

BAB II

TINJAUAN PROYEK

2.1 Pengertian RUSUNAMI

2.1.1 Pengertian Rumah Susun

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), rumah susun adalah gedung atau bangunan bertingkat terbagi atas beberapa tempat tinggal (masing-masing untuk satu keluarga).

Rumah susun menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 tahun 2011 Tentang Rumah Susun pasal 1 ayat 1 adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal 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.

Rumah Susun atau sering disingkat Rusun, sering dikonotasikan sebagai apartemen sederhana, walaupun sebenarnya apartemen bertingkat sendiri bisa dikategorikan sebagai rumah susun dan sebaliknya. Apartemen sendiri menurut KBBI yaitu tempat tinggal (terdiri atas kamar duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur, dsb) yang berada pada satu lantai bangunan bertingkat yang besar dan mewah, dilengkapi dengan berbagai fasilitas (kolam renang, pusat kebugaran, toko, dsb). Dari beberapa pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa rumah susun adalah gedung atau bangunan bertingkat sama seperti apartemen namun bersifat sederhana yang terbagi atas beberapa tempat tinggal untuk satu keluarga, terdiri dari kamar duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur, dan sebagainya yang dilengkapi dengan berbagai fasilitas.

terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Definisi dari beberapa istilah yang disebut dalam Pasal 46 UU Rumah Susun adalah sebagai berikut:

1. **Tanah bersama** adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan. (Pasal 1 ayat 4 UU Rumah Susun).
2. **Bagian bersama** adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun. (Pasal 1 ayat 5 UU Rumah Susun). Yang dimaksud dengan “bagian bersama”, antara lain, adalah fondasi, kolom, balok, dinding, lantai, atap, talang air, tangga, lift, selasar, saluran, pipa, jaringan listrik, gas, dan telekomunikasi (Penjelasan Pasal 25 ayat [1] UU Rumah Susun).
3. **Benda bersama** adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama. (Pasal 1 ayat 6 UU Rumah Susun). Yang dimaksud dengan “benda bersama”, antara lain, adalah ruang pertemuan, tanaman, bangunan pertamanan, bangunan sarana sosial, tempat ibadah, tempat bermain, dan tempat parkir yang terpisah atau menyatu dengan struktur bangunan rumah susun (Penjelasan Pasal 25 ayat [1] UU Rumah Susun).

2.2 Fungsi dan Tipologi Obyek Studi

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 (Perbup Sleman No. 11 tahun 2007 tentang pengembangan perumahan pasal 1 ayat 5).

Rumah susun termasuk fungsi hunian atau *residential*. Berdasarkan Perda Kabupaten Sleman No.5 tahun 2011 tentang bangunan gedung bab III pasal 4 ayat 1, bangunan gedung fungsi hunian meliputi bangunan untuk rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah susun, perumahan, dan rumah tinggal sementara.

Secara umum rumah susun termasuk pada tipologi apartemen. Apartemen sering dikonotasikan pada hunian vertikal yang bersifat mewah atau mahal, sedangkan rumah susun sering dikonotasikan pada hunian vertikal yang bersifat sederhana atau murah. Pada dasarnya apartemen memiliki kategori atau kelas yaitu kategori rendah, menengah, dan atas. Sehingga RUSUNAMI atau rumah susun sederhana milik ini memiliki tipologi yang sama dengan apartemen kelas menengah kebawah (kategori rendah sampai dengan kategori menengah).

2.3 Tinjauan Terhadap Obyek Sejenis

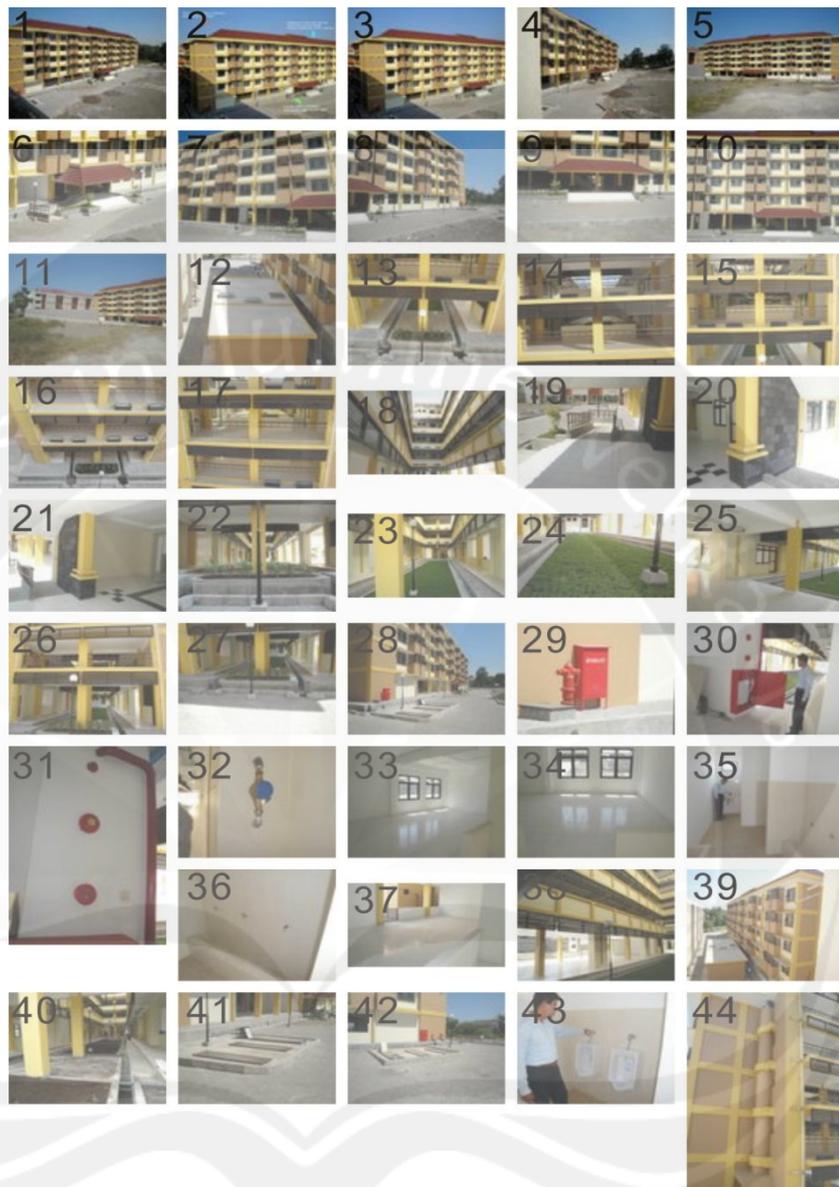
2.3.1 Rusunawa Dabag (Sleman)



