BAB II

KAJIAN TEORITIS DAN TINJAUAN PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN

Bab II dalam penelitian ini, mendeskripsikan pengertian rumah susun dan tinjauan kebijakan rumah susun di Indonesia. Kemudian tentang rencana pemanfaatan ruang, ketetapan kawasan perumahan, arahan kebijakan pengembangan kawasan perumahan, dan komponen pembangunan rumah susun di Wilayah Pengembangan Karees. Berikutnya adalah program pembangunan dan rumah susun eksisting di Kota Bandung, serta variabel-variabel yang yang mempengaruhi pemilihan lokasi rumah susun dalam faktor-faktor penelitian.

2.1 Pengertian Rumah Susun

Rumah susun di Indonesia, diatur dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, yang disahkan dan diundangkan di Jakarta tertanggal 31 Desember 1985. Pengertian rumah susun dalam undang-undang ini adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional 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.

- Lingkungan adalah sebidang tanah dengan batas-batas yang jelas yang di atasnya dibangun rumah susun termasuk prasarana dan fasilitasnya yang secara keseluruhan merupakan kesatuan tempat pemukiman.
- Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama, dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.
- Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun, tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.

- Tanah bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah, yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin bangunan.

Menurut Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 50/pmk/03/2005, rumah susun adalah bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang digunakan sebagai tempat hunian dengan luas maksimum 21m^2 setiap unit hunian, yang dilengkapi dengan kamar mandi serta dapur yang dapat bersatu dengan unit hunian ataupun terpisah dengan penggunaan komunal, dan diperuntukkan bagi masyarakat berpendapatan rendah, yang pembangunannya mengacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia Nomor 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun.

Rumah susun juga dapat diklasifikasikan berdasarkan ketinggian lantai bangunan, yaitu (Paul dalam citaresmi, 2001):

(1) *Low rise*: memiliki ketinggian 2-6 lantai dan menggunakan tangga sebagai sarana sirkulasi vertikalnya. Jenis ini dikenal dengan *walk-up-flat.*
(2) *Medium rise*: memiliki ketinggian 6-9 lantai dan bisa menggunakan elevator listrik sebagai sarana sirkulasi vertikalnya.
(3) *High rise*: memiliki ketinggian di atas 9 lantai dan harus menggunakan elevator listrik sebagai sarana sirkulasi vertikalnya.

Apabila mengacu pada luas unit hunian, maka rumah susun dibedakan menjadi tipe studio seluas 18m^2 hingga tipe *penthouse* seluas 200m^2. Pada umumnya yang bertipe kecil banyak dijumpai pada rumah susun murah dan sederhana yang dihuni oleh masyarakat berpendapatan menengah ke bawah (Paul dalam citaresmi, 2001).

Berdasarkan jumlah lantai dalam satuan unit hunian, rumah susun dibagi menjadi tiga jenis yaitu (Joseph de Chiara, 1984:560):

(1) *Simplex*: merupakan rumah susun yang tiap unitnya terdiri dari 1 lantai. Jenis ini adalah yang paling umum karena merupakan jenis yang paling simpel dan ekonomis dalam pembangunannya.
(2) *Duplex*: merupakan rumah susun yang tiap unitnya terdiri dari 2 lantai yang dihubungkan dengan tangga. Ruang keluarga, dapur, dan ruang makan berada

pada satu lantai, sedangkan lantai lainnya digunakan sebagai ruang tidur atau ruang istirahat. Keunggulan ekonomis dari rumah susun jenis ini adalah bahwa koridor dan pintu *lift* tidak perlu disediakan untuk setiap lantai bangunan.

(3) *Triplex*: merupakan rumah susun yang tiap unitnya terdiri dari 3 lantai. Pada dasarnya pembagian ruangnya sama dengan jenis *duplex*.

Berdasarkan status kepemilikan satuan unit huniannya, rumah susun dibagi menjadi tiga jenis, yaitu (Joseph de Chiara, 1984:571):

(1) *Condominium*: merupakan bangunan bangunan rumah susun yang dimiliki secara bersama oleh penghuninya dan setiap penghuninya memiliki surat hipotek atas unit rumah susun yang dihuni, sedangkan fasilitas umum dimiliki secara bersama-sama dengan penghuni lainnya.

(2) *Cooperative Ownership*: merupakan bangunan rumah susun di mana penghuni mempunyai hak kepemilikan yang diberikan oleh suatu instansi tertentu yang membangun rumah susun dan biasanya dikenakan biaya pemeliharaan atau biaya-biaya lainnya.

(3) *Rent*: merupakan bangunan rumah susun di mana penghuni tidak memiliki hak milik atas unit yang dihuninya dan harus membayar biaya sewa serta pemeliharaan kepada pemiliknya.

Menurut Yudohusodo (1991:357), rumah susun memiliki karakteristik yang berbeda dengan hunian horizontal. Rumah susun mengandung dualisme sistem kepemilikan, yaitu sistem kepemilikan perseorangan dan bersama baik dalam bentuk ruang maupun benda. Sistem kepemilikan bersama yang terdiri dari bagian-bagian yang masing-masing merupakan satuan yang dapat digunakan secara terpisah yang dikenal dengan istilah *condomium*. Sistem ini mewajibkan untuk mengadakan pemisahan hak dari masing-masing satuan yang dilaksanakan dengan pembuatan akta pemisahan yang mengandung nilai perbandingan proporsional yang akan digunakan sebagai dasar penerbitan sertifikat hak milik atas satuan yang bersangkutan.

