

# Penerapan Kebijakan Pemerintah Pada Rumah Susun Transit Ujung Berung Bandung

WIDJI INDAHING TYAS, CHARISSA DYANITA MULYANA PUTRI, MURNIA TRINANA EFENDI, RIFQI HADYAN DAMAS, VINA RETRIANA

Jurusan Teknik Arsitektur, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan  
Institut Teknologi Nasional

Email: [wit@itenas.ac.id](mailto:wit@itenas.ac.id)

## ABSTRAK

*Kebutuhan akan perumahan terjangkau telah menjadi masalah serius karena keterbatasan lahan dan keterbatasan subsidi pemerintah. Hal ini menjadi salah satu pertimbangan pemerintah dalam mengeluarkan kebijakan pembangunan rumah susun dengan penerapan standar perancangan rumah susun yang salah satunya adalah pembangunan rumah susun transit. Rumah Susun Transit Ujung Berung dibangun di atas tanah milik Pemerintah Provinsi Jawa Barat diperuntukan bagi PNS yang bekerja di wilayah sekitarnya dengan tujuan untuk memberikan hunian sementara sebelum memiliki hunian tetap. Lingkup bahasan penelitian rumah susun ditinjau dari aspek fisik bangunan berupa karakteristik unit, sarana, prasarana, dan utilitas umum dengan menggunakan metoda penelitian komparasi analisis deskriptif. Kesimpulannya adalah unit dengan luasan 24m<sup>2</sup> sudah memenuhi kenyamanan dengan lebar muka 4m. Untuk sarana, prasarana, dan utilitas sudah cukup memenuhi kebutuhan para penghuni rusun namun penggunaannya belum optimal.*

**Kata kunci:** Peraturan Pemerintah, Perancangan, Rumah Susun Transit

## ABSTRACT

*The need for affordable housing has become a serious problem because of limited land and limited government subsidies. This has become one of the considerations in issuing government development of this policy with the adoption of the standard design of flats, one of which is the development of this transit. Flats Transit Edge Berung built on land owned by the Provincial Government of West Java is intended for civil servants who work in the surrounding area with the aim to provide temporary shelter before having permanent housing. The scope of the research topics of flats in terms of the physical aspects of the building such as the characteristics of units, facilities, infrastructure, and public utilities using comparative research methods descriptive analysis. The conclusion is a unit with an area of 24m<sup>2</sup> own satisfaction with a face width of 4m. For facilities, infrastructure, and utility is sufficient to meet the needs of the occupants of the towers, but its use is not optimal.*

**Keywords:** Government Regulation, Design, Transit Flats

## 1. PENDAHULUAN

Rumah tinggal merupakan kebutuhan dasar dari umat manusia selain sandang dan pangan. Kebutuhan perumahan yang layak merupakan permasalahan utama yang sulit dipecahkan bagi negara berkembang seperti Indonesia. Hal ini disebabkan karena besarnya jumlah penduduk Indonesia, lebih dari 200 juta jiwa sedangkan tingkat ekonomi masyarakat yang mayoritas di bawah garis kemiskinan. Bahkan diperkirakan bahwa jumlah penduduk Indonesia akan mencapai 260 juta jiwa di tahun 2020, dengan laju pertumbuhan saat ini.

Untuk memenuhi kebutuhan rumah tinggal tersebut, Pemerintah melalui Kementerian Negara Perumahan Rakyat dengan visi "SETIAP KELUARGA INDONESIA MENGHUNI RUMAH YANG LAYAK" berupaya untuk mendorong pemenuhan kebutuhan rumah tinggal bagi setiap keluarga Indonesia melalui Program Pengembangan Perumahan dan Program Pemberdayaan Komunitas Perumahan. Maka dari itu, pembangunan rumah susun merupakan salah satu contoh program Pemerintah dalam memenuhi kebutuhan rumah tinggal bagi masyarakat Indonesia.

