

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Pengertian Rumah Susun

Menurut Undang – Undang RI No.20 Tahun 2011 pengertian Rumah Susun, Rumah Susun Umum, Rumah Susun Khusus, Rumah Susun Negara, dan Rumah susun Komersial adalah sebagai berikut:

- Rumah Susun 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 Umum adalah Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- Rumah Susun Khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
- Rumah Susun Negara adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.
- Rumah Susun Komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.

Adapun di dalam Undang – Undang yang sama tercantum pula pengertian Satuan Rumah Susun, Tanah bersama, Bagian bersama, dan Benda Bersama dengan pengertian sebagai berikut² :

- Satuan Rumah Susun yang selanjutnya di sebut dengan sarusun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
- 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.
- 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 melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.

Di dalam sebuah rumah susun selain bangunan juga terdiri dari Pemilik, Penghuni, Pengelola, Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Sarusun dengan pengertian sebagai berikut :

- Pemilik adalah setiap orang yang memiliki sarusun.
- Penghuni adalah orang yang menempati sarusun, baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik.
- Pengelola adalah suatu badan hukum yang bertugas untuk mengelola rumah susun.
- Perhimpunan pemilik dan penghuni sarusun yang selanjutnya disebut PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni sarusun.

2.2. Sejarah Rumah Susun

Di dalam Buku Rumah Untuk Seluruh Rakyat milik Bapak Siswono Yudho Husodo, Mantan Menteri Perumahan dipaparkan mengenai cara mengatasi keterbatasan lahan di daerah perkotaan serta membuat kota menjadi lebih efisien, dalam satu alternatif pembangunan

perumahan di kota – kota, terutama kota – kota besar yang sudah padat penduduknya, adalah membangun secara vertikal berupa pembangunan rumah susun. Tata cara kehidupan di rumah susun memang masih perlu di masyarakatkan.

Diyakini bahwa manusia mempunyai kemampuan untuk mengarahkan perkembangan masa depan ke arah yang diinginkannya, dan tidak sekedar menerima arah perubahan ini menurut apa adanya dan hanya mencoba menyesuaikan dirinya terhadap perubahan – perubahan ini. Salah satu cara untuk memperlambat perkembangan meluasnya kota yang demikian adalah dengan membangun rumah susun.

2.2.1. Perkembangan Rumah Susun di Indonesia

Pembangunan rumah susun sederhana, secara ekonomi komersial tidaklah menguntungkan. Oleh karena itu pembangunan rumah susun tipe ini akan masih tetap diprakarsai dan dibangun oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah seperti yang telah dibangun selama ini di Tanah Abang, Penjaringan dan Klender di Jakarta. Sukaramai di Medan, Menanggal di Surabaya, Ilir Barat di Palembang dan Sarijadi di Bandung.

2.2.2. Membangun Tanpa Menggusur

Sebagai manusia yang hidup di dunia yang berubah dengan cepat ini, di satu pihak kita harus mencoba untuk menyesuaikan diri dengan perkembangannya, menyesuaikan diri dengan perubahan – perubahan yang terjadi, tetapi juga menyakini satu pendapat bahwa menusiapun mempunyai kemampuan pula untuk merencanakan perkembangan dan perubahan – perubahan di masa depannya.

Manusia mempunyai kemampuan untuk mengarahkan perkembangan masa depan dan dalam hal rumah susun, mengalihkan ayai menyesuaikan budaya tinggal di rumah dengan pekarangan yang luas merupakan budaya masyarakat agraris ke budaya yang lebih sesuai . setelah tinggal di kota yang padat, perlu menyesuaikan fungsi rumah di samping sebagai tempat membina keluarga, juga memperhitungkan rumah sebahai sarana fungsional tempat tinggal bersama keluarga, yang perlu efisien.

2.3. Klasifikasi Rumah Susun

2.3.1. Menurut Peruntukan

Di dalam menentukan peruntukkan rumah susun untuk berbagai golongan masyarakat , ada tiga pedoman / pegangan untuk dapat mengklasifikasikan menurut peruntukannya , terutama untuk golongan masyarakat ekonomi menengah ke bawah (rumah susun sederhana dan rumah susun sangat sederhana), yaitu :

Tabel 2.1 Klasifikasi Rumah Susun Sederhana Tipe A

Tipe / Luas Sarusun	Standar Ruang	Spesifikasi
T - 18	R. Multi Fungsi	
	K. Mandi	
T - 27	K. Tidur (2)	
	K. Mandi	
	R. Tamu	
	Dapur	
T - 45	Balkon / R. Jemur	
	K. tidur	
	r. tamu	
	Dapur	

	k. mandi	
	Balkon / r. jemur	

Sumber : Rumah seluruh rakyat, 1991 ; Siswono

Rumah susun memiliki karakteristik yang berbeda dengan hunian horisontal. Rumah susun mengandung dualisme sistem kepemilikan perseorangan dan bersama baik dalam bentuk ruang maupun benda. Sistem kepemilikan bersama yang terdiri dari bagian-bagian yang di kenal dengan istilah condominium.

Tabel 2.2 Rumah menurut golongan

GOLONGAN	TYPE	SPESIFIKASI
rendah	T-18 T-36 T-54	Bahan Bngunan sederhana
Menengah	T-36 T-54 T-70	Bahan bngunan lebih baik
Atas	T- Luas lantai diatas 100 m2	Bahan bangunan berkualitas tinggi

Sumber : Rumah Seluruh Rakyat, 1991; Menurut Daniel (1998:20-21)

Menurut Surat keputusan menteri Negara Perumahan Rakyat No. 02/KPTS/1993 , Rumah Susun Sederhana yaitu dengan tipe : T-12, T-15, T-18 , T-21. Berdasarkan pada golongan pendapatan penghuni serta luasan satuan unit rumah susun, rumah susun di Indonesia dibagi menjadi (Kantor menneg Perumahan Rakyat , 1986):

- a) Rumah susun sederhana , yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan sederhana atau rendah . Luas satuan rumah antara 21-36 m2 , tanpa perlengkapan mekanikal dan elektrikal .
- b) Rumah susun menengah , rumah susun dengan luas satuan 36-54 m2. Kadang dilengkapi dengan perlengkapan mekanikal dan elektrikal tergantung dari konsep dan tujuan pembangunannya . rumah susun ini diperuntukkan bagi mayarakat golongan berpenghasilan menengah .
- c) Rumah Susun mewah , rumah susun bagi golongan berpenghasilan atas.Luas ruang , kualitas bangunan , perlengkapan bangunan tergantung dari konsep dan tujuan pembangunannya . dengan beberapa fasilitas lengkap dan status kepemilikan tertentu.

Rumah susun mewah ini disebut juga kondominium .

