

Andiyan, S.T.,M.T

# ANALISIS PASCA HUNIAN PADA **BANGUNAN RUSUNAWA**



# **ANALISIS PASCA HUNIAN PADA BANGUNAN RUSUNAWA**

**Andiyan,S.T.,M.T**



**pena persada**  
**PENERBIT CV. PENA PERSADA**

**ANALISIS PASCA HUNIAN  
PADA BANGUNAN RUSUNAWA**

**Penulis:**

Andiyan,S.T.,M.T

**ISBN : 978-623-315-352-2**

**Editor:**

Wiwit Kurniawan

**Design Cover :**

Retnani Nur Briliant

**Layout :**

Hasnah Aulia

**Penerbit CV. Pena Persada**

**Redaksi :**

Jl. Gerilya No. 292 Purwokerto Selatan, Kab. Banyumas  
Jawa Tengah

Email : [penerbit.penapersada@gmail.com](mailto:penerbit.penapersada@gmail.com)

Website : [penapersada.com](http://penapersada.com) Phone : (0281) 7771388

**Anggota IKAPI**

All right reserved

Cetakan pertama : 2021

Hak Cipta dilindungi oleh undang-undang. Dilarang  
memperbanyak karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa  
izin penerbit

## KATA PENGANTAR

Segala puji senantiasa kita panjatkan kehadirat Allah Swt, atas segala rahmat dan karunianya, akhirnya penulis dapat menyelesaikan penyusunan buku yang berjudul **“ANALISIS PASCA HUNIAN PADA BANGUNAN RUSUNAWA”**. Saya menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan karya ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan banyak terima kasih pada semua pihak yang telah membantu penyusunan buku ini. Sehingga buku ini bisa hadir di hadapan pembaca.

Dalam buku ini membahas tentang pasca hunian pada bangunan rumah susun. Provinsi Banten yang memiliki jumlah penduduk sebanyak 2.930.224 jiwa pada tahun 2015 dan akan semakin bertambah dengan jumlah penduduk berpenghasilan rendah sekitar 690.67 jiwa (BPS Prov. Banten, 2016). Lebih lanjut lagi dijelaskan bahwa upah terendah di Provinsi Banten sebesar Rp. 1.965.000,- (Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Provinsi Banten, 2016), sedangkan harga rumah tinggal tipe 36 yang sederhana dapat mencapai RP. 150 Juta - 200 Juta Rupiah.

Sehingga dari hasil penelitian kepuasan yang menyebabkan masyarakat tidak berminat dan tidak nyaman pada rusun Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) sesuai dengan Kuadran I Pada level unit hunian, dua faktor utama yang membutuhkan perbaikan segera adalah terkait fungsi ruang dapur dan fungsi ruang jemur. Keduanya dianggap tidak berfungsi optimal karena cenderung gelap dan kurang penghawaan sebagai akibat banyaknya ventilasi yang harus ditutup oleh fiber untuk menangkal asap pabrik. Pada level sarana. Selain itu juga ketidak konsistenan pemerintah akan regulasi sehingga terjadi bentrokan dilapangan dan pelaksanaan konstruksi dengan adanya perubahan Permen No.5/Permen/M/2007 dan PP No.64 Tahun 2016 terjadi suatu dinamika perubahan masalah/kendala lokasi yang tadinya harus diperkotaan dan batasan minimal kemampuan angsuran/cicilan.

Penulis menyadari bahwa buku ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu kritik dan saran yang membangun sangat dibutuhkan guna penyempurnaan buku ini. Akhir kata saya berharap Allah Swt berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu

Penulis

## DAFTAR ISI

|                                                     |            |
|-----------------------------------------------------|------------|
| <b>KATA PENGANTAR .....</b>                         | <b>iii</b> |
| <b>DAFTAR ISI .....</b>                             | <b>v</b>   |
| <b>BAB I PENTINGNYA PEMBANGUNAN</b>                 |            |
| <b>RUMAH SUSUN .....</b>                            | <b>1</b>   |
| <b>BAB II RUMAH DAN JENIS-JENISNYA</b>              |            |
| A. Konsep Rumah .....                               | 4          |
| 1. Pengertian .....                                 | 4          |
| 2. Penggolongan Rumah Menurut Wujud Fisik           |            |
| Arsitektural .....                                  | 5          |
| B. Rumah Horizontal .....                           | 5          |
| C. Rumah Vertikal .....                             | 7          |
| D. Rumah Horizontal .....                           | 8          |
| E. Rumah Sederhana Sehat .....                      | 10         |
| 1. Prinsip Dasar .....                              | 10         |
| 2. Standar Rumah Sederhana Sehat .....              | 11         |
| 3. Tipologi Rumah Sederhana Sehat .....             | 16         |
| 4. Konsepsi Rumah Inti Tumbuh .....                 | 17         |
| 5. Pola Pertumbuhan Rumah Inti Tumbuh (RIT)         |            |
| Menjadi Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat) .....      | 18         |
| 6. Mikrozonasi Bahan Bangunan-Geologis dan          |            |
| Arsitektur .....                                    | 21         |
| 7. Lingkungan Perumahan Sederhana Sehat .....       | 23         |
| D. Rumah Susun .....                                | 23         |
| 1. Definisi Rumah Susun .....                       | 23         |
| 2. Asas Pembangunan Rumah Susun .....               | 24         |
| 3. Tujuan Pembangunan Rumah Susun .....             | 26         |
| 4. Karakteristik Rumah Susun .....                  | 27         |
| 5. Jenis - Tipe Rumah Susun. ....                   | 27         |
| 6. Persyaratan Teknik Pembangunan Rumah Susun ..... | 33         |
| 7. Perbedaan dan Istilah dalam bangunan tinggi      |            |
| pada hunian .....                                   | 45         |
| <b>BAB III KONSEP MANAJEMEN KONSTRUKSI</b>          |            |
| A. Teori Manajemen .....                            | 50         |
| B. Teori Manajemen Konstruksi .....                 | 51         |
| 1. Peranan Manajemen Konstruksi .....               | 52         |

|                                                                                                                                                    |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2. Fungsi Manajemen Konstruksi .....                                                                                                               | 53 |
| <b>BAB IV FAKTOR-FAKTOR DALAM PERENCANAAN<br/>PEMBANGUNAN</b>                                                                                      |    |
| A. Kependudukan .....                                                                                                                              | 55 |
| 1. Jumlah Penduduk Dan Perkembangan Penduduk .....                                                                                                 | 55 |
| 2. Penyebaran dan Tingkat Kepadatan Penduduk .....                                                                                                 | 56 |
| B. Kondisi Sosial .....                                                                                                                            | 57 |
| C. Kondisi Tenaga Kerja (Usia Kerja) .....                                                                                                         | 58 |
| D. Jenis Pekerjaan (Lapangan Usaha) .....                                                                                                          | 59 |
| E. Kondisi Perumahan .....                                                                                                                         | 60 |
| F. Penanganan Kawasan Kumuh Prov. Banten<br>2018-2022 .....                                                                                        | 64 |
| 1. Rumah Hunian Deret .....                                                                                                                        | 66 |
| 2. Rumah Hunian Rusun .....                                                                                                                        | 70 |
| <b>BAB V EVALUASI PASKA HUNI (<i>POST OCCUPANCY<br/>EVALUATION</i>) RUSUN TERHUNI.</b>                                                             |    |
| A. Prinsip Evaluasi Pasca Huni .....                                                                                                               | 74 |
| B. Keuntungan Proses Evaluasi Pasca Huni .....                                                                                                     | 74 |
| C. Tahap Penting Proses Evaluasi Pasca Huni .....                                                                                                  | 74 |
| D. Pengukuran Keberhasilan Bangunan Melalui POE .....                                                                                              | 75 |
| E. Evaluasi Pasca Hunian (EPH) Melalui Evaluasi<br>Tingkat Kepuasan Penghuni .....                                                                 | 76 |
| <b>BAB VI PENILAIAN DAN STRATEGI KEPUASAN</b>                                                                                                      |    |
| A. Penilaian Tingkat Kepentingan Dan Kepuasan Terhadap<br>Rusun Manis Jaya Fisik Dan Pengelolaan Rusunawa .....                                    | 80 |
| B. Analisis Strategi Untuk Meningkatkan Kepuasan Penghuni<br>Dengan Menggunakan Important Performance Analysis<br>(IPA) Dan Regresi Berganda ..... | 81 |
| <b>BAB VII PENUTUP</b> .....                                                                                                                       | 87 |
| <b>DAFTAR NOTASI DAN SINGKATAN</b> .....                                                                                                           | 89 |
| <b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....                                                                                                                        | 91 |

# **BAB 1**

## **PENTINGNYA PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN**

Manusia memiliki 3 kebutuhan dasar, salah satunya adalah rumah atau tempat tinggal. Rumah memegang peran penting dalam kehidupan masyarakat sebagai tempat tinggal dan sarana pembinaan keluarga. Indonesia merupakan negara yang memiliki penduduk berpenghasilan rendah sekitar 200 juta jiwa dan angka ini akan terus bertambah hingga 260 juta jiwa pada tahun 2020 (Tanuwidjaja dkk, 2009). Pertambahan ini mengakibatkan munculnya permukiman kumuh, baik wilayah Kabupaten maupun Kota. Oleh karena itu, pemerintah mencanangkan program “1.000 Menara Rumah Susun” di beberapa kota besar, salah satunya adalah Provinsi Banten.

Provinsi Banten yang memiliki jumlah penduduk sebanyak 2.930.224 jiwa pada tahun 2015 dan akan semakin bertambah dengan jumlah penduduk berpenghasilan rendah sekitar 690.67 jiwa (BPS Prov. Banten, 2016). Lebih lanjut lagi dijelaskan bahwa upah terendah di Provinsi Banten sebesar Rp. 1.965.000,- (Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Provinsi Banten, 2016), sedangkan harga rumah tinggal tipe 36 yang sederhana dapat mencapai RP. 150 Juta - 200 Juta Rupiah. Hal ini menunjukkan bahwa pendapatan minimal yang didapat kurang mencukupi kehidupan sehari-hari bahkan membeli rumah. Oleh karena itu, pemerintah Provinsi Banten melalui Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman membangun rusunawa (rumah susun sederhana sewa)/rumah vertikal demikian dengan pula rumah deret/rumah horizontal dengan harga terjangkau bagi 3 kelompok sasaran utama yakni Mahasiswa, Pekerja/Buruh Industri Dan Nelayan dalam merealisasikan program pembangunan 1.000.000 rumah Nawacita program Jokowi-JK.

Pemerintah Provinsi Banten merencanakan Pembangunan Rumah Susun dan Rumah Deret di beberapa lokasi di Provinsi Banten. Akan tetapi, rumah susun dan rumah deret yang akan direalisasikan ini sedang disusun prototype untuk setiap hunian tersebut. Sehingga rumah susun dan rumah deret yang akan didirikan sesuai dengan kebutuhan penghuni di dalamnya. Oleh karena itu, diperlukan perancangan rumah susun sederhana sewa atau rumah deret yang dapat menunjang kebutuhan masyarakat dari segi sosial dan kenyamanan tinggal.

Pada penelitian sebelumnya, S.Mulyo Hendaryono (2010) melakukan evaluasi terhadap pengelolaan rusun Pekunden dan Bandarharjo Semarang. Evaluasi dilakukan untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi pengelolaan saat ini hingga menyebabkan penurunan kualitas hunian. Hasil evaluasi digunakan sebagai upaya untuk mempertahankan kualitas hunian supaya tetap layak huni. Hipotesis penelitiannya adalah tidak ada hubungannya antara pengelolaan yang kurang baik dengan terjadinya penurunan kualitas hunian. Pendekatan *positivistik* dengan metode kuantitatif digunakan dalam penelitian ini. Data yang dibutuhkan adalah data primer dan data sekunder. Variabel independen dalam penelitian ini adalah (1) pemanfaatan fisik, (2) penghunian, (3) lingkungan, (4) peranan badan pengelola, (5) pemberdayaan sosial, (6) kemampuan ekonomi, (7) peranan pemerintah daerah, dan (8) implementasi regulasi pengelolaan. Peneliti lainnya Diah Kusumaningrum (2009) Evaluasi Pengelolaan Prasarana Lingkungan Rumah Susun Di Surabaya (Studi Kasus : Rusunawa Urip Sumoharjo) Mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi kualitas prasarana lingkungan di Rusunawa Urip Sumoharjo agar dapat dikelola lebih baik. Merekomendasikan model pengelolaan yang ideal dan lebih optimal ditinjau dari aspek teknik, lingkungan, dan peran serta masyarakat sesuai standar yang berlaku. Diperolehnya model pengelolaan prasarana lingkungan rumah susun di lahan terbatas sesuai standar yang berlaku. Dapat memberikan masukan kepada pemerintah daerah sebagai pengelola rumah susun dalam hal penyediaan dan pengelolaan prasarana lingkungan rumah

susun yang optimal di lahan terbatas. Peneliti lainnya Ade Komala Sari (2016) Pengelolaan bangunan Rusunawa menjadi sangat penting karena bangunan Rusunawa sebagai alat bagi organisasi pengguna/ penghuni untuk mencapai tujuannya agar kelayakan Rusunawa sebagai hunian tetap dipertahankan. Pemeliharaan yang minimal mengakibatkan produktifitas dan aktifitas penghuni menjadi berkurang serta perawatan akan tertunda sehingga mengakibatkan sebagian besar komponen-komponen bangunan telah mengalami kerusakan sehingga mengeluarkan biaya-biaya perbaikan yang besar di kemudian hari. Secara umum pemeliharaan Rusunawa sama dengan pemeliharaan gedung, terdapat perbedaan pada Rusunawa sebagai tempat hunian mempengaruhi aktifitas penghuni yang cenderung lebih banyak berhubungan dengan utilitas umum sehingga dalam pengelolaan harus mendapat perhatian yang lebih serius. Peneliti lainnya Hairul Sitepu (2006) permasalahan pengelolaan rusun terbagi atas permasalahan terkait sosial budaya seperti: adaptasi tinggal dan strata ekonomi pengguna, permasalahan teknis yang terkait desain, fasilitas, dan perawatan bangunan, permasalahan ekonomi yang terkait pendidikan dan penghasilan penghuni yang rendah, permasalahan hukum (hak dan kewajiban penghuni dan pengelola), serta permasalahan administrasi dengan terbitnya PP No.64 Tahun 2016 dan Permen No.5/Permen/M/2007 terjadi suatu dinamika perubahan masalah/kendala lokasi yang tadinya harus diperkotaan dan batasan minimal kemampuan angsuran/cicilan.

## **BAB II**

### **RUMAH DAN JENIS-JENISNYA**

#### **A. Konsep Rumah**

##### **1. Pengertian**

Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. (UU No. 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman). Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia yang selain berfungsi sebagai tempat berteduh dan melakukan kegiatan sehari-hari dalam keluarga, juga berperan besar dalam pembentukan karakter keluarga. Sehingga selain harus memenuhi persyaratan teknis kesehatan dan keamanan, rumah juga harus memberikan kenyamanan bagi penghuninya, baik kenyamanan thermal maupun psikis sesuai kebutuhan penghuninya (SNI 03-1733-2004 Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan). Rumah dapat digolongkan berdasarkan beberapa ketentuan atau peraturan yang berlaku. Acuan penggolongan ini berdasarkan wujud arsitektural dan keterjangkauan harga hunian oleh masyarakat.

Menurut P. G. Hayward (1987), rumah adalah:

- a. Rumah sebagai pengejawantahan jati diri, yaitu rumah sebagai simbol dan pencerminan tata nilai dan selera pribadi penghuninya.
- b. Rumah sebagai wadah yang memberikan keakraban, rasa memiliki, kebersamaan, kehangatan, kasih sayang dan rasa aman.
- c. Rumah sebagai tempat menyendiri dan menyepi, yaitu tempat melepaskan diri dari dunia luar, dan juga tekanan dan ketegangan serta dari kegiatan batin.
- d. Rumah sebagai akar dan kesinambungan, yaitu rumah sebagai tempat untuk kembali pada akar dan

menumbuhkan rasa kesinambungan dalam untaian proses ke masa depan.

- e. Rumah sebagai wadah kegiatan sehari-hari.
- f. Rumah sebagai pusat jaringan sosial.
- g. Rumah sebagai struktur fisik.

## 2. Penggolongan Rumah Menurut Wujud Fisik Arsitektural

Acuan penggolongan sarana hunian ini berdasarkan beberapa ketentuan / peraturan yang telah berlaku, berdasarkan tipe wujud fisik arsitektural dibedakan atas:

- a. **Hunian Tidak Bertingkat (*Landed House*)** adalah bangunan rumah yang bagian huniannya berada langsung di atas permukaan tanah, berupa rumah tunggal, rumah kopel dan Rumah Horizontal. Bangunan rumah dapat bertingkat dengan kepemilikan dan dihuni pihak yang sama.
- b. **Hunian Bertingkat (*Vertikal House*)** adalah rumah susun (rusun) baik untuk golongan berpenghasilan rendah (rumah susun sederhana sewa), golongan berpenghasilan menengah (rumah susun sederhana) dan maupun golongan berpenghasilan atas (rumah susun mewah  $\approx$  apartemen). Bangunan rumah bertingkat dengan kepemilikan dan dihuni pihak yang berbeda dan terdapat ruang serta fasilitas bersama.

### B. Rumah Horizontal (*Landed House*)

*Landed House* / Rumah Horizontal *Landed Houses* adalah bangunan rumah yang bagian huniannya berada langsung di atas permukaan tanah atau dibangun secara horizontal di atas permukaan tanah. Bangunan rumah terdiri dari 1 atau 2 lantai, dengan kepemilikan- dihuni oleh pihak yang sama. Berdasarkan SNI 03-1733-2004 Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan dan Suparno (2006), *Landed house* dapat digolongkan berdasarkan wujud arsitektural - perletakan unit rumah - berdasarkan luas rumah serta keterjangkauan harga/daya beli masyarakat.

*Landed house* berdasarkan wujud arsitektural dan perletakkan unit rumah diklasifikasikan sebagai berikut:

1. **Rumah Tunggal** merupakan hunian dimana bangunan induk tidak berhimpitan dengan bangunan lain/tetangga. Peletakan rumah tunggal biasanya digunakan untuk rumah mewah. Rumah tinggal tunggal dipakai biasanya hanya untuk 1 keluarga dan jarak antar rumahnya berjauhan. Cottage, villa, bungalow, dan mansion juga termasuk dalam kelompok rumah tinggal tunggal.



Gambar 2.1 Tipe Rumah Tunggal

2. **Rumah Gandeng Dua (Couple)** merupakan tempat kediaman dimana salah satu sisi bangunan berhimpitan dengan bangunan lain atau bangunan tetangga pada bagian rumah induk. Perletakkan unit rumah seperti ini sering dijumpai di perumahan-perumahan dan biasanya digunakan untuk rumah sederhana, rumah menengah dan rumah mewah.



Gambar 2.2 Tipe Rumah Couple

3. **Rumah Horizontal atau Gandeng Banyak.** Rumah Horizontal atau gandeng banyak merupakan sekelompok tempat kediaman dimana satu atau lebih bangunan induk saling *berhimpitan* satu sama lain dalam jumlah  $> 2$  bangunan. Bentuk bangunan bersifat kolektif dan merupakan satu kesatuan konsep dari rancangan dan

seni bangunan. Pada rancangan rumah gandeng banyak, deretan kelompok rumah tersebut dapat berupa deretan ke arah samping maupun ke belakang. Perletakkan rumah ini biasanya digunakan untuk rumah sederhana.

### ***C. Rumah Vertikal (Vertical house)***

Rumah Vertikal adalah rumah bertingkat banyak yang dibangun secara vertikal. Bangunan rumah terdiri > 2 lantai dimana setiap lantainya terdiri dari beberapa hunian dengan kepemilikan/dihuni keluarga/RT yang berbeda. Rumah susun dapat digolongkan berdasarkan harga/daya beli masyarakat sbb:

1. **Rumah Susun Sederhana** merupakan rumah susun untuk golongan masyarakat berpenghasilan rendah atau daya beli rumah. Rumah susun ini mempunyai luasan unit hunian yang kecil dengan perencanaan ruang yang minim. Selain itu fasilitas yang tersedia di rumah susun ini juga tidak memadai.
2. **Rumah Susun Menengah** merupakan rumah susun untuk golongan berpenghasilan menengah. Luasan unit hunian dan perencanaan ruang dalam rumah susun ini lebih leluasa dibandingkan pada rumah susun sederhana dengan fasilitas yang cukup memadai.
3. **Rumah Susun Mewah atau Apartemen.** Rumah vertikal jenis ini diperuntukan untuk golongan berpenghasilan tinggi dan biasanya terletak di tengah kota atau dekat dengan pusat perekonomian. Luasan unit hunian lebih besar dan bervariasi, selain itu kebutuhan dan perencanaan ruang didalamnya lebih banyak dan rumit. Fasilitas-fasilitas yang tersedia dalam rumah vertikal ini sangat lengkap.

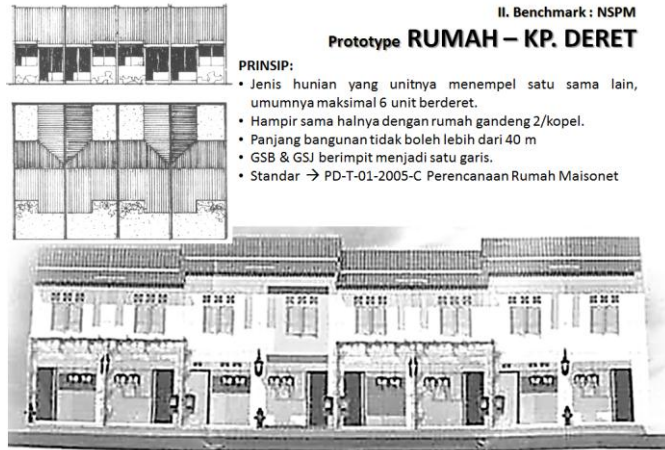
**Tabel 2.1 Penggolongan hunian berdasarkan arsitektural & harga**

| Penggolongan Hunian     | Berdasarkan Wujud Fisik Arsitektural |                                                | Berdasarkan Keterjangkauan Harga |                       |             |
|-------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------|-------------|
|                         | Jenis                                | Penyediaan Fasilitas Penunjang                 | Jenis                            | Target Pasar Pemakai  | Kepemilikan |
| Hunian Tidak Bertingkat | rumah tunggal                        | berupa sarana lingkungan bersama               |                                  |                       | privat/sewa |
|                         | rumah kopel                          |                                                |                                  |                       | privat/sewa |
|                         | rumah deret                          |                                                |                                  |                       | privat/sewa |
| Hunian Bertingkat       | ≈ rumah susun                        | berupa fasilitas bersama dalam bangunan hunian | rumah susun sederhana sewa       | gol. ekonomi rendah   | sewa        |
|                         |                                      |                                                | rumah susun sederhana            | gol. ekonomi menengah | privat/sewa |
|                         |                                      |                                                | rumah susun mewah                | gol. ekonomi tinggi   | privat/sewa |

**CATATAN** Rangkuman analisis penggolongan sarana hunian

#### **D. Rumah Horizontal**

Rumah Horizontal adalah jenis hunian yang unitnya menempel satu sama lain, umumnya maksimal 6 unit berderet. Rumah rapat deret hampir sama halnya dengan bangunan gandeng dua atau kopel. Bedanya, pada bangunan rapat deret, bangunan induk dapat berimpit pada kedua batas pekarangan sisi, dengan ketentuan maksimal panjang bangunan rapat deret tidak boleh lebih dari 40 meter. Bentuk bangunan ini sering dipergunakan sebagai bangunan toko atau ruang usaha. Pada jenis bangunan ini seringkali GSB dan garis sempadan jalan (GSJ) berimpit menjadi satu garis.