Menurut Danial (1998:20-21), rumah susun merupakan alternatif solusi yang tepat dalam upaya penyediaan perumahan serta peningkatan daya guna lahan kota karena memiliki beberapa keunggulan, yaitu:

(1) Mengefisiensikan pemanfaatan lahan perumahan dengan kemampuannya untuk menampung lebih banyak penduduk di lahan yang relatif sempit.
(2) Menciptakan lingkungan perumahan yang layak huni terutama bagi golongan masyarakat berpendapatan menengah ke bawah.
(3) Efisiensi penyediaan dan optimalisasi pemanfaatan sarana dan prasarana perkotaan, karena dalam penyediaannya tidak perlu dilakukan penyebaran untuk dapat memperluas jangkauan pelayan atau dengan kata lain lebih *compact*.
(4) Mengurangi pengeluaran untuk biaya transportasi karena pembangunan rumah susun yang hanya membutuhkan lahan yang relatif kecil memungkinkan pembangunannya di kawasan pusat kota yang juga merupakan kawasan tempat kerja sehingga aksesibilitas ke tempat kerja menjadi lebih mudah.
(5) Memperbaiki kualitas fisik lingkungan perkotaan terutama dalam mengatasi masalah permukiman kumuh dan liar.

2.2 Pembangunan Rumah Susun di Indonesia

Penjelasan pada sub bab ini merupakan ringkasan dari Kebijakan dan Rencana Strategis Pembangunan Rumah Susun di Kawasan Perkotaan, 2007–2011, oleh Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia, dengan misi dan kebijakan sebagai berikut:

(1) Menciptakan iklim yang kondusif bagi percepatan pembangunan rumah susun dengan arah kebijakan:
    - Menyelenggarakan tata kepemerintahan dan tata kelola perusahaan yang baik.
    - Mendorong percepatan pembangunan rumah susun di kawasan perkotaan.
(2) 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.

(3) Mempercepat pembangunan rumah susun dan meningkatkan kualitas kawasan perkotan dengan arah kebijakan:
- Meningkatkan pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpendapatan menengah ke bawah.
- Meningkatkan kualitas prasarana, sarana, dan utilitas perkotaan.

Mengacu pada misi dan arah kebijakan di atas, maka tujuan pembangunan rumah susun di kawasan perkotaan di Indonesia adalah untuk memenuhi kebutuhan rumah susun layak huni dan terjangkau bagi masyarakat berpendapatan menengah ke bawah di kawasan perkotaan dengan jumlah penduduk di atas 1,5 juta jiwa sehingga akan berdampak pada:

(1) Peningkatan efisiensi penggunaan lahan, ruang, dan daya tampung kota.
(2) Peningkatan kualitas hidup masyarakat berpendapatan menengah ke bawah dan pencegahan tumbuhnya kawasan kumuh perkotaan.
(3) Peningkatan efisiensi prasarana, sarana, dan utilitas perkotaan.
(4) Peningkatan produktivitas masyarakat dan daya saing kota.
(5) Peningkatan pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpendapatan menengah ke bawah.
(6) Peningkatan penyerapan tenaga kerja dan pertumbuhan ekonomi.

Berdasarkan misi dan arah kebijakan serta tujuannya, maka sasaran pembangunan rumah susun di kawasan perkotaan di Indonesia adalah pemenuhan kebutuhan rumah susun layak huni sebanyak 1.000 menara atau sekitar 350.000 unit rumah susun dengan harga sewa/jual yang terjangkau bagi masyarakat berpendapatan menengah ke bawah di kawasan perkotaan yang berpenduduk lebih dari 1,5 juta jiwa, dengan tingkat urbanisasi dan kekumuhan yang tinggi.

Kota-kota yang menjadi prioritas pembangunan, antara lain meliputi Medan, Batam, Palembang, Jabodetabek (Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang dan Bekasi), Bandung, Semarang, Yogyakarta, Surabaya, Banjarmasin, dan Makassar. Sementara kelompok sasaran yang dituju yakni masyarakat berpendapatan menengah ke bawah, sehingga diperlukan upaya yang sinergis dan sistematis dari seluruh pemangku kepentingan agar harga jual/sewa rumah susun dapat dijangkau melalui berbagai penciptaaan iklim yang kondusif.

Hal ini juga dilakukan melalui pernaikan sistem pasokan, antara lain meliputi fasilitasi pengadaan tanah bagi pembangunan rumah susun berupa percepatan proses pembebasan dan sertifikasi tanah, percepatan proses perizinan, pengurangan/ penangguhan/pembebasan biaya perizinan dan beban pajak serta dukungan pembiayaan investasi melalui perbaikan dari sisi permintaan. Oleh karena itu, prinsip dasar pembangunan rumah susun di kawasan perkotaan di Indonesia berupa konsep pembangunan berkelanjutan yang menempatkan manusia sebagai pusat pembangunan, yang dalam pelaksanaannya menggunakan prinsip tata kelola kepemerintahan yang baik (*good governance)* dan tata kelola perusahaan yang baik (*good corporate governance)* melalui:

(1) Keterpaduan: di mana pembangunan rumah susun dilaksanakan dengan prinsip keterpaduan antarkawasan, antarsektor, antarpelaku pembangunan, dan keterpaduannya dengan sistem perkotaan.
(2) Efisiensi dan efektivitas: di mana memanfaatkan sumber daya yang tersedia secara optimal, melalui peningkatan intensitas penggunaan lahan dan sumber daya lainnya.
(3) Penegak hukum: di mana mewujudkan adanya kepastian hukum dalam bermukim bagi semua pihak serta menjunjung tinggi nilai-nilai kearifan yang hidup di tengah masyarakat.
(4) Keseimbangan dan keberlanjutan: di mana mengindahkan keseimbangan ekosistem dan kelestarian sumber daya yang ada.

(5) Partisipatif: di mana mendorong kerjasama dan kemitraan pemerintah dengan badan usaha dan masyarakat untuk dapat berpartisipasi dalam proses perencanaan, pembangunan, pengawasan, operasional, dan pemeliharaan serta pengelolaan rumah susun.
(6) Kesetaraan: di mana menjamin adanya kesetaraan peluang bagi masyarakat berpendapatan menengah ke bawah untuk dapat menghuni rumah susun layak huni bagi peningkatan kesejahteraannya.
(7) Transparansi dan akuntabilitas: di mana menciptakan kepercayaan timbal balik antara pemerintah, badan usaha, dan masyarakat melalui penyediaan informasi yang memadai serta dapat mempertanggungjawabkan kinerja pembangunan kepada seluruh pemangku kepentingan.

