

BAB II

DESKRIPSI PROYEK

2.1 Data Umum Proyek

Proyek perancangan Rusunawa Rancacili, berlokasi di Jl. Babakan Karet Rusunawa Rancacili, Kelurahan Derwati, Kecamatan Rancasari, Kota Bandung, Jawa Barat 40292.

Judul Proyek : Rusunawa Rancacili
 Jenis Proyek : Fiktif
 Fungsi : Rumah Tinggal
 Klasifikasi : Rusunawa
 Pemilik Proyek : Dinas Perumahan dan Kawasan permukiman, Pertanahan dan Pertamanan Kota Bandung
 Sumber Dana : APBD Anggaran Pendapatan dan Belanja daerah

Tabel 2.1 Regulasi Tapak.

Luas Site = 24.000 m ²			
Peraturan bangunan	Sumber	Respon site terhadap peraturan	Hasil
KDB 50%	Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pertanahan dan Pertamanan Kota Bandung (DPKP3)	$50\% \times 24.000 : 100$	Luas lantai dasar maksimal 12.000 m ²
KLB 1,2		$1,2 \times 24.000$	Luas lantai bangunan maksimal 28.800 m ²
Tinggi bangunan 20-24 m ²		(4 lantai × 3,6m (tinggi per lantai) + 2m (asumsi tinggi atap))	16 m ²
KDH 50%		$50\% \times 24.000 : 100$	120 m ²

2.2 Pengertian Umum

Berdasarkan pasal 1 Nomor 1-3 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 20 tahun 2011 tentang pengertian rumah susun di antaranya:

Rumah susun meruakan bangunan bertingkat yang dibangun dalam lingkungan, terbagi dalam bagian-bagian terstruktur secara fungsional, baik arah horizontal maupun vertikal dan satuan-satuan yang masing-masing dapat memiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Penyelenggaraan rumah susun merupakan kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pengendalian, kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan, dan bertanggung jawab.

Rumah susun satuan disebut sarusun merupakan unit rumah susun yang tujuannya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.

A. Definisi Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa)

Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 18/PERMEN/M/2007. Tentang Petunjuk Pelaksanaan Perhitungan Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana yang Dibiayai APBN dan APBD, Rumah susun sederhana sewa, yang disebut rusunawa, merupakan bangunan bertingkat dibangun dalam lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian terstruktur secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing digunakan

secara terpisah, status sewa serta dibangun dengan menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah sebagai fungsi utama hunian.

B. Klasifikasi

Berdasarkan pasal I Nomor 7-10 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 20 tahun 2011 tentang klasifikasi rumah susun menjadi 4 di antaranya:

1. Rumah susun umum merupakan rumah yang dibuat untuk memenuhi kebutuhan rumah masyarakat berpenghasilan rendah.
2. Rumah susun khusus merupakan rumah yang dibuat untuk memenuhi kebutuhan khusus.
3. Rumah susun negara merupakan rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat atau pegawai negeri.
4. Rumah susun komersial merupakan rumah yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan tertentu.

C. Jenis Kepemilikan

Berdasarkan pasal I Nomor 11-12 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 20 tahun 2011 tentang klasifikasi rumah susun di antaranya:

1. Memiliki sertifikat hak milik sarusun yang disebut SHM sarusun merupakan tanda bukti kepemilikan di atas tanah hak milik, hak guna bangunan maupun hak pakai di atas tanah milik negara, dan hak guna bangunan atau hak pakai pada tanah pengelolaan.
2. Sertifikat kepemilikan bangunan gedung sarusun yang disebut SKBG sarusun merupakan bukti kepemilikan atas

sarusun pada barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf melalui cara sewa.

D. Jenis Pengguna

Berdasarkan pasal I Nomor 18-20 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 20 tahun 2011 tentang jenis pelaku pengguna rumah susun di antaranya:

1. Pemilik merupakan setiap orang yang memiliki sarusun.
2. Penghuni merupakan orang yang berhak menempati sarusun, baik secara milik maupun bukan milik.
3. Pengelola merupakan suatu badan hukum yang bertugas sebagai pengelola rumah susun.