Disamping itu juga ditentukan jumlah penghasilan berdasarkan golongan, seperti atas, menengah, dan bawah. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut ini :

Tabel 2.3 Jumlah Penghasilan

Golongan		Penghasilan
Atas	Atas - atas	(18 jt -)
	Atas - menengah	(15jt – 18 jt)
	Atas – bawah	(10 jt-15 jt)
Menengah	Menengah – atas	(6jt-10 jt)
	Menengah – menengah	(3 jt-6jt)
	Menengah - bawah	(1,5jt-3jt)
Bawah	Bawah-atas	(0,6 jt – 1,5 jt)
	bawah - menengah	(0,25jt – 0,60 jt)
	Bawah – bawah	(0,00 jt-0,25 jt)

Sumber : *Menneg Perumahan Rakyat , 1997*

2.3.2. Menurut Ketinggian Bangunan

Menurut John Mascai dalam *“Housing”* (1980, hal 225-226), Rumah susun dibedakan menjadi :

- Rumah susun dengan ketinggian sampai dengan 4 lantai (low rise) . Rumah susun ini menggunakan tangga konvensional sebagai alat transportasi vertikal .
- Rumah susun dengan ketinggian 5-8 lantai (medium rise). Rumah susun ini sudah menggunakan escalator sebagai alat transportasi vertical .
- Rumah susun dengan ketinggian lebih dari 8 lantai (high rise). Rumah susun ini menggunakan elevator sebagai alat transportasi vertikal .

2.3.3. Menurut Pelayanan Koridor

Berdasarkan pelayanan koridor Menurut John Mascai dalam *“Housing”* (1980, hal 226-262), Rumah susun dibedakan menjadi :

- Eksterior corridor system

Disebut juga single loaded corridor, merupakan system corridor yang melayani unit-unit hunian dari satu sisi saja. Ciri utama bangunan yang menggunakan system ini adalah tiap unit hunian memiliki dua wilayah ruang luar. Bentuk ini memungkinkan unit-unit apartemen mendapatkan ventilasi silang dan pencahayaan dari dua arah secara alamiah.

Bentuk bangunan secara keseluruhan pada umumnya merupakan bentuk massa memangjang dan bukan merupakan tipe yang ekonomis, karena dengan luasan yang sama hanya diperoleh jumlah unit hunian jika menggunakan double loaded system.

Gambar. 2.1. Exterior Corridor Sytem

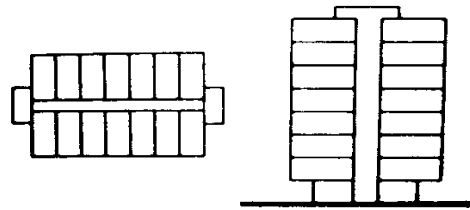


Sumber : housing, John Mascai

- Central Corridor System*

Disebut juga dengan *system double loaded*, merupakan sistem koridor yang melayani unit-unit hunian dari dua sisi.

Gambar 2.2 *Central Corridor System*



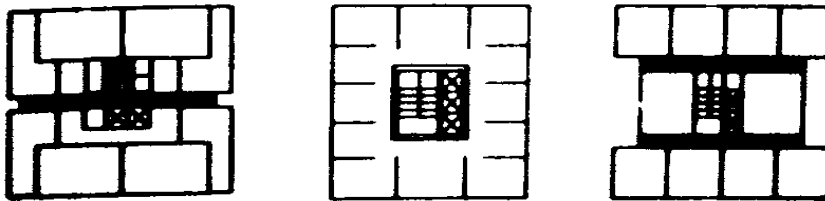
Sumber : Housing, John Mascai

c) *Point Block System*

Merupakan pengembangan dari sistem double load dengan corridor yang sangat pendek, sehingga terjadi perubahan dari koridor linier menjadi bujur sangkar.

Sistem koridor ini memiliki core yang secara langsung berhubungan dengan unit-unit hunian yang tersusun mengelilingi core. Unit-unit hunian yang ada terbatas antara 4 sampai 6 unit. Bentuk bangunan secara keseluruhan pada umumnya merupakan bentuk menara.

Gambar 2.3 : *Point Block System*

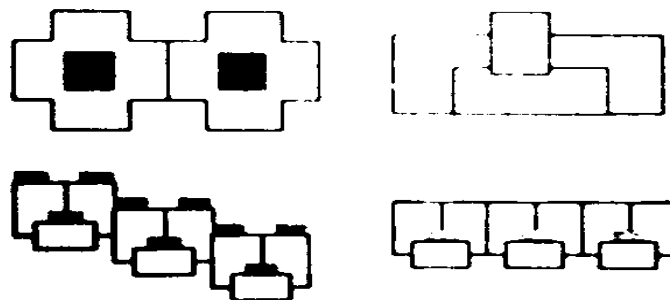


Sumber : Housing, John Mascai

d) *Multicore System*

Sistem ini digunakan untuk memenuhi tuntutan yang lebih bervariasi dari bangunan hunian. Faktor utama yang menentukan penggunaan jenis ini adalah kondisi tapak, pemandangan dan jumlah unit.

Gambar 2.4 : *Multicore System*



Sumber : Housing, John Mascai

2.3.4. Menurut Kepemilikan

Rumah susun dibedakan menjadi :

- a) Rumah susun yang dijual (Rusunami)
Unit satuan menjadi milik penghuni dengan sertifikat hak milik.
- b) Rumah susun yang disewakan (Rusunawa)
Unit satuan hanya untuk disewakan. Penghuni dapat kontrak untuk beberapa tahun, setelah masa kontrak habis dapat diperpanjang atau tidak. Sistem pembayaran bisa perbulan atau pertahun sesuai perjanjian.
- c) Rumah susun jual – beli.
Biasanya pada peremajaan pemukiman kumuh. Pemilik tanah yang lama akan mengganti rugi tanah yang satu, dua atau lebih unit satuan rumah sesuai dengan tanahnya. Itupun masih diberi subsidi oleh pemerintah.
- d) Rumah susun sewa beli.
Penghuni bisa membeli dengan membayar sewa bulanan sampai sejumlah harga jual.
- e) Rumah susun beli kecil.
Penghuni dapat membeli dapat mencicil perbulan hingga lunas.

2.3.5. Menurut Bentuknya

Rumah susun dapat dibedakan menjadi :

- a) Memanjang/linear (slab).
Jumlah tipe unit hunian perlantainya banyak.
- b) Vertikal.
Tipe unit hunian perlantainya hanya beberapa unit (tebatas). Bangunan cenderung berbentuk tower. Untuk rumah susun yang ada di Indonesia paling tinggi 12 lantai dengan transportasi vertikal berupa lift.
- c) Gabungan antara slab dan memanjang secara vertikal.
Bentuk ini ada dua macam, yaitu bentuk slab yang digabung dengan bentuk tower dan bentuk terrace.

2.4. Persyaratan Teknis Ruman Susun

2.4.1. Kriteria Perencanaan

A. Kriteria Umum

Penyelenggaraan rusuna bertingkat tinggi harus memenuhi kriteria umum perencanaan sebagai berikut:

- a. Bangunan rusuna 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 gedung dengan lingkungannya.
- c. Biaya operasi dan pemeliharaan bangunan sepanjang umurnya diusahakan serendah mungkin.
- d. Desain bangunan rusuna bertingkat tinggi dibuat sedemikian rupa sehinggaaan dapat dilaksana dalam waktu pendek dan dapat dimanfaatkan secepatnya.