Adapun standard perencanaan rumah susun di kawasan perkotaan di Indonesia adalah:

(1) Kepadatan bangunan: di mana dalam mengatur kepadatan atau intensitas bangunan diperlukan perbandingan yang tepat meliputi luas lahan peruntukkan, kepadatan bangunan, KDB dan KLB.
(2) Lokasi: di mana rumah susun dibangun di lokasi yang sesuai rencana tata ruang, rencana tata bangunan dan lingkungan yang terjangkau layanan transportasi umum serta dengan mempertimbangkan keserasian dengan lingkungan sekitarnya.
(3) Tata letak: di mana rumah susun harus mempertimbangkan keterpaduan bangunan, lingkungan, kawasan dan ruang serta dengan memperhatikan faktor-faktor kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, dan keserasian.
(4) Jarak antarbangunan dan ketinggian: di mana rumah susun ditentukan berdasarkan persyaratan terhadap bahaya kebakaran, pencahayaan dan pertukaran udara secara alami, kenyamanan serta kepadatan bangunan sesuai dengan tata ruang kota.
(5) Jenis dan fungsi: di mana rumah susun adalah untuk hunian dan dimungkinkan dalam satu rumah susun/kawasan rumah susun memiliki jenis kombinasi fungsi hunian dan fungsi usaha.

(6) Luas lantai rumah susun; di mana minimum $21m^2$ dengan fungsi utama sebagai ruang tidur/ruang serbaguna serta dilengkapi dengan kamar mandi dan dapur.
(7) Kelengkapan; di mana rumah susun harus dilengkapi prasarana, sarana, dan utilitas yang menunjang kesejahteraan, kelancaran serta kemudahan penghuni dalam menjalankan kegiatan sehari-hari.
(8) Transportasi vertikal: di mana rumah susun bertingkat rendah dengan jumlah maksimum 6 lantai menggunakan tangga sebagai transportasi vertikalnya, sedangkan yang bertingkat tinggi dengan jumlah lebih dari 6 lantai menggunakan *lift* sebagai transportasi vertikalnya.

Melalui penetapan misi, arah kebijakan, tujuan, sasaran, dan prisip dasar serta standard perencanaan, maka rencana strategis percepatan pembangunan rumah susun di kawasan perkotaan di Indonesia adalah:

(1) Menyelenggarakan tata kepemerintahan yang baik melalui koordinasi percepatan pembangunan rumah susun yang meliputi koordinasi dan sinkronisasi pelaksanaan kebijakan, pemantauan, pengendalian, dan evaluasi kebijakan serta fasilitasi dan mediasi antara pemerintah, badan usaha, dan masyarakat.
(2) Mendorong percepatan pembangunan rumah susun di kawaan perkotaan melalui perumusan, penetapan dan sosialisasi kebijakan, peraturan, norma, standard, pedoman dan manusal pendukung percepatan pembangunan rumah susun.
(3) Mendorong peran serta dan kapasitas pemerintah daerah, badan usaha, dan masyarakat melalui sosialisasi percepatan pembangunan rumah susun serta fasilitasi peningkatan kapasitas pemerintah, badan usaha, dan masyarakat dalam pembangunan rumah susun.
(4) Meningkatkan pendayagunaan sumber daya melalui fasilitasi pemerintah daerah dalam penyusunan dan pelaksanaan rencana tindak pembangunan rumah susun serta fasilitasi pembiayaan dan investasi pembangunan rumah susun.

(5) Meningkatkan pendayagunaan dan pengelolaan rumah susun melalui pembentukan badan layanan umum rumah susun serta fasilitasi penghunian dan pengelolaan rumah susun.
(6) Meningkatkan pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpendapatan menengah ke bawah melalui fasilitasi perencanaan kawasan rumah susun yang berbasis pada penataan ruang wilayah perkotaan dan fasilitasi stimulasi percepatan pembangunan 1.000 unit menara rumah susun serta dukungan fasilitas subsidi kredit pemilikan rumah susun.
(7) Meningkatkan kualitas prasarana, sarana, dan utilitas perkotaan melalui fasilitasi dan stimulasi penyediaannya berikut kawasan serta lingkungannya.

2.3 Rencana Pemanfaatan Ruang WP Karees

Terdapat beberapa rencana pengembangan di Wilayah Pengembangan Karees yang termuat dalam RTRW Kota Bandung, 2004–2013, yang kemudian dijabarkan lebih lanjut menjadi rencana pemanfaatan ruang dalam RDTRK WP Karees, 2007–2012, yaitu:

- Rencana pengembangan pusat primer Inti Pusat Kota sebagai orientasi utama pelayanan Bandung Barat.
- Pengembangan Pusat Sekunder Turangga sebagai pusat pelayanan Wilayah Pengembangan Karees yang meliputi Kecamatan Batununggal, Kecamatan Kiaracondong, Kecamatan Lengkong, dan Kecamatan Regol, dengan fungsi utamanya sebagai permukiman, perdagangan, industri serta perkantoran.
- Rencana pengembangan *urban renewal*: mendorong pengembangan perumahan dengan pola vertikal.

Pola pemanfaatan kawasan budidaya berupa perumahan di Wilayah Pengembangan Karees, diklasifikasikan dengan kepadatan tinggi, kepadatan sedang, dan kepadatan rendah. Perumahan dengan kepadatan tinggi berbentuk rumah susun, *flat* atau apartemen. Perumahan berkepadatan sedang dengan rencana rata-rata kavling bangunan 150m^2. Selain itu, kebijakan pembangunan perumahan secara vertikal diterapkan untuk perencanaan perumahan di kawasan

sekitar Inti Pusat Kota yang saat ini merupakan kawasan sangat padat yang sebagian besar merupakan kawasan kumuh (*slum area*) dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang mendekati 80–90%, sementara nilai lahannya sangat strategis dan bernilai ekonomi tinggi.

