struktur dapat lebih ringan dan menghemat biaya pembangunan.
- l. Lebar dan tinggi anak tangga harus diperhitungkan untuk memenuhi keselamatan dan kenyamanan, dengan lebar tangga minimal 110 cm;

⁹ ibid

- m. Railling/pegangan rambat balkon dan selasar harus mempertimbangkan faktor privasi dan keselamatan dengan memperhatikan estetika sehingga tidak menimbulkan kesan masif/kaku, dilengkapi dengan balustrade dan railling;
- n. Penutup lantai tangga dan selasar menggunakan keramik, sedangkan penutup lantai unit hunian menggunakan plester dan acian tanpa keramik kecuali KM/WC;
- o. Penutup dinding KM/WC menggunakan pasangan keramik dengan tinggi maksimum adalah 1.80 meter dari level lantai.
- p. Penutup meja dapur dan dinding meja dapur menggunakan keramik. Tinggi maksimum pasangan keramik dinding meja dapur adalah 0.60 meter dari level meja dapur;
- q. Elevasi KM/WC dinaikkan terhadap elevasi ruang unit hunian, hal ini berkaitan dengan mekanikal-elektrikal untuk menghindari sparing air bekas dan kotor menembus pelat lantai;
- r. Material kusen pintu dan jendela menggunakan bahan alluminium ukuran 3x7 cm, kusen harus tahan bocor dan diperhitungkan agar tahan terhadap tekanan angin. Pemasangan kusen mengacu pada sisi dinding luar, khusus untuk kusen yang terkena langsung air hujan harus ditambahkan detail mengenai penggunaan sealant;
- s. Plafond memanfaatkan struktur pelat lantai tanpa penutup (exposed);
- t. Seluruh instalasi utilitas harus melalui shaft, perencanaan shaft harus memperhitungkan estetika dan kemudahan perawatan;
- u. Ruang-ruang mekanikal dan elektrikal harus dirancang secara terintegrasi dan efisien, dengan sistem yang dibuat seefektif mungkin (misalnya : sistem plumbing dibuat dengan sistem positive suction untuk menjamin efektivitas sistem).

2.8. PRINSIP DASAR PERENCANAAN ARSITEKTUR BANGUNAN RUSUNAWA

2.8.1 Perencanaan Arsitektur Secara Umum

- a. Blok bangunan dan unit hunian harus dapat mengakomodasi gaya hidup calon penghuni dan budaya lokal;
- b. Menjamin terwujudnya bangunan rusuna yang didirikan berdasarkan karakteristik lingkungan, ketentuan bangunan dan budaya daerah setempat, sehingga seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya;
- c. Menjamin terwujudnya tata ruang hijau yang dapat memberikan keseimbangan dan keserasian bangunan terhadap lingkungannya;
- d. Menjamin bahwa bangunan rusuna dibangun dan dimanfaatkan dengan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.

- e. Data dan informasi berkaitan dengan kependudukan, kondisi fisik prasarana dan sarana, sosial, ekonomi, budaya serta teknologi, merupakan bahan utama dalam proses perencanaan kawasan perumahan susun.
- f. Data dan informasi sekurang—kurangnya memuat kapasitas dan daya dukung kawasan yang akan dibangun, yaitu kependudukan, kondisi fisik
- g. geomorfologi, dan peraturan daerah setempat yang berlaku.

2.9. PERSYARATAN KESELAMATAN

2.9.1. Persyaratan Struktur Bangunan Gedung

- a. Menjamin terwujudnya bangunan rusuna yang dapat mendukung beban yang timbul akibat perilaku alam dan manusia
- b. Menjamin keselamatan manusia dari kemungkinan kecelakaan atau luka yang disebabkan oleh kegagalan struktur bangunan
- c. Menjamin kepentingan manusia dari kehilangan atau kerusakan benda yang disebabkan oleh perilaku struktur.
- d. Menjamin pertindungan properti lainnya dari kerusakan fisik yang disebabkan oleh kegagalan struktur
- e. Menjamin terpasangnya instalasi listrik, penangkal petir, komunikasi, transportasi vertikal dalam gedung, proteksi kebakaran, plambing
- f. Menjamin terwujudnya bangunan rusuna yang dapat mendukung beban yang timbul akibat perilaku alam dan manusia
- g. Menjamin keselamatan manusia dari kemungkinan kecelakaan atau luka yang disebabkan oleh kegagalan struktur bangunan
- h. Menjamin kepentingan manusia dari kehilangan atau kerusakan benda yang disebabkan oleh perilaku struktur
- i. Menjamin pertindungan properti lainnya dari kerusakan fisik yang disebabkan oleh kegagalan struktur
- j. Menjamin terpasangnya instalasi listrik, penangkal petir, komunikasi, transportasi vertikal dalam gedung, proteksi kebakaran, plambing secara aman dalam menunjang terselenggaranya kegiatan di dalam bangunan rusuna
- k. Menjamin upaya beroperasinya peralatan dan perlengkapan semua instalasi secara baik:
- l. Menjamin terwujudnya bangunan rusuna yang memenuhi persyaratan jalan keluar pada saat terjadi kebakaran, serta memberikan akses bagi upaya pemadaman dari luar

- m. Dalam hal denah bangunan rusuna berbentuk T, L, atau U, maka harus dilakukan pemisahan struktur atau delatasi untuk meminimasi terjadinya kerusakan akibat gempa atau penurunan tanah
- n. Dalam meminimalisasi terjadinya kerusakan akibat gempa. denah bangunan rusuna sedapat mungkin simetris terhadap dua akses/sumbu dan sederhana. denah berbentuk sentris (bujursangkar, segibanyak, atau lingkaran) lebih baik daripada denah bangunan yang berbentuk memanjang
- o. Menjamin terwujudnya keselamatan gerak dan aktivitas pengguna bangunan;
- p. Menjamin terwujudnya upaya melindungi penghuni dari cedera atau luka saat evakuasi pada keadaan darurat.