- e. Bangunan rusuna bertingkat tinggi harus diselenggarakan oleh pengembang atau penyedia jasa konstruksi yang memiliki surat keterangan ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan.

B. Kriteria Khusus

- a. Rusuna bertingkat tinggi yang direncanakan harus mempertimbangkan indentitas setempat pada wujud arsitektur bangunan tersebut.
- b. Masa bangunan 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 fasilitas sosial (fasos) Fasek, Fasum, antara lain : Ruang Unit Usaha, ruang Pengelola, ruang bersama, ruang penitipan anak, ruang mekanikan elektrik, prasarana dan sarana lainnya antara lain penampungan sampah / kotoran.
- e. Lantai satu dan lantai berikutnya diperuntukkan sebagai hunian yang satu huniannya terdiri atas 1 ruang duduk, 2 kamar tidur, 1 km/wc dan ruang service (dapur dan cuci) dengan total luas per unit 30 m²
- f. Luas sirkulasi, utilitas dan ruang2 bersama maksimum 30% dari total luas lantai bangunan.
- g. Denah unit rusuna 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 lantai bangunan rusuna bertingkat tinggi harus disediakan ruang bersama yang dapat berfungsi sebagai fasilitas bersosialisasi antar penghuni.
- j. Sistem konstruksi rusuna bertingkat tinggi harus lebih baik, dari segi kualitas, kecepatan, dan ekonomis (seperti sistem formwork, dan sistem pracetak) dibanding sistem konvensional.
- k. Dinding luar rusuna 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;
- m. Railing/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
- 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 sporing 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 elektrik harus dirancang secara terintegrasi dan efisien, dengan sistem yang dibuat seefektif mungkin (misalnya : sistem plumbing dibuat dengan sistem positive suction untuk menjamin efektivitas sistem).
- v. Penggunaan lif direncanakan untuk lantai 6 keatas, bila diperlukan dapat digunakan sistem pemberhentian lif di lantai genap/ganjil

2.4.2. Fasilitas pada Rumah Susun

a. Fasilitas Lingkungan

fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya, yang antara lain dapat berupa bangunan perniagaan atau perbelanjaan (aspek ekonomi), lapangan terbuka, pendidikan, kesehatan, peribadatan, fasilitas pemerintahan dan pelayanan umum, pertamanan serta pemakaman (lokasi diluar lingkungan rumah susun atau sesuai rencana tata ruang kota).

1. memberi rasa aman, ketenangan hidup, kenyamanan dan sesuai dengan budaya setempat;
2. menumbuhkan rasa memiliki dan merubah kebiasaan yang tidak sesuai dengan gaya hidup di rumah susun;
3. mengurangi kecenderungan untuk memanfaatkan atau menggunakan fasilitas lingkungan bagi kepentingan pribadi dan kelompok tertentu;
4. menunjang fungsi-fungsi aktivitas menghuni yang paling pokok baik dan segi besaran maupun jenisnya sesuai dengan keadaan lingkungan yang ada;
5. menampung fungsi-fungsi yang berkaitan dengan penyelenggaraan dan pengembangan aspek-aspek ekonomi dan sosial budaya;

b. 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.

c. Fasilitas Pendidikan

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

d. Fasilitas Kesehatan

fasilitas yang dimaksud untuk menunjang kesehatan penduduk dan berfungsi pula untuk mengendalikan perkembangan atau pertumbuhan penduduk.

e. Fasilitas Peribadatan

fasilitas yang dipergunakan untuk menampung segala aktivitas peribadatan dan aktivitas penunjang.

f. 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, kantor kelurahan.

g. Fasilitas 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.

h. 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.

2.5. Peraturan Pemerintah

2.5.1. Kementerian Perumahan Rakyat (Kemenpera)

2.5.1.1. Arahan Pembangunan Rumah Susun

Di dalam sebuah seminar pada tanggal 18 Desember 2007, dalam topik bahasan mengenai Percepatan Pembangunan Rumash Susun Sederhana (Apartemen Rakyat) di Kawasan Perkotaan oleh Deputi Menpera Bidang Perumahan Formal. Adapun pertimbangan kelayakan penyediaan rusuna adalah kebutuhan rumah di perkotaan cukup tinggi, tingginya harga tanah di perkotaan sehingga diperlukan efisiensi dalam penggunaan tanah dan penataan permukiman. Pertimbangan lainnya adalah mendekatkan jarak hunian ke tempat kerja akan memudahkan transportasi dan mengurangi kemacetan, kecenderungan keluarga kecil untuk tinggal di rumah susun agar efisien dan praktis.

Di dalam sebuah diskusi yang dilakukan baru – baru ini dengan Staf Ahli Menteri Perumahan Rakyat, Ir.R.Sulistyo Witjaksono, IAI.12 Program pembangunan 1000 menara oleh Jusuf Kalla dan Kementerian Perumahan Rakyat 2007 lalu tidak berjalan efektif. Rencana pembangunan hanya sebatas program tanpa melihat ke lapangan bagaimana proses yang sesungguhnya terjadi. Sehingga keputusan menteri mengenai program tersebut hanya dapat berguna secara tertulis saja tidak terealisasi dengan baik.

2.5.1.2. Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)

Mengacu kepada Peraturan Menteri Perumahan Rakyat RI (Kemenpera) No. 27 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit / Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan menimbang bahwa penyediaan dana murah jangka panjang sebagaimana di maksud dalam Pasal 126 ayat (3) huruf c UU No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman berupa bantuan pembiayaan pemilikan rumah dengan suku bunga tetap dan terjangkau selama masa pembiayaan dalam rangka meningkatkan kemampuan daya beli masyarakat untuk memperoleh rumah.

Sesuai dengan arahan Kepres No. 22 Tahun 2006 tentang Tim Koordinasi Percepatan Pembangunan Rumah Susun di Kawasan Perkotaan bertujuan agar Percepatan Pembangunan Rumah Susun Sederhana yang layak, sehat dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah di kawasan perkotaan. Adapun arahan secara teknis berkaitan dengan percepatan pembangunan ini adalah Peraturan Pemerintah No.31 Tahun 2007, UU no 26 tahun 2007 tentang penataan ruang dan Peraturan

Menteri Negara Perumahan Rakyat No.7/Permen/M/2007. Pemerintah No.31 Tahun 2007, UU no 26 tahun 2007 tentang penataan ruang dan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.7/Permen/M/2007.