Pada kawasan kumuh ini akan dilakukan *urban renewal* dan revitalisasi sehingga tercapai kualitas lingkungan yang baik, dengan cara pendekatan konsolidasi lahan (*land consolidation*), maupun pembagian lahan (*land sharing*). Khusus untuk Kecamatan Kiaracondong, dilakukan *urban renewal* dan *redevelopment* (RTRW Kota Bandung Periode 2004–2013).

Rencana distribusi penduduk Kelurahan Babakan Sari dalam RDTRK WP Karees, 2007–2012, adalah 31.684 jiwa, dengan rata-rata pertambahan penduduk 77 jiwa/tahun dan persentase pertumbuhan 0,99%. Berdasarkan rencana distribusi penduduk ini, maka rencana pengembangan perumahan dilakukan dengan upaya-upaya sebagai berikut:

- Pengembangan perumahan baru (*new development*) yang diprioritaskan untuk pengembangan perumahan berkepadatan rendah dan sedang dengan konsep *garden city, town house*, *flat*, dan rumah susun. Kebijakan ini dilaksanakan dalam rangka alokasi dan relokasi penduduk menuju terciptanya ruang yang berkualitas.
- Revitalisasi perumahan berkepadatan penduduk tinggi yang diprioritaskan dengan menggunakan konsep *flat* atau rumah susun pada lokasi-lokasi yang telah direncanakan seperti yang banyak terdapat di Kecamatam Kiaracondong sehingga tercipta kualitas ruang secara lingkungan, fungsional, dan visual.

2.4 Ketetapan Kawasan Perumahan WP Karees

Penetapan rencana kawasan perumahan di Wilayah Pengembangan Karees dalam RDTRK WP Karees , 2007–2012, diharuskan untuk memperhatikan:

- Karakteristik lokasi dan kesesuaian lahan, berupa:

(a) Topografi datar sampai bergelombang dengan kelerengan lahan 0–25%;

(b) Daya dukung tanah cukup baik;

(c) Tersedia sumber air yang cukup;

(d) Tidak berada pada daerah rawan bencana (longsor, banjir, erosi, dan abrasi);
(e) Drainase baik sampai sedang;
(f) Tidak berada pada wilayah sempadan sungai/pantai/waduk/danau/mata air/ saluran pengairan/rel kereta api, dan KKOP;
(g) Tidak berada pada kawasan hutan lindung;
(h) Tidak terletak pada kawasan budidaya pertanian/penyangga;
(i) Menghindari sawah irigasi teknis;
(j) Kepadatan bangunan rendah;
(k) Pengelompokan penduduk yang rendah; dan
(l) Keadaan tanah yang stabil (tidak rawan longsor).

- Kriteria dan batasan teknis, berupa:

(a) Penggunaan lahan 40–60% dari luas lahan yang ada;
(b) Untuk perumahan berkepadatan sedang, jumlah rumah tidak kurang dari 40 hunian/hektar dengan luas kavling antara 90–200m^2;
(c) Dalam rangka perwujudan kawasan perkotaan yang tertata dengan baik, perlu dilakukan peremajaan permukiman kumuh yang mengacu pada Instruksi Presiden Nomor 5 Tahun 1990;
(d) Memanfaatkan ruang yang sesuai untuk tempat bermukim di perdesaan dengan menyediakan lingkungan yang sehat dan aman dari bencana alam serta dapat memberikan lingkungan hidup yang sesuai bagi pengembangan masyarakat, dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan hidup (Peraturan Pemerintah Nomor 47 Tahun 1997);
(e) Kawasan perumahan harus memungkinkan penghuni dapat hidup sehat dan menjalankan kegiatan sehari-hari secara layak;
(f) Kepadatan bangunan dalam satu kawasan perumahan maksimum 50 hunian/hektar dan dilengkapi dengan utilitas umum yang memadai;
(g) Kawasan perumahan harus dilengkapi dengan sistem pembuangan air limbah yang memenuhi SNI, sistem pembuangan air hujan yang mempunyai daya tampung cukup sehingga lingkungan perumahan tidak tergenang air di mana saluran pembuangan air hujan harus direncanakan berdasarkan frekuensi

intensitas curah hujan lima tahunan dan daya resap tanah yang bersifat terbuka maupun tertutup, prasarana air bersih yang memenuhi syarat secara kuantitas dan kualitas dengan kapasitas minimum sambungan hunian 60 liter/orang/hari dan sambungan kran umum 30 liter/orang/hari serta sistem pembuangan sampah yang aman;

(h) Jenis bangunan yang dapat berlokasi di kawasan ini dapat berupa hunian tunggal, rumah dinas, dan hunian komunal (rumah susun, asrama, dan apartemen);

(i) Zona perumahan taman yang hanya digunakan untuk hunian berkarakteristik perdusunan atau hunian taman dengan penggunaan pelengkap kebun pertanian dan pertamanan;

(j) Zona perumahan renggang ditempati oleh hunian keluarga tunggal dengan perletakan bangunan renggang, yang bukan taman dan juga tidak ditata secara rapat;

(k) Zona perumahan deret ditempati oleh hunian keluarga tunggal dengan perletakan bangunan rapat/deret;

(l) Hunian dapat digunakan untuk praktisi dokter umum, dokter gigi, dan tenaga kesehatan lainnya dengan ketentuan tidak dizinkan pasien menginap dan masing-masing tidak lebih dari dua praktisi serta tidak lebih dari tiga pegawai yang bekerja pada persil;

(m) Penggunaan untuk penjualan eceran dan jasa komersial yang diindikasikan pada zona rumah susun, diizinkan dengan ketentuan penggunaan eceran/ritel, dan jasa komersial diizinkan hanya sebagai penggunaan campuran dalam pembangunan dengan minimal 25 bangunan atau lebih serta penggunaan eceran dan komersial ditempatkan pada lantai dasar; dan

(n) Penggunaan eceran dan komersial tidak boleh menempati lebih dari 25% luas lantai gros total dari lantai dasar di mana kelompok akomodasi penginapan diizinkan dengan ketentuan tidak melebihi 5 kamar tamu, dan hanya dizinkan untuk penyewa tidak lebih dari 2 orang per kamar, makanan disediakan hanya untuk penyewa, tidak menggangu fungsi lindung yang ada, dan tidak mengganggu upaya pelestarian kemampuan sumber daya alam.