Gambar 2.1. Foto Unit Rusunawa Dabag
sumber: Rusunawa.slemankab.go.id¹⁴

1. denah unit T27; 2. tangga; 3. selasar; 4. selasar; 5. rumah; 6. rumah; 7. pintu masuk; 8. kamar-kamar; 9. ruang depan; 10. kamar; 11. dapur; 12. ruang jemur; 13. kamar mandi; 14. toilet; 15. toilet

¹⁴ www.Rusunawa.slemankab.go.id/Rusunawa-dabag-foto-rusun.html



Gambar 2.2. Foto Rusunawa Dabag
sumber: Rusunawa.slemankab.go.id¹⁵

1-5. eksterior rusun; 6-10 entrance; 11-12. perspektif rusun; 13. tower junction1; 14. tower junction2; 15. tower junction3; 16. tower junction4; 17. tower junction5; 18. panel listrik tiap lantai; 19. ram kursi roda; 20-21. pintu masuk dan lobi; 22-27. taman; 28-29. hydrant luar; 30. hydrant dalam; 31. detektor kebakaran; 32. water meter; 33-34. mushola; 35-36. tempat wudhu; 37. parkir motor; 38. ruang usaha; 39. reservoir air; 40. saluran air; 41-42. septic tank komunal; 43. toilet umum; 44. cerobong sampah

¹⁵ www.Rusunawa.slemankab.go.id/Rusunawa-dabag-foto-rusun.html

RUSUNAWA Dabag berada di Condong Catur, Depok, Sleman, Yogyakarta 396 unit yang terdiri dari 3 gedung utama yaitu Dabag 1 dan 2, Dabag 3, dan Dabag 4. Fasilitas pendukung antara lain adalah mushola, lapangan badminton, lapangan bermain anak, parkir kendaraan, taman, dan pembuangan sampah tiap lantai.

Tabel 2.1 Daftar Harga Rusunawa Dabag

Rusunawa Dabag 1 dan 2 (Blok A, B, C, D - Tipe 27)

Lantai Hunian / Ruang Usaha	Harga Sewa / Tarif Retribusi	Keterangan
Lantai V	Rp. 186.000,- / bulan	
Lantai IV	Rp. 211.000,- / bulan	
Lantai III	Rp. 241.000,- / bulan	
Lantai II	Rp. 266.000,- / bulan	
Lantai I	Rp. 186.000,- / bulan	Khusus Defabel
Ruang Usaha Tipe 27	Rp. 399.000,- / bulan	

Rusunawa Dabag 3 (Blok E, F - Tipe 27)

Lantai Hunian / Ruang Usaha	Harga Sewa / Tarif Retribusi	Keterangan
Lantai IV	Rp. 211.000,- / bulan	
Lantai III	Rp. 241.000,- / bulan	
Lantai II	Rp. 266.000,- / bulan	
Lantai I	Rp. 186.000,- / bulan	Khusus Defabel
Ruang Usaha Tipe 27	Rp. 399.000,- / bulan	

Rusunawa Dabag 4 (Blok G dan H - Tipe 24)

Lantai Hunian / Ruang Usaha	Harga Sewa / Tarif Retribusi	Keterangan
Lantai V	Rp. 161.000,- / bulan	
Lantai IV	Rp. 176.000,- / bulan	
Lantai III	Rp. 201.000,- / bulan	
Lantai II	Rp. 236.000,- / bulan	

Lantai I	Rp. 161.000,- / bulan	Khusus Defabel)
Ruang Usaha Tipe 24	Rp. 355.000,- / bulan	

sumber: Rusunawa.slemankab.go.id¹⁶

Syarat pendaftaran untuk menjadi penghuni Rusunawa Dabag yaitu:

1. Foto Copy KTP / KIPEM Sleman Pemohon
2. Foto Copy Kartu Keluarga (KK) Pemohon
3. Foto Copy Surat Nikah Pemohon
4. Formulir pendaftaran
5. Data Pemohon dan Kependudukan
6. Surat Keterangan Belum mempunyai Rumah dan Mempunyai penghasilan tetap diketahui Lurah Desa
7. Penghasilan perbulan maximum Rp. 2.500.000,-