2.5.1.2.1. Ketentuan Umum FLPP

Menurut Permen Kemenpera No.27 Tahun 2012 ketentuan Umum FLPP berkaitan dengan pengertian Rumah Susun Umum, Satuan Rumah Sejahtera Susun, Kredit Pemilikan Satuan Rumah Sejahtera Susun, Pembiayaan Pemilikan satuan rumah sejahtera susun, FLPP adalah sebagai berikut

- a) Rumah Susun Umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- b) Satuan Rumah Sejahtera Susun adalah Rumah Susun Umum yang dibangun oleh orang perseorangan dan/atau Badan Hukum dengan spesifikasi sama dengan rumah susun sederhana sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi.
- c) Kredit Pemilikan Satuan Rumah Sejahtera Susun, yang selanjutnya disebut KPR Sejahtera Susun, adalah kredit dengan dukungan FLPP yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana kepada MBR dalam rangka pemilikan Satuan Rumah Sejahtera Susun yang dibeli dari orang perseorangan dan/atau Badan Hukum
- d) Pembiayaan Pemilikan Satuan Rumah Sejahtera Syariah Susun, yang selanjutnya disebut KPR Sejahtera Syariah Susun, adalah pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dengan dukungan FLPP yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana yang beroperasi secara syariah kepada MBR dalam rangka pemilikan Satuan Rumah Sejahtera Susun yang dibeli dari orang perseorangan dan/atau Badan Hukum.
- e) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, yang selanjutnya disebut FLPP, adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada MBR yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian Perumahan Rakyat.

2.5.1.2.2. Lingkup FLPP

- a. Kredit kepemilikan rumah sederhana sehat sebagaimana di maksud terdiri dari :
 - Kredit pemilihan rumah sejahtera
 - Kredit pemilikan rumah murah
 - Kredit pembangunan atau perbaikan rumah swadaya sejahtera
 - Kredit konstruksi rumah sejahtera
 - Kredit konstruksi rumah sejahtera murah
- b. KPR sejahtera sebagaimana dimaksud terdiri dari :
 - KPR sejahtera tapak
 - KPR sejahtera syariah tapak
 - KPR sejahtera susun
 - KPR sejahtera syariah susun

2.5.1.2.3. Kelompok Sasaran

Kelompok Sasaran untuk KPR Sejahtera Susun dan KPR Sejahtera Syariah Susun adalah MBR dengan penghasilan tetap maupun tidak tetap paling banyak Rp. 5.500.000,00 (lima juta lima ratus ribu rupiah) per bulan. Penghasilan sebagaimana dimaksud untuk masyarakat berpenghasilan tetap adalah gaji/upah pokok pemohon per bulan dan untuk masyarakat

berpenghasilan tidak tetap adalah hasil usaha rata-rata per bulan dalam setahun yang dimiliki pemohon.

2.5.1.2.4. KPR Sejahtera Susun dan Syariah Susun

- a. Batasan harga Satuan Rumah Sejahtera Susun yang dibeli melalui KPR Sejahtera Susun paling banyak Rp.216.000.000,00 (dua ratus enam belas juta rupiah) dengan ketentuan harga jual Satuan Rumah Sejahtera Susun per meter persegi paling tinggi Rp. 6.000.000,00 (enam juta rupiah). Ketentuan harga jual Satuan Rumah Sejahtera Susun sebagaimana dimaksud dan penghasilan kelompok sasaran yang dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah. Satuan Rumah Sejahtera Susun yang dapat difasilitasi KPR Sejahtera Susun memiliki ukuran luas lantai satuan rumah susun paling sedikit 21 m² (dua puluh satu meter persegi) dan tidak melebihi 36 m² (tiga puluh enam meter persegi).
- b. KPR sejahtera susun diberikan kepada kelompok sasaran di atas memiliki ketentuan sebagai berikut.
 1. Nilai KPR paling banyak sebesar harga jual Satuan Rumah Sejahtera Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikurangi uang muka;
 2. Suku bunga KPR paling tinggi 7,25% (tujuh koma dua puluh lima perseratus) per tahun;
 3. Suku bunga sebagaimana dimaksud pada huruf b sudah termasuk premi asuransi jiwa, asuransi kebakaran dan asuransi kredit;
 4. Suku bunga sebagaimana dimaksud pada huruf b adalah bersifat tetap selama jangka waktu kredit (fixed rate mortgage) dengan metode perhitungan bunga tahunan (annuity) atau bunga efektif;
 5. Pengembalian pokok pinjaman KPR sebagaimana dimaksud pada huruf a diamortisasi secara penuh sesuai dengan kesepakatan antara Bank Pelaksana dengan Satker BLU - Kemenpera; dan
 6. Jangka waktu KPR sebagaimana dimaksud pada huruf a disepakati oleh Bank Pelaksana dan kelompok sasaran yang disesuaikan dengan kemampuan membayar angsuran

2.5.2. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta

Seiring dengan perkembangan kota Jakarta dimana keterbatasan lahan dan mahal nya harga tanah untuk pembangunan perumahan di DKI Jakarta, mau tidak mau salah satu alternatif solusi pembangunan perumahan di DKI Jakarta diarahkan kepada pembangunan vertikal atau lebih dikenal dengan pembangunan rumah susun.

Sejak tahun 1994, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta menugaskan Dinas Perumahan melaksanakan pembangunan perumahan dalam bentuk rumah susun sederhana bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah melalui kegiatan pembangunan rumah susun sederhana sewa beli/milik. Namun dengan banyaknya permasalahan yang timbul dalam pengelolaan dan penghunian rusun sewa beli, sehingga mulai tahun 2001 Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk sementara waktu hanya membangun Rumah Susun Sederhana Sewa (rusunawa).

Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah telah banyak membangun rumah susun sederhana milik maupun rumah susun sewa, ada yang berhasil, dan ada pula yang memerlukan perbaikan dalam pendekatan dan pengembangannya. Pemprov DKI Jakarta perlu mengadakan evaluasi menyeluruh atas semua rumah susun yang telah dibangun agar perbaikan fisik, ekonomi, dan sosial budaya berlangsung dengan sebaik-baiknya. Sangat perlu diusahakan agar para penghuni rumah susun tidak mendapat kesulitan dalam kelangsungan penghidupannya.

2.5.2.1. Arahan Pembangunan Rumah Susun

Sesuai dengan penjelasan Undang-undang No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun, Pemerintah juga dapat membangun rumah susun untuk keperluan Pemerintah sendiri (kebutuhan khusus). Hal ini sejalan dengan arah Kebijakan Umum Pembangunan Daerah urusan Perumahan Rakyat sebagaimana tertuang dalam RPJMD Provinsi DKI Jakarta tahun 2008-2012 yaitu Meningkatkan Ketersediaan Rumah Susun untuk memenuhi kebutuhan penduduk berpenghasilan rendah.

1.6. Tinjauan Green Architecture

1.6.1. Pengertian Green Architecture

Konsep 'green architecture' atau arsitektur hijau menjadi topik yang menarik saat ini, salah satunya karena kebutuhan untuk memberdayakan potensi site dan menghemat sumber daya alam akibat menipisnya sumber energy tak terbarukan. Berbagai pemikiran dan interpretasi arsitek bermunculan secara berbeda-beda, yang masing-masing diakibatkan oleh persinggungan dengan kondisi profesi yang mereka hadapi. Green architecture ialah "sebuah konsep arsitektur yang berusaha meminimalkan pengaruh buruk terhadap lingkungan alam maupun manusia dan menghasilkan tempat hidup yang lebih baik dan lebih sehat, yang dilakukan dengan cara memanfaatkan sumber energy dan sumber daya alam secara efisien dan optimal". Hal ini telah dilakukan dengan pemanfaatan kondisi lingkungan dengan bukaan yang optimal.