2.5 Arahan Kebijakan Pengembangan Kawasan Perumahan WP Karees

Rencana pengembangan kawasan perumahan dalam RDTRK WP Karees, 2007–2012, meliputi arahan-arahan kebijakan sebagai berikut:

- Membatasi proporsi kawasan perumahan, maksimum 60% dari luas lahan Bagian Wilayah Kota (BWK).
- Memprioritaskan pengembangan perumahan secara vertikal untuk wilayah padat penduduk.
- Mendorong pengembangan perumahan di sekitar Jalan Ibrahim Adjie dengan pola Kawasan Siap Bangun (Kasiba) dan Lingkungan Siap Bangun (Lisiba) atau pola vertikal.
- Rehabilitasi lingkungan yang menurun kualitasnya diupayakan melalui pengembangan rumah susun.
- Mengatasi masalah perumahan melalui upaya pengendalian perkembangan perumahan padat tidak terstruktur yang rawan kebakaran dengan konsep *urban renewal* dan revitalisasi sehingga tercapai kualitas lingkungan yang baik, melalui pendekatan *land consolidation* maupun *land sharing*.

2.6 Komponen Pembangunan Rumah Susun WP Karees

Rencana pembangunan rumah susun dalam RDTRK WP Karees, 2007–2012, diharuskan untuk mempertimbangkan komponen-komponen berikut:

- Perlu diperhatikan tempat bermain, rekreasi dan olahraga di dekat hunian khususnya bagi anak-anak yang masih memerlukan pengawasan orangtua, dan bagi para remaja;
- Perlu diperhatikan penggunaan bahan bangunan yang dapat memberikan isolasi suara yang optimal dengan tujuan reduksi kegaduhan;
- Perlu diperhatikan tata letak ruangan-ruangan dalam masing-masing unit hunian dengan tujuan kebebasan penghuni;

- Perlu diperhatikan tempat menjemur pakaian karena kebiasaan para ibu rumah tangga di Indonesia yang terbiasa memanfaatkan panas matahari untuk menjemur pakaian yang basah;
- Perlu diperhatikan tempat parkir kendaraan bermotor yang tidak jauh dari hunian pemiliknya sehingga tidak disimpan di dalam hunian atau di ruangan tangga bangunan;
- Perlu diperhatikan penggunaan dan pemeliharaan *lift* yang dimengerti untuk dioperasikan bagi semua kalangan terutama bangunan rumah susun tingkat delapan atau lebih;
- Perlu diperhatikan pembuangan sampah terutama jalur pembuangan dan bak penampungan sampah yang harus dikosongkan setiap hari, agar tidak menimbulkan polusi udara dan pembuangan sampah yang berasal dari tiap hunian dapat dibuang ke bawah melalui sebuah terowongan vertikal khusus;
- Perlu diperhatikan perubahan kebiasaan hidup penghuni terutama para ibu dalam memasak, mencuci, dan aktivitas lainnya, supaya tidak membahayakan diri sendiri dan penghuni lainnya sehingga dibutuhkan pekerja sosial terdidik untuk menjelaskan perihal ini kepada setiap penghuni baru; dan
- Perlu diperhatikan pemeliharaan terhadap berbagai kerusakan yang sering terjadi saat penghunian, seperti kebocoran kran dan saluran air, arus pendek aliran listrik, dan kondisi ketidaknyamanan lainnya.

2.7 Pembangunan Rumah Susun di Kota Bandung

Pembangunan rumah susun di Kota Bandung, tercantum dalam program Percepatan Pembangunan Rumah Susun Bagi Masyarakat Menengah Bawah, 2008, oleh Dinas Tata Ruang dan Cipta Karya Kota Bandung. Secara umum, program ini memuat hal-hal sebagai berikut:

- Maksud: (1) Pengadaan perumahan di perkotaan haruslah memanfaatkan lahan secara efisien dengan membangun hunian secara vertikal atau yang bersusun sehingga program pembangunan rumah susun menjadi solusi alternatifnya; (2)Bagi masyarakat berpendapatan rendah, rumah susun merupakan pilihan terbaik untuk memperoleh perumahan yang memenuhi standard lingkungan

- permukiman yang sehat, aman, harmonis, dan teratur; (3) Pembangunan rumah susun yang manusiawi di kawasan kumuh Kota Bandung terutama pada lahan milik pemerintah, melalui pendekatan peremajaan kota (*urban renewal*) yang akan sekaligus menyelesaikan permasalahan kawasan kumuh.
- Tujuan: (1) Memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpendapatan rendah; (2) Peremajaan kawasan kumuh perkotaan.
- Kebijakan: (1) Mengupayakan perluasan dan pemerataan pelayanan prasarana dan sarana kota; (2) Mengembangkan aktrivitas kota yang sesuai dengan daya dukung dan daya tampung lingkungan.
- Strategi: (1) Perwujudan lingkungan perumahan sehat yang tertata secara serasi; (2) Mengembangkan sistem perumahan vertikal atau rumah susun dalam rangka pemenuhan kebutuhan perumahan.