Pemikiran tersebut menjadi salah satu pertimbangan pemerintah dalam mengeluarkan kebijakan untuk memberikan dukungan fasilitas perumahan yang tepat sasaran baik dari aspek perencanaan dan pelaksanaan melalui standar-standar perancangan rumah susun dan subsidi oleh lembaga keuangan yakni lewat pembangunan rumah susun transit. Lingkup bahasan dari penelitian ini mencakup mengidentifikasi penerapan kebijakan pemerintah tentang rumah susun ditinjau dari aspek fisik bangunan berupa karakteristik unit, sarana, prasarana, dan utilitas Rumah Susun Transit Ujung Berung, Bandung. Metode penelitian yang digunakan dalam kajian ini adalah metode penelitian komparasi analisis deskriptif.

## 2. TINJAUAN RUMAH SUSUN TERHADAP KEBIJAKAN PEMERINTAH

### 2.1 Pengertian Rumah Susun

Rumah susun di Indonesia, diatur dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, yang disahkan dan diundangkan di Jakarta tertanggal 31 Desember 1985. Pengertian rumah susun dalam undang-undang ini adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. [5]

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

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

(a) 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. (b) Rumah Susun Umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. (c) Rumah Susun Khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus. (d) Rumah Susun Negara adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri. (e) Rumah Susun Komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan. [4]

Menurut Standar Nasional Indonesia 03-7013-2004<sup>[1]</sup>, fasilitas lingkungan yang ditempatkan pada lantai bangunan rumah susun harus memenuhi kebutuhan Maksimal 30% dari jumlah luas lantai bangunan dan Tidak ditmpatkan lebih dari lantai 3 (tiga) bangunan rumah susun. Atas ketentuan tersebut maka luasan lahan yang digunakan untuk fasilitas lingkungan rumah susun harus diperhatikan. Luas lahan yang diperuntukan sebagai fasilitas lingkungan harus memenuhi ketentuan seperti yang tertera ditabel.

**Tabel 1. Peruntukan Luas Lahan Rumah Susun (Sumber: SNI 03-7013-2004)**

No	Jenis Peruntukan	Luas Lahan	
		Maksimum(%)	Minimum (%)
1	Bangunan untuk hunian	50	-
2	Bangunan fasilitas	10	-
3	Ruang Terbuka	-	20
4	Prasarana Lingkungan	-	20

Lingkungan rumah susun harus dilengkapi dengan fasilitas lingkungan yang dapat berupa ruang atau bangunan. Jenis fasilitas lingkungan yang pokok berada di lingkungan rumah susun ada 6 (enam) jenis seperti yang tertera pada tabel.

**Tabel 2. Fasilitas Lingkungan Rumah Susun (Sumber: SNI 03-7013-2004)**

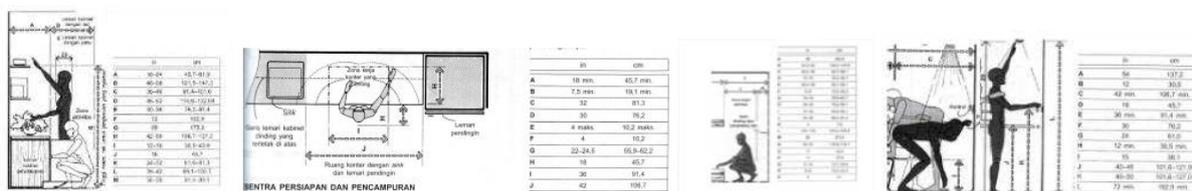
No.	Jenis Fasilitas Lingkungan	Fasilitas Yang Tersedia	Jarak	Luas Lantai
1	Fasilitas Niaga	- Warung - Toko-toko perusahaan dan dagang - Pusat perbelanjaan	- 300m - 500m - 1000m	- 18–36m <sup>2</sup> - 50m <sup>2</sup> - 600m <sup>2</sup>
2	Fasilitas Pendidikan	- Ruang belajar untuk prabelajar - Ruang belajar untuk sekolah dasar - Ruang belajar untuk sekolah lanjutan tingkat pertama - Ruang belajar untuk sekolah menengah umum	- 500m - 1000m - 100m - 3km	- 1,5m <sup>2</sup> / siswa - 1,5m <sup>2</sup> / siswa - 1,75m <sup>2</sup> / siswa - 1,75m <sup>2</sup> / siswa
3	Fasilitas Kesehatan	- Posyandu - Balai pengobatan - BKIA dan rumah bersalin - Puskesmas - Praktek dokter - Apotek	- 2km - 400m - 100m - 1km - 1km - 1km	- 30m <sup>2</sup> - 150m <sup>2</sup> - 600m <sup>2</sup> - 350m <sup>2</sup> - 18m <sup>2</sup> - 36m <sup>2</sup>
4	Fasilitas Peribadatan	- Mushola	Setiap blok	- 360m <sup>2</sup>