Gambar 2.3 Rumah Rapat Deret

Dapat disimpulkan bahwa jenis bangunan tersebut seringkali tidak memiliki halaman depan. Oleh karena itu pada bangunan rapat deret yang dipergunakan sebagai rumah tinggal, perlu diperhatikan pembukaan (pintu/jendela) yang terdapat pada bagian depan harus direncanakan dengan baik untuk menjamin keamanan, sebab rumah tersebut berhubungan langsung dengan jalan umum.

II. Benchmark : NSPM  
Prototype

## RUMAH MAISONET

Peruntukan satu keluarga, terdiri 2 lantai, dengan organisasi ruang harus mengandung fungsi-fungsi untuk kegiatan keluarga, yaitu ruang tamu, ruang makan, dapur, kamar mandi dan kakus, serta ruang tidur, diatur ke arah vertikal, dihubungkan tangga.

KEBUTUHAN  
LUAS MINIMUM  
RUMAH  
MAISONET,  
LUAS KAVLING,  
KDB DAN KLB

| Standar<br>per jiwa<br>m <sup>2</sup> | Luas lantai Rumah                 |                                                       | Luas untuk 4 jiwa     |                           |                            |          |      |
|---------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------------|----------|------|
|                                       | Lantai<br>bawah<br>m <sup>2</sup> | Unit rumah lantai<br>bawah dan atas<br>m <sup>2</sup> | Sirkulasi<br>vertikal | Luas tanah kavling        |                            |          |      |
|                                       |                                   |                                                       |                       | Minimal<br>m <sup>2</sup> | Maksimal<br>m <sup>2</sup> | KDB<br>% | KLB  |
| 9 m <sup>2</sup>                      | 18                                | 36                                                    | 3,6                   | 60                        | 90                         | 36       | 0,66 |

BESARAN  
MIN. RUANG  
RUMAH MAISONET

| No | Ruang                                                   |                       | Jumlah<br>unit | Tinggi bersih<br>minimum<br>m | Luas<br>minimum<br>m <sup>2</sup> |
|----|---------------------------------------------------------|-----------------------|----------------|-------------------------------|-----------------------------------|
|    | Ruang hunian                                            | Ruang pelengkap       |                |                               |                                   |
| 1  | R. Tidur                                                |                       | 2              | 2,80                          | 3,00 X 3,00                       |
| 2  | R. Serba Guna<br>(R. Keluarga/tamu,<br>makan dan dapur) |                       | 1              | 2,80                          | 3,00 X 5,00                       |
| 3  |                                                         | Kamar mandi dan kakus | 1              | 2,40                          | 1,20 X 1,50                       |
| 4  |                                                         | Teras                 | 1              | 2,40                          |                                   |
| 5  |                                                         | Tempat jemuran        | 1              |                               |                                   |
| 6  | R. Tangga                                               |                       | 1              |                               | 3,6                               |

Gambar 2.4 Profil Teknis Rumah Maisonet

## **E. Rumah Sederhana Sehat**

### **1. Prinsip Dasar**

Konsepsi Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat) termaktub didalam Keputusan Menteri Permukiman Dan Prasarana Wilayah No. 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Rumah sederhana Sehat (Rs Sehat). Rumah Sederhana Sehat adalah rumah yang dibangun dengan menggunakan bahan bangunan dan konstruksi sederhana akan tetapi masih memenuhi standar berikut:

- a. kebutuhan minimal masa & ruang
- b. Kebutuhan kesehatan dan kenyamanan
- c. Kebutuhan minimal keamanan dan keselamatan dengan mempertimbangkan dan memanfaatkan potensi lokal meliputi potensi fisik seperti bahan bangunan, geologis, dan iklim setempat serta potensi sosial budaya seperti arsitektur lokal, dan cara hidup.

Sasaran penyediaan Rumah Sederhana Sehat yaitu bagi kelompok masyarakat yang berpenghasilan rendah. Dalam pelaksanaannya pemenuhan penyediaan Rumah Sederhana Sehat masih menghadapi kendala, berupa rendahnya tingkat kemampuan masyarakat, mengingat harga Rumah Sederhana Sehat masih belum memenuhi keterjangkauan secara menyeluruh.

Untuk itu perlu disediakan disain rumah antara yang pertumbuhannya diarahkan menjadi Rs Sehat. Rumah antara yang dimaksud adalah Rumah Inti Tumbuh (RIT), yaitu rumah yang hanya memenuhi standar kebutuhan minimal rumah, dengan kriteria sebagai berikut:

- a. RIT memiliki ruang paling sederhana yaitu sebuah ruang tertutup dan sebuah ruang terbuka beratap dan fasilitas MCK.
- b. RIT memiliki bentuk atap dengan mengantisipasi adanya perubahan yang bakal dilakukan yaitu dengan memberi atap pada ruang terbuka yang berfungsi sebagai ruang serba guna.

- c. Bentuk generik atap pada RIT selain pelana, dapat berbentuk lain (limasan, kerucut, dll) sesuai dengan tuntutan daerah bila itu ada.
- d. Penghawaan dan pencahayaan alami pada RIT menggunakan bukaan yang memungkinkan sirkulasi silang udara dan masuknya sinar matahari.

## 2. Standar Rumah Sederhana Sehat

### a. Kebutuhan Minimal Masa (*penampilan*) dan Ruang (*luar-dalam*)

Kebutuhan ruang per orang dihitung berdasarkan aktivitas dasar manusia (aktivitas tidur, makan, kerja, duduk, mandi, kakus, cuci dan masak serta ruang gerak lainnya) di dalam rumah. Dari hasil kajian, kebutuhan ruang per orang adalah 9 m<sup>2</sup> dengan perhitungan ketinggian rata-rata langit-langit adalah 2.80 m. Rumah sederhana sehat memungkinkan penghuni untuk dapat hidup sehat, dan menjalankan kegiatan hidup sehari-hari secara layak.

Kebutuhan minimum ruangan pada rumah sederhana sehat perlu memperhatikan beberapa ketentuan sebagai berikut:

- 1) kebutuhan luas per jiwa
- 2) kebutuhan luas per Kepala Keluarga (KK)
- 3) kebutuhan luas bangunan per kepala Keluarga (KK)
- 4) kebutuhan luas lahan per unit bangunan

Tabel 2.2 Standar Hunian dalam bangunan

| Standar per Jiwa (m <sup>2</sup> ) | Luas (m <sup>2</sup> ) untuk 3 Jiwa |           |         |       | Luas (m <sup>2</sup> ) Untuk 4 jiwa |           |         |       |
|------------------------------------|-------------------------------------|-----------|---------|-------|-------------------------------------|-----------|---------|-------|
|                                    | Unit Rumah                          | Lahan (L) |         |       | Unit Rumah                          | Lahan (L) |         |       |
|                                    |                                     | Minimal   | Efektif | Ideal |                                     | Minimal   | Efektif | Ideal |
| (Ambang batas)<br>7,2              | 21,6                                | 60,0      | 72 - 90 | 200   | 28,8                                | 60,0      | 72 - 90 | 200   |
| (Indonesia)<br>9,0                 | 27,0                                | 60,0      | 72 - 90 | 200   | 36,0                                | 60,0      | 72 - 90 | 200   |
| (Internasional)<br>12,0            | 36,0                                | 60,0      | ---     | ---   | 48,0                                | 60,0      | ---     | ---   |

**b. Kebutuhan Minimal Kesehatan dan Kenyamanan**

Rumah sebagai tempat tinggal yang memenuhi syarat kesehatan dan kenyamanan dipengaruhi oleh 3 (tiga) aspek, yaitu pencahayaan, penghawaan, serta suhu udara dan kelembaban dalam ruangan. Aspek-aspek tersebut merupakan dasar atau kaidah perencanaan rumah sehat dan nyaman.

**1) Pencahayaan** yang dimaksud adalah penggunaan terang langit dengan pencahayaan alami dari sinar matahari, dengan ketentuan sebagai berikut:

- a) cuaca dalam keadaan cerah dan tidak berawan,
- b) ruangan kegiatan mendapatkan cukup banyak cahaya,
- c) ruang kegiatan mendapatkan distribusi cahaya secara merata.

Kualitas pencahayaan alami siang hari yang masuk ke dalam ruangan ditentukan oleh:

- a) kegiatan yang membutuhkan daya penglihatan (mata),
- b) lamanya waktu kegiatan yang membutuhkan daya penglihatan (mata),
- c) tingkat atau gradasi kekasaran dan kehalusan jenis pekerjaan,
- d) lubang cahaya min.  $1/10$  dari luas lantai ruangan,
- e) sinar matahari langsung dapat masuk ke ruangan min. 1 (satu) jam setiap hari,
- f) cahaya efektif dapat diperoleh dari jam 08.00 sampai dengan jam 16.00.

Nilai faktor langit tersebut akan sangat ditentukan oleh kedudukan lubang cahaya dan luas lubang cahaya pada bidang atau dinding ruangan. Semakin lebar bidang cahaya (L), maka akan semakin besar nilai faktor langitnya. Tinggi ambang bawah bidang bukaan (jendela) efektif antara 70 – 80 cm dari permukaan lantai ruangan.

- 2) **Penghawaan.** Kenyamanan didalam rumah diperoleh dengan menciptakan kesegaran udara dalam ruangan dengan cara penghawaan alami, maka dapat dilakukan dengan memberikan atau mengadakan peranginan silang (ventilasi silang) dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. Lubang penghawaan min. 5% (lima persen) dari luas lantai ruangan.
  - b. Volume Udara yang mengalir masuk = volume udara yang mengalir keluar ruangan.
  - c. Udara yang masuk tidak berasal dari asap dapur atau bau kamar mandi/WC.

Khususnya untuk penghawaan ruangan dapur dan kamar mandi/WC, yang memerlukan peralatan bantu elektrik-mekanikal seperti blower atau exhaust fan, harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a. Lubang penghawaan keluar tidak mengganggu kenyamanan bangunan disekitarnya.
- b. Lubang penghawaan keluar tidak mengganggu kenyamanan ruangan kegiatan dalam bangunan seperti: ruangan keluarga, tidur, tamu dan kerja.

- 3) **Suhu udara dan kelembaban.** Rumah dinyatakan sehat dan nyaman, apabila suhu udara dan kelembaban udara ruangan sesuai dengan suhu tubuh manusia normal. Suhu udara dan kelembaban ruangan sangat dipengaruhi oleh penghawaan dan pencahayaan. Penghawaan yang kurang atau tidak lancar akan menjadikan ruangan terasa pengap atau sumpek dan akan menimbulkan kelembaban tinggi dalam ruangan. Untuk mengatur suhu udara dan kelembaban normal untuk ruangan dan penghuni dalam melakukan kegiatannya, perlu memperhatikan:
- a. keseimbangan penghawaan antara volume udara yang masuk dan keluar.

- b. pencahayaan yang cukup pada ruangan dengan perabotan tidak bergerak.
- c. menghindari perabotan yang menutupi sebagian besar luas lantai ruangan.

#### 4) *Kebutuhan Minimal Keamanan dan Keselamatan*

Pada dasarnya bagian-bagian struktur pokok untuk bangunan rumah tinggal sederhana adalah: pondasi, dinding (dan kerangka bangunan), atap serta lantai. Sedangkan bagian-bagian lain seperti langit-langit, talang dan sebagainya merupakan estetika struktur bangunan saja.

- a. **Pondasi.** Secara umum sistem pondasi yang memikul beban < dari 2 ton (beban kecil), yang biasa digunakan untuk rumah sederhana dapat dikelompokkan kedalam tiga sistem pondasi, yaitu: pondasi langsung; pondasi setempat; dan pondasi tidak langsung.
- b. **Dinding.** Bahan dinding yang digunakan untuk RIT (rumah inti tumbuh) dan pertumbuhannya adalah *conblock*, papan, setengah *conblock* dan 1/2 papan atau bahan lain seperti bambu tergantung pada potensi bahan yang dominan pada daerah dimana rumah ini akan dibangun.
  - 1) Untuk dinding papan harus dipasang pada kerangka yang kokoh,
  - 2) untuk kerangka dinding digunakan kayu berukuran 5/7 dengan jarak maksimum 100 cm. Kayu yang digunakan (baik untuk papan dan balok) adalah kayu kelas kuat dan awet II. Apabila untuk kerangka digunakan kayu balok berukuran 5/10 atau yang banyak beredar dipasaran dengan ukuran sepadan. Jarak tiang rangka kurang lebih 150 cm. Papan yang digunakan dengan ketebalan minimal 2 cm setelah diserut dan sambungan dibuat alur

lidah atau sambungan lainnya yang menjamin kerapatan. Ring-balok dan kolom dari kayu balok berukuran 5/10 atau yang banyak beredar dipasaran dengan ukuran sepadan. Hubungan antara kolom dengan ringbalok dilengkapi dengan sekur-sekur dari kayu 5/10 atau yang banyak beredar dipasaran dengan ukuran sepadan. Panjang sekur maksimum 50 cm.

**c. Kerangka bangunan.** Rangka dinding untuk rumah beragam, diantaranya:

- 1) Rangka Rumah tembok dibuat dari struktur beton bertulang.
- 2) Rangka rumah  $\frac{1}{2}$  tembok menggunakan setengah rangka dari beton bertulang dan setengah dari rangka kayu.
- 3) Rangka rumah kayu tidak panggung dibuat dari kayu. Untuk sloof disarankan menggunakan beton bertulang.
- 4) Rangka rumah kayu panggung seluruhnya menggunakan kayu, baik untuk rangka bangunan maupun untuk dinding dan pondasinya.

**d. Kuda-kuda.** Rumah sederhana sehat menggunakan atap pelana dengan kerangka kuda-kuda dari kayu kelas kuat dan awet II berukuran 5/10 atau yang banyak beredar dipasaran dengan ukuran sepadan. Dalam rangka mempercepat pelaksanaan pemasangan kerangka kuda-kuda disarankan menggunakan sistem kuda-kuda papan paku, yaitu pada setiap titik simpul menggunakan klam dari papan 2/10 dari kayu dengan kelas yang sama dengan rangka kuda-kudanya.

- a. Khusus untuk rumah tembok dengan konstruksi pasangan, dapat menggunakan

kuda-kuda dengan memanfaatkan ampig tembok yang disekelilingnya dilengkapi dengan ring-balok konstruksi beton bertulang.

- b. Kemiringan sudut atap harus mengikuti ketentuan sudut berdasarkan jenis penutup atap yang digunakan, sesuai dengan spesifikasi yang dikeluarkan oleh pabrik atau minimal 200 untuk pertimbangan kenyamanan ruang didalamnya.

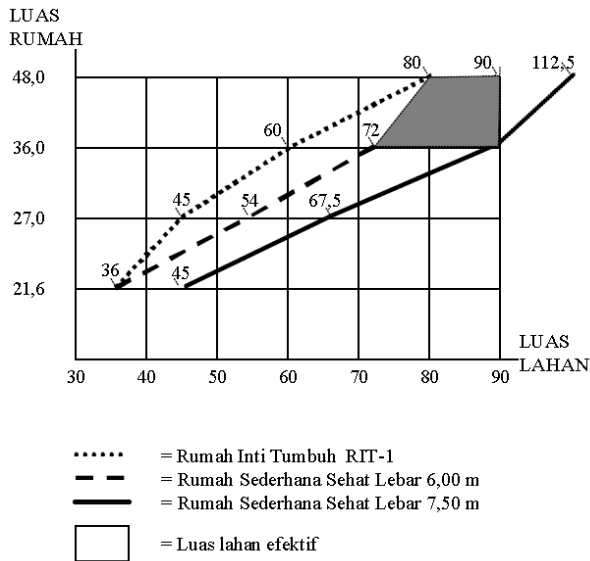
### **3. Tipologi Rumah Sederhana Sehat**

Rumah Sederhana adalah tempat kediaman yang layak dihuni dan harganya terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah dan sedang. Luas kapling ideal, dalam arti memenuhi kebutuhan luas lahan untuk bangunan sederhana sehat baik sebelum maupun setelah dikembangkan.

Secara garis besar perhitungan luas bangunan tempat tinggal dan luas kapling ideal yang memenuhi persyaratan kesehatan, keamanan dan kenyamanan bangunan seperti berikut;

Kebutuhan ruang minimal menurut perhitungan dengan ukuran Standar Minimal adalah 9 m<sup>2</sup>, atau standar ambang dengan angka 7,2 m<sup>2</sup> per orang. Sebagai konsepsi dasar kedua perhitungan tersebut masih digunakan dengan tetap mempertimbangkan bentuk akhir rumah pasca pengembangan. Sehingga dari hasil perhitungan diatas didapat luas bangunan awal (RIT) adalah 21 m<sup>2</sup> dengan pertimbangan dapat dikembangkan menjadi 36 m<sup>2</sup> bahkan pada kondisi tertentu dimungkinkan memenuhi standar ruang Internasional.

Tabel 2.3 Tabel grafik Rumah Sehat



Tabel diatas menunjukkan luas bangunan rumah sederhana sehat dan luas lahan efektif, diperhitungkan terhadap kebutuhan ruang minimal dan koordinasi modular sehingga dicapai luas lahan efektif antara 72 m<sup>2</sup> sampai dengan 90 m<sup>2</sup> dengan variasi lebar muka lahan yang berbeda, pertimbangan modular digunakan untuk memudahkan pola pengembangan pada tahapan berikutnya

#### 4. Konsepsi Rumah Inti Tumbuh

Kendala keterjangkauan masyarakat terhadap Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat), telah diupayakan menyiasati kondisi tersebut melalui satu rancangan rumah antara yaitu RIT sebagai rumah cikal bakal Rumah Sederhana Sehat. Rancangan RIT memenuhi tuntutan kebutuhan paling mendasar dari penghuni untuk mengembangkan rumahnya, dalam upaya peningkatan kualitas kenyamanan, dan kesehatan penghuni dalam melakukan kegiatan hidup sehari-hari, dengan ruang-ruang yang perlu disediakan sekurang-kurangnya terdiri dari:

- 1 ruang tidur yang memenuhi persyaratan keamanan dengan bagian-bagiannya tertutup oleh dinding dan atap

serta memiliki pencahayaan yang cukup berdasarkan perhitungan serta ventilasi cukup dan terlindung dari cuaca. Bagian ini merupakan ruang yang utuh sesuai dengan fungsi utamanya.

- b. 1 ruang serbaguna merupakan ruang kelengkapan rumah dimana didalamnya dilakukan interaksi antara keluarga dan dapat melakukan aktivitas-aktivitas lainnya. Ruang ini terbentuk dari kolom, lantai dan atap, tanpa dinding sehingga merupakan ruang terbuka namun masih memenuhi persyaratan minimal untuk menjalankan fungsi awal dalam sebuah rumah sebelum dikembangkan.
- c. 1 kamar mandi/kakus/cuci merupakan bagian dari ruang servis yang sangat menentukan apakah rumah tersebut dapat berfungsi atau tidak, khususnya untuk kegiatan mandi cuci dan kakus.

Ketiga ruang tersebut diatas merupakan ruang-ruang minimal yang harus dipenuhi sebagai standar minimal dalam pemenuhan kebutuhan dasar, selain itu sebagai cikal bakal rumah sederhana sehat. Konsepsi cikal bakal dalam hal ini diwujudkan sebagai suatu Rumah Inti yang dapat tumbuh menjadi rumah sempurna yang memenuhi standar kenyamanan, keamanan, serta kesehatan penghuni, sehingga menjadi rumah sederhana sehat.

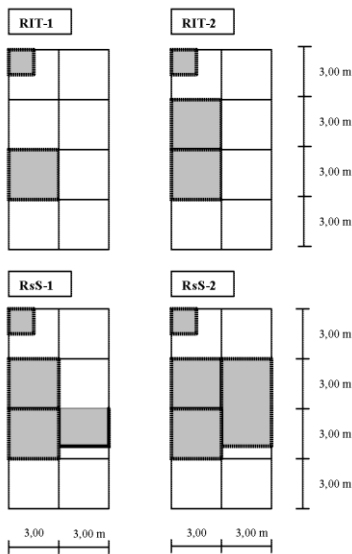
## **5. Pola Pertumbuhan Rumah Inti Tumbuh (RIT) Menjadi Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat)**

Konsep rancangan Rumah Inti Tumbuh (RIT) adalah sebagai berikut:

- a. RIT adalah embrio dari rumah jadi yang diharapkan pertumbuhannya menjadi rumah sehat. Diasumsikan sebagai cikal bakal rumah sehat yang memiliki wujud belum sempurna akan tetapi memiliki komponen sistem yang utuh, namun belum berfungsi 100% serta pada pertumbuhannya akan menjadi suatu rumah yang sempurna dengan fungsi penuh.

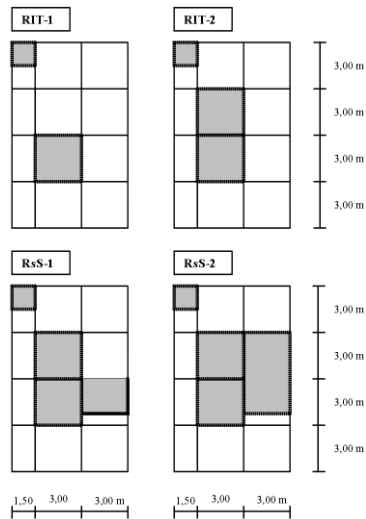
- b. RIT merupakan suatu rancang yang hanya menyediakan wadah untuk kebutuhan ruang-ruang kegiatan paling mendasar. Rumah ini nantinya akan dikembangkan oleh pemiliknya secara bertahap mulai dari RIT-1 menjadi RIT-2, dari RIT-2 menjadi Rs Sehat-1, selanjutnya dari Rs Sehat-1 menjadi Rs Sehat-2. Pengembangan tipe-tipe rumah ini tergantung tuntutan, kebutuhan dan kemampuan pemiliknya.
- c. Ukuran pembagian ruang dalam rumah tersebut berdasarkan pada satuan ukuran modular dan standar internasional untuk ruang gerak/kegiatan manusia. Sehingga diperoleh ukuran ruang-ruang dalam RIT-1 adalah sebagai berikut:
  - 1) Ruang Tidur : 3,00 m x 3,00 m
  - 2) Serbaguna : 3,00 m x 3,00 m
  - 3) Kamar mandi/kakus/cuci : 1,20 m x 1,50 m
- d. Dalam proses pengembangan rumahnya dari RIT-1 menjadi RIT-2, Rs - Sehat-1 maupun Rs -Sehat-2, tetap mengikuti ketentuan-ketentuan atau kaidah-kaidah perencanaan rumah sehat dan ukuran modul yang sudah ditetapkan.