¹⁶ www.rusunawa.slemankab.go.id/rusunawa-dabag-daftar-harga.html

2.3.2 RUSUNAWA Mranggen (Sleman)



Gambar 2.3. Foto Rusunawa Mranggen

sumber: Rusunawa.slemankab.go.id¹⁷

1-4. tampak selasar dari sisi selasar lain; 5-8. selasar; 9. eksterior bangunan; 10-11. eksterior unit; 12. teras luar; 13. ruang makan dan ruang keluarga; 14. ruang tidur

RUSUNAWA ini berlokasi di Mranggen, Sinduadi, Mlati, Sleman, Yogyakarta 96 unit yang terdiri dari blok A dan blok B. Fasilitas pendukung antara lain: lobi, mushola, taman dalam, dan ruang tenis meja.

Tabel 2.2. Daftar Harga Rusunawa Mranggen

Lantai Hunian / Ruang Usaha	Harga Sewa / Tarif Retribusi	Keterangan
Lantai V	Rp. 161.000,- / bulan	
Lantai IV	Rp. 176.000,- / bulan	
Lantai III	Rp. 201.000,- / bulan	
Lantai II	Rp. 236.000,- / bulan	

¹⁷ www.Rusunawa.slemankab.go.id/Rusunawa-mranggen-foto-rusun.html

Lantai I	Rp. 161.000,- / bulan	Khusus Defabel)
Ruang Usaha Tipe 24	Rp. 310.000,- / bulan	

sumber: rusunawa.slemankab.go.id¹⁸

Syarat pendaftaran untuk menjadi penghuni Rusunawa Dabag yaitu:

1. Foto Copy KTP / KIPEM Sleman Pemohon
2. Foto Copy Kartu Keluarga (KK) Pemohon
3. Foto Copy Surat Nikah Pemohon
4. Formulir pendaftaran
5. Data Pemohon dan Kependudukan
6. Surat Keterangan Belum mempunyai Rumah dan Mempunyai penghasilan tetap diketahui Lurah Desa
7. Penghasilan perbulan maximum Rp. 2.500.000,-

Pengelola yang mengelola 4 RUSUNAWA di Sleman dibawah UPT RUSUNAWA terdiri dari beberapa bagian antara lain: tata usaha, bendahara, pengurus barang, koordinator keamanan, administrasi, koordinator mekanikal elektrik, pemasaran, dan koordinator taman dan sarana prasarana.

¹⁸ www.rusunawa.slemankab.go.id/rusunawa-mranggen-daftar-harga.html

2.4 Persyaratan Proyek

Berdasarkan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang rumah rusun, bab II pasal 2 menyebutkan bahwa penyelenggaraan rumah susun berasaskan pada:

1. kesejahteraan;
2. keadilan dan pemerataan;
3. kenasionalan;
4. keterjangkauan dan kemudahan;
5. keefisienan dan kemanfaatan;
6. kemandirian dan kebersamaan;
7. kemitraan;
8. keserasian dan keseimbangan;
9. keterpaduan;
10. kesehatan;
11. kelestarian dan berkelanjutan;
12. keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan; dan keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

Berdasarkan Perbup Sleman No.11 Tahun 2007 tentang pengembangan perumahan pasal 9 sampai dengan pasal 11 menyebutkan untuk pengembangan rumah susun antara lain:

- Pengembangan rumah susun dilakukan pada kawasan perkotaan
- Lokasi pengembangan rumah susun harus tersedia aksesibilitas terhadap prasarana lingkungan sekurang-kurangnya berupa:
 - Jalan kolektor sekunder
 - transportasi umum
 - sarana pendidikan
 - sarana kesehatan
- Setiap pengembangan rumah susun minimal dibangun dengan menggunakan model *twin block* atau model lain yang sejenis

- Setiap pengembangan rumah susun minimal menyediakan 50 satuan rumah

Berdasarkan SNI 03-7013-2004 tentang tata cara perencanaan fasilitas lingkungan rumah susun sederhana, rumah susun untuk penghuni < 1000 jiwa memiliki ketentuan antara lain:

- rumah susun sederhana campuran sampai dengan 5 lantai KDB 50%, KLB 1,25, kepadatan maksimal 1.736 jiwa/Ha, rentang kemiringan 5%
- luas tiap unit minimal 18m^2 dan maksimal 36m^2 (menurut SNI 03-1733-2004 tentang tata cara perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan, satuan rumah susun sederhana dengan luas lantai setiap unit rumah tidak lebih dari 45m^2 dan biaya pembangunan per m^2 tidak melebihi harga satuan per m^2 tertinggi untuk pembangunan gedung bertingkat pemerintah kelas C yang berlaku)
- persentase penggunaan lahan: bangunan untuk hunian maksimal 50%, bangunan fasilitas maksimal 10%, ruang terbuka minimal 20%, dan prasarana lingkungan minimal 20%
- fasilitas lingkungan pada hunian maksimal 30% dari jumlah luas lantai bangunan dan tidak ditempatkan lebih dari lantai 3
- fasilitas niaga berupa warung untuk 250 penghuni / 50 KK yang menjual bahan pokok dengan luas $18 - 36\text{m}^2$
- fasilitas pelayanan umum berupa kantor RT untuk 250 penghuni dengan luas $18 - 36\text{m}^2$
- pos hansip / siskamling untuk 200 penghuni dengan luas minimal 4m^2
- telepon umum untuk 200 penghuni