5	Fasilitas Pelayanan Umum	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Masjid kecil</li> <li>- Kantor RT</li> <li>- Kantor/balai RW</li> <li>- Poshansip/siskamling</li> <li>- Pos polisi</li> <li>- Telepon umum</li> <li>- Gedung serbaguna</li> <li>- Ruang duka</li> <li>- Kotak Surat</li> </ul>	Berada di tengah dan area <i>entrance</i> utama bangunan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 18-36m<sup>2</sup></li> <li>- 36m<sup>2</sup></li> <li>- 4m<sup>2</sup></li> <li>- 36m<sup>2</sup></li> <li>- 60mx60m</li> <li>- 250m<sup>2</sup></li> <li>- 100m<sup>2</sup></li> </ul>
6	RuangTerbuka	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Taman</li> <li>- Tempat bermain</li> <li>- Lapangan olahraga</li> <li>- Peralatan usaha</li> <li>- Sirkulasi</li> <li>- Parkir</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 800m</li> <li>- 800m</li> <li>- 1000m</li> <li>- 600m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 160k2</li> <li>- 80k2</li> <li>- 90000k2</li> <li>- 100k2</li> </ul>

Menurut standar ruang pada buku Dimensi Manusia & Ruang Interior yang ditulis oleh (Julius Panero, Martin Zelnik, 1979), terdapat beberapa standar ruang gerak manusia untuk memberikan kenyamanan penghuni beraktivitas dengan nyaman terhadap perabotan antara lain ruang duduk, ruang tidur, kamar mandi/wc, dapur, ruang cuci, dan jemur. [5]



Gambar 1. Standar Ruang Duduk, Ruang Tidur, dan Kamar Mandi/WC (Sumber: Dimensi Manusia & Ruang Interior, 1979)



Gambar 2. Standar Dapur, Ruang Cuci, dan Jemur (Sumber: Dimensi Manusia & Ruang Interior, 1979)

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Untuk memenuhi kebutuhan rumah tinggal yang layak dan terjangkau bagi tenaga kontrak dan PNS dengan harga sewa yang terjangkau, Pemerintah Provinsi Jabar bekerjasama dengan pemerintah pusat telah membangun Rumah Susun Transit sebanyak 3 (tiga) *twin blok* di daerah Pasir Endah, Kecamatan Ujung Berung, Kota Bandung.

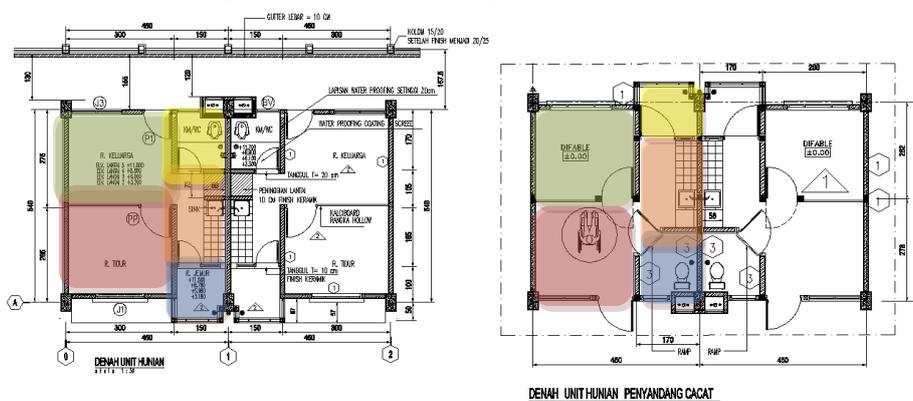


Gambar 3. Peta Lokasi Rumah Susun Transit Ujung Berung Bandung(Sumber: google.co.id/maps)

Masing-masing *twinblok* menampung 36 unit, 12 unit/lantai. Lantai dasar digunakan untuk kantor pengelola, fasilitas umum (mushola, area parkir, aula, dll) dan 2 unit untuk difabel. Lantai 2-4 digunakan untuk unit hunian rumah susun. Rumah Susun Transit Ujung Berung berada di Jl. A.H. Nasution, Pasir Endah, Kecamatan Ujung Berung, Kota Bandung.