Dibawah ini dijelaskan studi modul untuk RIT serta pertumbuhannya menjadi Rs Sehat-2, yang didasarkan modul-modul 3 M dengan kombinasi luasan lahan dan bangunan, secara skematis dapat dilihat pada gambaran dibawah ini:



*Gambar Kiri*

*Pola pertumbuhan RIT menuju Rs Sehat-2 pada kondisi lahan dengan harga tinggi, yang membentuk aturan Rumah Horizontal dengan ukuranm lebar minimal lahan 6.00 m dengan luas lahan efektif 72 m<sup>2</sup> dan luas lahan ideal 200 m<sup>2</sup>.*



*Gambar Kanan*

*Pola pengembangan RIT menuju Rs Sehat-2 pada kondisi harga lahan relatif rendah dengan lebar muka minimal 7,20 m serta luas lahan efektif 90 m<sup>2</sup> dan luas lahan ideal 200 m<sup>2</sup>.*

**Gambar 2.5 Prinsip Transformasi RIT menjadi RsH**

Transformasi perubahan RIT-1 menjadi RIT-2, Rs Sehat-1, Rs Sehat-2 dan analisisnya dapat dilihat pada gambar-2 Transformasi perubahan RIT. Perubahan/transformasi bentuk atap terlihat keberlanjutan bentuk, bukan hanya menguntungkan dari segi pelaksanaan tetapi juga penghematan dari segi bahan bangunan. Pada penambahan ruang juga terlihat sederhana dan mengikuti kaidah perencanaan rumah sehat yaitu adanya penghawaan dan pencahayaan alami serta adanya sirkulasi silang udara.

- Bentuk atap pada RIT sudah mengantisipasi adanya perubahan yang bakal dilakukan yaitu dengan memberi

atap pada ruang terbuka yang berfungsi sebagai ruang pelayanan.

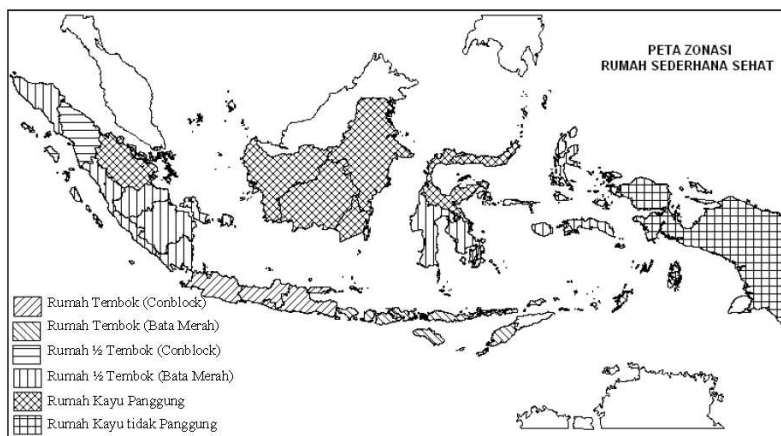
- b. Penghawaan dan pencahayaan alami pada RIT dapat terpenuhi dengan adanya bukaan yang memungkinkan sirkulasi silang udara dan masuknya sinar matahari.
- c. Penambahan ruang pada RIT-1 menjadi RIT-2 tidak mengakibatkan perubahan pada bentuk atap karena bentuk atap pada RIT sudah mengantisipasi perubahan ke tipe ini.

Pertumbuhan denah menjadi Rs Sehat - 2 dengan luas bangunan 36 dan luas lahan efektif antara 72 - 200 m<sup>2</sup> , tetap menjaga kaidah-kaidah rumah sehat, yaitu dengan tetap mempertimbangkan adanya pencahayaan dan penghawaan alami sermaksimal mungkin.

## **6. Mikrozonasi Bahan Bangunan-Geologis dan Arsitektur**

Dasar pemilihan salah satu prototipe Rumah Sederhana Sehat tersebut didasarkan pada kajian Mikrozonasi dari bahan bangunan, geologis serta arsitektur, pada tingkat propinsi dan atau kabupaten/kota, dengan merujuk pada zonasi Rumah Sederhana Sehat Nasional.

Pemilihan alternatif jenis rumah disesuaikan dengan perkembangan terakhir potensi bahan bangunan lokal yang tersedia - Pemilihan alternatif bentuk rumah panggung atau non panggung disesuaikan dengan budaya/arsitektur lokal.



Gambar 2.6 Peta Zonasi Rumah Sederhana Sehat

Tabel 2.4 Provinsi berdasarkan bahan dan penggunaanya

|   | Propinsi                                                                                                                                                                                                                       | Zonasi bahan dan kondisi lahan                     | Urutan alternatif jenis rumah yang dapat diterapkan *)                                                                                             |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bali</li> <li>NTB</li> <li>NTT</li> </ul>                                                                                                                                               | Pasangan > tegakan,<br>Tanah kering,<br>Tanah liat | <ul style="list-style-type: none"> <li>Tembok (bata merah)</li> </ul>                                                                              |
| 2 | <ul style="list-style-type: none"> <li>DKI</li> <li>Jabar</li> <li>Banten</li> <li>Jateng</li> <li>Jatim</li> <li>Yogyakarta</li> </ul>                                                                                        | Pasangan > tegakan,<br>Tanah kering,<br>Pasir      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Tembok (conblock)</li> </ul>                                                                                |
| 3 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nangroe Aceh Darussalam</li> <li>Sumbar</li> <li>Jambi</li> <li>Bengkulu</li> <li>Sumsel</li> <li>Bangka</li> <li>Belitung</li> <li>Lampung</li> <li>Sulsel</li> <li>Sulsera</li> </ul> | Pasangan = tegakan,<br>Tanah basah,<br>Tanah liat  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Setengah tembok</li> <li>Tembok (bata merah)</li> <li>Kayu panggung</li> <li>Kayu tidak panggung</li> </ul> |
| 4 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Sumut</li> </ul>                                                                                                                                                                        | Pasangan = tegakan,<br>Tanah basah,<br>Pasir       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Setengah tembok</li> <li>Tembok (conblock)</li> <li>Kayu panggung</li> <li>Kayu tidak panggung</li> </ul>   |
| 5 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Maluku</li> <li>Maluku Utara</li> </ul>                                                                                                                                                 | Pasangan = tegakan,<br>Tanah kering,<br>Tanah liat | <ul style="list-style-type: none"> <li>Setengah tembok</li> <li>Tembok (bata merah)</li> <li>Kayu tidak panggung</li> <li>Kayu panggung</li> </ul> |
| 6 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Riau</li> <li>Kalbar</li> <li>Kalteng</li> <li>Kalsel</li> <li>Kaltim</li> <li>Sulteng</li> <li>Sulut</li> <li>Gorontalo</li> </ul>                                                     | Pasangan < tegakan,<br>Tanah basah,<br>Tanah liat  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kayu panggung</li> <li>Kayu tidak panggung</li> <li>Setengah tembok</li> <li>Tembok (bata merah)</li> </ul> |
| 7 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Papua</li> </ul>                                                                                                                                                                        | Pasangan < tegakan,<br>Tanah kering,<br>Pasir      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kayu tidak panggung</li> <li>Kayu panggung</li> <li>Setengah tembok</li> <li>Tembok (conblock)</li> </ul>   |

## **7. Lingkungan Perumahan Sederhana Sehat.**

Ketentuan tentang persyaratan lingkungan perumahan sederhana sehat sepanjang tidak bertentangan dengan pedoman teknis ini, tetap menggunakan ketentuan yang diatur di dalam Keputusan Menteri PU No.20/KPTS/86 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun dan Peraturan Menteri PU No.54/PRT/1991 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Perumahan Sangat Sederhana.

## **F. Rumah Susun**

### **1. Definisi Rumah Susun**

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun merumuskan bahwa 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 dengan terbitnya PP No.64 Tahun 2016 dan Permen No.5/Permen/M/2007 terjadi suatu dinamika perubahan masalah/kendala lokasi yang tadinya harus diperkotaan dan batasan minimal kemampuan angsuran/cicilan..

Secara terminologi, pengertian rumah susun sederhana sewa adalah suatu bangunan hunian berupa gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan baik dalam arah horisontal maupun vertikal, dari unit-unit rumah yang dapat disewa dan selain itu terdapat pula bagian yang dimiliki bersama, benda bersama dan tanah bersama yang dapat mendukung kegiatan penghuni (UU NO. 16 Tahun 1985 pasal 1 ayat 1 dan PP no. 4 tahun 1998)

## 2. Asas Pembangunan Rumah Susun

Pasal 2 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 dan penjelasannya menyatakan bahwa asas penyelenggaraan rumah susun adalah sebagai berikut:

- a. **Asas kesejahteraan** adalah kondisi terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak bagi masyarakat agar mampu mengembangkan diri sehingga dapat melaksanakan fungsi sosialnya
- b. **Asas keadilan dan pemerataan** adalah memberikan hasil pembangunan di bidang rumah susun agar dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi seluruh rakyat.
- c. **Asas kenasionalan** adalah memberikan landasan agar kepemilikan rusun dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kepentingan nasional.
- d. **Asas keterjangkauan dan kemudahan** adalah memberikan landasan agar hasil pembangunan rumah susun dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat, serta mendorong terciptanya iklim kondusif dengan memberikan kemudahan bagi MBR.
- e. **Asas keefisienan dan kemanfaatan** adalah memberikan landasan penyelenggaraan rumah susun yang dilakukan dengan memaksimalkan potensi sumber daya tanah, teknologi rancang bangun, dan industri bahan bangunan yang sehat serta memberikan kemanfaatan sebesar-besarnya bagi kesejahteraan rakyat.
- f. **Asas kemandirian dan kebersamaan** adalah memberikan landasan penyelenggaraan rumah susun bertumpu pada prakarsa, swadaya, dan peran serta masyarakat sehingga mampu membangun kepercayaan, kemampuan, dan kekuatan sendiri serta terciptanya kerja sama antarpemangku kepentingan.
- g. **Asas Kemitraan** adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan rumah susun dilakukan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan melibatkan

pelaku usaha dan masyarakat dengan prinsip saling mendukung.

- h. **Asas Keserasian Dan Keseimbangan** adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan rumah susun dilakukan dengan mewujudkan keserasian dan keseimbangan pola pemanfaatan ruang.
- i. **Asas keterpaduan** adalah memberikan landasan agar rumah susun diselenggarakan secara terpadu dalam hal kebijakan dalam perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pengendalian.
- j. **Asas Kesehatan** adalah memberikan landasan agar pembangunan memenuhi standar rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan, dan perilaku hidup sehat.
- k. **Asas kelestarian dan keberlanjutan** adalah memberikan landasan agar rumah susun diselenggarakan dengan menjaga keseimbangan lingkungan hidup dan menyesuaikan dengan kebutuhan yang terus meningkat sejalan dengan laju pertumbuhan penduduk dan keterbatasan lahan.
- l. **Asas Keselamatan, Kenyamanan, Dan Kemudahan** adalah memberikan landasan agar bangunan rumah susun memenuhi persyaratan keselamatan, yaitu kemampuan bangunan rumah susun mendukung beban muatan, pengamanan bahaya kebakaran, dan bahaya petir; persyaratan kenyamanan ruang dan gerak antar ruang, pengkondisian udara, pandangan, getaran, dan kebisingan; serta persyaratan kemudahan hubungan dan di dalam bangunan, kelengkapan prasarana, dan sarana rumah susun termasuk fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- m. **Asas Keamanan, Ketertiban, Dan Keteraturan** adalah memberikan landasan agar pengelolaan dan pemanfaatan rumah susun dapat menjamin bangunan, lingkungan, dan penghuni dari segala gangguan dan ancaman keamanan; ketertiban dalam melaksanakan kehidupan bertempat tinggal dan kehidupan sosialnya;

serta keteraturan dalam pemenuhan ketentuan administratif.

### **3. Tujuan Pembangunan Rumah Susun**

Adapun tujuan pembangunan rumah susun menurut pasal 3 dari UU no. 20 tahun 2011 tentang rumah susun adalah sebagai berikut:

- a. menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya;
- b. meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;
- c. mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;
- d. memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi MBR;
- e. menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan
- f. memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

#### 4. Karakteristik Rumah Susun

Beberapa karakteristik dasar rumah susun adalah sebagai berikut:

- a. Umumnya berlokasi di kawasan pusat kota, antara lain dengan pertimbangan dekat dengan tempat pekerjaan
- b. Berlokasi di luar pusat kota dengan pertimbangan bahwa kawasan yang bersangkutan memang direncanakan untuk dikembangkan sebagai suatu kawasan industri atau direncanakan sebagai suatu kawasan kota baru/kota satelit
- c. Berstruktur vertikal sebagai bangunan berlantai banyak  $\leq 5$  lantai.
- d. Tiap satuan unit hunian dibatasi oleh tetangga di kanan kiri dan diatas bawah sehingga pengembangan luas unit relatif sulit dimungkinkan
- e. Unit-unit dibangun secara prototype, sehingga relatif tidak memungkinkan pengembangan aspirasi dan jati diri penghuninya.

#### 5. Jenis - Tipe Rumah Susun.

Jenis dan tipe rusun dapat dibedakan berdasarkan spesifikasi, yakni:

##### a. Berdasarkan sistem bangunan:

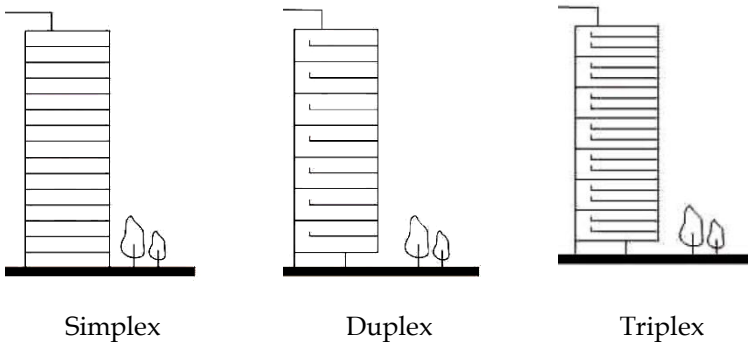
Berdasarkan bentuk bangunannya, maka rusun terbagi 3 kelompok, yaitu:

- 1) **Rumah susun bertingkat rendah**, dengan ketinggian maks. 4 lantai, sistem struktur masih sederhana, dan alat transportasi vertikal berupa tangga sebagai alat penghubung antar lantai.
- 2) **Rumah susun bertingkat sedang** dengan ketinggian 5 s/d 8 lantai, sistem struktur rangka murni, sudah menggunakan alat transportasi vertikal berupa lift dan sistem pemadam kebakaran (sprinkler).
- 3) **Rumah susun bertingkat tinggi** dengan ketinggian 9 lantai atau lebih, menggunakan sistem struktur yang beraneka ragam (struktur rangka dipadukan dengan sistem struktur lain, menggunakan sistem utilitas

yang lengkap seperti lift, alat pemadam kebakaran aktif, alat pembersih bangunan gondolan, dll.

b. Berdasarkan penyusunan lantainya, rumah susun dapat dibedakan menjadi:

- 1) *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.
- 2) *Duplex*, yang mana kebutuhan satu hunian dilayani dalam 2 lantai. Desain yang demikian dapat mengeliminasi kebutuhan koridor, dimana tidak setiap lantai membutuhkan koridor. Namun didalam setiap unit hunian membutuhkan tangga untuk menghubungkan antar lantai.
- 3) *Triplex*, yang mana satu hunian dilayani oleh 3 lantai. Dalam desain ini kegiatan dalam setiap unit hunian dapat dilanjutkan dalam area yang terpisah.



Gambar 2.7 Tipe Rusun Menurut Penyusunan Lantai Unit Hunian

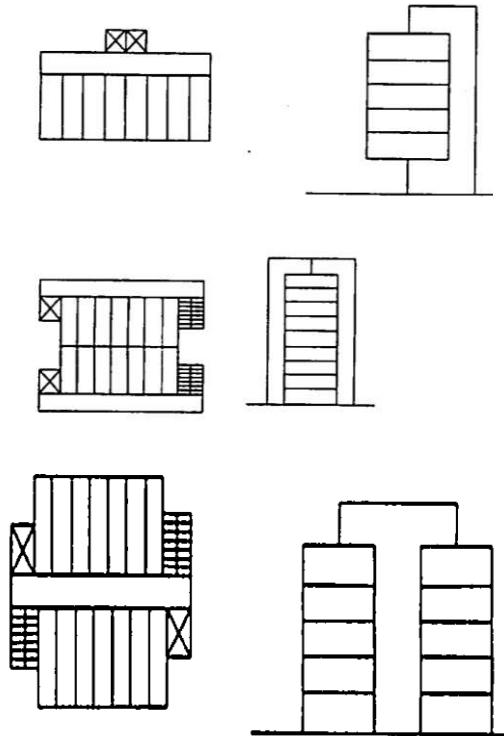
c. Berdasarkan pencapaiannya secara vertikal, maka rusun ini dibedakan menjadi 2 tipe hunian, yakni:

- 1) *Elevated apartment* : pencapaian vertikal dengan menggunakan lift (biasa diterapkan pada rumah susun dengan ketinggian lebih dari 4 lantai).

- 2) *Walk up apartement*: pencapaian vertikal dengan menggunakan tangga.

d. Berdasarkan pelayanan koridornya, rusun dibedakan menjadi beberapa tipe, yakni:

- 1) **Pelayanan koridor 1 sisi (*single corridor*)**, pelayanan ini memiliki keuntungan bagi penghuni, yakni adanya panjang bangunan yang tidak terbatas dengan tercapainya *cross ventilation* sehingga cahaya masuk secara optimal dari dua arah. Pelayanan koridor satu sisi ini lebih ekonomi untuk bangunan tinggi sehingga mudah dikembangkan dengan orientasi dan pencapaian 1 arah.

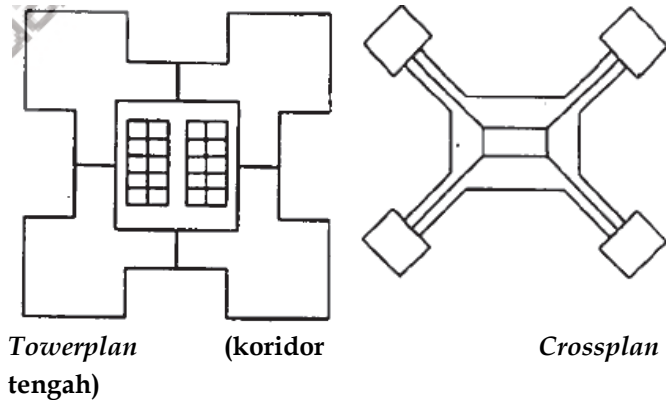


**Pelayanan Koridor Satu Sisi**

**Pelayanan Koridor Dua Sisi**

Gambar 2.8 Tipe Rusun berdasarkan pelayanan koridor 1-2 sisi

- 2) **Pelayanan koridor 2 sisi (*double corridor*)**, pelayanan koridor 2 sisi ini lebih ekonomis untuk bangunan lantai tinggi sehingga mudah dikembangkan dengan orientasi dan pencapaian 1 arah, namun tidak tercapai dengan *cross ventilation*.
- 3) **Koridor tengah (*tower plan*)** yaitu pelayanan jenis ini untuk golongan menengah ke bawah dengan tiap unit memiliki 2 arah pandang dan *core* terpusat. Bentuk ini adaptable terhadap tapak berkontur, namun kurang efisien.



Gambar 2.9 Tipe Rusun *Towerplan-Crossplan*

- 4) **Crossplan**, adalah pelayanan jenis ini mempunyai 4 sayap, yang masing-masing 2 unit dengan arah pencapaian langsung dengan tercapainya *cross ventilation* dan pandangan 2 arah. Namun demikian bentuk pelayanan jenis ini mengalami kesulitan terhadap orientasi matahari.

**e. Berdasarkan luas unit hunian rumah susun.**

Di Indonesia, luasan rumah-rumah susun dapat dilihat dari tipe-tipenya yang banyak dipakai yakni tipe 18, 21, 36, 45, 54, 60 dan 70. Jenis-jenis tipe ini terutama mengacu pada asas keterjangkauan calon penghuni.

**Berdasarkan massa bangunannya, rumah susun ini dapat dibedakan menjadi:**

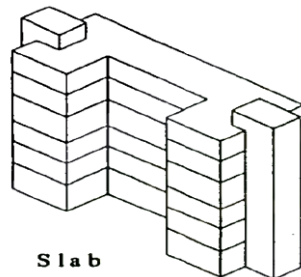
**a. Slab,**

Beberapa kelebihan dari bentuk slab ini adalah sbb:

- Letak *core* di kanan-kiri,
- Jumlah unit per lantai terbatas
- Panjang koridor tidak terbatas

*Sumber:*

*Joseph de Chiara, Manual Housing Planning & Design Criteria*



Gambar 2.10 Bangunan Sistem Slab

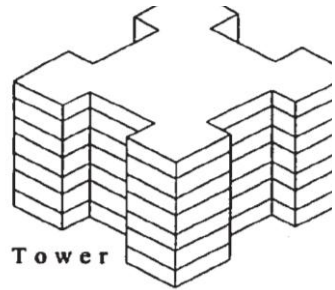
**1) Tower,**

Beberapa kelebihan dari bentuk tower ini adalah sbb:

- Letak *core* yang berada di tengah
- Jumlah unit per lantai terbatas
- Panjang koridor yang tidak terbatas

*Sumber:*

*Joseph de Chiara, Manual Housing Planning & Design Criteria*



Gambar 2.11 Bangunan Sistem Tower

- 2) **Kombinasi Antara Slab dan Tower**, mempunyai prinsip sama dengan slab-tower. dan massa

bangunan yang demikian memiliki efisiensi terhadap bangunan tinggi.

- 3) **Terrace plan**, Karakteristik dari *terrace plan* ini adalah sbb:
  - a) Mempunyai orientasi terhadap matahari, view dan urban yang baik
  - b) Single load koridor
  - c) Tercapatnya *cross ventilation*
  - d) Adanya kesultian sirkulasi dan utilitas vertikal
  - e) Biaya pembangunan yang relatif mahal.

***Berdasarkan kepemilikannya, maka dapat dibedakan menjadi:***

- 1) Rusunawa, rumah susun yang disewakan untuk kalangan menengah bawah, yang bekerja di perkotaan, namun belum memilikirumah sendiri. Pengguna menyewa dari pengelola. Rumah susun jenis ini mengharuskan penghuni membayar uang sewa/kontrak berdasarkan perjanjian yang telah diatur dan disepakati bersama.
- 2) Rusunami, penghuni dapat membeli satuan rumah susun berserta kepemilikannya.

***Klasifikasi Rumah Susun.***

Menurut peruntukanya, rumah susun dapat diklasifikasikan sbb:

- a. **Rumah susun untuk gol. Masyarakat menengah kebawah** diperuntukan bagi masyarakat dengan penghasilan dibawah (2017)Rp. 500.000,-. Dengan demikian type rumah susun yang sesuai adalah rumah susun dengan luasan T 18, 36, 45, dan 54 dengan menggunakan bahan bangunan sederhana.
- b. **Rumah susun untuk gol. Masyarakat menengah** diperuntukan bagi masyarakat dengan penghasilan diantara (2017) Rp. 500.000,- s/d Rp. 2.000.000,00. Dengan demikian type rumah susun yang sesuai adalah rumah susun dengan luasan T 36, 45, 54, 70

dengan menggunakan bahan bangunan yang lebih baik kualitasnya. Dalam hal ini jenis hunian bertingkat yang sesuai adalah flat.