2.5 Kebutuhan Proyek

2.5.1 Kebutuhan Ruang

Tipologi RUSUNAMI sama dengan apartemen kelas rendah - menengah, kebutuhan ruang minimum untuk apartemen kelas rendah – menengah yaitu:

	Low	Medium
Living unit		
Living...	Minimum areas: combined living, dining, and entry area	Larger room sizes: dining alcove, entry alcove
Kitchen...	Minimum counter top and storage; standard appliances	Additional counter top and storage; snack bar, better appliances, space for dishwasher
Bedrooms...	Minimum Closets	Walk-in closets
Baths...	Minimal bath with standard fixture and accessories; minimum finishes	Higher quality fixtures, finishes, and accessories; extra half bath entry or master bedroom
Support facilities		
In apartment...	Few extras limited to security	Intercom, door signal, balconies, unit air conditioners
In building...	Laundry facilities, minimum lobby	Laundry room, commercial space, community room, central storage
In site...	Open parking, drying yard	Secure open or sheltered parking, outdoor play and sitting are, swimming pool.

sumber: Time-saver Standards for Building Types; P.70¹⁹

Kebutuhan ruang minimum untuk sebuah rumah susun sederhana bisa disamakan dengan kebutuhan minimum apartemen kelas rendah. Kebutuhan ruang minimum untuk apartemen dibagi menjadi 2 bagian yaitu ruang unit dan ruang pendukung.

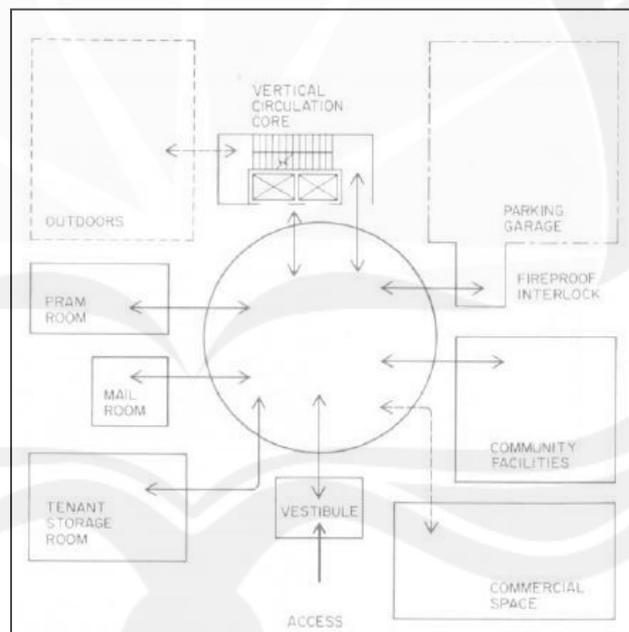
Ruang unit memiliki kebutuhan minimum yaitu: area kecil yang merupakan gabungan ruang tamu, ruang makan, dan ruang keluar – masuk unit, dapur dengan lemari yang kecil dan peralatan standar, kamar tidur dengan bilik kecil, dan kamar mandi dengan

¹⁹De Chiara, Joseph. 1992. Time-Saver Standards for Interior Design and Space Planning. McGraw-Hill : Singapore

perlengkapan standar dan finishing seadanya. Ruang pendukung memiliki kebutuhan minimum yaitu: di dalam unit dengan beberapa tambahan sebatas untuk keamanan, di dalam bangunan tambahan berupa fasilitas mencuci pakaian dan lobi kecil, dan di keseluruhan area tapak berupa tempat parkir dan halaman untuk menjemur.

2.5.2 Hubungan Ruang

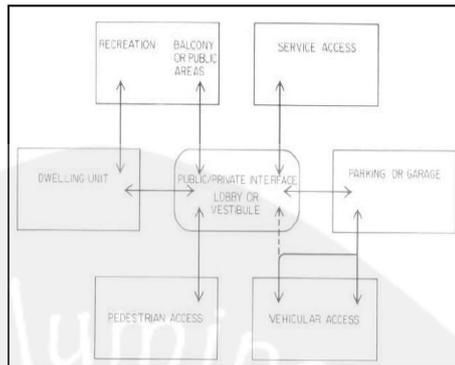
Hubungan antar ruang pada rumah susun atau apartemen memiliki kesamaan dimana antara ruang-ruang privat dihubungkan secara radial oleh ruang publik sebagai pusatnya.