1.6.2. Prinsip-Prinsip Green Architecture

Prinsip-prinsip dalam *Green Architecture* :

1. Hemat Energi/*Conserving Energi*

Pengoperasian bangunan harus meminimalkan penggunaan bahan bakar atau energy listrik (sebisa mungkin memaksimalkan energy alam sekitar lokasi bangunan).

2. Memperhatikan Kondisi Iklim/*Working With Climate*

Mendesain bangunan harus berdasarkan iklim yang berlaku di lokasi tapak kita, dan sumber energy yang ada.

3. *Minimizing New Resource*

Mendesain dengan mengoptimalkan kebutuhan sumberdaya alam yang baru, agar sumberdaya tersebut tidak habis dan dapat digunakan di masa mendatang/penggunaan material bangunan yang tidak berbahaya bagi ekosistem dan sumber daya alam.

4. *Respect for Site*

Bangunan yang akan dibangun tidak berdampak negative bagi kesehatan dan kenyamanan penghuni bangunan tersebut, serta nantinya jangan sampai merusak kondisi tapak aslinya, sehingga jika nanti bangunan itu sudah tidak terpakai, tapak aslinya masih ada dan tidak berubah (tidak merusak lingkungan yang ada).

5. *Respect For User*

Dalam merancang bangunan harus memperhatikan semua pengguna bangunan dan memenuhi semua kebutuhannya.

6. *Holism*

Ketentuan di atas tidak baku, artinya dapat kita pergunakan sesuai kebutuhan bangunan kita.

1.6.3. Konsep Green Architecture Menurut GBCI

Green architecture dapat berupa konsep desain yang *going green* seperti arsitektur hemat energi, arsitektur surya, arsitektur bioklimatik, EDITT (Ecological Design In The Tropics, Arsitektur berkelanjutan, dan Green Design. *Green design* merupakan suatu konsep desain yang menekankan pada perancangan bangunan ramah lingkungan (*green building*) beserta lingkungan dan seluruh aspek yang berkaitan dengan bangunan tersebut. Konsep *green building* atau bangunan ramah lingkungan didorong menjadi tren dunia bagi pengembangan properti saat ini. Bangunan ramah lingkungan ini punya kontribusi menahan laju pemanasan global dengan membenahi iklim mikro.

Bangunan Hijau Indonesia saat ini dalam tahap penyusunan draft Sistem rating. Untuk itu telah dipilih nama yang akan digunakan bagi Sistem Rating Indonesia yaitu GREENSHIP, sebuah perangkat penilaian yang disusun oleh Green Building Council Indonesia (GBCI) untuk menentukan apakah suatu bangunan dapat dinyatakan layak bersertifikat "bangunan hijau" atau belum. GREENSHIP bersifat khas Indonesia seperti halnya perangkat penilaian di setiap negara yang selalu mengakomodasi kepentingan lokal setempat. Program sertifikasi GREENSHIP diselenggarakan oleh Komisi Rating GBCI secara kredibel, akuntabel dan penuh integritas.

Penyusunan GREENSHIP ini didukung oleh World Green Building Council, dan dilaksanakan oleh Komisi Rating dari GBCI. Saat ini GREENSHIP berada dalam tahap penyusunan GREENSHIP untuk Bangunan Baru (New Building) yang kemudiannya akan disusun lagi GREENSHIP untuk kategori-kategori bangunan lainnya. Greenship sebagai sebuah sistem rating terbagi atas enam aspek yang terdiri dari :

- Tepat Guna Lahan (*Appropriate Site Development/ASD*)
- Efisiensi Energi & Refrigeran (*Energy Efficiency & Refrigerant/EER*)
- Konservasi Air (*Water Conservation/WAC*)
- Sumber & Siklus Material (*Material Resources & Cycle/MRC*)
- Kualitas Udara & Kenyamanan Udara (*Indoor Air Health & Comfort/IHC*)
- Manajemen Lingkungan Bangunan (*Building & Enviroment Management*)

Masing-masing aspek terdiri atas beberapa *rating* yang mengandung kredit yang masing-masing memiliki muatan nilai tertentu dan akan diolah untuk menentukan penilaian. Poin Nilai memuat standar-standar baku dan rekomendasi untuk pencapaian standar tersebut.

Dikutip dari www.gbciindonesia.org yang diakses 25 Februari 2012, terdapat dua criteria untuk bangunan hijau yakni *existing building* dan *new building*. Keduanya memiliki perbedaan dalam kriterianya. Dikarenakan bangunan yang akan dirancang adalah bangunan baru, maka standar *greenship* untuk *new building* adalah :

Tabel 2.4. Standar bangunan baru oleh greenship

Rating Category	Criteria	Point	%
Appropriate Site Development	8	17	16,8 %
Energy Efficiency and Conservation	7	26	25,7 %
Water Conservation	7	21	20,8 %
Material Resources and Cycle	7	14	13,9 %
Indoor Health and Comfort	8	10	9,9 %
Building Environment Management	8	13	12,9 %
TOTAL	45	101	100 %

Sumber : www.gbciindonesia.org

1.6.4. Sifat-sifat Green Architecture

Green Architecture (Arsitektur Hijau) mulai tumbuh sejalan dengan kesadaran dari para arsitek akan keterbatasan alam dalam menyuplai material yang mulai menipis. Alasan lain digunakannya arsitektur hijau adalah untuk memaksimalkan potensi site. Penggunaan material-material yang bisa didaur ulang juga mendukung konsep arsitektur hijau, sehingga penggunaan material dapat dihemat. *Green* dapat diinterpretasikan sebagai *sustainable* (berkelanjutan), *earthfriendly* (ramah lingkungan), dan *high performance building* (bangunan dengan performa sangat baik).

2.7. Studi Banding

2.7.1. Rumah Susun Tebet Berlian, Tebet, Jakarta Selatan

a. Data Penghuni

Rumah susun Tebet Berlian terdiri dari 4 blok massa dengan ketinggian masing – masing 4 lapis bangunan. 1 lapis berfungsi sebagai sarana ekonomi dan 3 lapis di atasnya sebagai tempat hunian. 1 lapisnya terdiri dari 20 unit atau sama dengan 20 kk, jadi satu blok di ada 60 unit atau 60 kk. Penghuni berasal dari penduduk asli daerah tersebut yang di pindahkan ke rusun dan pendatang yang statusnya sudah pihak kedua atau pihak yang menjual kembali pada penghuni lainnya.

b. Data bangunan

-Lokasi Rumah Susun

Gambar 2.5 Lokasi rusun Tebet Berlian



Sumber : map.google.co.id

Rumah Susun Tebet berlian di bangun di tanah seluas 9000 meter² dengan luas bangunan keseluruhan 6000 meter².