E. Tinjauan Tentang Rumah susun

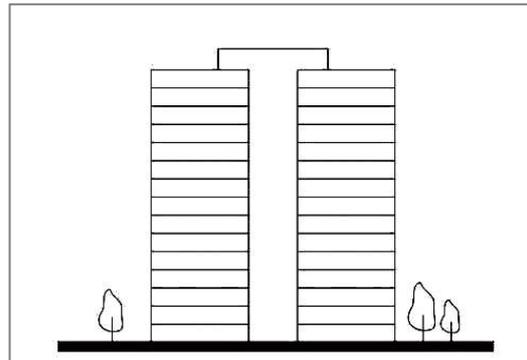
Rumah susun merupakan tipe rumah susun komersial yang menurut kamus besar bahasa Indonesia adalah tempat tinggal yang terdiri atas ruang duduk kamar tidur, kamar mandi, dapur, dan sebagainya yang berada pada satu lantai bangunan bertingkat yang besar dan mewah, dilengkapi dengan berbagai fasilitas.

F. Tujuan dan Fungsi Rumah susun

Memaksimalkan jumlah penghuni unit pada suatu lahan, sehingga menyediakan lahan sisa di suatu daerah (biasanya perkotaan yang padat penduduk) supaya lahan sisa tersebut bisa dimanfaatkan dengan fungsi yang sama maupun fungsi yang berbeda.

G. Jenis Penerapan Rancangan Rumah Susun

Jenis rumah susun yang dirancang yaitu rumah susun simplex. Satu unit hunian dilayani oleh satu lantai, dalam satu lantai ini juga terdiri dari beberapa unit hunian. Merupakan bentuk yang paling sederhana dan paling ekonomis



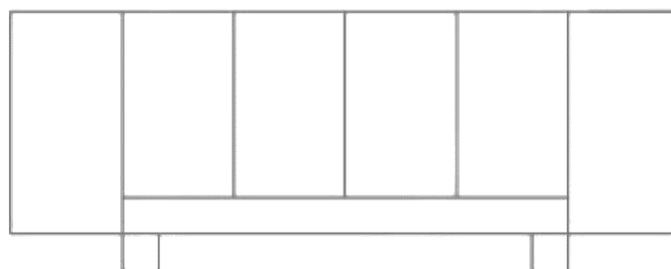
Gambar 2.1 RusunSimplex.

Sumber: Chiara, (1995).

H. Jenis Sirkulasi

Sirkulasi eksterior corridor merupakan jenis sirkulasi terbuka yang merupakan penghubung dari ruang luar dan ruang dalam yang dapat diterapkan pada tipe bangunan simplex

1. Kelebihan: udara dan pencahayaan alami
2. Kekurangan: sirkulasi boros menjadi ruang negative



Gambar 2.2 Eksterior corridor.

Sumber: Chiara, (1995).

I. Persyaratan Teknis Pembangunan Lingkungan Rumah Susun

Teknis mengenai hunian diatur pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 60/PRT/1992. Maksud dan tujuan peraturan tersebut merupakan landasan dalam perencanaan, pelaksanaan, pengawasan, pengelolaan dan pengembangan hunian susun. Dalam peningkatan kualitas hidup penghuni, untuk menjamin keamanan, keselamatan, kesehatan dan kenyamanan bagi penghuni dan pemakai rumah susun.

1. Ruang

Ruang-ruang memiliki fungsi utama sebagai tempat tinggal, tempat usaha, atau fungsi ganda. Semua ruang yang dipergunakan sehari-hari harus tersedia penghawaan alami atau buatan, penghawaan secara alami atau buatan, memenuhi ambang batas suara baik dari dalam ke luar atau dari luar ke dalam.

Tabel 2.2 Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah.

Kriteria	Persyaratan
Pencahayaan alami atau buatan	Menggunakan sistem pertukaran udara cross ventilation dengan lubang angin minimum 1% dari luas ruang.
Pencahayaan alami atau buatan	Minimum 50 lux bagi ruang kerja dan 20 lux bagi ruang lain.
Suara dan bising	Memenuhi suara ambang batas.
Bau	Memenuhi persyaratan ambang batas pencemaran baik dari dalam dan sebaliknya.