Gambar 2.4. Diagram Hubungan Ruang Lantai 1

sumber : Time-saver Standards for Building Types; P.80²⁰

²⁰De Chiara, Joseph. 1992. Time-Saver Standards for Interior Design and Space Planning. McGraw-Hill : Singapore



Gambar 2.5. Diagram Elemen Tapak

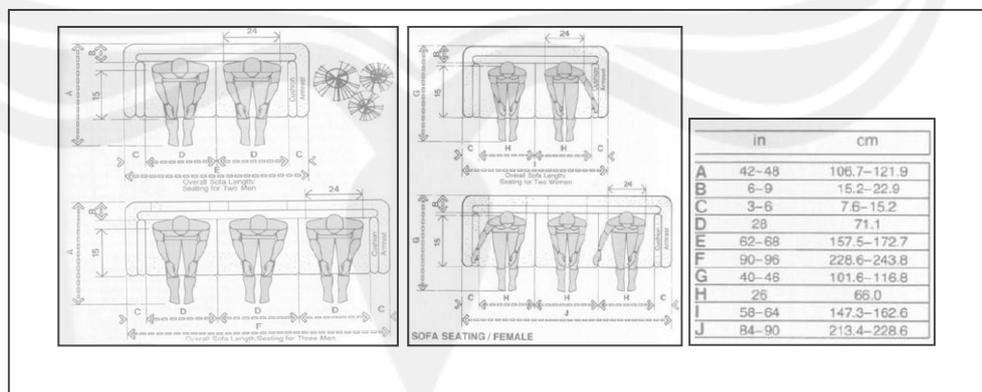
sumber : Time-saver Standards for Building Types; P.72²¹

2.6 Standar Perencanaan dan Perancangan

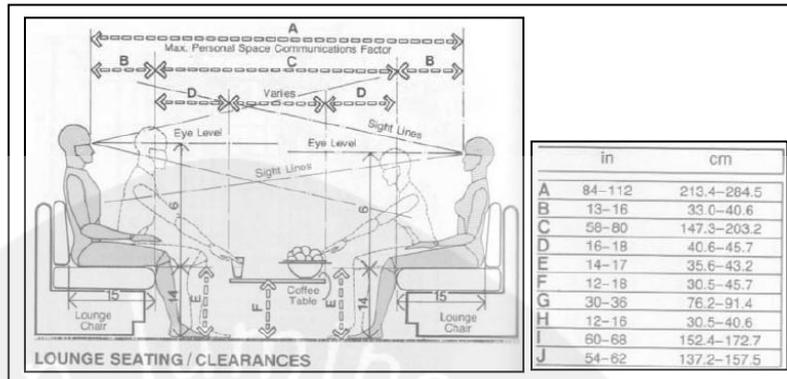
Standar perencanaan dan perancangan dapat dilihat dari kebutuhan ruang minimum. Untuk 1 unit rumah susun sederhana dapat dibagi menjadi beberapa ruang yaitu: ruang tamu, ruang makan, dapur, kamar tidur, dan kamar mandi. Dimensi ruang untuk perumahan adalah sebagai berikut:

2.6.1. Ruang Tamu

Ruang tamu adalah ruang semi privat dalam unit rumah yang berhubungan langsung dengan *entrance* dari unit rumah.



²¹De Chiara, Joseph. 1992. Time-Saver Standards for Interior Design and Space Planning. McGraw-Hill : Singapore

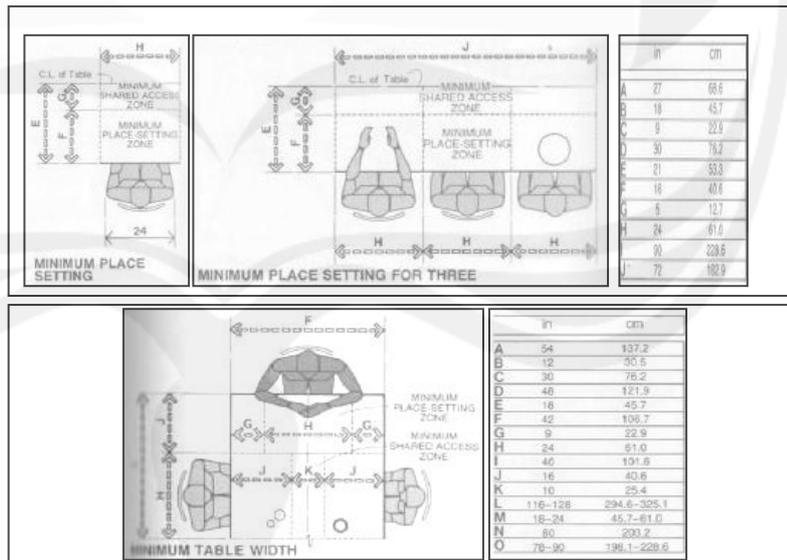


Gambar 2.6. Ruang Tamu dan Dimensinya

sumber: Dimensi Manusia & Ruang Interior; P.134-136²²

2.6.2. Ruang Makan

Ruang makan pada umumnya memiliki meja kecil dan tempat duduk sesuai jumlah penghuni. Ruang makan ini bisa beralih fungsi menjadi ruang keluarga apabila ruang keluarga tidak tersedia akibat faktor luas unit yang kecil.