Berdasarkan maksud, tujuan, kebijakan, dan strategi percepatan pembangunan rumah susun di atas, maka program yang direncanakan disesuaikan dengan Rencana Strategis dan Misi Kota Bandung, yaitu memelihara dan membangun sarana prasarana kota agar sesuai dengan dinamika kegiatan kota Bandung. Oleh karena itu, untuk mewujudkan lingkungan permukiman sehat yang tertata secara serasi, maka Pemerintah Kota Bandung melaksanakan Program Penataan Lingkungan Permukiman yang satu diantaranya adalah mengembangkan perumahan vertikal atau rumah susun.

Salah satu jenis rumah susun sederhana yang ditujukan bagi kelompok sasaran masyarakat berpendapatan menengah ke bawah yang tinggal di kawasan perkotaan padat penduduk, adalah rumah susun sederhana sewa dan/atau susun sederhana milik. Adapun kelompok sasaran yang dimaksud, terdiri dari 3 kategori keluarga berdasarkan tingkat pendapatan/bulan, yaitu:

- < Rp500.000,00 per bulan: rumah susun sederhana sewa tidak pulih biaya bangunan. Oleh karena itu, difasilitasi/dibantu oleh pemerintah pusat dan daerah di mana letak pemilihan lokasi rumah susun ditetapkan.
- Antara Rp500.000,00-Rp1.500.000,00 per bulan: rumah susun sederhana sewa pulih biaya pembangunan.

- Rp1.500.000,00 per bulan: rumah susun sederhana sewa pulih biaya pembangunan, prasarana dan sarana dasar perumahan, lahan/tanah serta yang menguntungkan.

Adapun jenis dan fasilitas atau bantuan perumahan bagi masyarakat berpendapatan menengah ke bawah yang tinggal di permukiman kumuh perkotaan, dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 2.1
Bantuan Pemerintah Terhadap Perumahan

Kelompok Sasaran	Jenis	Fasilitan/Bantuan
P < Rp350.000,00	Rumah milik ▪ Swadaya Rumah sewa	▪ Dana bergulir ▪ PSD dari Dirjen Perkim ▪ Kemudahan sertifikasi tanah dan IMB ▪ Peningkatan kualitas lingkungan ▪ Bahan bangunan ▪ Pemberdayaan ekonomi ▪ Subsidi sewa (tidak pulih biaya bangunan)
Rp350.000,00 ≤ P < Rp500.000,00	Rumah milik ▪ Industri perumahan ▪ Swadaya Rumah sewa	▪ Dana bergulir ▪ PSD dari Dirjen Perkim ▪ Kemudahan sertifikasi tanah dan IMB ▪ Peningkatan kualitas lingkungan ▪ Bahan bangunan ▪ Asuransi kredit ▪ KPR/S bersubsidi ▪ Subsidi sewa (pulih biaya bangunan)
Rp500.000,00 ≤ P < Rp900.000,00	Rumah milik ▪ Industri perumahan ▪ Swadaya Rumah sewa	▪ PSD dari Dirjen Perkim ▪ Kemudahan sertifikasi tanah dan IMB ▪ Asuransi kredit ▪ KPR/S bersubsidi ▪ Subsidi sewa (tidak pulih biaya bangunan)
Rp900.000,00 ≤ P < Rp1.500.000,00	Rumah milik ▪ Industri perumahan ▪ Swadaya ▪ Rumah sewa	▪ PSD dari Dirjen Perkim ▪ Kemudahan sertifikasi tanah dan IMB ▪ Asuransi kredit ▪ KPR/S bersubsidi ▪ Subsidi sewa (tidak pulih biaya bangunan)
P >Rp1.500.000,00	▪ Rumah milik/sewa	▪ Tidak difasilitasi ▪ Mengikuti mekanisme pasar

Sumber: Percepatan Pembangunan Rumah Susun BagiMasyarakat Menengah Bawah, Dinas Tata Ruang dan Cipta Karya Kota Bandung, 2008.

Sementara itu, terdapat juga 3 pola pembiayaan (investasi) rumah susun sederhana sewa sesuai dengan kategori pendapatan keluarga di atas, yaitu:

- Unit Pelaksana Teknis: investasi ini dilakukan oleh pemerintah melalui APBN/APBD Kota Bandung yang mengharapkan pengembalian investasi, sehingga tanah, bangunan, dan fasilitas terbangun merupakan aset pemerintah yang dikelola oleh dinas terkait dengan membentuk UPT tersebut.
- Penyertaan Modal Negara: investasi ini dilakukan oleh pemerintah melalui PMN yang diharapkan pulih biaya untuk digulirkan ke lokasi lain tanpa menghitung tingkat keuntungan dari nilai investasi tersebut, sehingga tanah, bangunan, dan fasilitas terbangun merupakan asat pemerintah yang dikelola oleh BUMN/BUMD.
- Kemitraan: investasi ini dilakukan oleh usaha bersama dalam bentuk kerjasama pembiayaan dan pengelolaan rumah susun sederhana sewa antara perorangan dan/atau kelompok masyarakat yang tergabung dalam organisasi berbadan hukum (koperasi, yayasan, asosiasi profesi) dan/atau kreditur yang difasilitasi oleh pemerintah.

Perumahan vertikal eksisting di Kota Bandung terdiri dari rumah susun sederhana sewa (rusunawa), rumah susun sederhana milik (rusunami), *maisonette*, dan apartemen. Saat ini, terdapat 5 apartemen di Kota Bandung, yaitu: Apartemen Aston *Braga City Walk*, Apartemen Simpang Dago, Apartemen Ciumbeuleuit, Apartemen Setiabudi, dan Apartemen Maranatha. Sementara rumah susun sederhana sewa eksisting di Kota Bandung adalah:

(1) Rumah susun sederhana sewa industri dalam yang berlokasi di Kelurahan Arjuna (Kecamatan Cicendo) yang dibangun tahun 1990, milik Pemerintah Kota Bandung. Jumlahnya sebanyak 6 blok dengan 156 unit, di mana 24 unit bertipe 12m^2 dan 132 unit bertipe 24m^2 berlantai 4. Blok A sebanyak 52 unit dengan luas 1.797,20m^2. Kemudian blok B sebanyak 56 unit dengan luas 1.843,20m^2, dan blok C sebanyak 48 unit dengan luas 1.584m^2.