- Sistem Sirkulasi Bangunan

Sirkulasi menggunakan 3 buah tangga yang terletak di tengah dan dua di sudut, lebar tangga kurang lebih 1.5 meter dan menghubungkan dari lapis 1 ke lapis 4.

- Data Material bangunan

Spesifikasi material bangunannya adalah sebagai berikut

Lantai : keramik glossy 30x30 cm, dinding dari batako, struktur beton bertulang, atap dari genteng plentong, plafon eternit putih 1x1 meter

c. Fasilitas sosial

- Sarana sosial

Sarana sosial di rumah susun tebet adalah selasar yang digunakan untuk bersosialisasi bersama satu sama lainnya dan juga ruang serba guna yang berada di lantai 1 yang di gunakan apabila ada acara maupun kegiatan.

- Fasilitas ibadah

Di dalam lingkup rumah susun ini terdapat sebuah musholla yang dipergunakan untuk kegiatan ibadah umat muslim.



Gambar : musholah rusun

Sumber : survey 2014

- Fasilitas ekonomi

Sarana perekonomian di rusun terdapat di lantai 1 meskipun di lantai2 lain adapula unit yang mendual fungsikan sebagai toko kelontong.



Gambar : sarana ekonomi (warung)

Sumber : survey 2014

- Fasilitas parkir

Fasilitas parkir tersedia untuk penghuni rumah susun Tebet, parkir motor dan mobil.



Gambar : sarana parkir

Sumber : survey 2014

d. Aspek Non teknis rusun

- Harga Beli

Pihak yang sekarang tinggal di rumah susun ini memberli asetnya seharga Rp 160.000.000,- dulu harganya tidak lebih dari Rp 80.000.000,-

- Harga Sewa

Untuk bisa menyewa rumah susun ini satu tahunnya dikenai biaya dari Rp 14.000.000,- sampai Rp 16.000.000,-

- Retribusi

Retribusi yang dikenai pada warga yang tinggal di rumah susun ini adalah untuk listrik, air bersih, pengelolaan sampah, keamanan, dan juga iuran RT dan RW

2.7.2. Rumah Susun Kalibata City, Pasar Minggu, Jakarta Selatan

a. Data Penghuni

Penghuni di Kalibata city terdiri dari berbagai macam etnis. Keberadaan 10 blok eksisting dengan masing – masing blok memiliki hunian lebih dari 720 unit menyebabkan kepadatan penduduk di kalibata city sangat padat. Data penyebutkan bahwa setiap blok di kalibata city sudah terisi dan sekarang dalam tahap pembangunan blok baru untuk hunian.

b. Data bangunan

- Lokasi Rumah Susun



Gambar : Lokasi Rusun Kalibata

Sumber : ariyudha;2013

- Data Material bangunan

Pondasi yang digunakan adalah tiang pancang beton, struktur bangunan yang digunakan adalah beton bertulang, dinding luar menggunakan prefab finish cat, dinding dalam dengan bata

ringan atau gevel finish cat, atap menggunakan beton bertulang, plafond dengan beton expose, lantai dengan keramik, kusen alumunium, kaca clear.

c. Fasilitas sosial

- Sarana sosial

Sumber : ariyudha;2013



- Fasilitas ekonomi



Gambar : fasilitas ekonomi (area pertokoan)

Sumber : ariyudha;2013

- Fasilitas parkir



Gambar : fasilitas parkir

Sumber : ariyudha;2013

d. Jaringan Utilitas

- Jaringan Listrik



Gambar : jaringan listrik

Sumber : ariyudha;2013

- Sistem pemadam kebakaran



Gambar : jaringan sistem pemadam kebakaran

Sumber : ariyudha;2013

e. aspek non teknis rusun

- Harga Beli

Untuk harga beli, setiap pembeli di berikan harga Rp 180.000.000,- untuk hunian dengan ukuran 21m2 dan Rp 200.000.000,- sampai Rp 210.000.000,- untuk ukuran 36A dan 36B.

- Harga Sewa

type 21 full furnished = Rp 28.000.000,-/tahun, type 36 A full furnished = Rp 40.000.000,-/tahun, type 36 B full furnished = Rp 42.000.000,-/tahun

- Retribusi

Retribusi bangunan adalah untuk pembiayaan pengelolaan dan juga fasilitas yang ada di rumah susun kalibata city termasuk kolam renang, keamanan, dan lain sebagainya

2.7.3. Rumah Susun Bandar Kemayoran, Jakarta Pusat

- Lokasi Rumah Susun

Gambar 2.15 Lokasi Rusun Bandar Kemayoran



sumber : google earth 2014

-Sistem Sirkulasi Bangunan

Gambar 2.16 Sirkulasi ruang



Sumber : survey 2014

c. Fasilitas sosial

Gambar 2.17. Fasilitas Parkir rusun



Sumber : survey 2014

d. Jaringan Utilitas



Gambar 2.18 Ruang Listrik



Gambar 2.19 jaringan air kotor



Gambar 2.20 jaringan air bersih



Gambar 2.21 jaringan pemadam kebakaran

Sumber : survey 2014

e. Aspek Non teknis rusun

- Harga Beli

+/- Rp 200.000.000,-

- Harga Sewa

ull furnished = Rp 20.000.000,-/tahun, Kosong = Rp 18.000.000,-/tahun

- Retribusi

Retribusi yang di tarik oleh pengelola adalah sehubungan dengan biaya listrik, air, keamanan dan kebersihan rumah susun.

2.7.4. Rumah Susun Marunda, Cilincing, Jakarta Utara

a. Data Penghuni

Penghuni rusun Marunda merupakan orang – orang yang mendapat proyek relokasi dari tempat asal mereka tinggal yang digunakan oleh pemerintah untuk proyek lain ataupun karena musibah yang terjadi di tempat asal mereka. Terdiri dari 3 lokasi, A, B dan C. Untuk saat ini baru dihuni untuk lokasi A dan B, keduanya memiliki jumlah masing – masing 11 blok dan 10 blok.