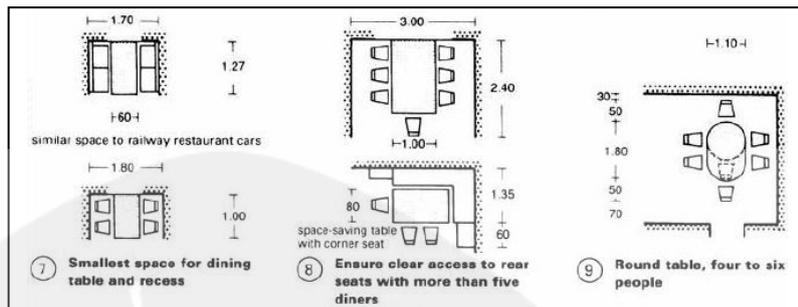


Gambar 2.7 Ruang Makan dan Dimensinya

sumber: Dimensi Manusia & Ruang Interior; P.140-141²³

²² Panero, Julius. 2003. Dimensi Manusia & Ruang Interior, Buku Panduan Untuk Standar Pedoman Perancangan. Erlangga : Jakarta

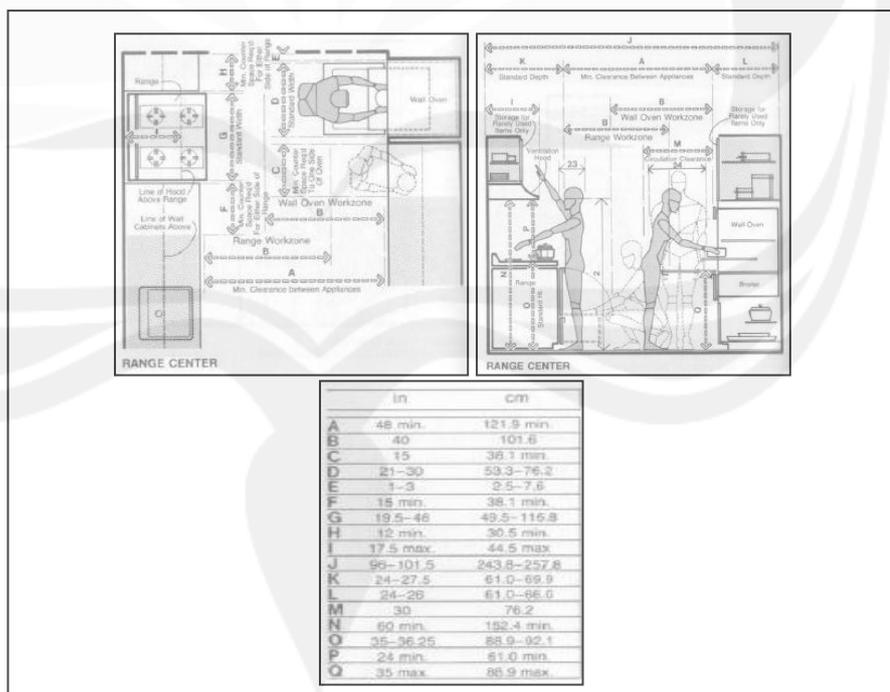
²³ Ibid



Gambar 2.8. Ruang Makan dan Dimensinya
sumber: Architect's Data 3th Edition; P.156²⁴

2.6.3. Dapur

Dapur pada beberapa rumah susun hanya berupa tempat memasak dan mempersiapkan makanan sedangkan untuk mencuci piring dan perlengkapan makan / minum dilakukan di kamar mandi. Hal tersebut mempengaruhi kebersihan dan kesehatan penghuni.



Gambar 2.9. Dapur dan Dimensinya

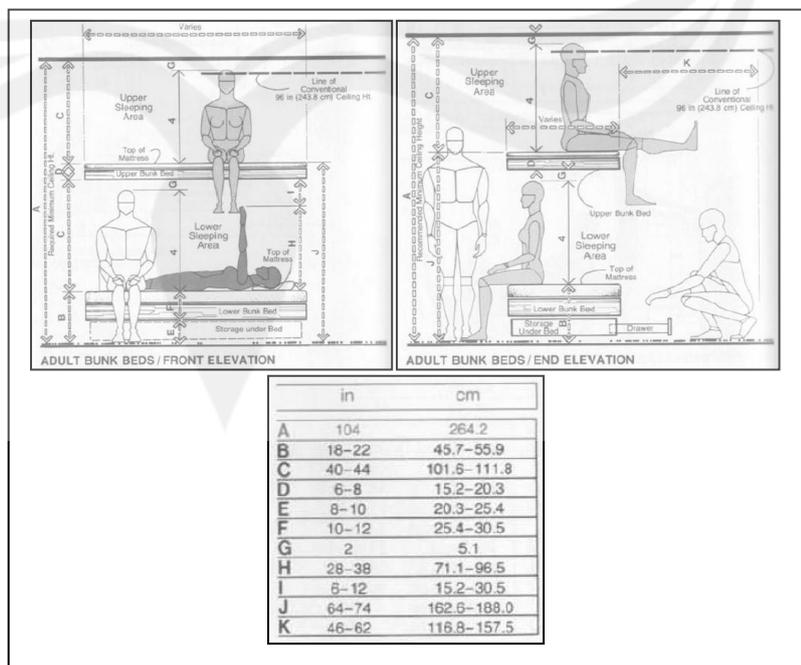
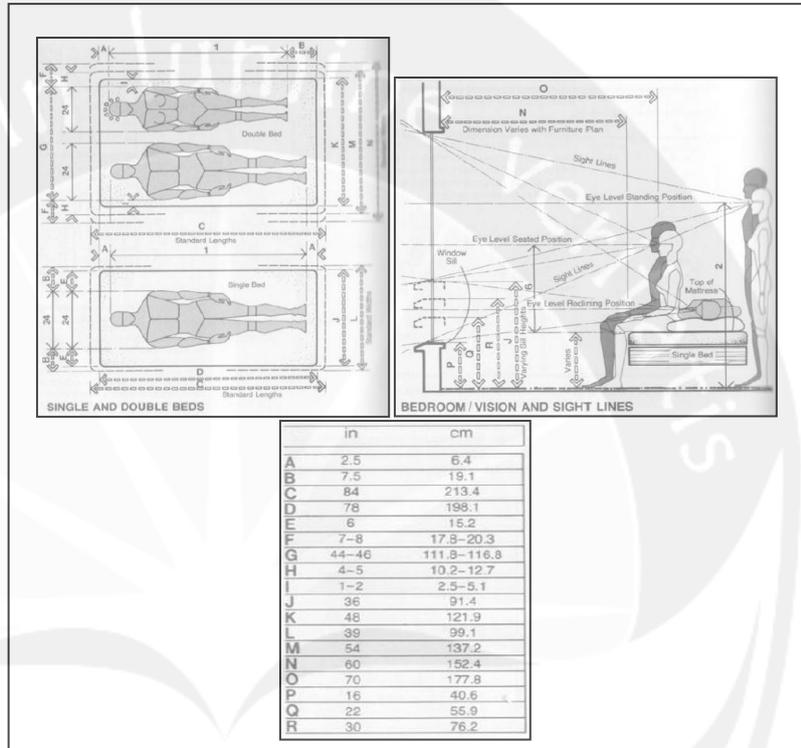
sumber: Dimensi Manusia & Ruang Interior; P.162²⁵