(2) Rumah susun sederhana sewa samoja yang berlokasi di Kelurahan Samoja (Kecamatan Batununggal), milik Kepolisian Republik Indonesia. Jumlahnya 6 blok dengan 144 unit.

(3) Rumah susun sederhana sewa cingised yang berlokasi di Kelurahan Cisaranten Kulon (Kecamatan Arcamanik) yang mulai dibangun pada Agustus 2005, milik Pemerintah Kota Bandung dan telah dihuni sebanyak 2 blok dari 5 blok yang direncanakan. Sementara Blok 3 masih menunggu serah terima dari pemerintah pusat untuk di huni, dan telah mendaftar lebih dari 1.000 calon penghuni. Blok 4 baru 33% direalisasikan saat penelitian ini dilakukan, dan blok 5 direncakan selesai pada tahun 2009. Tiap blok terdiri dari 96 unit, berlantai 5, bertipe 21m^2 dengan asumsi 3 penghuni setiap unitnya. Pada tahun 2005, luasnya 23.061m^2 dengan luas lantai dasar 3.708,6m^2 dan luas lantai keseluruhan 18.543m^2.

Adapun rumah susun sederhana milik dan *maisonette* eksisting di Kota Bandung adalah:

(1) Rumah susun sederhana milik sarijadi yang berlokasi di Kelurahan Sarijadi (Kecamatan Sukasari) yang dibangun tahun 1980, oleh Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional. Jumlahnya 15 blok dengan 400 unit hunian, berlantai 4 dengan tipe 36m^2.

(2) Rumah susun sederhana milik suling yang berlokasi di Kelurahan Turangga (Kecamatan Lengkong) yang dibangun oleh Pusat Penelitian dan Pengembangan Permukiman. Jumlahnya 64 unit, dan berlantai 4.

(3) *Maisonette* sukaluyu yang berlokasi di Kelurahan Sukaluyu (Kecamatan Cibeunying Kaler) yang dibangun oleh Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional. Jumlahnya 150 unit, berlantai 2 dengan tipe 60m^2.

2.8 Faktor-Faktor Pemilihan Lokasi Rumah Susun

Menurut Joseph de Chiara dan Lee E. Koppelman (1978:96-97), terdapat 14 faktor yang harus dipertimbangkan ketika menganalisis lokasi rumah susun. Namun, perlu diketahui bahwa, saat faktor-faktor ini dirumuskan disesuaikan dengan lokasi di mana ahli perencanaan tersebut melakukan penelitian. Oleh karena itu, tidak semua faktor-faktor yang telah dirumuskan, dapat diadopsi untuk digunakan di semua lokasi, karena setiap lokasi memiliki berbagai perbedaan kondisi eksisting, baik lahan, tanah, iklim, dan komponen ruang lainnya. Adapun faktor-faktor yang dimaksud dalam hubungannya dengan pemilihan lokasi rumah susun adalah:

(1) Pemasaran, yang terdiri dari variabel-variabel:

- Permintaan terhadap rumah susun (harga sewa, penyebaran ruangan, dan ukuran ruangan).
- Jumlah penduduk yang ada dan potensi pertumbuhannya.
- Jenis penghuni yang tinggal di rumah susun (jumlah anak, tanpa anak, orang jompo, perseorangan, kelompok pendapatan per bulan, dan kelompok usia).

(2) Keterangan yang berkaitan dengan daerah sekitarnya, yang terdiri dari variabel-variabel:

- Pola perletakan jalan yang ada dan kemungkinan dampaknya terhadap tapak.
- Rencana perubahan jalan (pelebaran jalan, penutupan jalan, dan pembuatan jalan baru).
- Lokasi jalan arteri primer.
- Pergerakan dari tapak ke semua arah.
- Penzonaan dan rencana perubahan.
- Jenis bangunan (keluarga tunggal, rumah susun, komersial, dan industrial).
- Penampilan dan sifat khas umum (rancangan eksterior, kondisi bangunan, ruang terbuka, dan jalan).
- Tempat parkir (ketersediaan tempat pakir yang memadai, *on street parking* yang memungkinkan di ruas jalan, dan ketersediaan mobil derek)

- Kedekatan taman, tempat bermain, tempat rekreasi serta perairan apabila ada, terhadap tapak.
- Bahaya (kebisingan, kedekatan bandar udara, jalur kereta api dan jalan raya, asap dan debu, jaringan listrik tegangan tinggi serta lubang menganga).
- Kecenderungan umum (stabilitas daerah, perluasan bangunan, dan pemburukan lingkungan).

(3) Transportasi yang tersedia, yang terdiri dari variabel-variabel:

- Selain kendaraan bermotor pribadi (kendaraan cepat, bis, kereta api, taksi, helikopter, *jet foil*, *ferry*, dan pesawat terbang).
- Waktu pencapaian ke pusat kota dan tempat kerja.
- Perjalanan dengan kendaraan pribadi (tujuan ke pusat kota dan ke tempat kerja).
- Biaya transportasi per hari (biaya harian, biaya bensin, oli, dan parkir apabila menggunakan kendaraan pribadi).
- Jadwal pelayanan transportasi.

(4) Penzonaan tapak, yang terdiri dari variabel-variabel:

- Kepadatan bangunan.
- Ketinggian bangunan.
- Kebutuhan halaman serta parkir.
- Rencana perubahan bila ada.

(5) Badan perencanaan, yang terdiri dari variabel:

- Peraturan dan perundangan yang mengendalikan pembangunan.

(6) Kendala akta.