- c. **Rumah susun untuk gol. Masyarakat menengah keatas** diperuntukan bagi masyarakat dengan penghasilan diatas (2017) Rp.2.000.000,-. Dengan demikian type rumah susun yang sesuai adalah rumah susun dengan luasan lantai lebih dari 100 m2 dengan menggunakan bahan bangunan berkualitas lebih tinggi. Dalam hal ini jenis hunian bertingkat yang sesuai adalah flat, apartemen atau kondominium.

## **6. Persyaratan Teknik Pembangunan Rumah Susun**

### **a. Prinsip Persyaratan Teknis**

Persyaratan teknis mengenai rumah susun diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 60/PRT/1992. Maksud dan tujuan peraturan tersebut adalah sebagai landasan dalam perencanaan, pelaksanaan, pengawasan, pengelolaan dan pengembangan rumah susun dalam rangka peningkatan kualitas hidup penghuninya, serta untuk menjamin keamanan, keselamatan, kesehatan dan kenyamanan bagi penghuni dan pemakai rumah susun

Persyaratan teknis pembangunan rumah susun harus dilandasi dengan rancang bangun yang dapat menggunakan koordinator modular dan memperhatikan karakteristik daerah (kondisi alam, sosial, ekonomi dan budaya) pola tata letak dan arsitektur kota. Rancang bangun meliputi :

- 1) Gambar lingkungan rumah susun berskala sekurang-kurangnya 1: 2.000 (satu berbanding dua ribu) sebagai rencana tapak yang dilengkapi notasi.
- 2) Gambar satuan lingkungan rumah susun berskala sekurang-kurangnya 1 : 500 (satu berbanding lima ratus) berupa rencana tapak di atas tanah bersama, tampak dan potongan, yang dilengkapi notasi.

- 3) Gambar satuan lingkungan rumah susun berskala sekurang-kurangnya 1 : 200 (satu berbanding dua ratus) berupa rencana tapak, denah tiap lantai dan sirkulasi antar lantai, tampak dari 4 (empat) sisi dan potongan yang jumlahnya disesuaikan kebutuhan, sekurang-kurangnya potongan melintang 2 (dua) buah dan potongan membujur 2 (dua) buah, yang dilengkapi notasi dengan spesifikasinya.
- 4) Gambar satuan lingkungan rumah susun berskala sekurang-kurangnya 1 : 100 (satu berbanding seratus) berupa denah dan potongan yang dilengkapi notasi dengan spesifikasinya.
- 5) Gambar detail berskala sekurang-kurangnya 1 : 50 (satu berbanding lima puluh) sesuai dengan kebutuhan.
- 6) Rencana pertelaan dalam bentuk gambar-gambar sebagaimana dimaksud diatas dengan notasi batas serta uraian yang menjelaskan spesifik masing-masing struktur komponen dan bahan bangunan rumah susun.

***b. Komponen Persyaratan Teknis Rumah Susun***

Adapun persyaratan teknis rumah susun ini diantaranya adalah sbb

- a. **Ruang.** Ruang-ruang harus memenuhi fungsi utamanya sebagai tempat tinggal, tempat usaha, atau fungsi ganda. Semua ruang yang dipergunakan sehari-hari harus disediakan penghawaan alami atau buatan, pencahayaan secara alami atau buatan, memenuhi ambang batas suara baik dari dalam ke luar atau dari luar ke dalam.

Tabel 2.5 Persyaratan Ruang Pada Rumah Susun

| Kriteria                 | Persyaratan                                                                                              |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Penghawaan alami/buatan  | Memakai sistem pertukaran udara <i>cross ventilation</i> dengan lubang angin minimum 1% dari luas ruang. |
| Pencahayaan alami/buatan | Minimum 50 lux untuk ruang kerja dan 20 lux untuk ruang lain.                                            |
| Suara/kebisingan         | Memenuhi ambang batas suara.                                                                             |
| Bau                      | Memenuhi persyaratan ambang batas pencemaran baik dari dalam maupun sebaliknya.                          |

Sumber: Disarikan dari Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.60/PRT/1992,tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun

- b. Struktur - komponen dan bahan bangunan.** Rumah susun harus menggunakan struktur, komponen dan bahan bangunan dengan memperhatikan prinsip-prinsip koordinasi modular dan memenuhi persyaratan konstruksi dan memperhitungkan kekuatan dan ketahanannya.

Tabel 2.6 Persyaratan Struktur – Komponen Dan Bahan Bangunan

| Kriteria                | Persyaratan                                                                                                                      |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Struktur                | Merupakan satu kesatuan sistem konstruksi bangunan atas maupun bawah dan tidak boleh diubah, keawetan struktur minimum 50 tahun. |
| Komponen bahan bangunan | Komponen dan bahan bangunan bukan struktur harus memiliki keawetan minimum 20 tahun.                                             |

Sumber: Disarikan dari Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.60/PRT/1992,tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun

- c. **Kelengkapan Rumah Susun.** Rumah susun harus dilengkapi dengan alat transportasi bangunan (tangga/lift/eskalator), 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 gas, jaringan telpon & komunikasi, alat/sistem alarm dan sebagainya.

Tabel 2.7 Persyaratan Kelengkapan Pada Rumah Susun

| Kriteria                         | Persyaratan                                                                                                                                                          |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Alat transportasi                | Tangga disediakan 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 | Berupa <i>detector</i> kebakaran yang dapat memberikan isyarat sehingga dapat menjangkau semua bagian ruangan rumah susun dan diletakkan mulai dari lantai satu.     |
| Alat pemadam kebakaran           | Berupa hidran gedung, pemadam api ringan, dan hidran halaman yang dipasang mulai dari lantai satu.                                                                   |
| Penangkal petir                  | Untuk rumah susun kurang dari 5 lantai penangkal petir berupa penangkal konvensional (non-radioaktif), yang terdiri dari kabel penghantar dan logam pembedaan.       |
| Jaringan air bersih              | Air bersih diperoleh dari jaringan pelayanan kota yang terlebih dahulu ditampung dalam tangki bawah/tangki atas, sebelum                                             |

| Kriteria                      | Persyaratan                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | disambungkan langsung pada sistem pemompaan dan didistribusikan ke tiap lantai.                                                                                                                                                                                                              |
| Saluran pembuangan air hujan  | Berupa talang datar dan talang agak tegak yang dihubungkan dengan saluran terbuka atau tertutup menuju ke penangkap air atau peresapan setempat. Saluran tersebut dilengkapi dengan pipa udara dan bak control                                                                               |
| Saluran pembuangan air limbah | Air limbah yang berasal dari dapur, kamar mandi, dan tempat cuci dialirkan melalui saluran tertutup ke saluran lingkungan atau tempat pengolahan limbah. Sedangkan air limbah yang berasal dari kakus diteruskan ke septictank dengan dilengkapi pipa udara, bak control dan bidnag resapan. |
| Pembuangan sampah             | Pembuangan sampah harus terkoordinasi dengan system pembuangan sampah lingkungan, saluran sampah dengan diameter terkecil $\pm 0,5$ myg dilengkapi dengan lubang masuk dan ruang pengumpul sampah                                                                                            |
| Tempat jemuran                | Memenuhi persyaratan keamanan, kebersihan, tidak mengganggu pandangan serta dapat memberi ruang bagi aliran udara dan sinar matahari yang cukup                                                                                                                                              |
| Jaringan listrik              | Setiap satuan rumah susun mendapat pelayanan listrik dengan kelengkapan 1 unit meter listrik, dan sambungan kabel seperlunya                                                                                                                                                                 |
| Jaringan telp                 | Apabila ada yang menggunakan                                                                                                                                                                                                                                                                 |

| Kriteria | Persyaratan                                                                                                                      |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | sambungan telepon pemasangannya ditempatkan sedemikian rupa sehingga tidak mengganggu keamanan dan keselamatan penghuni lainnya. |

*Sumber: Disarikan dari Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.60/PRT/1992,tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun*

**d. Kepadatan & Tata Letak Bangunan.** Kepadatan bangunan harus memperhitungkan koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), ketinggian dan kedalaman bangunan serta penggunaan tanah untuk mencapai optimasi daya guna dan hasil guna tanah. Penggunaan tanah harus memperhatikan ketentuan sebagai berikut :

- 1) Luas tanah bangunan rusun maksimal 50% dari luas tanah bersama
- 2) Luas tanah prasarana lingkungan minimal 20% dari luas tanah bersama
- 3) Luas tanah fasilitas lingkungan minimal 30% dari luas tanah bersama

Tata letak bangunan rumah susun harus memperhatikan jarak antara bangunan, batas kepemilikan tanah serta kemudahan pencapaian dan pengelolaan, guna mencapai keamanan, keselamatan, dan kenyamanan penghuni dan lingkungan, yaitu :

1. Jarak bangunan harus memenuhi persyaratan terhadap bahaya kebakaran, pencahayaan dan pertukaran udara.
2. Kemudahan pencapaian dan pengelolaan harus memperhitungkan besarnya hunian dengan batas pengelompokan hunian dan orientasi pencapaian.

Tabel 2.8 Koefisien Dasar Bangunan & Koefisien Lantai Bangunan

| KDB (%) | KLB   | Jumlah lantai | Jumlah Penduduk (Jiwa) |
|---------|-------|---------------|------------------------|
| 34      | 1.105 | 3-4           | 1528                   |
| 28      | 1,2   | 4-5           | 1667                   |
| 25      | 1,25  | 5             | 1736                   |
| 20,2    | 1,33  | 6-7           | 1847                   |
| 17,5    | 1,375 | 7-8           | 1909                   |
| 16      | 1,4   | 8-9           | 1944                   |
| 15      | 1,42  | 9-10          | 1974                   |
| 14      | 1,436 | 10-11         | 1995                   |
| 13      | 1,45  | 11-12         | 2014                   |

Sumber: Disarikan dari Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.60/PRT/1992, tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun

#### e. Satuan Rumah Susun.

Satuan rumah susun dapat berada pada permukaan tanah, di atas atau di bawah permukaan tanah, atau sebagian di bawah dan sebagian di atas permukaan tanah. Rumah susun juga harus mempunyai ukuran standar yang dapat dipertanggungjawabkan, memenuhi persyaratan sehubungan dengan fungsi dan penggunaannya, serta harus disusun, diatur, dan dikoordinasikan untuk dapat mewujudkan suatu keadaan yang dapat menunjang kesejahteraan dan kelancaran bagi penghuni dalam menjalankan kegiatan sehari-hari untuk hubungan ke dalam dan ke luar

Beberapa ketentuan tentang Satuan Rumah Susun adalah sebagai berikut:

- 1) Mempunyai ukuran standart minimal 21 m2, lebar bagian muka minimal 3 m.
- 2) Dapat terdiri dari satu ruang utama dan ruang lain di dalam dan/atau di luar ruang utama. Ruang

utama berfungsi ruang tidur pada rumah untuk unit hunian dan ruang utama sebagai ruang kerja pada rumah susun untuk unit bukan hunian, sementara ruang lain berfungsi sebagai ruang penunjang untuk kamar mandi, kakus, dan dapur.

- 3) Harus dilengkapi dengan pencahayaan dan penghawaan alami dan buatan yang cukup, sistem evakuasi penghuni yang menjamin kelancaran dan kemudahan, sistem penyediaan daya listrik yang memadai dan sistem penyediaan air secara otomatis.
- 4) Batas pemilihan satuan rumah susun berupa ruang tertutup dan sebagian terbuka.

Tabel 2.9 Ruang-ruang didalam satuan rumah susun

| Satuan Hunian | Persyaratan                                                                                                   |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ruang Utama   | Diperuntukkan sebagai ruang tamu dan ruang tidu                                                               |
| Kamar Mandi   | Berada diluar satuan rumah susun, untuk 1 unit kamar mandi harus dapat melayani minimal 2 satuan rumah susun. |
| Dapur         | Dapat berada di luar satuan rumah susun, berupa tempat untuk memasak dan dapat melayani 1 unit rumah susun.   |

*Sumber : Disarikan dari peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun.*

#### f. Bagian bersama dan benda bersama

Bagian bersama dapat berupa ruang untuk umum, struktur dan kelengkapan rumah susun, prasarana lingkungan dan fasilitas lingkungan yang menyatu dengan bangunan rumah susun. Ruang bersama ini dapat berupa koridor, selasar dan ruang tangga.

Benda bersama dapat berupa prasarana lingkungan atau fasilitas lingkungan. benda bersama harus mempunyai dimensi, lokasi, kualitas, kapasitas yang dapat memberikan keserasian lingkungan guna menjamin keamanan dan kenikmatan para penghuni.

**g. Prasarana lingkungan**

Prasarana lingkungan berupa jalan setapak, jalan kendaraan sebagai penghubung antar bangunan rumah susun atau keluar lingkungan rumah susun, tempat parkir dan tempat penyimpanan barang. Lingkungan rumah susun harus dilengkapi dengan utilitas umum yang terdiri dari jaringan air bersih, saluran pembuangan air hujan, saluran pembuangan air limbah, jaringan tempat pembuangan sampah, jaringan pemadam kebakaran, jaringan listrik, jaringan telepon dan alat komunikasi lainnya.

Tabel 2.10 Persyaratan Prasarana Dalam Lingkungan Rumah Susun

| Kriteria                                      | Persyaratan                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Jalan setapak                                 | Badan jalan 2 m dengan lebar perkerasan jalan + 1,5 m dan lebar bahu jalan + 0,25 m, saluran tepi jalan dibuat pada 1 atau 2 sisi jalan                                      |
| Jalan kendaraan dengan kecepatan 10-20 km/jam | Badan jalan 3,5 m dengan lebar perkerasan jalan + 3 m dan lebar bahu jalan + 0,25 m, saluran tepi jalan dibuat pada 1 atau 2 sisi jalan, trotoar + 0,9 m di kedua sisi jalan |
| Tempat Parkir                                 | Jarak tempat parkir dari pintu bangunan rumah susun + 300 m, fasilitas parkir menjamin keamanan bagi pejalan kaki terhadap pengendara.                                       |

#### **h. Utilitas Umum Lingkungan**

Lingkungan rumah susun harus dilengkapi dengan fasilitas lingkungan berupa ruangan dan bangunan yang dapat terdiri dari fasilitas perniagaan dan perbelanjaan, lapangan terbuka, fasilitas pendidikan, kesehatan, peribadatan, fasilitas pemerintahan atau pelayanan umum serta pemakaman dan pertamanan. Penyediaannya dengan mempertimbangkan fasilitas yang telah ada di sekitarnya dan berdasarkan jumlah penghuni rumah susun yang ditampung.

Tabel 2.11 Persyaratan Utilitas dalam Rumah Susun

| <b>Kriteria</b>     | <b>Persyaratan</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Jaringan air bersih | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Penyediaan tangki air, pompa hisap dan tekan.</li><li>▪ Melayani sambungan halaman dengan kapasitas + 90 lt/org/hari.</li><li>▪ Dilengkapi dengan kran-kran air atau hidran kebakaran dengan jarak penempatan yang dapat menjangkau seluruh lingkungan rumah susun vertical maupun horizontal.</li></ul> |
| Saluran air hujan   | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Saluran air hujan dilengkapi dengan bak kontrol</li><li>▪ Dihubungkan dengan riol kota</li><li>▪ Dilengkapi dengan pompa hisap yang lebih rendah dari riol kota.</li></ul>                                                                                                                               |
| Saluran Air limbah  | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Saluran limbah cair dihubungkan dengan saluran kota menuju tempat pengolahan limbah.</li><li>▪ Septictank untuk limbah cair padat</li></ul>                                                                                                                                                              |

| Kriteria          | Persyaratan                                                                                                                                                                        |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pembuangan sampah | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bahan bak sampah dibuat dari bahan yang kedap air, kedap bau dan tidak mudah berkarat</li> </ul>                                            |
| Jaringan listrik  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Dilengkapi dengan gardu listrik, tiang listrik dan sebagainya.</li> </ul>                                                                   |
| Jaringan telpon   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Dipasang pada tempat-tempat tertentu yang memudahkan penyambungan ke unit-unit hunian dan mudah dalam perbaikan serta perawatan.</li> </ul> |

Sumber: Disarikan dari Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 60/PRT/1992, tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun.

#### i. Fasilitas lingkungan

Fasilitas lingkungan pada rumah susun dapat berupa ruangan dan bangunan, antara lain fasilitas perniagaan atau perbelanjaan, lapangan terbuka, fasilitas pendidikan, kesehatan, peribadatan, pemerintahan dan pelayanan umum serta permukiman dan pertamanan. Tetapi itu semua tidak harus dipenuhi, karena tergantung dari tingkat kebutuhan penduduknya.

Tabel 2.12 Persyaratan Fasos-Fasum Perumahan

| Kriteria                         | Persyaratan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fasilitas Niaga dan perbelanjaan | <ul style="list-style-type: none"> <li>Jumlah penduduk &lt; 250 minimal disediakan warung dan pelataran kaki lima yang menjual kebutuhan sehari-hari dan sembako</li> <li>Jumlah penduduk 250-1000 minimal disediakan pertokoan yang menjual kebutuhan sehari-hari lebih lengkap.</li> <li>Jumlah &gt; 1000 minimal disediakan</li> </ul> |

| Kriteria                                          | Persyaratan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                   | pusat perbelanjaan (pasar swalayan), bengkel-bengkel reparasi dan usaha jas lainnya.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Lapangan terbuka                                  | Dapat berupa taman sebagai penghijauan, tempat bermain anak, lapangan olahraga dengan luas tanah min 20 % dari luas tanah lingkungan rumah susun                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Fasilitas pendidikan                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Jumlah penduduk &lt; 1000 minimal disediakan fasilitas pra sekolah atau TK</li> <li>▪ Jumlah penduduk 1000-1600 minimal disediakan SD</li> <li>▪ Jumlah penduduk 1600-6000 minimal disediakan SMP</li> <li>▪ Jumlah penduduk 6000-9000 minimal disediakan SLTA</li> </ul> <p>Atau disesuaikan dengan jumlah jiwa yang sesuai dengan tingkat pendidikan dan melihat daya tampung fasilitas pendidikan untuk pemukiman.</p> |
| Fasilitas kesehatan                               | Sesuai dengan peraturan pengadaan fasilitas kesehatan pada permukiman pada umumnya                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Fasilitas pemerintahan dan pelayanan umum lainnya | Sesuai dengan peraturan pengadaan fasilitas pemerintahan pada permukiman pada umumnya                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

| Kriteria              | Persyaratan                                                                                                                                   |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fasilitas peribadatan | Sekurang-kurangnya dapat melayani peribadatan mingguan dan untuk kegiatan yang sifatnya tertentu dapat menggunakan fasilitas ruang serba guna |

Fasilitas lingkungan ini sebesar-besarnya dengan luas lantai 30% dari jumlah luas lantai bangunan rumah susun dan tidak dari 3 lantai. Fasilitas lingkungan rumah susun juga dapat dilayani oleh fasilitas lain yang berada diluar lingkungan rumah susun sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

## 7. Perbedaan dan Istilah dalam bangunan tinggi pada hunian

Istilah-istilah yang sering digunakan untuk merujuk pada hunian bertingkat. Telah menjadi kebiasaan para pelaku bisnis. Istilah pada bangunan tinggi dan hunian adalah sebagai berikut:

### a. Apartemen

Istilah apartemen berasal dari Amerika Serikat yang merujuk pada satuan hunian yang menempati bagian tertentu dari sebuah gedung. Secara definisi, apartemen merupakan jenis tempat tinggal yang hanya mengambil sebagian kecil ruang dari suatu bangunan. Satu gedung apartemen dapat memiliki puluhan atau ratusan unit apartemen. Di Britania Raya dan negara-negara persemakmuran, apartemen lebih dikenal dengan istilah flat.

Memiliki fasilitas yang lebih lengkap seperti parkir luas, kolam renang dan sarana kebugaran. Istilah apartemen lebih menekankan pada fisik bangunan. Istilah apartemen digunakan untuk menunjukkan hunian vertikal yang disewakan.

## **b. Kondominium**

ondominium dikenal dalam sistem hukum Italia dan berasal dari kata *con* yang berarti bersama-sama, dan kata *dominium* yang memiliki arti pemilikan. Secara definisi, kondominium merupakan bentuk hak guna perumahan di mana bagian tertentu real estate dimiliki secara pribadi, seperti kamar apartemen; sementara penggunaan akses ke fasilitas seperti lorong, sistem pendingin, elevator dan eksterior berada di bawah hukum yang dihubungkan dengan kepemilikan pribadi dan dikontrol oleh asosiasi pemilik yang menggambarkan kepemilikan seluruh bagian.

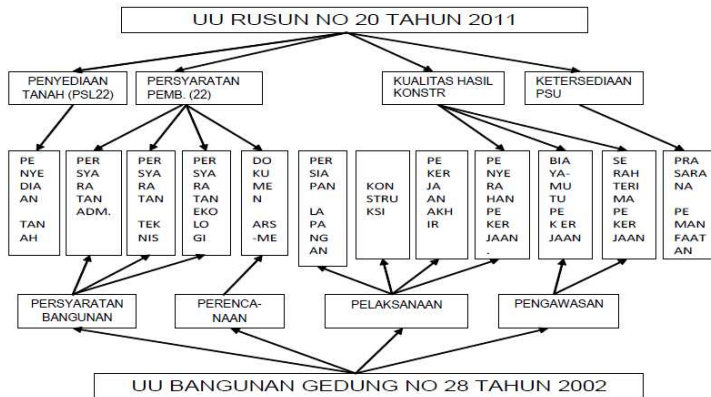
Dilengkapi dengan fasilitas yang sangat lengkap dan mewah. istilah kondominium lebih merujuk pada hak guna bangunan. kondominium adalah apartemen yang dimiliki masing-masing penghuni. Pemilik kondominium tidak memiliki tanah, atap atau jalan sendiri. Meski demikian, mereka berhak melakukan apapun terhadap unit kondominium mereka. Pemilik kondominium bahkan bisa menjual atau menyewakan unit mereka kepada pihak lain.

## **c. Rumah Susun**

Pengertian rumah susun dapat kita temukan dalam pasal 1 angka 1 UU No.20 Tahun 2011 tentang rumah susun. Dimana Pengertian Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang di strukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk hunian yang dilengkapi bagian bersama, benda bersama, dan ranah bersama. Dilengkapi dengan fasilitas seadanya.

1) Jenis-jenis rumah susun:

a) Rumah susun khusus



Gambar 2.12 Pemahaman Evaluasi Berdasar UU

Biasanya dibangun untuk memenuhi kebutuhan khusus atau kebutuhan sosial.

b) Rumah susun Negara

Milik negara yang khusus dibuat untuk dijadikan tempat tinggal bagi para pegawai negeri.

c) Rumah susun komersial

Biasanya sengaja dibangun untuk mendapatkan sebuah keuntungan dan diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke atas.

Pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara, dan rumah susun dinas adalah tanggung jawab pemerintah pusat atau pemerintah daerah.

Rusun umum terbagi menjadi dua jenis, yaitu:

a. Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami)

merupakan program pemerintah untuk rumah susun yang tingginya lebih dari 8 lantai. Wujudnya yang mirip dengan apartemen membuat pengembang menyebutnya sebagai Apartemen bersubsidi.

Istilah ini memang sengaja digunakan oleh para pengembang untuk menghilangkan konotasi negatif yang melekat pada kata rusun.