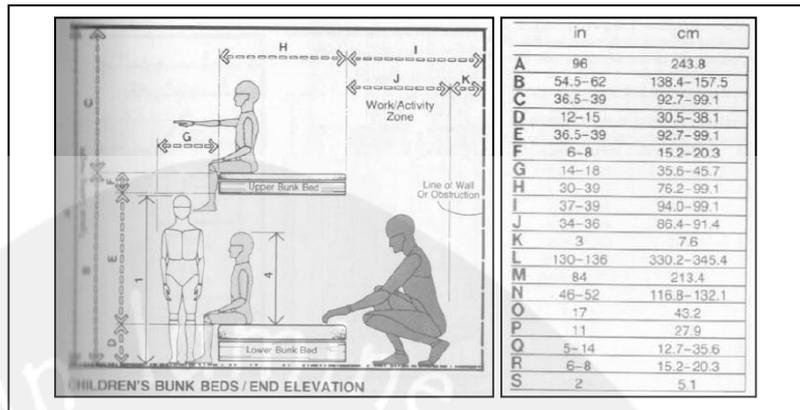
²⁴ Neufret, Ernest. 2002. Architect's Data 3th Edition. Great Britain : Crosby Lockwood & Son Ltd

²⁵ Panero, Julius. 2003. Dimensi Manusia & Ruang Interior, Buku Panduan Untuk Standar Pedoman Perancangan. Erlangga : Jakarta

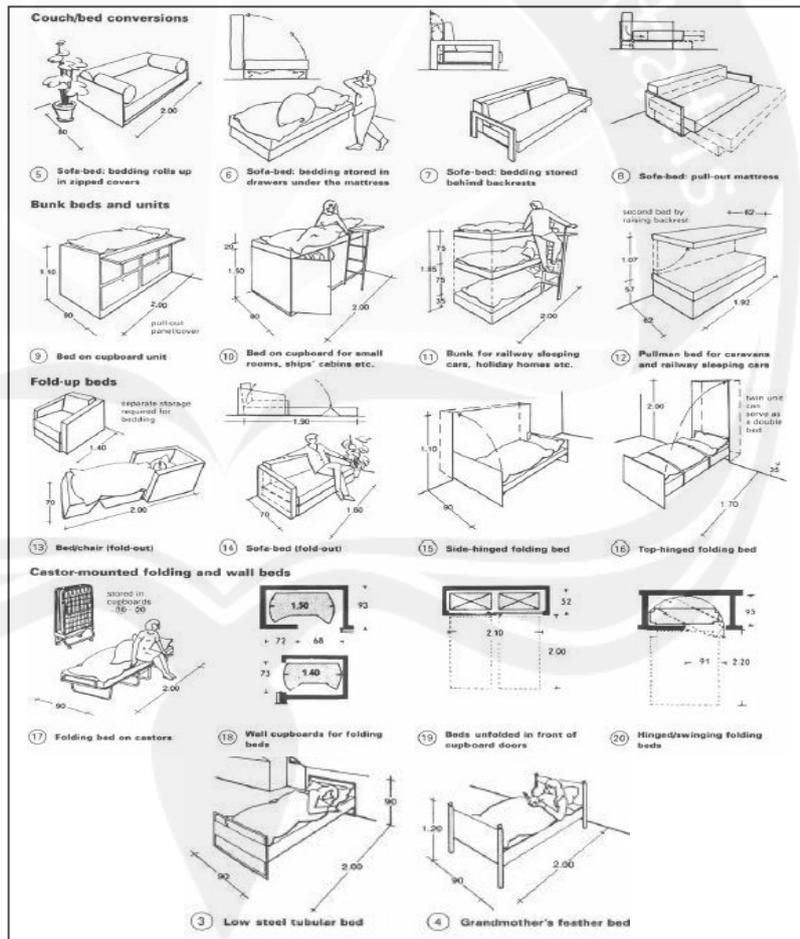
2.6.4. Kamar Tidur

Kamar tidur utama pada umumnya berupa kasur untuk 2 orang sedangkan kamar tidur anak berupa kasur tingkat.