b. Data bangunan

- Lokasi Rumah Susun



Gambar 2.22 citra satelit lokasi rusun marunda

-Sistem Sirkulasi Bangunan



Gambar 2.23 tangga sebagai sirkulasi vertikal

c. Fasilitas sosial
- Sarana sosial



Gambar 2.24 fasilitas sosial di rusun marunda

- Fasilitas parkir



Gambar 2.25 fasilitas parkir

d. Jaringan Utilitas
- Jaringan Listrik



Gambar 2.26 jaringan listrik rusun marunda

- Jaringan Air bersih



Gambar 2.27 jaringan air bersih

- Jaringan Air kotor



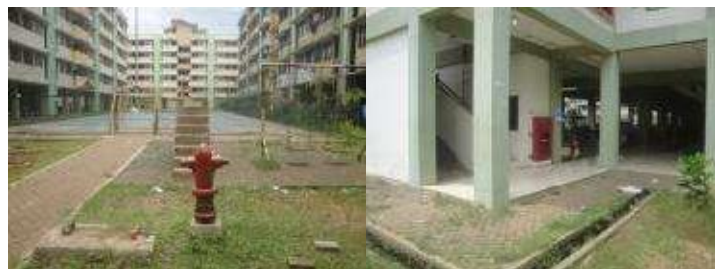
Gambar 2.28 jaringan air kotor

- Sistem Sampah



Gambar 2.29 jaringan sampah

-Sistem Pemadam Kebakaran



Gambar 2.30 sistem pemadam
kebakaran

Tabel 2.5. Rekapitulasi Studi Banding

	2.5.1. Rusun Tebet Berlian	2.5.2. Rusun Kalibata City	2.5.3. Rusun Bandar Kemayoran	2.5.4. Rusun Marunda
Lokasi	  Jl. Tebet Barat Raya, Tebet, Jakarta Selatan	  Jalan Raya Kalibata, Jakarta Selatan	  Jalan Rajawali Utara, Kemayoran	  Jalan Marunda, Cilincing, Jakarta Utara
Dibangun	1996	2008	2008	2007
Diresmikan	1998	2011	2010	2008
Pengelola	Swadaya	Agung Podomoro realty	Propernas	UPT Dinas Perumahan DKI Jakarta
Luas Area	+/- 0,9 Ha	+/- 13 Ha	+/- 3 Ha	+/- 7 Ha
Luas Bangunan	+/- 0,6 Ha	+/- 5,4 Ha	+/- 0,75	+/- 2 Ha
Fasilitas	- Lapangan olahraga	- Lapangan tennis	- Area Parkir mobil dan motor	- Lapangan olahraga



- Musholla



- Sarana retail di lantai dasar
- Ruang serba guna
- Penghijauan di lantai dasar



- Pos kamplang



- Kolam renang
- Area bermain anak – anak



- Jasa retail di lantai dasar
- Musholla
- Parkir mobil dan motor
- Keamanan 24 jam
- Pusat perbelanjaan dalam kompleks






- Keamanan 24 jam



- Penghijauan di lantai dasar bangunan



- Sarana retail di lantai dasar

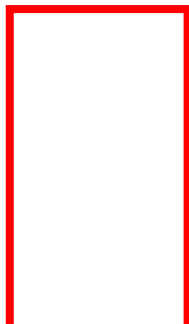
				 <ul style="list-style-type: none"> - Keamanan dengan pengelolaan swadaya - Ruang serba guna - Area bermain anak
Pencapaian	<p>(+) mudah di capai dengan menggunakan kendaraan pribadi (motor dan mobil) taksi dan bajaj.</p> <p>(-) angkutan umum berhenti 100 meter sebelum rumah susun, dan singage ke rumah susun tidak ada, bagi orang yg belum mengenal tempat ini akan kesulitan.</p>	<p>(+) mudah di capai dengan berbagai moda transportasi, dengan mobil dan motor pribadi, dengan taksi, dengan angkutan umum jurusan Pasar Minggu (dari arah kp.melayu) dan jurusan sebaliknya.</p>  <p>(-) traffic di sekitar lokasi padat disebabkan banyaknya penghuni</p>	<p>(+) mudah diakses melalui jalan utama kemayoran dengan kendaraan pribadi (mobil dan motor) dan taksi.</p> <p>(-) angkutan umum jarang dan sulit untuk mencapai lokasi ini, yang ada penghuni harus berjalan cukup jauh untuk dapat mencapai lokasi rusun kemayoran ini.</p>	<p>(-) angkutan hanya ada satu dan karena masih dalam tahan pembenahan kembali kompleks rusun ini maka kendaraan bus pemerintah disediakan untuk mengangkut masyarakat yang bertempat tinggal di Rusun Marunda</p> 

		dan zona kalibata yang ramai karena dekat dengan stasiun Duren kalibata		
Parkir	<p>Parkir Mobil berada di lapangan khusus parkir mobil. Parkir motor ada di pada lantai dasar masing – masing blok hunian.</p> 	<p>Parkir mobil dan motor berada pada masing – masing blok hunian.</p> 	<p>Parkir mobil terbatas, hanya berada di sekitar blok hunian, parkir motor ada di lantai dasar blok hunian</p> 	<p>Hanya di sediakan beberapa ruang untuk parkir mobil dan parkir motor pada lantai dasar tiap blok.</p> 
Keadaan	(-) sempit, hanya ada satu kamar	(-) ruangan terlihat penuh karena	(-) sempit, dengan langit –	(+) pencahayaan terang alami


<p>Bentuk Ruang</p>	<p>dengan tinggi langit – langit kurang dari 3 meter (+) terang, karena ada dua jendela yang memberikan cahaya dari luar.</p> 	<p>terdiri dari 2 kamar tidur dan ketinggian kurang dari 3 meter (+) terang, karena jendela dan cat standart berwarna putih sehingga memantulkan cahaya</p> 	<p>langit kurang dari 3 meter dan dimensi ruang kecil (+) terang, karena jendela langsung mendapat terang langit dari luar.</p> 	<p>dapat masuk dari dua sisi dinding dengan jendela yang menghadap ke luar</p>
<p>Keadaan Lingkungan</p>	<p>Keadaan lingkungan sejuk karena penghijauan dan area yang teduh di sekitar rumah susun, area di dalam blok tidak terganggu sirkulasi kendaraan karena sudah memiliki alur masing – masing.</p> 	<p>Keadaan lingkungan tidak terlalu nyaman pada siang hari karena penghijauan masih sedikit dan juga karena bangunan tinggi penghijauan hanya berada di lantai dasar. Sirkulasi parkir penghuni dan pengunjung jadi ssatu sehingga tidak nyaman. Fasilitas rusun hanya dapat digunakan oleh penghuni, orang luar tidak dapat menggunakan.</p>	<p>Keadaan lingkungan sepi, masing – masing penghuni tidak saling mengenal karena tidak ada lahan untuk berinteraksi, antar unit juga tidak saling mengenal bila tidak membutuhkan.</p> 	<p>Keadaan lingkungannya ramai, karena banyak anak kecil bermain di sekitar area blok, penghijauan masih dalam tahap pengembangan karena kondisi yang masih baru. Masyarakatnya sudah saling mengenal meskipun berasal dari daerah yang berbeda – beda.</p>

				 
<p>Jumlah Lantai</p>	<p>4 lapis</p> 	<p>20 lapis</p> 	<p>20 lapis</p> 	<p>6 lapis</p> 
<p>Type Unit</p>	<p>Blok A = 1 lantai 16 unit, tipe 21m2 Blok B = 1 lantai 16 unit, tipe 21m2 Blok C = 1 lantai 16 unit, tipe 21m2</p>	<p>Blok A = 1 lantai 2 unit, tipe 21. 40 unit, tipe 36. 8 unit tipe 36 pojok. Blok B = 1 lantai 2 unit, tipe 21. 40</p>	<p>Blok A = 1 lantai 20 unit tipe 36 Blok B = 1 lantai 20 unit tipe 36</p>	<p>Blok 1 = 1 lantai 16 unit tipe 21 Blok 2 = 1 lantai 16 unit tipe 21 Blok 3 = 1 lantai 16 unit tipe 21</p>