Sumber: Menteri Pekerjaan Umum (1992)

2. Kelengkapan Rumah Susun

Rumah susun dilengkapi dengan alat transportasi bangunan, pintu dan tangga darurat kebakaran, alat dan sistem kebakaran, alat pemadam kebakaran, penangkal petir, jaringan air bersih, saluran pembuangan air kotor dan limbah, tempat pembuangan sampah, tempat jemuran, kelengkapan pemeliharaan bangunan, jaringan dan instalasi listrik, jaringan komunikasi dan sebagainya.

Tabel 2.3 Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun.

Kriteria Kelengkapan	Persyaratan
Alat transportasi	Disediakan tangga untuk bangunan maksimal 5 lantai, lebar tangga minimal 120 cm, lebar borders minimal 120 cm, lebar injakan minimal 22,5 cm, railing tangga 110 cm.
Alat dan sistem bahaya kebakaran	Detector kebakaran yang dapat memberikan isyarat sehingga dapat menjangkau semua ruangan dan diletakkan dari lantai satu.
Alat pemadam kebakaran	Hidran gedung, pemadam api ringan, dan hidran halaman yang dipasang dari lantai satu.
Penangkal petir	Untuk bangunan kurang dari 5 lantai penangkal petir berupa penangkal konvensional (non-radioaktif), terdiri dari kabel penghantar dan logam pbumian.
Jaringan air bersih	Air bersih diperoleh dari pelayanan kota yang ditampung terlebih dahulu dalam tangki bawah/atas, sebelum dialirkan langsung pada system

LAPORAN STUDIO TUGAS AKHIR
RUSUNAWA RANCACILI (Sebagai Hunian Tahan Gempa)

	pemompaan dan didistribusikan pada tiap lantai.
Pembuangan air hujan	Talang datar dan talang agak tegak yang dihubungkan dengan saluran terbuka atau tertutup mengarah ke penangkap air atau resapan setempat. Saluran tersebut dilengkapi dengan pipa dan bak control.
Pembuangan air limbah	Air limbah yang berasal dari dapur, kamar mandi, dan tempat cuci dialirkan melalui saluran tertutup ke tempat pengolahan limbah. Sedangkan air limbah yang berasal dari kakus diteruskan ke septictank dengan pipa udara, bak control dan resapan.
Pembuangan sampah	Sampah harus terkoordinasi dengan buangan sampah lingkungan, saluran sampah dengan diameter terkecil $\pm 0,5$ m dilengkapi dengan lubang masuk dan ruang pengumpul sampah
Tempat jemur	Persyaratan keamanan, kebersihan, tidak mengganggu pandangan dan dapat memberi ruang bagi aliran udara dan sinar matahari yang baik
Jaringan listrik	Satuan rumah susun mendapatkan pelayanan listrik dengan kelengkapan 1 unit meter listrik, dan sambungan kabel seperlunya
Jaringan telepon	Apabila menggunakan sambungan telepon, pemasangannya ditempatkan sedemikian sehingga tidak mengganggu keamanan dan keselamatan bagi penghuni lainnya.

Sumber: Menteri Pekerjaan Umum (1992)

2.3 Program Kegiatan

Berdasarkan UU RI No. 20 Tahun 2011, pengguna rumah susun dapat dibedakan menjadi 2 tipe yaitu : penghuni (orang yang menempati sarusun, sebagai pemilik maupun bukan pemilik) dan pengelola (badan hukum yang bertugas mengelola rumah susun), dan dalam SNI 03-7013-2004 terdapat tambahan pengunjung. Pengunjung terbagi menjadi dua jenis yaitu masyarakat setempat dan kerabat atau teman penghuni. Maka dalam perancangan ini terdapat tiga tipe pengguna yang berkaitan dengan rusunawa yaitu:

A. Penghuni

Penghuni dalam perancangan ini merupakan penghuni dari masyarakat yang terkena dampak relokasi permukiman padat. Berdasarkan (DPKP3) terdapat 13 perencanaan rusunawa yang akan dikerjakan di kota Bandung, namun saat ini kota Bandung fokus utama terhadap penyelenggaraan rusunawa rancacili. Berdasarkan DPKP3 kota Bandung rancacili menyelenggarakan 692 unit/ KK untuk rusunawa diantaranya 307 unit eksisting, 107 unit sedang dalam proses pembangunan dan 278 unit yang akan dibangun.