(7) Fasilitas lingkungan (jarak dari lokasi dan cara pencapaiannya ke), yang terdiri dari variabel-variabel:

- Sekolah (sekolah umum, sekolah keagamaan, TK, SD, SMP, dan SMA).
- Pusat perbelanjaan (keperluan belanja dan keperluan lainnya).
- Gedung peribadatan (golongan keagamaan).
- Rekreasi (teater, tempat bermain, pantai, kolam renang, dan lainnya).
- Rumah sakit serta puskesmas.
- Budaya (perpustakaan, galeri seni, museum, dan lainnya).

(8) Pelayanan kota, yang terdiri dari variabel-variabel:

- Pengumpulan dan pembuangan sampah.
- Perlindungan polisi dan dari bahaya kebakaran.
- Pembuangan salju.
- Pembersihan, pemeliharaan, dan penerangan jalan.

(9) Ukuran dan bentuk, yang terdiri dari variabel-variabel:

- Apabila tidak teratur, dan dapat dimanfaatkan secara efisien.
- Apabila kecil, dan dapat dibangun secara ekonomi.

(10) Topografi, yang terdiri dari variabel-variabel:

- Tidak teratur, landai atau rata,
- Singkapan batuan atau lahan urugan,
- Jenis tanah permukaan,
- Drainase permukaan serta air tanah,
- Ciri alamiah (jenis pohon, sungai, danau, taman sekitar, dan lainnya).

(11) Kondisi bawah permukaan tanah, yang terdiri dari variabel-variabel:

- Komposisi tanah.
- Kenyataan adanya lapisan berbatu atau urugan.
- Daya dukung tanah (perlu tidaknya tiang pancang).
- Saluran bawah tanah.
- Muka air tanah.
- Daya tembus tanah.

(12) Utilitas, yang terdiri dari variabel-variabel:

- Saluran hujan dan saniter (menyatu atau terpisah, dekat dengan perairan lainnya atau tidak, kedalaman pipa selokan, kecukupan luas dan kemiringan untuk perkiraan beban tambahan, umum atau pribadi).
- Persediaan air (tekanan, *reservoir*, sumur atau lainnya, kecepatan pemakaian, siapa yang mengadakannya, dan dari titik mana ke titik mana).
- Gas (tekanan rendah atau tinggi, alam atau buatan, kecepatan pemakaian, siapa yang mengadakannya, dan dari titik mana ke titik mana).
- Listrik (di atas atau di bawah tanah, tegangan yang ada, kecepatan pemakaian, siapa yang mengadakannya, dan dari titik mana ke titik mana).

(13) Ciri khas, yang terdiri dari variabel-variabel:

- Pemandangan.
- Pohon.
- Sungai.
- Danau.
- Taman.

(14) Biaya tapak, yang terdiri dari variabel-variabel:

- Hasil potensial dari jumlah keluarga (harga tanah per keluarga dan harga tanah per kamar).
- Batasan sewa untuk daerah tersebut (sewa per kamar per bulan dan hubungan antara sewa total terhadap biaya tapak).
- Biaya untuk kondisi lokasi abnormal (kupasan dan urugan yang berlebihan, pembuatan tiang pancang, galian batuan, kemungkinan pembuatan dinding penahan, dan biaya pengadaan utilitas ke tapak).

Sementara menurut Pusat Penelitian dan Pengembangan Permukiman dalam Citaresmi (2001), terdapat beberapa kriteria tambahan yang mempengaruhi pemilihan lokasi rumah susun, yaitu:

(1) Topografi, yang terdiri dari variabel-variabel:

- Jenis tanah.
- Kedalaman efektif tanah.
- Kemiringan tanah.
- Erosi.
- Drainase.

(2) Kependudukan, yang terdiri dari variabel-variabel:

- Kepadatan penduduk.
- Daya tampung penduduk.

(3) Lahan, yang terdiri dari variabel-variabel:

- Peruntukkan, harga lahan, dan status lahan.

(4) Aksesibilitas, yang terdiri dari variabel:

- Waktu tempuh dan biaya.

(5) Prasarana, yang terdiri dari variabel-variabel:

- Jaringan jalan, jaringan air limbah, dan jaringan air hujan.
- Pembuangan sampah.

(6) Sarana, yang terdiri dari variabel-variabel:

- Perniagaan, pendidikan, kesehatan, peribadatan, dan pemerintahan.

(7) Utilitas, yang terdiri dari variabel-variabel:

- Jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan telefon, jarigan gas, jaringan transportasi, dan pemadam kebakaran.

Berdasarkan penjelasan di atas,maka dapat disimpulkan bahwa bagian-bagian yang termasuk dalam faktor-faktor pemilihan lokasi rumah susun yang kemudian disebut sebagai variabel-variabel pemilihan lokasi rumah susun, yang dipilih dan digunakan dalam penelitian ini terdiri dari: (1) Kemiringan rata-rata permukaan tanah; (2) Jenis tanah permukaan; (3) Ketersediaan air tanah; (4) Harga dan status lahan; (5) Kepadatan penduduk dan daya tampung penduduk; (6) Kerapatan antarrumah/bangunan; (7) Waktu tempuh mencapai tujuan, kenyamanan melakukan perjalanan, dan biaya transportasi; (8) Keterbebasan dari bahaya banjir permukaan; (9) Keterbebasan dari SUTT; (10) Keterbebasan dari rel kereta api dan bandar udara; (11) Prasarana jaringan jalan eksisting; (12) Prasarana jaringan air bersih dan air kotor eksisting; (13) Prasarana jaringan air hujan/drainase eksisting; (14) Prasarana persampahan eksisting; (15) Sarana peribadatan eksisting; (16) Sarana pendidikan eksisting; (17) Sarana kesehatan eksisting; (18) Sarana perniagaan dan jasa eksisting; (19) Sarana perparkiran eksisting; (20) Sarana RTH dan rekreasi eksisting; (21) Sarana pemerintahan eksisting; dan (22) Sarana keamanan dan pemadam kebakaran eksisting,