Apalagi terdapat penambahan kata “sederhana” setelah rusun. Ini dapat berdampak negatif karena dapat membuat pola pikir masyarakat awam menganggap rusun yang disediakan sangatlah sederhana.

Pemerintah menyiapkan subsidi yang dapat membantu masyarakat untuk memiliki rusunami. Beberapa jenis subsidinya adalah:

- 1) Subsidi Selisih Bunga hingga maksimum 5% (sesuai golongan)
- 2) Bantuan Uang Muka hingga maksimum 7 juta (sesuai golongan)

Bebas PPN.

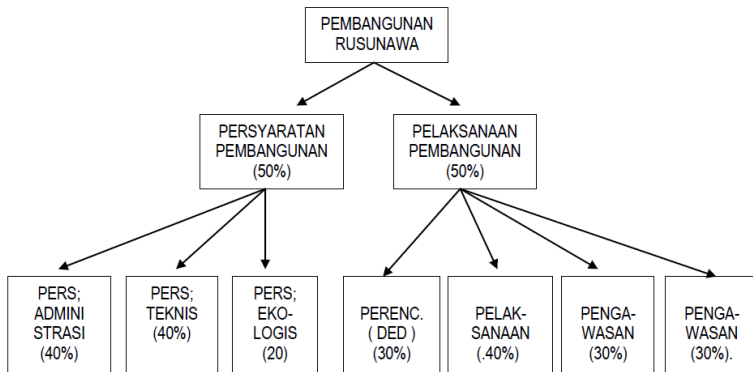
Rusunami dibangun oleh perusahaan pengembang (developer).

Dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 7/PERMEN/M/2007, kelompok sasaran penerima subsidi adalah:

- a) Keluarga/rumah tangga yang baru pertama kali memiliki rumah dan baru pertama kali menerima subsidi perumahan (dibuktikan oleh surat pengantar dari kelurahan).
- b) Pemohon yang memiliki gaji pokok maksimal Rp4,5 juta per bulan.
- c) Pemohon yang memiliki NPWP.
- d) Harga yang diajukan di bawah Rp144 juta dan rumah di bawah Rp55 juta.

b. Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa)

Rusunawa dibangun oleh pemerintah. Biasanya pemerintah daerah bekerja sama dengan Kementerian Perumahan Rakyat. Berikut ukuran rusun yang lebih detail:



Gambar 2.13 Parameter Evaluasi

| Type Unit                                                                                            | Fasilitas                                                                                               | Keterangan                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Tipe 18 m <sup>2</sup><br>Tipe 21 m <sup>2</sup><br>Tipe 24 m <sup>2</sup>                           | - 1 kamar tidur<br>- ruang tamu/keluarga<br>- kamar mandi<br>- dapur/ <i>pantry</i>                     | Tipe ini biasanya untuk keluarga muda atau seseorang yang belum memiliki keluarga |
| Tipe 30 m <sup>2</sup><br>Tipe 36 m <sup>2</sup><br>Tipe 42 m <sup>2</sup><br>Tipe 50 m <sup>2</sup> | - 2 kamar tidur<br>- ruang tamu/keluarga<br>- kamar mandi/WC<br>- dapur/ <i>pantry</i><br>- ruang makan | Tipe ini untuk keluarga yang sudah memiliki anak                                  |

Tabel 2.13 Ukuran rusunawa

## BAB III

### KONSEP MANAJEMEN KONSTRUKSI

#### A. Teori Manajemen

Teori manajemen mulai muncul sejak awal abad 19 ketika industrialisasi sedang dalam puncaknya terutama di dunia barat. Sejak era industri sampai hari ini, ketimpangan sosioekonomi selalu menjadi bagian proses industrialisasi. Pada waktu yang relatif bersamaan, perkembangan kapitalisme menjadi objek studi yang makin diminati. Di dalam perkembangan sistem kapitalisme tersebut, teori manajemen dan ideologi manajerialisme tumbuh dan berkembang.

Dalam ilmu sosial, perkembangan minat pada penelitian tentang sistem kapitalisme menjadi inti dari karya intelektual Max Weber. Jika Weber mengatakan bahwa karakteristik kapitalisme merupakan bentuk tunggal dari organisasi privat dalam sistem ekonomi pasar, maka karakteristik lain yang muncul dalam perkembangan kapitalisme adalah pola pikir manajerial dan munculnya kelas sosial baru yang bernama manajer.

Intelektual Perancis Pierre Bourdieu melihat manajemen sebagai sosial *field*, yaitu sebuah arena sosio-kultural yang spesifik dimana aktor tertentu bermain dalam menciptakan konstruksi dan transformasi sosial.

Teori manajemen bisa dipahami sebagai sebuah proses sosial dan figur sosial. Sebagai proses sosial, teori manajemen adalah proses bagaimana organisasi bisa berjalan secara efektif dan efisien. Sebagai figur sosial, teori manajemen adalah kelompok sosial, biasanya terdiri dari eksekutif dan manajer, yang bekerja untuk menciptakan efektivitas dan efisiensi organisasi demi mencapai tujuan organisasi.

Lahirnya teori manajemen tidak lepas dari sejarah pemikiran manajerial yang memiliki tiga kontributor utama, yaitu praktisi, konsultan dan akademisi. Kontribusi praktisi

dan konsultan pada pemikiran manajerial dan teori manajemen lebih cenderung bersifat preskriptif dan praktis. Sedangkan kontribusi akademisi pada teori manajemen lebih cenderung analitis.

Kita bisa membagi perkembangan teori manajemen menjadi tiga periode:

1. ◇ **Periode klasik** yang terdiri dari para pendiri teori manajemen sekitar tahun 1880-1945
2. ◇ **Periode perang dingin** dan hegemoni Amerika dalam pemikiran manajerial sekitar tahun 1945-1975
3. ◇ **Periode kemenangan kapitalisme** dan ideologi manajerialisme sekitar tahun 1975-2000

Beberapa tokoh yang bisa disebutkan di sini untuk menjelaskan perkembangan teori manajemen antara lain: (Periode klasik); Fredrik Winslow Taylor, Henry Fayol, Henry Ford, Mary Parker Follett, Max Weber, Elton Mayo Chester Bernard, (Periode perang dingin); Carnegie Mellon, Michel Crozier, (Periode kemenangan kapitalisme); Margaret Thatcher, Ronald Regan.

Berikut ini adalah enam teori manajemen populer yang biasa digunakan dan disampaikan oleh para manajemen ahli

1. Teori Ilmiah oleh Frederick W. Taylor
2. Teori Kontingensi oleh Henri Fayol
3. Teori Birokrasi oleh Max Weber
4. Teori Hubungan Manusia oleh Elton Mayo
5. Teori Sistem oleh Ludwig von Bertalanffy
6. Teori X & Y oleh Douglas McGregor

## **B. Teori Manajemen Konstruksi**

Manajemen adalah ilmu dan seni untuk melakukan perencanaan (*planning*), pengorganisasian (*organizing*), pengarahan (*actuating*), dan pengontrolan (*controlling*) untuk mencapai tujuan tertentu. Sedangkan konstruksi adalah susunan, model atau tata letak suatu bangunan, baik rumah, jembatan, dan lain sebagainya. Dengan demikian dapat diartikan bahwa manajemen konstruksi adalah ilmu dan seni

yang merencanakan, mengorganisir, mengarahkan, dan mengontrol proses penyusunan suatu bangunan dengan pemanfaatan sumber daya yang efektif dan efisien. Yang dimaksud dengan proyek adalah suatu usaha untuk mencapai suatu tujuan tertentu yang didasari oleh waktu (*time*) dan sumber daya. Sehingga, manajemen proyek konstruksi dapat diartikan sebagai proses penerapan fungsi-fungsi manajemen (*Planning, Organizing, Actuating, dan Controlling*) secara sistematis dan terukur dengan pemanfaatan waktu dan sumber daya yang ada secara efektif dan efisien untuk mengoptimalkan pencapaian tujuan.

### **1. Peranan Manajemen Konstruksi**

Dalam ruang lingkup tanggung jawabnya, manajemen konstruksi memiliki peran yang sangat penting dalam suatu proyek. Dalam mencapai tujuannya, manajemen konstruksi memiliki 4 peran, yaitu:

#### **a. *Agency Construction Management (ACM)***

Tahap awal peran manajemen konstruksi adalah sebagai koordinator penghubung antara rancangan konstruksi dengan pelaksana hingga seluruh kontraktor. Dengan kata lain, manajemen konstruksi berperan sebagai sarana penghubung antara pemilik (perancang) proyek dengan para kontraktor untuk mencapai tujuan pemilik.

#### **b. *Extended Service Construction Manajemen (ESCM)***

Dalam hal ini, manajemen konstruksi bertindak berdasarkan permintaan dari pihak kontraktor atau disebut pula *Extended Service Construction Manajemen (ESCM)*. Peran ini dilakukan untuk menghindari konflik antara kontraktor dengan perencana proyek.

#### **c. *Owner Construction Management (OCM)***

Dalam tahap ini, manajemen konstruksi juga bertanggung jawab atas kelangsungan proyek yang dilaksanakan berdasarkan kepentingan pemilik proyek.

d. *Guaranteed Maximum Price Construction Management* (GMPCM)

Peran manajemen konstruksi yang terakhir adalah bertanggung jawab kepada pemilik atas waktu, biaya, hingga mutu proyek. Peran manajemen konstruksi sebagai *Guaranteed Maximum Price Construction Management* memungkinkan manajemen konstruksi bertindak sebagai pemberi kerja kepada kontraktor atau pun sub kontraktor.

## 2. Fungsi Manajemen Konstruksi

Dilihat dari pengertiannya, manajemen konstruksi menerapkan fungsi-fungsi manajemen pada suatu proyek dengan memanfaatkan sumber daya dengan efektif dan efisien untuk mencapai tujuan proyek. Fungsi-fungsi tersebut, seperti ditulis di atas adalah:

a. Perencanaan (*Planning*)

Sebagai perencanaan, manajemen konstruksi berfungsi untuk menentukan apa yang harus dikerjakan, kapan harus mengerjakannya, dan bagaimana cara mengerjakan proyek tersebut. Manajemen konstruksi berkewajiban untuk pengambilan keputusan atas proses pembuatan konstruksi.

b. Pengorganisasian (*Organizing*)

Setelah melakukan perencanaan, manajemen konstruksi berfungsi untuk membentuk organisasi dalam pembuatan proyek. Manajemen konstruksi mengorganisir beberapa divisi untuk melaksanakan tugas dan tanggungjawabnya dalam proses pembuatan proyek serta berhak untuk memberikan pengembangan serta penempatan beberapa tenaga kerja dalam suatu divisi.

c. Pengarahan (*Actuating*)

Dalam hal ini, manajemen konstruksi dapat melakukan pembinaan motivasi, memberikan pelatihan, bimbingan, dan arahan lainnya kepada bawahan dalam

melaksanakan tugas dan tanggungjawabnya yang telah direncanakan.

d. Pengontrolan (*Controlling*)

Pengontrolan manajemen konstruksi adalah untuk melakukan pengawasan terhadap kegiatan proyek diseluruh divisi serta mengevaluasi deviasi (penyimpangan) yang terjadi selama proyek berlangsung hingga menentukan pencegahan dini untuk menghindari kegagalan.

Selain keempat fungsi utama di atas, Manajemen Konstruksi juga berfungsi sebagai:

- 1) ***Cost Control***, yaitu mengatur pembiayaan yang menyangkut seluruh kegiatan proyek agar tercapai tujuan yang telah disepakati bersama pemilik proyek dan para kontraktor.
- 2) ***Quality Control***, yaitu untuk menjaga dan mengawasi kesesuaian antara perencanaan dan pelaksanaan proyek.
- 3) ***Time Control***, yaitu mengantisipasi terjadinya perubahan kondisi di lapangan diluar prediksi sehingga berdampak pada waktu pelaksanaan proyek.

## **BAB IV**

### **FAKTOR-FAKTOR DALAM PERENCANAAN PEMBANGUNAN**

#### **A. Kependudukan**

Faktor kependudukan sangat penting dalam perencanaan pembangunan, dan mempunyai dampak sangat besar terhadap tercapainya tujuan pembangunan. Karena itu kebijakan pembangunan harus dirumuskan berdasarkan pendekatan terpadu mengikat antara kependudukan, sumber daya alam, lingkungan hidup, dan pembangunan. Aspek kependudukan merupakan faktor yang sangat penting dalam perencanaan, karena segala sesuatu yang direncanakan baik penyusunan tata ruang, pengadaan fasilitas dan utilitas, semuanya diperuntukkan untuk menunjang kehidupan penduduk dan ditentukan berdasarkan akan ditinjau adalah besaran dan pertumbuhannya, serta kepadatan dan persebarannya.

##### **1. Jumlah Penduduk Dan Perkembangan Penduduk**

Penduduk Banten berdasarkan proyeksi penduduk tahun 2015 sebanyak 11.955.243 jiwa yang terdiri atas 6.097.184 jiwa penduduk laki-laki dan 5.858.059 jiwa penduduk perempuan, dengan jumlah terbesar penduduk terdapat di Kabupaten Tangerang yaitu sebesar 3.370.594 jiwa dan jumlah paling sedikit adalah sebesar 412.106 jiwa yang berada di Kota Cilegon.

Dibandingkan dengan proyeksi jumlah penduduk tahun 2014, penduduk Banten mengalami pertumbuhan sebesar 2,14 persen. Sementara itu besarnya angka rasio jenis kelamin tahun 2015 penduduk laki-laki terhadap penduduk perempuan sebesar 104,08. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 4.1 Jumlah Penduduk Provinsi Banten Tahun 2015

| No | Kabupaten/Kota         | Jumlah Rumah Tangga | Jumlah Penduduk  |                  | Jumlah            |
|----|------------------------|---------------------|------------------|------------------|-------------------|
|    |                        |                     | Laki             | Perempuan        |                   |
| 1  | Kab Pandeglang         | 281.359             | 610.412          | 584.499          | 1.194.911         |
| 2  | Kab Lebak              | 309.719             | 650.912          | 618.900          | 1.269.812         |
| 3  | Kab Tangerang          | 827.015             | 1.724.915        | 1.645.679        | 3.370.594         |
| 4  | Kab Serang             | 337.615             | 747.808          | 726.493          | 1.474.301         |
| 5  | Kota Tangerang         | 540.970             | 1.045.113        | 1.001.992        | 2.047.105         |
| 6  | Kota Cilegon           | 98.979              | 210.506          | 201.601          | 412.106           |
| 7  | Kota Serang            | 141.176             | 329.806          | 313.399          | 643.205           |
| 8  | Kota Tangerang Selatan | 393.391             | 777.713          | 765.496          | 1.543.209         |
|    | <b>PROVINSI BANTEN</b> | <b>2.930.224</b>    | <b>6.097.184</b> | <b>5.858.059</b> | <b>11.955.243</b> |

Sumber : BPS Provinsi Banten

## 2. Penyebaran dan Tingkat Kepadatan Penduduk

Kepadatan penduduk di Provinsi Banten tahun 2015 mencapai 1.237 jiwa/km<sup>2</sup> dengan rata-rata jumlah penduduk per rumah tangga 4 orang. Kepadatan Penduduk di 8 kabupaten/kota cukup beragam dengan kepadatan penduduk tertinggi terletak di Kota Tangerang dengan kepadatan sebesar 13.299 jiwa/km<sup>2</sup> dan terendah di Kabupaten Lebak sebesar 371 jiwa/Km<sup>2</sup>. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 4.2 Tingkat Kepadatan Penduduk Provinsi Banten Tahun 2015

| No | Kabupaten/Kota | Luas Wilayah (Km <sup>2</sup> ) | Jumlah Penduduk (Jiwa) | Kepadatan Penduduk (Jiwa/Km <sup>2</sup> ) |
|----|----------------|---------------------------------|------------------------|--------------------------------------------|
| 1  | Kab Pandeglang | 2.746,89                        | 1.194.911              | 435                                        |
| 2  | Kab Lebak      | 3.426,56                        | 1.269.812              | 371                                        |
| 3  | Kab Tangerang  | 1.011,86                        | 3.370.594              | 3.331                                      |

|   |                        |          |                   |              |
|---|------------------------|----------|-------------------|--------------|
| 4 | Kab Serang             | 1.734,28 | 1.474.301         | 850          |
| 5 | Kota Tangerang         | 153,93   | 2.047.105         | 13.299       |
| 6 | Kota Cilegon           | 175,5    | 412.106           | 2.348        |
| 7 | Kota Serang            | 266,71   | 643.205           | 2.412        |
| 8 | Kota Tangerang Selatan | 147,19   | 1.543.209         | 10.484       |
|   | <b>PROVINSI BANTEN</b> | 9.662,92 | <b>11.955.243</b> | <b>1.237</b> |

*Sumber : BPS Provinsi Banten*

## **B. Kondisi Sosial**

Provinsi Banten hasil Survei Sosial Ekonomi Nasional (Susenas) bulan Maret 2017 sebesar 5,45 persen. Angka ini berarti terjadi kenaikan 0,09 poin dibanding semester sebelumnya yang 5,36 persen. Kenaikan angka kemiskinan sebesar 0,09 poin sejalan dengan pertambahan jumlah penduduk miskin sebanyak 17,3 ribu orang dari 657,74 ribu orang pada September 2016 menjadi 675,04 ribu orang pada Maret 2017.

Persentase penduduk miskin baik di daerah perkotaan maupun perdesaan mengalami peningkatan. Persentase penduduk miskin di perkotaan naik dari 4,49 menjadi 4,52 dan persentase penduduk miskin di perdesaan naik dari 7,32 pada September 2016 menjadi 7,61 pada Maret 2017. Jumlah penduduk miskin baik di daerah perkotaan maupun perdesaan juga mengalami peningkatan. Di perkotaan bertambah 10,9 ribu orang (dari 380,16 ribu orang pada September 2016 menjadi 391,03 ribu orang pada Maret 2017). Sementara penduduk miskin di daerah perdesaan bertambah 6,4 ribu orang (dari 277,58 ribu orang pada September 2016 menjadi 284,00 ribu orang pada Maret 2017).

Tabel 4.1. Program Satu Juta Rumah

| TARGET                           | KEBIJAKAN                                                                                                                                                                      | STRATEGI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Peningkatan Penyediaan Perumahan | <div> <div>MBR</div> <div> <div>DUKUNGAN bagi pembangun</div> <div>BANTUAN STIMULAN bagi konsumen</div> <div>PENINGKATAN jumlah hunian terbangun oleh PUPR</div> </div> </div> | <div> <div> <b>REGULASI</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kepastian alokasi ruang untuk perumahan MBR di RTRW</li> <li>Kemudahan dan penyederhanaan perijinan (Inpres No.3 Tahun 2018 Tentang Penyederhanaan Perizinan Pembangunan Perumahan)</li> </ul> </div> <div> <b>STIMULAN</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Stimulan PSU</li> <li>Stimulan pembiayaan</li> <li>Peningkatan Anggaran</li> <li>Penerapan Teknologi</li> <li>Kerjasama Pemerintah dan BU</li> <li>Pinjaman LN</li> <li>Rumah Inti Tumbuh</li> </ul> </div> </div> |
|                                  | <div> <div>Non MBR</div> <div> <div>DUKUNGAN bagi pembangun</div> </div> </div>                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                  | <div> <div> <div>Masyarakat</div> <div>Pengembang</div> </div> </div>                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                  | <div> <div> <div>Masyarakat</div> <div>Pengembang</div> </div> </div>                                                                                                          | <div> <div> <b>REGULASI</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kepastian alokasi ruang untuk perumahan di RTRW</li> <li>Kemudahan dan penyederhanaan perijinan</li> </ul> </div> </div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

Sumber : Kemen PUPR

Tabel 4.2 Sasaran Hunian 2016



Sumber : Kemen PUPR

### C. Kondisi Tenaga Kerja (Usia Kerja)

Berdasarkan data Provinsi Banten dalam angka tahun 2016, dimana Jumlah angkatan kerja sebesar 5.334.843 jiwa sedangkan yang sudah bekerja sebesar 4.825.460 jiwa dan yang belum bekerja sebesar 509.383 jiwa. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada table berikut ini:

Tabel 4.2. Kondisi Tenaga Kerja di Provinsi Banten Tahun 2016

| No | Kabupaten/Kota         | Angkatan Kerja   |                  |                |
|----|------------------------|------------------|------------------|----------------|
|    |                        | Jumlah           | Sudah Bekerja    | Belum Bekerja  |
| 1  | Kab Pandeglang         | 491.031          | 440.839          | 50.192         |
| 2  | Kab Lebak              | 560.384          | 500.175          | 60.209         |
| 3  | Kab Tangerang          | 1.513.501        | 1.377.224        | 136.277        |
| 4  | Kab Serang             | 620.527          | 528.683          | 91.844         |
| 5  | Kota Tangerang         | 992.091          | 912.723          | 79.368         |
| 6  | Kota Cilegon           | 186.664          | 164.261          | 22.403         |
| 7  | Kota Serang            | 284.893          | 257.861          | 27.032         |
| 8  | Kota Tangerang Selatan | 685.752          | 643.694          | 42.058         |
|    | <b>PROVINSI BANTEN</b> | <b>5.334.843</b> | <b>4.825.460</b> | <b>509.383</b> |

Sumber : Provinsi Banten Dalam Angka 2016

#### D. Jenis Pekerjaan (Lapangan Usaha)

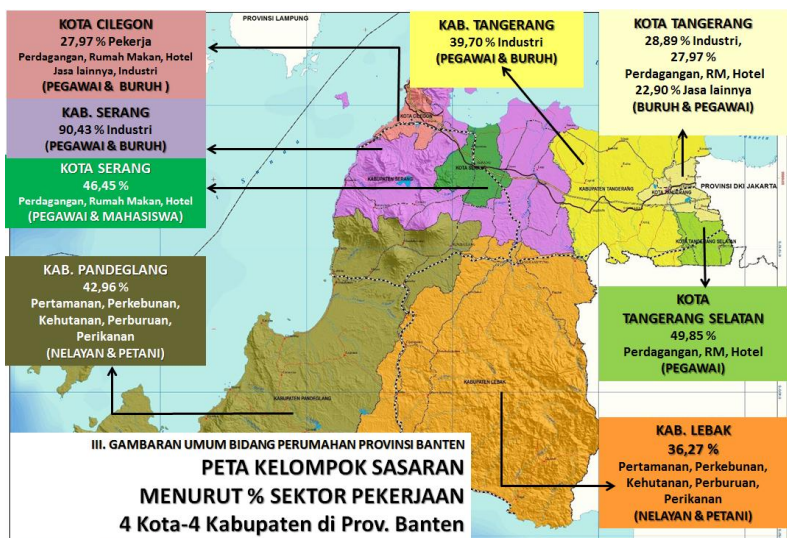
Berikut adalah prosentase jumlah angkatan kerja terhadap jenis pekerjaan (lapangan Usaha) di Kabupaten/Kota di Provinsi Banten Tahun 2016

Tabel 4.3. Prosentase jenis Pekerjaan Menurut Wilayah Kota/kab. Prov. Banten

| JENIS PEKERJAAN                                         | PERSENTASE JUMLAH PEKERJA (%) |            |                |             |                |              |             |              |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------|------------|----------------|-------------|----------------|--------------|-------------|--------------|
|                                                         | KAB. PANDEGLAN                | KAB. LEBAK | KAB. TANGERANG | KAB. SERANG | KOTA TANGERANG | KOTA CILEGON | KOTA SERANG | KOTA TANGSEL |
| Pertamanan, Perkebunan, Kehutanan, Perburuan, Perikanan | 42,96                         | 36,27      | 4,65           | 1,54        | 0,78           | 1,65         | 1,85        | 0,57         |
| Industri                                                | 7,41                          | 6,28       | 39,70          | 90,43       | 28,89          | 22,82        | 5,41        | 16,34        |

|                                                     |            |            |            |            |            |            |            |            |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Perdagangan,<br>Rumah<br>Makan dan<br>Hotel         | 16,47      | 22,32      | 26,43      | 4,91       | 27,27      | 27,97      | 46,45      | 49,85      |
| Jasa<br>Kemasyarakatan,<br>Sosial dan<br>Perorangan | 15,79      | 14,04      | 12,04      | 0,36       | 22,90      | 26,87      | 9,16       | 12,46      |
| Lainnya                                             | 17,37      | 21,09      | 17,19      | 2,76       | 20,16      | 20,69      | 17,13      | 20,78      |
| <b>JUMLAH</b>                                       | <b>100</b> | <b>100</b> | <b>100</b> | <b>100</b> | <b>100</b> | <b>100</b> | <b>100</b> | <b>100</b> |

Sumber : Kabupaten/Kota Provinsi Banten Dalam Angka 2016



Gambar 4.1 Peta Kelompok Sasaran Menurut % Sektor Pekerjaan

## E. Kondisi Perumahan

Salah satu kebutuhan pokok manusia adalah memiliki rumah dan lingkungan yang nyaman. Di Provinsi Banten sebanyak 77.96 persen penduduk pada tahun 2014 sudah memiliki rumah milik sendiri. Jumlah kepemilikan rumah dengan status milik sendiri mengalami peningkatan dari tahun-tahun sebelumnya.