B. Pengelola

Pengelola terdiri dari 1 administratif, 2 orang ahli service dan 2 satpam keamanan.

C. Pengunjung

Pengunjung adalah orang yang memiliki kepentingan dengan penghuni rusun. Berikut ini aktivitas dari penghuni, pengelola, dan pengunjung yang diwadahi sesuai fasilitasnya.

Tabel 2.4 Program Kegiatan.

Pengguna	Aktivitas	Fasilitas
Penghuni	Jalan kaki Berkendara Makan/minum Tidur Mandi/buang hajat Mencuci Menjemur Berkumpul dan merokok Membeli kebutuhan Belajar Berjualan Membuang sampah Ibadah	Pedestrian/sirkulasi Tempat parkir Dapur dan retail Ruang tidur Kamar mandi/WC Kamar Mandi Balkon Ruang terbuka publik Retail Ruang bermain anak Retail Tempat sampah Musholla
Pengelola	Jalan kaki Kendaraan Menyimpan barang Bekerja Pelayanan Informasi Pelayanan keamanan Service Building Makan dan Minum BAB, BAK, Higienis Ibadah Istirahat Membuang sampah	Pedestrian/sirkulasi Tempat parkir Loker Ruang informasi Pos Jaga Ruang MEE dan Cleaning Service Retail WC Musholla Tempat duduk Tempat sampah
Pengunjung	Jalan kaki Berkumpul Merokok Makan/minum BAB/ BAK, Higienis Membuang sampah	Pedestrian/sirkulasi Ruang Duduk Ruang khusus asap rokok Retail WC umum Tempat sampah

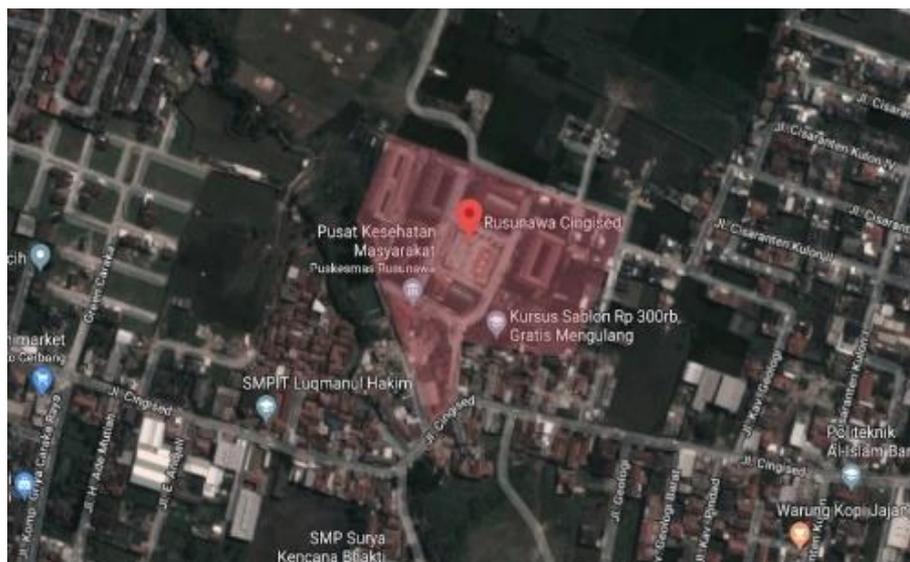
Sumber: UU RI No. 20 (2011)

2.4 Studi Banding Proyek Sejenis

Studi banding dilakukan terdapat 2 jenis rusunawa yaitu Rusunawa Cingised dan Tara Housing.

A. Rusunawa Cingised

Lokasi tapak berada di Jl. Cingised No.125, Cisaranten Kulon, Arcamanik, Kota Bandung, Jawa Barat, Indonesia. Luas lahan sebesar 2,3 ha. Jenis rumah susun sewa subsidi, pengguna masyarakat menengah kebawah yang berada di kawasan pemukiman penduduk Bandung timur. Dari jalan utama Jl. A.H. Nasution berjarak 150 meter menuju kompleks rumah susun Cingised.