	Blok D = 1 lantai 16 unit, tipe 21m2	unit, tipe 36. 8 unit tipe 36 pojok. Blok C = 1 lantai 2 unit, tipe 21. 40 unit, tipe 36. 8 unit tipe 36 pojok. Blok D = 1 lantai 2 unit, tipe 21. 40 unit, tipe 36. 8 unit tipe 36 pojok. Blok E = 1 lantai 2 unit, tipe 21. 40 unit, tipe 36. 8 unit tipe 36 pojok. Blok F = 1 lantai 2 unit, tipe 21. 40 unit, tipe 36. 8 unit tipe 36 pojok. Blok G = 1 lantai 2 unit, tipe 21. 40 unit, tipe 36. 8 unit tipe 36 pojok. Blok H = 1 lantai 2 unit, tipe 21. 40 unit, tipe 36. 8 unit tipe 36 pojok. Blok J = 1 lantai 2 unit, tipe 21. 40 unit, tipe 36. 8 unit tipe 36 pojok. Blok K = 1 lantai 2 unit, tipe 21. 40 unit, tipe 36. 8 unit tipe 36 pojok.		Blok 4 = 1 lantai 16 unit tipe 21 Blok 5 = 1 lantai 16 unit tipe 21 Blok 6 = 1 lantai 16 unit tipe 21 Blok 7 = 1 lantai 16 unit tipe 21 Blok 8 = 1 lantai 16 unit tipe 21
Harga Jual	+/- Rp 160.000.000,-	Type 21 = Rp 180.000.000,- Type 36 A = Rp 200.000.000,- Type 36 B = Rp 210.000.000,-	+/- Rp 200.000.000,-	-
Harga Sewa	Full furnished = Rp 16.000.000,-/tahun Kosong = Rp 14.000.000,-/tahun	type 21 full furnished = Rp 28.000.000,-/tahun type 36 A full furnished = Rp 40.000.000,-/tahun type 36 B full furnished = Rp 42.000.000,-/tahun	Full furnished = Rp 20.000.000,-/tahun Kosong = Rp 18.000.000,-/tahun	Lantai 1 = Rp 380.000,-/bulan Lantai 2 = Rp 360.000,-/bulan Lantai 3 = Rp 340.000,-/bulan Lantai 4 = Rp 320.000,-/bulan Lantai 5 = Rp 300.000,-/bulan
Okupansi	100 %	80 %	80 %	80 %



<p>Sirkulasi Vertikal</p>	<p>3 buah tangga 2 di ujung bangunan dan 1 di tengah.</p> 	<p>4 buah lift pada masing – masing blok dan 2 buah tangga darurat</p> 	<p>3 buah lift pada masing – masing blok dan 3 buah tangga darurat</p> 	<p>3 buah tangga, 2 di ujung bangunan dan 1 di tengah bangunan</p> 
<p>Lebar Koridor</p>	<p>+/- 1,5 meter</p> 	<p>+/- 2,4 meter</p>	<p>+/- 2,4 meter</p> 	<p>+/- 1,5 meter</p>
<p>Pengudaraan</p>	<p>Udara baik di luar maupun di dalam ruangan baik, sebab di tengah – tengah blok bangunan ada lubang menerus ke atas untuk saluran udara dan masing – masing unit memiliki jendela untuk dapat berhubungan dengan udara luar langsung</p>	<p>Udara pada koridor di atur dengan exhaust dan AC central, karena tidak memiliki lubang udara Udara di dalam unit menggunakan Ac dan juga jendela yang langsung berhadapan dengan ruang luar sehingga memudahkan perpindahan udara.</p>	<p>Koridor pengap karena tidak ada yang mengalir selain dari exhaust yang di sediakan. Udara dalam unit di topang dengan AC dan juga jendela yang langsung berhadapan dengan luar ruang.</p>	<p>Udara baik di luar maupun di dalam ruangan baik, sebab di tengah – tengah blok bangunan ada lubang menerus ke atas untuk saluran udara dan masing – masing unit memiliki jendela untuk dapat berhubungan dengan udara luar langsung</p>

<p>Pencahayaan</p>	<p>Setiap unit memiliki jendela yang langsung berhadapan dengan ruang luar dan juga innercourt di dalam blok yang memberikan cahaya yang cukup pada siang hari</p> 	<p>Pencahayaan hanya berasal dari jendela yang menghadap ke ruang luar sehingga pada siang hari memerlukan penerangan buatan bila mendung.</p>	<p>Pencahayaan hanya berasal dari jendela yang langsung berhadapan dengan ruang luar.</p>	<p>Setiap unit memiliki jendela yang langsung berhadapan dengan ruang luar dan juga innercourt di dalam blok yang memberikan cahaya yang cukup pada siang hari</p>
<p>Material</p>	<p>Dinding : menggunakan batako unfinished untuk dinding luar dan finished untuk dinding dalam Atap : menggunakan genteng bata plentong Lantai : menggunakan keramik 30x30</p>	<p>Dinding : menggunakan bata gevel ringan dengan finish luar dan dalam bangunan Atap menggunakan dak beton Lantai : menggunakan keramik 40 x 40</p>	<p>Dinding : menggunakan bata gevel ringan dengan finish luar dan dalam Atap : dak beton Lantai : keramik 30 x 30</p>	<p>Dinding : menggunakan batako dengan finish ringan luar dan dalam Atap : menggunakan genteng bata plentong Lantai : menggunakan keramik untuk koridor dan plester semen</p>

Utilitas

Ruang pompa dan genset berada tidak pada setiap blok hunian



Setiap blok hunian terdapat ruang pompa dan genset






Ruang pompa dan genset berada di belakang bangunan



Ruang pompa dan genset berada di sisi timur bangunan hunian dan terpusat pada dua bangunan utilitas saja



				
Pembuangan Sampah	Ada shaft pembuangan sampah di masing – masing ujung blok hunian. 	Adanya pengelolaan sampah oleh pengelola gedung agar sampah masing –masing penghuni tidak mengganggu penghuni lainnya	Sampah di kelola oleh pengelola bangunan	Sampah dikelola secara swadaya sehingga terjaga kebersihan dari masing – masing blok 
Sistem Keamanan	Pintu masuk hanya ada satu dan dijaga secara bergantian oleh warga yang ditugaskan oleh warga lainnya.	Pintu masuk di jaga oleh sistem keamanan bulanan yang dibawar oleh penghuni, parkirpun dikelola oleh lembaga parkir tersendiri	Pintu masuk dan parkir dikelola oleh pengelola rusun, sumber dana yang digunakan adalah berasal dari penghuni	Keamanan di lakukan bersama secara swadaya