Gambar 2.11. Kamar Tidur dan Dimensinya
sumber: Dimensi Manusia & Ruang Interior; P.150-155²⁷



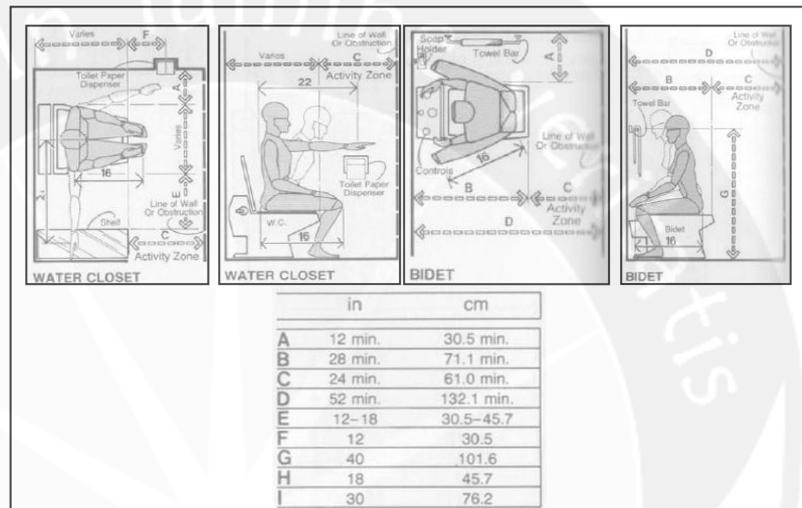
Gambar 2.12 Dimensi Tempat Tidur
sumber: Architect's Data 3th Edition; P.258-259²⁸

²⁷ Panero, Julius. 2003. Dimensi Manusia & Ruang Interior, Buku Panduan Untuk Standar Pedoman Perancangan. Erlangga : Jakarta

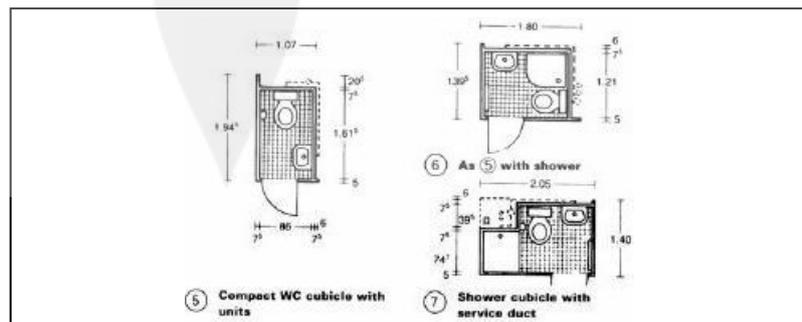
²⁸ Neufret, Ernest. 2002. Architect's Data 3th Edition. Great Britain : Crosby Lockwood & Son Ltd

2.6.5. Kamar Mandi

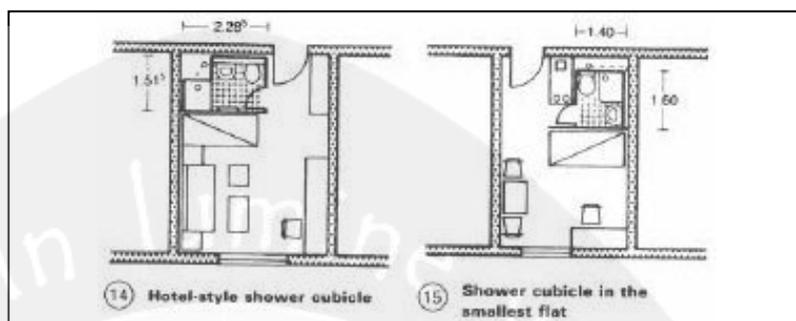
Kamar mandi menggunakan toilet jongkok karena budaya masyarakat yang belum terbiasa dengan toilet duduk. Penggunaan shower air untuk mandi menghemat penggunaan air.



Gambar 2.13 Kamar Mandi dan Dimensinya
sumber: Dimensi Manusia & Ruang Interior; P.166-167²⁹



²⁹ Panero, Julius. 2003. Dimensi Manusia & Ruang Interior, Buku Panduan Untuk Standar Pedoman Perancangan. Erlangga : Jakarta



Gambar 2.14. Letak Kamar Mandi Pada Apartemen
sumber: Architect's Data 3th Edition; P.263-264³⁰

standar perencanaan dan perancangan untuk fasilitas pendukung rumah susun sederhana dapat dibagi menjadi beberapa ruang yaitu: ruang tamu, ruang makan, dapur, kamar tidur, dan kamar mandi. Dimensi ruang untuk perumahan adalah sebagai berikut:

1. Utilitas bangunan
2. Tempat Mencuci dan Menjemur
3. Lobi
4. Tempat Parkir
5. Halaman

Selain standar perencanaan dan perancangan unit dan fasilitas pendukung yang merupakan kebutuhan ruang apartemen kelas rendah dari Time-saver Standards for Building Types, ditemukan kebutuhan ruang tambahan yang merupakan hasil pengolahan data pada proyek sejenis yaitu Rusunawa di Sleman antara lain mushola, ruang usaha, dan fasilitas olahraga.

³⁰ Neufret, Ernest. 2002. Architect's Data 3th Edition. Great Britain : Crosby Lockwood & Son Ltd