Gambar 2.3 Peta Situasi

Sumber: Googel Maps



Gambar 2.4 Gerbang Rusunawa Cingised

Terdapat beberapa fasilitas yang ada pada rusunawa Cingised yaitu : 5 Gedung rusunwa, kantor UPT, masjid, ruang pertemuan terbuka, ruang pengelola, pos keamanan, lapangan basket, lapangan futsal, tempat pembuangan sampah sementara, ruang genset, tempat parkir, pertokoan, dan taman.



Gambar 2.5 Fasilitas Rusunawa Cingised

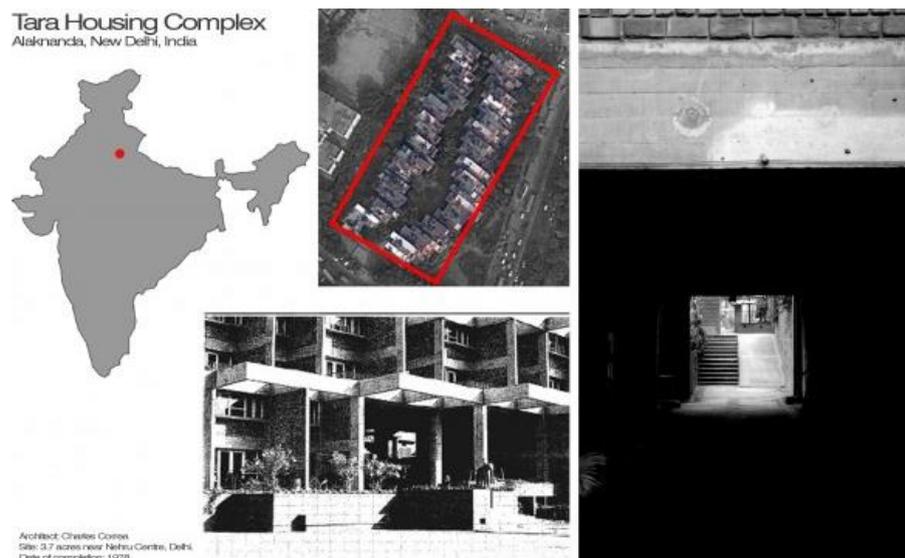
Utilitas yang tersedia pada rusunawa Cingised diantaranya, Hydrant, Shaft plumbing, pillar hydrant, genset, CCTV, penangkal petir, tower air dan sedangkan penggunaan matrial pada rusunawa menggunakan matrial dinding bata + finishing cat, roster, kusen kayu, rangka atap baja ringan, penutup atap metal struktur beton bertulang.



Gambar 2.6 Utilitas dan penggunaan matrial Rusunawa Cingised

B. Tara Housing

Lokasi berada di Alaknanda New Delhi, India / Luas lahan sebesar 2,1 ha.



Gambar 2.7 Peta Situasi
Sumber: Correa (2009)

Jenis rumah susun sewa, pengguna masyarakat menengah kebawah (pensiunan pegawai negeri sipil India) sedangkan bentuk bangunan tara housing memanjang dengan peletakan massa maju mundur dan permainan estetika struktur kantilever.



Gambar 2.8 Suasana Tara Housing.

Sumber: Correa (2009)

Berada di kawasan perumahan dan disamping hutan kota, akses Pencapaian dari rusunawa ke pusat kota sekitar 100 meter.



Gambar 2.9 Gerbang Tara Housing.

Sumber: Correa (2009)

Terdapat beberapa fasilitas pendukung yang ada pada rusunawa diantaranya ruang pengelola, pos keamanan, ruang berkumpul terbuka, tempat parkir, taman, pembuangan sampah sementara, dan pertokoan.



Gambar 2.10 Fasilitas Tara Housing.

Sumber: Correa (2009)

Utilitas yang tersedia pada rusunawa diantaranya, hydrant, shaft plambing, pillar hydrant, genset, cctv, penangkal petir, tower air. Sedangkan penggunaan material dinding bata unfinished, roster, kusen kayu, atap plat beton struktur beton bertulang.



Gambar 2.11 Material Tara Housing.

Sumber: Correa (2009)