Tabel 4.4. Target Penyediaan Rumah Susun Tahun 2015-2019

| PENYEDIAAN<br>RUMAH SUSUN                       | TARGET PEMBANGUNAN |        |         |         |         | TOTAL   | SATUAN |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------|---------|---------|---------|---------|--------|
|                                                 | 2015               | 2016   | 2017    | 2018    | 2019    |         |        |
| JUMLAH RUMAH<br>SUSUN TERBANGUN<br>BERSERTA PSU | 20.500             | 15.000 | 160.000 | 165.000 | 189.500 | 550.000 | Unit   |

Sumber : Renstra Kementerian PUPR 2015-2019

Sasaran strategis yang hendak dicapai oleh Direktorat Jenderal Perumahan sebagai penjabaran dari tujuan adalah:

1. Meningkatnya pengembangan kebijakan dan koordinasi pelaksanaan kebijakan, penyusunan kebijakan, program dan anggaran, kerjasama, data dan informasi serta evaluasi kinerja pengembangan perumahan;
2. Terlaksananya pembangunan 550.000 unit satuan rumah susun yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas pendukungnya;
3. Terlaksananya pembangunan 50.000 unit rumah khusus di kawasan tertinggal, kawasan perbatasan negara, daerah pasca bencana/konflik dan kawasan maritim/nelayan;
4. Terwujudnya keswadayaan masyarakat untuk peningkatan kualitas dan pembangunan rumah/hunian yang layak bagi 1.750.000 masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dalam lingkungan yang aman, sehat, teratur dan serasi;
5. Meningkatnya pembinaan dan pengembangan rumah umum dan komersial;
6. Terlaksananya fasilitasi bantuan PSU rumah umum sebanyak 676.950 unit;
7. Terselenggaranya pencadangan tanah dan pembangunan rumah susun melalui penyertaan modal Negara untuk Perum Perumnas;
8. Terfasilitasinya pengelolaan rumah susun sewa bagi MBR yang dilaksanakan oleh BUMN.

Dilihat dari sisi kualitas rumah yang ditempati, kualitas hidup sebagian besar penduduk di Provinsi Banten memiliki kualitas hidup yang meningkat menjadi lebih baik, hal ini dapat dilihat dari rumah yang ditempati sebagian besar

penduduknya. Berdasarkan pendataan susenas pada tahun 2014 rumah tangga yang menempati rumah dengan lantai terluas bukan tanah sebesar 95,76 persen, meningkat dibandingkan tahun sebelumnya. Rumah tangga yang memiliki dinding rumah berupa tembok juga mengalami peningkatan 83,45 persen di tahun 2013 menjadi 84,85 persen di tahun 2014 dan rumah tangga dengan atap rumah dari beton dan genteng juga mengalami peningkatan. Untuk sumber penerangan hampir semua penduduk sudah menggunakan sumber penerangan listrik baik dari PLN maupun Non PLN.

Sementara itu, penduduk juga sudah mulai memahami akan pentingnya penggunaan air bersih untuk keperluan sehari-hari hal ini dapat dibuktikan dengan semakin meningkatnya penggunaan air minum ledeng dan air kemasan. Sementara itu mengenai sanitasi juga semakin membaik, hal ini dapat diketahui dari semakin meningkatnya penduduk yang menggunakan fasilitas pembuangan akhir tinja milik sendiri sebesar 72,25 persen sisanya masih merupakan komunal (bersama) dan tidak mempunyai fasilitas.

Tabel 4.5. Persentase Rumah Tangga & Penguasaan Bangunan Provinsi Banten 2014

| No              | Kabupaten/<br>Kota     | Status Penguasaan Rumah Tinggal (%) |         |       |         | Jumlah |
|-----------------|------------------------|-------------------------------------|---------|-------|---------|--------|
|                 |                        | Milik<br>Sendiri                    | Kontrak | Sewa  | Lainnya |        |
| 1               | Kab Pandeglang         | 93,07                               | 1,09    | 0,52  | 5,08    | 100    |
| 2               | Kab Lebak              | 93,06                               | 0,96    | 0     | 5,98    | 100    |
| 3               | Kab Tangerang          | 80,94                               | 5,92    | 5,21  | 7,93    | 100    |
| 4               | Kab Serang             | 87,50                               | 2,76    | 1,84  | 7,89    | 100    |
| 5               | Kota Tangerang         | 53,52                               | 7,15    | 27,55 | 11,79   | 100    |
| 6               | Kota Cilegon           | 76,53                               | 2,11    | 13,69 | 7,67    | 100    |
| 7               | Kota Serang            | 75,17                               | 4,07    | 4,59  | 16,17   | 100    |
| 8               | Kota Tangerang Selatan | 74,63                               | 5,49    | 11,97 | 7,91    | 100    |
| PROVINSI BANTEN |                        | 77,96                               | 4,46    | 9,06  | 8,52    | 100    |

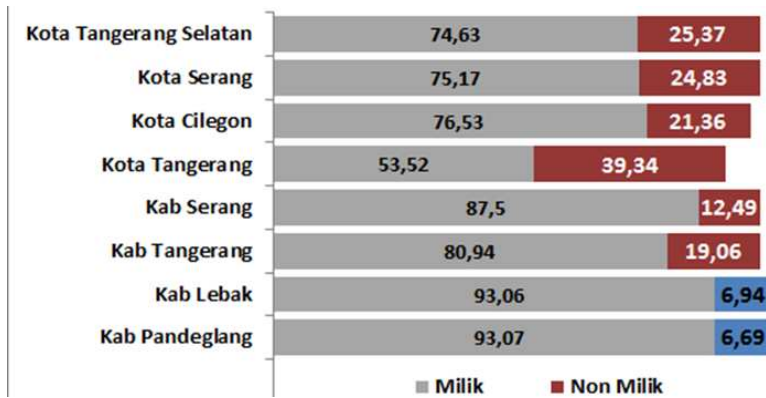


Rekomendasi Rumah Deret



Rekomendasi Rusunawa

Tabel 4.6. Perbandingan Kepemilikan Rumah Prov.Banten



Tabel 4.7. Persentase Luas Lantai Bangunan Tempat Tinggal Prov. Banten 2014

| No | Kabupaten/<br>Kota     | Luas Bangunan Tempat Tinggal (%) |                              |                              |                              |                            | Jumlah     |
|----|------------------------|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------|------------|
|    |                        | < 20<br>(M <sup>2</sup> )        | 20 - 49<br>(M <sup>2</sup> ) | 50 - 99<br>(M <sup>2</sup> ) | 100-149<br>(M <sup>2</sup> ) | 150 +<br>(M <sup>2</sup> ) |            |
| 1  | Kab Pandeglang         | 1,83                             | 33,38                        | 51,22                        | 9,34                         | 4,23                       | 100        |
| 2  | Kab Lebak              | 2,70                             | 46,09                        | 44,21                        | 5,64                         | 1,36                       | 100        |
| 3  | Kab Tangerang          | 4,44                             | 27,20                        | 56,60                        | 8,74                         | 3,02                       | 100        |
| 4  | Kab Serang             | 5,44                             | 26,36                        | 55,60                        | 9,00                         | 3,74                       | 100        |
| 5  | Kota Tangerang         | 18,21                            | 25,77                        | 33,16                        | 14,71                        | 8,14                       | 100        |
| 6  | Kota Cilegon           | 2,34                             | 16,12                        | 45,32                        | 20,15                        | 16,07                      | 100        |
| 7  | Kota Serang            | 4,29                             | 20,30                        | 45,66                        | 19,68                        | 10,34                      | 100        |
| 8  | Kota Tangerang Selatan | 1,82                             | 22,22                        | 50,31                        | 16,42                        | 9,22                       | 100        |
|    | <b>PROVINSI BANTEN</b> | <b>6,25</b>                      | <b>28,24</b>                 | <b>48,42</b>                 | <b>11,50</b>                 | <b>5,59</b>                | <b>100</b> |

Sumber : BPS Provinsi Banten

Tabel 4.8. Persentase Jenis Lantai Terluas Bangunan Tempat Tinggal Prov. Banten 2014

| No | Kabupaten/kota         | Jenis lantai terluas bangunan Tempat tinggal (%) |              |            |
|----|------------------------|--------------------------------------------------|--------------|------------|
|    |                        | Tanah                                            | Bukan tanah  | Jumlah     |
| 1  | Kab Pandeglang         | 10,71                                            | 89,29        | 100        |
| 2  | Kab Lebak              | 1,90                                             | 98,10        | 100        |
| 3  | Kab Tangerang          | 6,11                                             | 93,89        | 100        |
| 4  | Kab Serang             | 8,36                                             | 91,64        | 100        |
| 5  | Kota Tangerang         | 0,30                                             | 99,70        | 100        |
| 6  | Kota Cilegon           | 2,23                                             | 97,77        | 100        |
| 7  | Kota Serang            | 3,48                                             | 96,52        | 100        |
| 8  | Kota Tangerang Selatan | 0,14                                             | 99,86        | 100        |
|    | <b>PROVINSI BANTEN</b> | <b>4,24</b>                                      | <b>95,76</b> | <b>100</b> |

*Sumber : BPS Provinsi Banten*

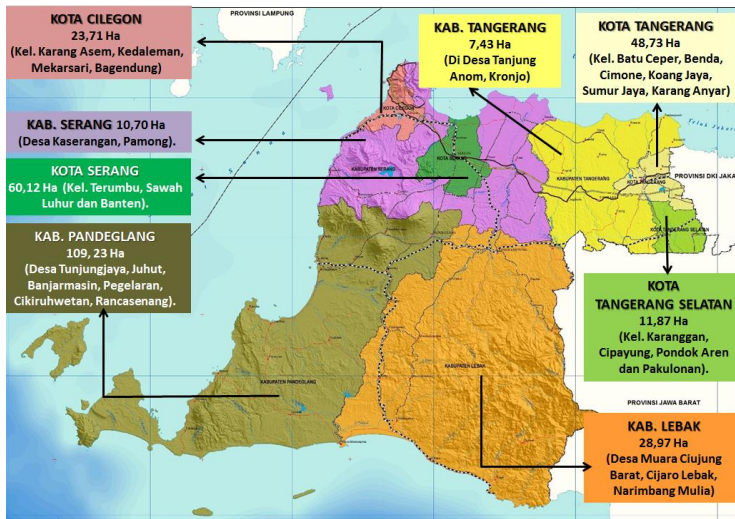
Pada tahun 2014 di Provinsi Banten masih terdapat 3,4 juta Rumah Tidak Layak Huni (RTLH) dan pada rentang waktu tahun 2015 sampai dengan tahun 2016 telah berkurang sebanyak 1,5 juta unit.

#### **F. Penanganan Kawasan Kumuh Prov. Banten 2018-2022**

Rencana Pemerintah Provinsi Banten melalui Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman dalam target penyelesaian penataan kawasan kumuh seluas 403,76 hektare (85%) dari 595 hektare yang ada di Provinsi Banten, akan dibenahi dalam lima tahun dalam periode 2018-2022. Adapun rincian kawasan kumuh di prov. Banten ini yang berjumlah total 403,76 hektar ini terdiri dari:

- 1. Kota Tangerang Selatan** 11,87 hektare tersebar di di Kelurahan Karanggan, Cipayung, Pondok Aren dan Pakulonan

2. **Kabupaten Pandeglang** 109, 23 hektare. Tersebar di Desa Tunjungjaya, Juhut, Banjarmasin, Pegelaran, Cikiruhwetan dan Rancasenang
3. **Kabupaten Lebak** 28,97 hektare, tersebar di Desa Muara Ciujung Barat, Cijaro Lebak, Narimbang Mulia,
4. **Kota Serang** 60,12 hektare tersebar di Kelurahan Terumbu, Sawah Luhur dan Banten
5. **Kota Cilegon** 23,71 hektare, tersebar di di Kelurahan Karang Asem, Kedaleman, Mekarsari, Bagendung
6. **Kabupaten Serang** 10,70 hektar, tersebar di Desa Kaserangan, Pamong
7. **Kabupaten Tangerang** 7,43 hektare tersebar di Desa Tanjung Anom, Kronjo
8. **Kota Tangerang** 48,73 hektare. Tersebar di Kelurahan Batu Ceper, Benda, Cimone, Koang Jaya, Sumur Jaya, dan Karang Anyar.



Gambar 4.2 Peta sebaran prioritas penanganan kawasan kumuh  
Prov. Banten 2018-2022

Dalam penanganan kawasan kumuh tersebut, Dinas Perkim akan melakukan integrasi pemanfaatan informasi

dalam perencanaan penanganan permukiman kumuh dan rumah tidak layak huni (RTLH) di Provinsi Banten. Luasan kawasan kumuh yang ada di delapan kabupaten/kota itu ditetapkan berdasarkan surat kesepakatan bersama penetapan lokasi dan sasaran program pembangunan perumahan dan kawasan permukiman dalam rangka penanganan kawasan kumuh kewenangan Provinsi Banten. Jumlah luasan kawasan kumuh itu berasal dari bupati dan walikota, dan sesuai UU Nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah yang menyatakan bahwa kewenangan provinsi untuk kawasan kumuh tersebut dari 10 sampai 15 hektar.

### **1. Rumah Hunian Deret**

Rumah hunian Deret yang dijadikan POE atau evaluasi paska huni adalah rumah deret Potogongan di Kebayoran Baru Jakarta Selatan. Sejak tahun 2013, Pemerintah provinsi DKI Jakarta telah melaksanakan program pembangunan kampung deret yang bertujuan untuk merevitalisasi kawasan kumuh di Jakarta. Program itu pertama kali dilakukan saat Joko Widodo atau Jokowi menjabat sebagai Gubernur DKI Jakarta. Di lokasi ini Sebanyak 123 unit rumah warga yang direhab di RW 03 dan 05, dengan berbagai fasilitas seperti taman dan wifi gratis. Para pemilik rumah pun sekaligus mendapat HGB (hak guna bangunan). Rumah-rumah sudah memiliki tampilan depan yang rapi dengan aksen gigi balang khas betawi. Rumah-rumah yang direnovasi ini didominasi warna abu-abu dan oranye. Di depan jalan menuju kawasan ini pun berdiri sebuah gapura. Pemprov DKI memberikan bantuan langsung keuangan untuk kegiatan perbaikan rumah dengan besaran Rp 54 juta per rumah dengan ketentuan luas maksimal bangunan adalah 36 meter persegi.



Gambar 4.3 Rumah deret Potogongan Jakarta selatan pada saat peresmian oleh Jokowi sebagai Gubernur DKI Jakarta, April 2014.



Gambar 4.4 Gapura Rumah Deret Potogongan dan Kondisi Penghuni Rumah Deret Jakarta



Gambar 4.5 Jalan Lingkungan dan Sarana Ibadah Rumah Deret Jakarta.



Gambar 4.6 Sarana bermain anak-anak dan Satu Unit Rumah Deret Jakarta.

#### *a. Fungsi Bangunan*

Pengertian Arsitekturalnya adalah Suatu prinsip Arsitekturalnya dimana bentuk suatu bangunan harus di peroleh dari fungsi yang harus di penuhinya; aspek skematis dan teknis dari modernisasi arsitektural ( rasionalisme ), yang pendirian teoritisnya yang lebih luas juga membentuk pertanyaan simbolik, filsafat, politik, sosial ekonomi.

Dari hasil evaluasi rumah deret Potogongan sudah memenuhi syarat fungsi bangunan dapat dilihat dari hal-hal sebagai berikut :

- 1) Bangunan dapat sebagai pengontrol iklim
- 2) Menjadi wadah aktivitas penghuni
- 3) Mempunyai fungsi investasi bagi penghuni
- 4) Menjadi simbol budaya bagi kawasan
- 5) Dapat mengubah perilaku penghuni
- 6) Menjadi estetika dan keindahan bagi kawasan

#### *b. Kinerja Bangunan*

Kinerja bangunan ini dimaksudkan pada masa operasional atau masa layan bangunan dapat berkinerja dengan aman dan nyaman bagi penghuninya. Apabila terjadi beban-beban berlebih di luar rencana, penghuni bangunan masih mempunyai kesempatan untuk menyelamatkan diri atau berlindung, mempermudah proses

evakuasi dan bangunan gedung tidak mengalami keruntuhan secara tiba-tiba.

Dari hasil evaluasi rumah deret Potogongan sudah memenuhi kinerja bangunan dapat dilihat dari hal-hal sebagai berikut :

- 1) Spatial performance dievaluasi dari :
  - a) Disain tiap ruangan
  - b) Kesatuan dari tiap ruangan.
  - c) Penyediaan kenyamanan.
  - d) Disain untuk kenyamanan.
- 2) Thermal Performance dievaluasi dari :
  - a) Temperatur udara dan pencahayaan.
  - b) Warna kaca dan dinding.
  - c) Porositas material.
  - d) Keberadaan material seperti kaca.
- 3) Indoor Air Quality performance dievaluasi dari :
  - a) Pergerakan udara segar.
  - b) Polusi akibat timbulnya energi dan masa.
  - c) Keberadaan ventilasi udara.
- 4) Acoustical Performance dievaluasi dari :
  - a) Jarak sumber suara.
  - b) Tipe plafon dan partisi penghalang.
  - c) Orientasi bangunan, letak bangunan.
  - d) Dimensi ruang.
- 5) Visual Performance dievaluasi dari :
  - a) Ambient & task lighting levels illuminance.
  - b) Contrast & brightness ratio.
  - c) Color rendition
  - d) Bentuk dan proporsi suatu ruangan.
- 6) Building Integrity dievaluasi dari :
  - a) Mempertahankan gedung dalam aspek structural properties.
  - b) Mempertahankan gedung dalam aspek physical properties
  - c) Mempertahankan gedung dalam aspek visible properties

Secara umum bangunan rumah deret sudah baik hanya belum mengadopsi konsep bangunan green building (bangunan hijau) terlihat belum dimanfaatkannya saluran air hujan dari atap rumah untuk ditampung dalam ground reservoir untuk dimanfaatkan sebagai air untuk menyiram tanaman dan keperluan lainnya yang tidak perlu memakai air untuk minum. Belum adanya konsep penghematan energy terlihat dari lampu dirumah-rumah masih memakai lampu biasa belum diganti dengan lampu led serta untuk penerangan umum (PJU) di luar rumah belum memakai energy solar cell masih dengan sambungan PLN.

**c. Aspek Non Teknis**

Dari aspek non teknis ada beberapa kendala di rumah deret Potogongan antara lain :

- 1) Masalah kepemilikan lahan, di mana mayoritas rumah kumuh dibangun di atas tanah milik negara atau tanah bersertifikat milik orang lain.
- 2) Sulitnya implementasi konsep pemberian bantuan keuangan atau hibah berbasis kawasan. Soalnya, tidak semua calon penerima bantuan sosial penataan kawasan kampung deret merupakan warga tidak mampu
- 3) Jalan menuju ke rumah deret menjadi macet sehingga masyarakat sekitarnya menjadi terganggu karena akses menuju ke rumah deret kecil.
- 4) Ketidadaan lahan parkir untuk motor menjadikan jalan lingkungan menjadi sempit karena dipakai parkir motor

**2. Rumah Hunian Rusun**

Rumah hunian Vertikal yang dijadikan lokasi POE atau evaluasi paska huni adalah Rusunawa Manis Jaya di kecamatan Jatiuwung kota Tangerang yang merupakan hasil pembangunan kerja sama antara Pemerintah Kota Tangerang dengan pemilik bedeng/kontrakan, Perum Perumnas, pemerintah pusat yakni kementrian PUPR dengan total kamar 464 unit. Salah satu indikator tercipta Kota Layak Huni di Kota Tangerang adalah terselenggara

hunian sehat, mulai kebersihan dari sampah, penanaman pohon sebagai upaya penghijauan yang menghasilkan udara bersih, warga menerapkan pola hidup bersih sehat hingga hunian yang tersedia sarana air bersih dan jamban keluarga. Karena itu, pembangunan rusun dimasukkan dalam program kampung sehat dengan konsep rumah berwawasan lingkungan dan bersih.



Gambar 4.7 Tampak Depan Rusun Manis Jaya Kota Tangerang.



Gambar 4.8 Tampak Samping Rusun Manis Jaya Kota Tangerang.

#### *a. Fungsi Bangunan*

Dari hasil evaluasi rumah vertikal Manis Jaya Kota Tangerang sudah memenuhi syarat fungsi bangunan dapat dilihat dari hal-hal sebagai berikut :

- 1) Dari sirkulasi udara di tiap unit bangunan cukup baik udara dari luar bisa masuk kesetiap unit ruang hunian

- 2) Menjadi wadah aktivitas penghuni terlihat dari adanya aktivitas warung yang ada di rumah vertikal, komunikasi tiap unit ruang terjalin dengan baik, mobiltas penghuni cukup lancar karena berada pada jalur transpotasi kota.
- 3) Secara umum adanya perubahan prilaku penghuni dari sebelum menghuni rumah vertikal terlihat dari adanya kepedulian terhadap pembuangan sampah.
- 4) Dengan adanya rumah vertikal Manis Jaya estetika maupun keteraturan kawasan menjadi baik dari sebelumnya

***b. Kinerja Bangunan***

Dari hasil evaluasi rumah vertical Manis Jaya Kota Tangerang sudah memenuhi kinerja bangunan dapat dilihat dari hal-hal sebagai berikut :

- 1) Tiap unit hunian sudah didisain dengan standard bangunan rumah vertikal yang dikeluarkan pemerintah, dimana setiap unit ruang hunian terintegrasi dengan baik sehingga para penghuni merasa nyaman tinggal dirumah vertikal.
- 2) Pencahayaan dari konsep bangunan baik sehingga tiap ruang hunian mendapat pencahayaan dari luar baik juga sirkulasi udara tiap unit ruang berfungsi dengan baik karena ventilasi udara yang ada berfungsi dengan baik.
- 3) Kebisingan suara dari tidak begitu mengganggu para penghuni karena luas lahan rumah vertikal cukup luas dan mulai adanya pepohonan yang ditanam.