2.10. PERSYARATAN KESEHATAN BANGUNAN GEDUNG

- a. Menjamin terpenuhinya kebutuhan udara yang cukup, baik alami maupun buatan dalam menunjang terselenggaranya kegiatan dalam bangunan rusuna;
- b. Menjamin upaya beroperasinya peralatan dan perlengkapan tata udara secara baik;
- c. Menjamin terpenuhinya kebutuhan pencahayaan yang cukup, baik alami maupun buatan dalam menunjang terselenggaranya kegiatan di dalam bangunan rusuna;
- d. Menjamin upaya beroperasinya peralatan dan perlengkapan pencahayaan secara baik;
- e. Menjamin tersedianya sarana dan parasarana air bersih dan sanitasi yang memadai dalam menunjang terselenggaranya kegiatan di dalam bangunan rusuna;
- f. Menjamin upaya beroperasinya peralatan dan perlengkapan sarana dan parasarana air bersih dan sanitasi secara baik.

2.11. PERSYARATAN KEAMANAN DAN KENYAMANAN DALAM BANGUNAN

- a. Perencanaan blok bangunan dan unit hunian harus menjamin keamanan dan kenyamanan huni untuk jangka waktu lama dengan mempertimbangkan kesesuaian dengan elemen-elemen lingkungan sekitarnya
- b. Perencanaan bangunan harus memenuhi persyaratan keamanan terhadap tindak kriminal dalam bangunan.
- c. Perencanaan bangunan harus menjamin terpenuhinya persyaratan kenyamanan baik termal, audial, visual dan gerak serta minirhasi gangguan terhadap getaran dan polusi dengan tetap menjamin penggunaan energy yang efisien;
- d. Menjamin tersedianya alai transportasi yang layak. aman, dan nyaman di dalam bangunan rusuna ;

- e. Menjamin penghuni melakukan evakuasi secara mudah dan aman, apabila terjadi keadaan darurat.

2.12. PERSYARATAN KEMUDAHAN BANGUNAN

- a. Menjamin terwujudnya bangunan rusuna yang mempunyai akses yang layak, aman dan nyaman ke dalam bangunan dan fasilitas serta layanan di dalamnya;
- b. Menjamin tersedianya akses bagi penyandang cacat, khususnya untuk bangunan fasilitas umum dan sosial;
- c. Menjamin tersedianya pertandaan dini yang informatif di dalam bangunan rusuna apabila terjadi keadaan darurat;
- d. Menjamin kemudahan aksesibilitas dari rusuna menuju ke fasilitas umum
- e. Dan fasilitas sosial yang bisa dinyatakan dalam satuan jarak geometris (km, m) dan waktu tempuh dengan berjalan kaki maupun kendaraan bermotor serta kendaraan tidak bermotor.

2.13. PERSYARATAN PENAMPILAN BANGUNAN

- a. penempatan bangunan tidak boleh mengganggu fungsi prasarana kola, lalu lintas dan ketertiban umum.
- b. kepala daerah dapat menetapkan secara khusus bentuk bangunan, tata bangunan dan lingkungan yang mengakomodasi ciri arsitektur lokal.
- c. kepala daerah dapat membentuk suatu panitia khusus yang bertugas memberi nasehat teknis mengenai ketentuan bentuk bangunan, tata bangunan dan lingkungan. perlu ditetapkan penampang-penampang bangunan untuk memperoleh kawasan yang memenuhi syarat keindahan dan keserasian.
- d. bentuk bangunan harus dirancang dengan memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur lingkungan yang ada di sekitarnya, atau yang mampu sebagai pedoman arsitektur atau panutan bagi lingkungannya.
- e. bentuk bangunan harus dirancang dengan mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan yang nyaman dan serasi terhadap lingkungannya.
- f. bentuk, tampak, profil, detail, material maupun warna bangunan harus dirancang serasi dengan lingkungan sekitarnya dan sesuai dengan persyaratan fungsinya.

2.14. BENTUK BANGUNAN

- a. bentuk bangunan harus dirancang sedemikian rupa sehingga setiap ruang dalam dimungkinkan menggunakan pencahayaan dan penghawaan alami sehingga memenuhi ketentuan hemat energi.

- b. ketentuan pada butir a. di atas tidak berlaku apabila berdasarkan fungsinya bangunan memerlukan sistem pencahayaan dan penghawaan buatan dan harus tetap mengacu pada prinsip-prinsip hemat energi.
- c. pada bangunan dengan lantai banyak, kulit atau selubung bangunan harus memenuhi persyaratan hemat energi