Secara umum bangunan rumah vertikal Manis jaya sudah memenuhi aspek kinerja hanya belum menerapkan konsep bangunan green building (bangunan hijau) terlihat belum dimanfaatkannya saluran air hujan dari atap rumah untuk ditampung dalam ground reservoir untuk dimanfaatkan sebagai air untuk menyiram tanaman dan keperluan lainnya yang

tidak perlu memakai air untuk minum. Belum adanya konsep penghematan energy terlihat dari lampu dirumah-rumah masih memakai lampu biasa belum diganti dengan lampu led serta untuk penerangan umum (PJU) di luar rumah belum memakai energy solar cell masih dengan sambungan PLN. Bentuk bangunan belum memperlihatkan ciri khas budaya setempat

*c. Aspek Non Teknis*

Dari segi aspek non teknis ada beberapa hal yang perlu mendapat perhatian :

- 1) Perlu peningkatan sumber dana untuk biaya operasi dan pemeliharaan agar bangunan dapat terpelihara dengan baik

Perlu adanya seleksi dan kriteria yang ketat agar penghuni memang betul-betul MBR sesuai dengan konsep penghunian rumah susun sewa.

## **BAB V**

### **EVALUASI PASKA HUNI (*POST OCCUPANCY EVALUATION*) RUSUN TERHUNI.**

#### **A. Prinsip Evaluasi Pasca Huni**

(*Post Occupancy Evaluation/POE*) merupakan kegiatan berupa pengkaji (peninjauan) kembali (evaluasi) terhadap bangunan-bangunan dan atau lingkungan binaan yang telah dihuni (Sudibyo, 1989). Lebih lanjut, evaluasi pasca huni merupakan pengujian efektivitas sebuah lingkungan binaan bagi kebutuhan manusia, baik pengujian efektivitas bangunannya sendiri maupun efektivitas programnya terhadap kebutuhan pengguna (Zimring dan Reizenstein, 1981 dalam Laurens, 2004).

#### **B. Keuntungan Proses Evaluasi Pasca Huni**

Keuntungan pelaksanaan POE ini diantaranya:

1. Identifikasi dan solusi masalah dalam fasilitas Yang bersangkutan
2. Pengelolaan fasilitas yang tanggap terhadap Nilai pemakai.
3. Peningkatan pemanfaatan ruang.
4. Peningkatan sikap pemakai bangunan Melalui partisipasi dalam proses evaluasi.
5. Memberi pengertian akan implikasi Perubahan yang dilandasi penghematan Biaya terhadap performance.
6. Memberi masukan dan pengertian lebih baik Akan kosekuensi suatu rancangan

#### **C. Tahap Penting Proses Evaluasi Pasca Huni**

Menurut Wolfgang F E Preiser, 1995, tahapan penting dalam pelaksanaan POE ini terdiri dari 3 tahapan, yakni:

1. Tahap pertama adalah pengamatan lapangan, dimana peneliti mencatat data lapangan agar mampu memetakan masalah yang terjadi.

2. Tahap kedua adalah proses evaluasi yang mendalam yang selanjutnya melakukan rekomendasi tindakan yang dapat dilakukan untuk mengatasi masalah yang ada.
3. Tahap ketiga adalah menggunakan rekomendasi pada tahap kedua guna merumuskan konsep dan desain baru.

#### **D. Pengukuran Keberhasilan Bangunan Melalui POE**

Salah satu aspek untuk mengukur keberhasilan pembangunan suatu bangunan adalah dengan mengukur tingkat kepuasan pengguna sebagai evaluasi pasca huni. Kepuasan pengguna tersebut berkaitan dengan faktor fisik bangunan dan faktor non fisik yang berfokus pada tiga aspek, yaitu fungsional, teknis dan perilaku (Rabinowitz, dalam Snyder, J.C., dan Catanese, A.J., 1988).

1. **Aspek Fungsional** menyangkut segala aspek bangunan atau setting lingkungan binaan yang secara langsung mendukung kegiatan pemakai dengan segala rusun manis jayanya. Beberapa hal yang merupakan bagian kritis aspek fungsional adalah (Sudibyo, 1989):
  - a. Pengelompokan fungsi, menyangkut konsep pengelompokan/pemisahan fungsi-fungsi yang berlangsung di dalam bangunan. Hal ini mempengaruhi pergerakan, kelancaran aktivitas, komunikasi dan kesesuaian.
  - b. Sirkulasi merupakan faktor penting bagi fungsi bangunan, sehingga kesalahan pengaturan sirkulasi menyebabkan ada area yang terlalu sepi dan area yang terlalu padat.
  - c. Faktor manusia, terutama menyangkut segi-segi perancangan dan standar, yang dikaitkan dengan kesesuaiannya antara konfigurasi, material dan ukuran terhadap pemakaiannya. Aspek yang sering diangkat sebagai objek evaluasi adalah kondisi spesifik dari fasilitas untuk kelompok pengguna khusus (misalnya penyandang cacat, orang tua, anak-anak, dll).

- d. Fleksibilitas dan perubahan, banyak bangunan yang mengalami perubahan fungsi mempengaruhi sikap perancang dalam mengambil keputusan desain.
- e. Evaluasi terhadap perubahan fungsi (misal organisasi dan kegiatan) memberi masukan yang sangat berguna bagi perancang dalam mengupayakan fleksibilitas pengaturan tata ruang dan prasarana.

2. **Aspek Teknis** yang akan berkaitan dengan aspek kondisi fisik bangunan yang meliputi aspek struktur, ventilasi, sanitasi, dan pengamanan bangunan serta sistem penyangganya (Sudibyo 1989).

3. **Aspek Perilaku** mengenai bagaimana kesejahteraan sosial dan psikologis penghuni bangunan dipengaruhi oleh rancangan bangunan. Beberapa permasalahan perilaku yang perlu diperhatikan adalah *proximity* dan *territoriality*, *privacy* dan interaksi, persepsi, citra dan makna, kognisi dan orientasi (sudibyo, 1989).

#### **E. Evaluasi Pasca Hunian (EPH) Melalui Evaluasi Tingkat Kepuasan Penghuni**

EPH merupakan aktivitas yang berawal dari perhatian terhadap kinerja bangunan yang telah ditempati. Pendekatan dasar untuk mengevaluasi kinerja bangunan adalah melalui perspektif orang-orang yang menggunakan bangunan tersebut (Thaddi & Admane, 2015). Tujuan utamanya adalah untuk menggambarkan keterkaitan antara bangunan, sistem pengelolaan, dan penghuniannya. Skema EPH yang paling umum digunakan adalah melalui penilaian kepuasan penghuni (Ning & Chen, 2016). Kepuasan berasal dari perbandingan kondisi aktual (kinerja atau performa) dan kondisi yang diharapkan (kebutuhan atau kepentingan) penghuni. Jika performa bangunan tidak memenuhi persyaratan penghuni, ketidakpuasan akan terjadi.

Selain performa bangunan, penilaian pengguna dapat mencakup faktor-faktor lainnya di luar bangunan, seperti pengelolaan dan fasilitas lingkungan. Dalam hal ini, sistem hunian merupakan gabungan aspek fisik dan sosial sehingga

penentuan lingkup hunian menjadi penting dalam mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi kepuasan. Prinsip EPH adalah melakukan pendekatan sistematis untuk meningkatkan kualitas suatu bangunan agar lebih responsif terhadap fungsi yang diinginkan dan dibutuhkan oleh pengguna bangunan (Preiser, 1988 dalam Waani, 2015).

Untuk mengukur kepuasan terhadap penghunian, perlu diperhatikan berbagai aspek yang memengaruhi. Jiboye (2012) Mengelaborasi faktor-faktor yang memengaruhi kepuasan penghuni dari berbagai penelitian mancanegara terdahulu, meliputi aspek unit hunian dan lingkungan tinggal (Ogu, 2002), kesatuan elemen teknis, sosial, perilaku budaya, dan seluruh elemen dalam suatu sistem lingkungan sosial (Onibokun, 1974), gabungan komponen fisik dan sosial (Francescato dkk, 1989), karakteristik penghuni (Varady dan Preiser, 1998; Varady dkk, 2001; Tan dan Hamzah, 1979; Theodori, 2001), karakteristik fisik perumahan (Yeh, 1972), kondisi fisik dan manajemen pelayanan (Varady dan Carrozza, 2000), partisipasi sosial dan interaksi (Varady dan Preiser, 1998), kondisi tempat tinggal sebelumnya, mobilitas, dan rencana ke depan (Morshidi, 1999; Yeh, 1972), kedekatan pada fasilitas umum (Ukoha dan Beamish, 1997; Ha, 2008; Salleh, 2008), serta keamanan dari kejahatan maupun kondisi alam (Kowaltowski dkk, 2006). Namun demikian, pada penelitian tentang EPH di Lagos Nigeria, Jiboye memberikan penekanan utama dalam penilaian kepuasan penghuni pada aspek demografis penghuni dan karakteristik fisik bangunan. Khair et al., (2015) dalam *studi public low cost housing di Malaysia* memberikan penekanan EPH pada aspek lingkungan fisik. Wongbumru & Dewancker (2016) menggunakan aspek-aspek karakteristik penghuni, kondisi fisik unit hunian, bangunan, dan komunitas dalam penelitiannya tentang EPH public housing di Bangkok. Dalam lingkup nasional, terdapat Prasojo & Frida (2014) yang menggunakan aspek kualitas bangunan dalam penelitian terhadap tingkat kepuasan hunian rusunawa di wilayah Surabaya. Begitu pula Mustafa & Sugiarto (2013) yang meneliti

kepuasan penghuni Rusunawa Jurug Surakarta dengan Mustafa & Sugiarto (2013) yang meneliti kepuasan penghuni Rusunawa Jurug Surakarta dengan Mustafa & Sugiarto (2013) yang meneliti kepuasan penghuni Rusunawa Jurug Surakarta dengan Mustafa & Sugiarto (2013) yang meneliti kepuasan penghuni Rusunawa Jurug Surakarta dengan Mustafa & Sugiarto (2013) yang meneliti kepuasan penghuni Rusunawa Jurug Surakarta dengan Mustafa & Sugiarto (2013) yang meneliti kepuasan penghuni Rusunawa Jurug Surakarta dengan Mustafa & Sugiarto (2013) yang meneliti kepuasan penghuni Rusunawa Jurug Surakarta dengan memberikan penekanan pada aspek kualitas pelayanan serta Setiadi (2015) yang menggabungkan aspek fisik dan manajemen pengelolaan dalam menilai kepuasan penghuni pada penelitiannya tentang faktor yang berpengaruh terhadap kepuasan penghuni rusunawa Kemayoran.

Dari berbagai penelitian tersebut, dapat disimpulkan bahwa secara umum kondisi yang memengaruhi kepuasan penghuni suatu *public housing* ditinjau dari aspek fisik (teknis), sosial (demografis), dan pengelolaan (manajemen). Pada kajian ini, pengukuran kepuasan penghuni hanya akan berfokus pada aspek fisik/teknis (unit hunian, blok bangunan, dan sarana prasarana lingkungan) serta manajemen pengelolaan. Aspek sosial tidak lagi dimasukkan dalam Kumponen pengujian kepuasan karena penghuni rusunawa dianggap homogen melalui pertimbangan kesamaan budaya (penghuni harus penduduk Banten) dan kesamaan kondisi sosial-ekonomi profesi (MBR pekerja industri). Adapun model penilaian kepuasan penghuni rusun dapat dilihat pada Gambar 4.1.

Pengukuran tingkat kepuasan dapat diperoleh dengan membandingkan kepuasan terhadap kualitas layanan/hasil kinerja yang diterima dibanding dengan harapan dan kepentingan (Kotler dan Susanto, 2001 dalam Dafrimon & Tanzil, 2012). Tse dan Wilton dalam Yanti, Arifin, & Ali (2016) menjelaskan teknik dan metode pengukuran kepuasan adalah dengan membandingkan antara ekspektasi dengan kualitas

yang diterima. Jika kualitas yang diterima melebihi ekspektasi, konsumen akan memperoleh kepuasan. Jika sebaliknya, pelanggan tidak akan memperoleh kepuasan.



**Gambar 5.1:** Model Penilaian Kepuasan Penghuni Rusunawa  
(Sumber : Analisis Data)

## **BAB VI**

### **PENILAIAN DAN STRATEGI KEPUASAN**

#### **A. Penilaian Tingkat Kepentingan Dan Kepuasan Terhadap Rusun Manis Jaya Fisik Dan Pengelolaan Rusunawa**

Penghuni Rusun memiliki penilaian terhadap setiap rusun manis jaya fisik dan pengelolaan yang ada. Kepentingan ini secara dominan akan memengaruhi ukuran kepuasan. Kinerja rusun manis jaya fisik dan pengelolaan dipersepsikan oleh penghuni melalui tingkat kepuasan. Rusun manis jaya fisik dan pengelolaan yang memiliki kualitas bagus akan dinilai dengan tingkat kepuasan yang tinggi oleh penghuni. Rata-rata penilaian tingkat kepentingan dan tingkat kepuasan terhadap 75 pertanyaan aspek teknis dan pengelolaan rusunawa dapat dilihat pada Tabel 6.1.

Dari hasil pengolahan data diketahui bahwa nilai kepentingan rata-rata adalah kategori penting-sangat penting ( $Y_i = 4,51$ ). Tabel 4.3 menunjukkan rusun manis jaya dengan nilai kepentingan tertinggi adalah rusun manis jaya fungsi KM/WC (skor 4,72), disusul rusun manis jaya fungsi ruang tidur dan rusun manis jaya keamanan parkir (skor 4,65), dan rusun manis jaya keamanan lingkungan (skor 4,63). Sementara itu, tiga rusun manis jaya dengan tingkat kepentingan terendah adalah rusun manis jaya fungsi ruang tamu (skor 3,87), disusul rusun manis jaya fungsi ruang keluarga (skor 4,21), dan rusun manis jaya kondisi lantai (skor 4,31). Dari Tabel 4.3 pun dapat dilihat bahwa kinerja rusun manis jaya fisik dan pengelolaan dipersepsikan dengan nilai kepuasan kategori cukup puas-puas ( $X_i = 3,64$ ). Tiga rusun manis jaya dengan tingkat kepuasan kinerja tertinggi berturut-turut adalah kegunaan parkir (skor 4,06), diikuti dengan rusun manis jaya luasan parkir (skor 4,02), serta ketersediaan jaringan listrik (skor 4). Sementara itu, tiga rusun manis jaya yang memiliki nilai terendah terdiri atas aksesibilitas ke transportasi umum

(skor 3.02), fungsi ruang jemur (skor 3), dan aksesibilitas ke pasar (skor 2.89).

Kedua rusun manis jaya dengan nilai kepuasan tertinggi adalah terkait dengan ketersediaan parkir. Dalam hal ini sarana parkir motor yang luas serta kelengkapan sarana CCTV diapresiasi tinggi oleh penghuni sebagai satu bentuk

$$TKi = \frac{Xi}{Yi} \times 100\% \quad \text{atau} \quad TKi = \frac{3,64}{4,51} \times 100\% = 81\%$$

### **Gambar 6.1:** Perhitungan Total Tingkat Kepuasan Penghuni

Kepuasan dalam hal keamanan. Rusun manis jaya ketersediaan jaringan listrik masuk pada kategori penyediaan sarana prasarana yang memiliki tingkat kepuasan yang baik. Sementara itu, rusun manis jaya dengan nilai kepuasan terendah dua di antaranya berkaitan dengan unsur aksesibilitas. Dalam hal ini, posisi rusunawa yang memang jauh dari kendaraan umum cukup menjadi penghambat aksesibilitas penghuni khususnya yang memang tidak memiliki kendaraan pribadi. Selain itu, fungsi ruang jemur hanya pada taraf penilaian cukup, mengingat banyak penghuni yang mengeluhkan bahwa dengan pemasangan fiber sebagai pelapis teralis jemur maka secara otomatis membuat jemuran akan semakin lama kering. Secara keseluruhan, perhitungan total tingkat kepuasan penghuni adalah sebagai mana Gambar 6.1. Perhitungan tersebut menunjukkan  $TKi < 100\%$ , sehingga kinerja rusun manis jaya fisik dan pengelolaan Rusun Manis Jaya dianggap belum memenuhi kepuasan penghuni.

## **B. Analisis Strategi Untuk Meningkatkan Kepuasan Penghuni Dengan Menggunakan Important Performance Analysis (IPA) Dan Regresi Berganda**

### **1. Uji Validitas**

Uji validitas dilakukan pada setiap penilaian tingkat kepentingan dan tingkat kepuasan berdasarkan ke-75

atribut yang diujikan. Hasil seluruh pengujian aspek reabilitas pada tingkat kepentingan maupun tingkat kepuasan menunjukkan nilai *p-value* yang kurang dari alpha 5% (0,05). Dengan begitu, berarti ada hubungan secara linear atau adanya korelasi antara setiap pertanyaan dengan total dari setiap pertanyaan. Hal ini menunjukkan kategori *reliability* atau keandalan *valid*.

**Tabel 6.1** Rata-Rata Penilaian Tingkat Kepentingan Penghuni Dan Kepuasan Penghuni Rusun

| Jenis Atribut                 | Rata-rata<br>Tk. Kepentingan | Rata-rata<br>Tk.<br>Kepuasan | Jenis Atribut                 | Rata-rata<br>Tk.<br>Kepuasan | Rata-rata<br>Tk. |
|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------------|
| <b>a. Unit Hunian Rusun</b>   |                              |                              | Kebersihan tempat bermain     | 4.56                         | 3.83             |
| Luas hunian                   | 4.43                         | 3.91                         | Kegunaan tempat bermain       | 4.51                         | 3.74             |
| Fungsi ruang tamu             | 3.87                         | 3.46                         | Luasan tempat bermain         | 4.51                         | 3.83             |
| Fungsi ruang keluarga         | 4.22                         | 3.58                         | RTH keamanan                  | 4.54                         | 3.78             |
| Fungsi ruang tidur            | 4.65                         | 3.78                         | RTH kebersihan                | 4.53                         | 3.85             |
| Fungsi ruang dapur            | 4.61                         | 3.56                         | RTH kegunaan                  | 4.52                         | 3.89             |
| Fungsi KM/WC                  | 4.72                         | 3.77                         | RTH luasan                    | 4.51                         | 3.85             |
| Fungsi ruang jemur            | 4.61                         | 3.00                         | Parkir keamanan               | 4.65                         | 3.89             |
| Kondisi dinding               | 4.37                         | 3.20                         | Parkir kebersihan             | 4.57                         | 3.90             |
| Kondisi lantai                | 4.31                         | 3.54                         | Parkir kegunaan               | 4.61                         | 4.06             |
| Kondisi plafond               | 4.37                         | 3.71                         | Parkir luasan                 | 4.60                         | 4.03             |
| Kondisi pintu                 | 4.39                         | 3.31                         | Kondisi kran umum             | 4.48                         | 3.85             |
| Kondisi jendela               | 4.41                         | 3.66                         | Kondisi saluran limbah        | 4.56                         | 3.60             |
| Kondisi km/wc                 | 4.47                         | 3.55                         | Kondisi saluran drainase      | 4.52                         | 3.19             |
| Kondisi railing ruang jemur   | 4.48                         | 3.41                         | Kondisi instalasi listrik     | 4.58                         | 3.62             |
| Penghawaan unit               | 4.51                         | 3.46                         | Kualitas jalan dalam kompleks | 4.51                         | 3.28             |
| Pencahayaan unit              | 4.48                         | 3.68                         | Kondisi pembuangan sampah     | 4.56                         | 3.76             |
| Privacy unit                  | 4.34                         | 3.24                         | Kondisi hidran fire alarm     | 4.58                         | 3.73             |
| Keamanan unit                 | 4.62                         | 3.67                         | Keamanan lingkungan           | 4.63                         | 3.89             |
| Goncangan unit                | 4.32                         | 3.51                         | Kebersihan lingkungan         | 4.60                         | 3.73             |
| Ketersediaan air bersih       | 4.62                         | 3.67                         | Jarak antarbangunan           | 4.47                         | 3.80             |
| Ketersediaan jaringan listrik | 4.62                         | 4.00                         | Kenyamanan lingkungan         | 4.61                         | 3.25             |

|                                         |      |                |                                |      |                |
|-----------------------------------------|------|----------------|--------------------------------|------|----------------|
| Pembuangan sampah                       | 4.58 | 4.02           | Aksesibilitas ke transportasi  | 4.52 | 3.02 umum      |
| Kloset floordrain                       | 4.53 | 3.86           | Aksesibilitas ke tempat kerja  | 4.56 | 3.73           |
| <b>b. Sarana dan Prasarana Rusunawa</b> |      |                | Aksesibilitas ke sekolah anak  | 4.49 | 3.15           |
| Kondisi tangga                          | 4.48 | 3.69           | Aksesibilitas ke pasar         | 4.45 | 2.89           |
| Kondisi koridor                         | 4.45 | 3.71           | Aksesibilitas menuju           | 4.52 | 3.03           |
| Kondisi railing                         | 4.42 | 3.85           | <b>c. Pengelolaan Rusunawa</b> |      |                |
| Kebersihan balai                        | 4.49 | 3.71           | Besarnya tarif                 | 4.52 | 3.88           |
| Penghawaan balai                        | 4.46 | 3.69           | Respon terhadap kerusakan unit | 4.61 | 3.52           |
| Pencahayaan balai                       | 4.48 | 3.72 pertemuan | Respon terhadap kerusakan      | 4.55 | 3.53 fasum     |
| Kegunaan balai                          | 4.41 | 3.62           | Manajemen pengelolaan          | 4.54 | 3.90           |
| Luasan balai pertemuan                  | 4.47 | 3.68           | Manajemen kebersihan           | 4.57 | 3.72           |
| Kebersihan mushola                      | 4.61 | 3.73           | Manajemen perawatan            | 4.58 | 3.51 bangunan  |
| Penghawaan mushola                      | 4.53 | 3.80           | Manajemen perawatan            | 4.59 | 3.72           |
| Pencahayaan mushola                     | 4.55 | 3.86           | Manajemen keamanan             | 4.61 | 3.81           |
| Kegunaan mushola                        | 4.62 | 3.71           | Aturan penghunian              | 4.52 | 3.65           |
| Luasan mushola                          | 4.53 | 3.62           | Aturan pembayaran sewa         | 4.55 | 3.20           |
| Keamanan tempat                         | 4.54 | 3.73 bermain   | Tugas dan fungsi badan         | 4.52 | 3.74 pengelola |

(Sumber : Pengolahan data primer)

## 2. Uji Reliabilitas

Uji reabilitas terhadap penilaian tingkat kepentingan dan tingkat kepuasan dengan cara melihat alpha dari cronbach. Dalam kajian ini alpha standar yang digunakan adalah minimum 0,7. Adapun hasil pengujian reabilitas dari tingkat kepentingan dan kepuasan sebagaimana ditunjukkan pada Gambar 6.2 adalah 0,997 dan 0,994 atau lebih besar daripada alpha standar (0,7) sehingga dapat disimpulkan bahwa semua pertanyaan *reliabel*.

| Reliability Statistics |            | Reliability Statistics |            |
|------------------------|------------|------------------------|------------|
| Cronbach's Alpha       | N of Items | Cronbach's Alpha       | N of Items |
| .997                   | 75         | .994                   | 75         |

**Tingkat Kepentingan**                      **Tingkat Kepuasan**

**Gambar 6.2:** Hasil Pengujian Reabilitas Tingkat Kepentingan dan Tingkat Kepuasan  
(Sumber : Pengolahan data primer)

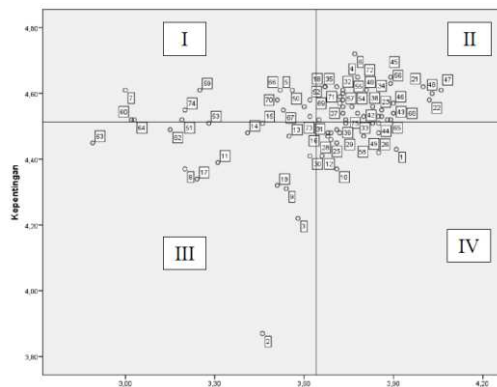
a. Pengukuran IPA

Pengukuran IPA dijelaskan ke dalam diagram kartesius, yaitu sumbu X merupakan rata-rata tingkat kepuasan dan sumbu Y merupakan nilai rata-rata tingkat kepentingan. Diagram kartesius atas penilaian 75 atribut fisik dan pengelolaan rusunawa sebagai hasil perhitungan IPA (*Importance Performance Analysis*) dapat dilihat pada Gambar 6.3 dan Tabel 6.2. menunjukkan posisi atribut-atribut penilaian menyebar pada semua kuadran. Kuadran satu menunjukkan atribut yang dianggap penting namun kinerja masih rendah sehingga kuadran ini disebut dengan kuadran prioritas utama. Untuk mendapatkan nilai kinerja dan kepuasan penghuni yang tinggi, pihak pengelola harus memperhatikan atribut-atribut yang ada pada kuadran satu untuk terus diperbaiki kinerjanya.

Kuadran II merupakan kuadran dengan nilai kepentingan dan kinerja tinggi sehingga kuadran ini biasa disebut dengan kuadran pertahanan prestasi sesuai dengan strategi yang harus ditempuh. Kuadran III merupakan wilayah yang memuat peubah dengan tingkat kepentingan dan tingkat kinerja yang rendah. Kuadran ini dirasakan tidak terlalu penting oleh penghuni, sementara pihak pengelola belum perlu

mengalokasikan biaya dan investasi untuk memperbaiki kinerjanya sehingga Kuadran III ini disebut dengan kuadran prioritas rendah sesuai dengan strategi yang dalam kuadran ini. Kuadran IV merupakan wilayah yang memuat faktor- faktor yang dianggap kurang penting oleh penghuni namun kinerjanya bagus sehingga dirasakan berlebihan. Tabel 6.2 menunjukkan pemetaan secara rinci faktor-faktor fisik dan pengelolaan yang memengaruhi kepuasan penghuni. Berdasarkan pemetaan tersebut, pemerintah selaku pemilik dan pengelola rusun dapat menyusun strategi pengembangan rusunawa selanjutnya. Berdasarkan hasil evaluasi kepuasan penghuni tersebut, perhatian utama perbaikan kualitas rusunawa dapat difokuskan pada Kuadran I. Pada level unit hunian, dua faktor utama yang membutuhkan perbaikan segera adalah terkait fungsi ruang dapur dan fungsi ruang jemur. Keduanya dianggap tidak berfungsi optimal karena cenderung gelap dan kurang penghawaan sebagai akibat banyaknya ventilasi yang harus ditutup oleh fiber untuk menangkal asap pabrik. Pada level sarana.

**Gambar 6.3** Diagram Kartesian IPA antara Tingkat Kepuasan dan Kepentingan Penghuni terhadap Atribut Fisik dan Pengelolaan rusun



(Sumber : Analisis Data)

**Tabel 6.2** Pemetaan Analisis IPA Rusun

|                           | Kuadran I: prioritas utama                                                                                                                                                                         | Kuadran II: pertahankan prestasi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Kuadran III: prioritas rendah                                                                                                                                                                         | Kuadran IV: kinerja berlebih                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Unit Hunian               | Fungsi ruang dapur<br>Fungsi ruang jemur                                                                                                                                                           | Fungsi ruang tidur<br>Fungsi KM/WC<br>Keamanan unit<br>Ketersediaan air bersih<br>Ketersediaan jaringan listrik<br>Pembuangan sampah<br>Kloset floor drain                                                                                                                                                                                                                                                         | Fungsi ruang tamu<br>Fungsi ruang keluarga<br>Kondisi dinding<br>Kondisi lantai<br>Kondisi pintu<br>Kondisi km/wc<br>Kondisi railing ruang jemur<br>Penghawaan unit<br>Privacy unit<br>Goncangan unit | Luas hunian<br>Kondisi plafond<br>Kondisi jendela<br>Pencahaya unit                                                                                                                                                                                                                   |
| Sarana Prasarana Rusunawa | Luasan mushola<br>Kondisi saluran limbah<br>Kondisi saluran drainase<br>Kondisi instalasi listrik<br>Kenyamanan lingkungan<br>Aksesibilitas ke transportasi umum<br>Aksesibilitas menuju puskesmas | Kebersihan mushola<br>Penghawaan mushola<br>Pencayaan mushola<br>Kegunaan mushola<br>Keamanan tempat bermain<br>Kebersihan tempat bermain<br>RTH keamanan<br>RTH kebersihan<br>RTH kegunaan<br>Parkir keamanan<br>Parkir kebersihan<br>Parkir kegunaan<br>Parkir hunian<br>Kondisi pembuangan sampah<br>Kondisi hidran fire alarm<br>Keamanan lingkungan<br>Kebersihan lingkungan<br>Aksesibilitas ke tempat kerja | Kegunaan balai pertemuan<br>Kualitas jalan dalam kompleks<br>Aksesibilitas ke sekolah anak<br>Aksesibilitas ke pasar                                                                                  | Kondisi tangga<br>Kondisi kondor<br>Kondisi railing<br>Kebersihan balai pertemuan<br>Penghawaan balai pertemuan<br>Pencayaan balai pertemuan<br>Luasan balai pertemuan<br>Kegunaan tempat bermain<br>Luasan tempat bermain<br>RTH hunian<br>Kondisi kran umum<br>Jarak antar bangunan |
| Pengelolaan               | Respon terhadap kerusakan unit<br>Respon terhadap kerusakan fasum<br>Manajemen perawatan bangunan<br>Aturan pembayaran sewa                                                                        | Besarnya tarif<br>Manajemen pengelolaan sampah<br>Manajemen kebersihan lingkungan<br>Manajemen perawatan lingkungan<br>Manajemen keamanan lingkungan<br>Aturan penghunian<br>Tugas dan fungsi badan pengelola                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

(Sumber : Analisis Data)

## **BAB VII**

### **PENUTUP**

Evaluasi pascahari pada rusun manis jaya berdasarkan pendekatan penilaian kepuasan penghuni menunjukkan kinerja yang masih belum optimal. Meskipun nilai rata-rata kepuasan penghuni pada seluruh atribut fisik dan pengelolaan yang diujikan menunjukkan kecenderungan lebih dari sekadar cukup puas, hasil pengujian nilai kepuasan relatif (jika dibandingkan dengan penilaian harapan dan kepentingan) menunjukkan kinerja atribut fisik dan pengelolaan rusun dianggap masih belum memenuhi kepuasan konsumen. Berdasarkan hasil evaluasi kepuasan penghuni tersebut, perhatian utama perbaikan kualitas rusunawa dapat difokuskan pada Kuadran I. Pada level unit hunian, dua faktor utama yang membutuhkan perbaikan segera adalah terkait fungsi ruang dapur dan fungsi ruang jemur. Keduanya dianggap tidak berfungsi optimal karena cenderung gelap dan kurang penghawaan sebagai akibat banyaknya ventilasi yang harus ditutup oleh fiber untuk menangkai asap pabrik. Pada level sarana. Maka diperoleh beberapa faktor yang masih harus ditingkatkan kualitasnya sebagaimana tertera pada Kuadran I, yaitu fungsi ruang dapur dan fungsi ruang jemur (pada komponen unit hunian), luasan musala, kondisi saluran limbah, kondisi saluran drainase, kondisi instalasi listrik, kenyamanan lingkungan, aksesibilitas transportasi umum, aksesibilitas menuju puskesmas (pada komponen sarana dan sarana rusunawa), serta respon terhadap kerusakan unit, respon terhadap kerusakan fasum, manajemen perawatan bangunan, dan aturan pembayaran sewa (pada komponen pengelolaan). Jika merujuk pada permasalahan tersebut, dapat dikatakan bahwa strategi perbaikan kualitas rusunawa ke depannya dapat lebih banyak difokuskan untuk peningkatan manajemen pengelolaan, fasilitasi sarana umum (sarana ibadah, kesehatan, dan akses transportasi), serta penanganan permasalahan eksternalitas (seperti masalah banjir,

polusi udara, dan suara dari pabrik) untuk mengoptimalkan pemanfaatan bangunan rusunawa.

Sehingga dari hasil kepuasan yang menyebabkan masyarakat tidak berminat dan tidak nyaman pada rusun Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) sesuai dengan Kuadran I Pada level unit hunian, dua faktor utama yang membutuhkan perbaikan segera adalah terkait fungsi ruang dapur dan fungsi ruang jemur. Keduanya dianggap tidak berfungsi optimal karena cenderung gelap dan kurang penghawaan sebagai akibat banyaknya ventilasi yang harus ditutup oleh fiber untuk menangkal asap pabrik. Pada level sarana. Maka diperoleh beberapa faktor yang masih harus ditingkatkan kualitasnya sebagaimana tertera pada Kuadran I, yaitu fungsi ruang dapur dan fungsi ruang jemur (pada komponen unit hunian), luasan musala, kondisi saluran limbah, kondisi saluran drainase, kondisi instalasi listrik, kenyamanan lingkungan, aksesibilitas ketransportasi umum, aksesibilitas menuju puskesmas (pada komponen sarana dan sarana rusunawa), serta respon terhadap kerusakan unit, respon terhadap kerusakan fasum, manajemen perawatan bangunan, dan aturan pembayaran sewa (pada komponen pengelolaan). Selain itu juga ketidak konsistenan pemerintah akan regulasi sehingga terjadi bentrokan dilapangan dan pelaksanaan konstruksi dengan adanya perubahan Permen No.5/Permen/M/2007 dan PP No.64 Tahun 2016 terjadi suatu dinamika perubahan masalah/kendala lokasi yang tadinya harus diperkotaan dan batasan minimal kemampuan angsuran/cicilan.

## DAFTAR NOTASI DAN SINGKATAN

### Daftar Notasi

|   |                           |
|---|---------------------------|
| % | : Persentase              |
| ± | : Plus Minus/Kurang Lebih |
| + | : Plus                    |
| √ | : Centang                 |

### Daftar Singkatan

|          |                                                           |
|----------|-----------------------------------------------------------|
| MBR      | : Masyarakat Berpenghasilan Rendah                        |
| BPS      | : Badan Pusat Statistik                                   |
| DKK      | : Dan Kawan Kawan                                         |
| POE      | : <i>Post Occupancy Evaluation</i> /Evaluasi Paska Hunian |
| UU       | : Undang-Undang                                           |
| SNI      | : Standar Nasional Indonesia                              |
| RUSUN    | : Rumah Susun                                             |
| RUSUNAWA | : Rumah Susun Sewa                                        |
| RUSUNAMI | : Rumah Susun Sederhana Milik                             |
| RT       | : Rukun Tetangga                                          |
| GSB      | : Garis Sempadan Bangunan                                 |
| GSJ      | : Garis Sempadan Jalan                                    |
| KDB      | : Koefisien Dasar Bangunan                                |
| KLB      | : Koefisien Lantai Bangunan                               |
| RS SEHAT | : Rumah Sederhana Sehat                                   |
| RIT      | : Rumah Inti Tumbuh                                       |
| MCK      | : Mandi Cuci Kakus                                        |
| KK       | : Kepala Keluarga                                         |
| M2       | : Meter Persegi                                           |
| WC       | : Water Closet                                            |
| PU       | : Pekerjaan Umum                                          |
| RP       | : Rupiah                                                  |
| SBB      | : Sebagai Berikut                                         |
| PRT      | : Persyaratan Rencana Teknis                              |
| PPN      | : Pajak Pertambahan Nilai                                 |
| PERMEN   | : Peraturan Menteri                                       |
| NPWP     | : Nomor Pokok Wajib Pajak                                 |

|         |                                         |
|---------|-----------------------------------------|
| DED     | : Detail Engineering Design             |
| PSU     | : Prasarana, Sarana dan Utilitas        |
| KM      | : Kilometer                             |
| SUSENAS | : Survei Sosial Ekonomi Nasional        |
| PUPR    | : Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat   |
| LN      | : Luar Negeri                           |
| RTRW    | : Rencana Tata Ruang Wilayah            |
| PLN     | : Perusahaan Listrik Negara             |
| RTLH    | : Rumah Tidak Layak Huni                |
| HA      | : Hektar                                |
| HGB     | : Hak Guna Bangunan                     |
| PJU     | : Penerangan Jalan Umum                 |
| PNS     | : Pegawai Negeri Sipil                  |
| IPA     | : <i>Important Performance Analysis</i> |
| SSI     | : <i>Semi-Structured Interviewing</i>   |

## DAFTAR PUSTAKA

- Dafrimon, & Tanzil, G. (2012). Kualitas Kepuasan Penghuni Rumah Susun Perum Perumnas Palembang. *Jurnal Teknik Sipil*, 7(2), 39–49. <https://doi.org/ISSN:1907-6975>.
- David Jiboye, A. (2012). *Post-occupancy evaluation of residential satisfaction in Lagos, Nigeria: Feedback for resi-dential improvement*. *Frontiers of Architectural Research*, 1(3), 236–243. <https://doi.org/10.1016/j.foar.2012.08.001>
- <https://doi.org/10.11113/jt.v75.5284>
- <https://doi.org/10.3390/su8101050>
- <https://doi.org/10.5614/jrcp.2017.28.1.5>
- <https://doi.org/ISSN2394-187>(Online) ISSN 2394-7179 (Print)
- <https://doi.org/10.1080/17452007.2015.1106399>
- <https://doi.org/ISSN1858-1137>
- <https://doi.org/ISBN> (cetak) : 978-602-17090-1-6 ISBN (online) : 978-602-17090-2-3
- Hendroyono, S.Mulyono. 2010. *Evaluasi Pengelolaan Rusun Pekunden Dan Bandarharjo Semarang*. Tesis : Universitas Diponegoro Semarang.
- Imarotuz Zahro,Ria.2016. Pengaruh Kualitas Pelayanan Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Terhadap Kepuasan Penyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Waru Gunung Karang Pilang Surabaya.*Jurnal: Program Studi Ilmu Administrasi Negara, FISIP. Universitas Airlangga*.
- Komala Sari, Ade. 2016. *Evaluasi Teknis Dan Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Di Kabupaten Sleman Yogyakarta*. Jurnal : Fakultas Teknik Universitas Abdurrah, Pekanbaru, Indonesia.
- Kusumaningrum, Diah dkk. 2010. *Evaluasi Pengelolaan Prasarana Lingkungan Rumah Susun Di Surabaya (Studi Kasus : Rusunawa Urip Sumoharjo)*. Seminar : Program Magister Teknik Prasarana Lingkungan Permukiman, Jurusan Teknik Lingkungan FTSP-Institut Teknologi Sepuluh Nopember, Kampus ITS Sukolilo Surabaya.
- Kusuma Hidayati ,Masturina.2012. *Tingkat Kepuasan Penghuni Rusunawa Terhadap Fisik Dan Lingkungan Rusunawa Di*

Surakarta.Jurnal: Magister Perencanaan Kota dan Daerah.  
Universitas Gadjah Mada (UGM).

- Khair, N., Ali, H. M., Sipan, I., Juhari, N. H., & Daud, S. Z. (2015). *Post occupancy evaluation of physical environment in public low-cost housing*. Jurnal Teknologi, 75 (10), 155–162.
- Masykur. 2014. *Kajian Evaluasi Pelaksanaaaan Pembangunan Rusunawa Di Banten, Jawa Tengah, Jawa Barat Dan Yogyakarta*. Jurnal : Teknik Arsitektur, Universitas Borobudur.
- Munandar ,Charis.2015. *Tingkat Efektivitas Pembangunan Rusunawa Bagi Penghuninya (Studi Kasus : Rusunawa Kraton di Kecamatan Tegal Barat Kota Tegal)*.Tesis: Universitas Negeri Semarang.
- Musyawaroh,Murtanti Jani Rahayu.2011. *Konsep Desain Penataan Ruang Servis Pada Rumah Susun Sederhana Sewa Berlandaskan Hasil Evaluasi Purna Huni*. Tata Loka Planologi. Universitas Diponegoro.
- Mustafa, A., & Sugiarto. (2013). Analisis Pengaruh Kualitas Pelayanan Terhadap Kepuasan Penghuni (Studi Kasus Rusunawa Jurug Surakarta). Matriks Teknik Sipil, 1(2), 63.
- Ning, Y., & Chen, J. (2016). *Improving residential satisfaction of university dormitories through post-occupancy evaluation in China: A socio-technical system approach*. Sustainability (Switzerland), 8(10), 1–17.
- Parasayuningtyas ,Siska Hadiana.2015. *Evaluasi Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Dibakalan Krapyak Kabupaten Kudus*.Jurnal: Program Studi Ilmu Pemerintahan, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik. Universitas Diponegoro.
- Prasojo, W., & Frida, N. (2014). Analisis Tingkat Kepuasan Penghuni pada Hunian Rumah Susun Ditinjau Terhadap Kualitas Bangunan di Wilayah Surabaya. Rekayasa Teknik Sipil, 3(1), 54–62.
- Pramitasari, G. A. Putra, B. T. Ujianto, & Hamka (Eds.), Temu Ilmiah IPLBI 2016 (pp. 157–162). Malang: Institut Teknologi Nasional.
- Rini, Andi Idham AP, Rudi Latief.2016. *Evaluasi Ketersediaan Rumah Susun Sewa Terhadap Pertumbuhan Permukiman Kumuh*

- Kelurahan Wameo Kecamatan Batupualo*.Jurnal: Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Sains dan Teknologi, Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar.
- Sukmajati, Danto dkk. 2013. *Kajian Sistem Pengelolaan Bangunan Rumah Susun Sederhana*. Jurnal : Program Studi Arsitektur, Universitas Mercu Buana.
- Suokotta, Jan dkk. 2013. *Evaluasi Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pengelolaan Rusunawa (Studi Kasus : Rusunawa Wangurer, Tangkoko Dan Unsrat)*. Jurnal : Teknik Sipil, Pascasarjana, Universitas Sam Ratulangi Manado.
- Sari, A. K. (2016). Evaluasi teknis dan pengelolaan rumah susun sederhana sewa di kabupaten sleman yogyakarta. *Racic*,1(1), 55–68.
- Setiadi, H. A. (2014). Persepsi TingkatKepuasan Penghuni Terhadap Atribut Rumah Susun Sewa Kemayoran. *Jurnal Sosek Pekerjaan Umum*, 6(1), 1–15.
- Setiadi, H. A. (2015). Analisis Faktor Berpengaruh terhadap Kepuasan Penghuni Rumah Susun Sewa Studi Kasus Rumah Susun Sewa Kemayoran. *Jurnal Permukiman*, 10(1), 19–36.
- Sugiyono. (2011). *Metode Penelitian Pendidikan : Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif,dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Thaddi, Z. R., & Admane, S. V. (2015).*Evaluation of factors for Post occupancy Satisfaction analysis of a Residential Building – A review. Engineering and Scientific International Journal (ESIJ)*,2(2), 53–59.
- Vitriana, A. (2017). *Increase in Land Value due to Spatial Transformation in the Northern Part of the Bandung – Cimahi Peri-urban Region*. *Journal of Regional and City Planning*, 28(1), 74.
- Vitriana, A. (2018). Laporan Penelitian Evaluasi Pasca Huni Apartemen Transit Rancaekek. Bandung.
- WD Tuti ,Retnowati.2017. *Kondisi Eksisting Tahun 2016 Pelayanan Rusunawa Rawa Bebek Di Dki Jakarta*.Jurnal: Program Magister Ilmu Administrasi.UMJ

- Waani, J. O. (2015). Evaluasi purna huni (EPH): aspek perilaku ruang dalam SLB YPAC Manado. *Media Matrasain*, 12(3),1-13.
- Wibowo, A. S. (2013). Analisis Kepuasan Konsumen terhadap Kualitas Pelayanan KRL Commuter Line Bogor-Jakarta. Institut Pertanian Bogor.
- Wongbumru, T., & Dewancker, B. (2016). *Post-occupancy evaluation of user satisfaction: a case study of "old" and "new" public housing schemes in Bangkok*. *Architectural Engineering and Design Management*, 12(2), 107-124.
- Yanti, S. A., Arifin, M., & Ali, M. (2016). Kajian Tingkat Kepuasan Penghuni terhadap Kualitas Lingkungan Rusunawa (Studi Kasus : Rusunawa Daya dan Lette Kota Makassar). In G. A. Susilo, P. H.

# ANALISIS PASCA HUNIAN PADA **BANGUNAN RUSUNAWA**

Provinsi Banten yang memiliki jumlah penduduk sebanyak 2.930.224 jiwa pada tahun 2015 dan akan semakin bertambah dengan jumlah penduduk berpenghasilan rendah sekitar 690.67 jiwa (BPS Prov. Banten, 2016). Lebih lanjut lagi dijelaskan bahwa upah terendah di Provinsi Banten sebesar Rp. 1.965.000,- (Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Provinsi Banten, 2016), sedangkan harga rumah tinggal tipe 36 yang sederhana dapat mencapai RP.150 Juta - 200 Juta Rupiah.

Sehingga dari hasil penelitian kepuasan yang menyebabkan masyarakat tidak berminat dan tidak nyaman pada rusun Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) sesuai dengan Kuadran I Pada level unit hunian, dua faktor utama yang membutuhkan perbaikan segera adalah terkait fungsi ruang dapur dan fungsi ruang jemur. Keduanya dianggap tidak berfungsi optimal karena cenderung gelap dan kurang penghawaan sebagai akibat banyaknya ventilasi yang harus ditutup oleh fiber untuk menangkal asap pabrik. Pada level sarana. Selain itu juga ketidak konsistenan pemerintah akan regulasi sehingga terjadi bentrokan dilapangan dan pelaksanaan konstruksi dengan adanya perubahan Permen No.5/Permen/M/2007 dan PP No.64 Tahun 2016 terjadi suatu dinamika perubahan masalah/kendala lokasi yang tadinya harus diperkotaan dan batasan minimal kemampuan angsuran/cicilan.