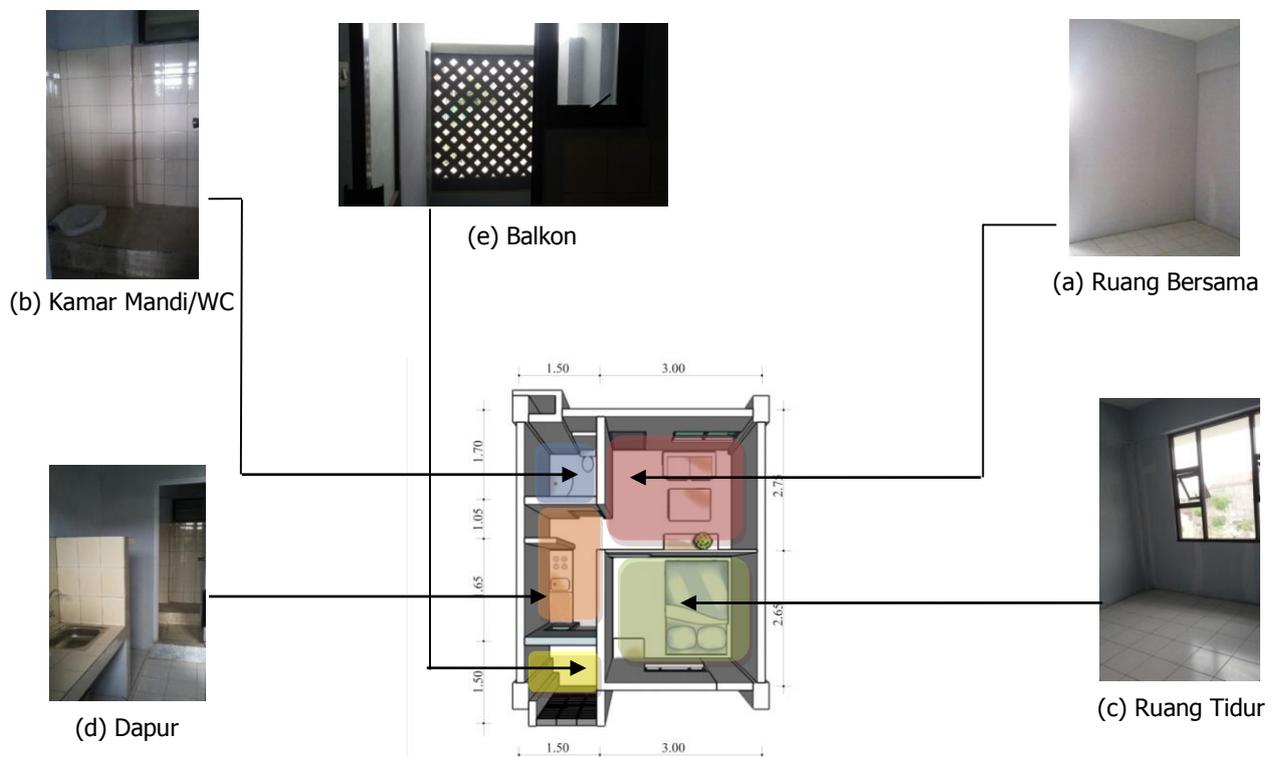
### 3.1 Analisa Karakteristik Unit

Berdasarkan UU No.20 tahun 2011 tentang Rumah Susun, terdapat persyaratan teknis yang menyatakan bahwa suatu unit rumah susun yaitu 21m<sup>2</sup> hal ini sudah melayani perkembangan dari UU No.16 tahun 1985. Karakter unit di rumah susun transit Ujung Berung memiliki luasan 24m<sup>2</sup> dengan lebar muka 4m, perancangan untuk ukuran unit sudah cukup baik karena memenuhi standar yang ada sehingga pergerakan penghuni di dalamnya bisa lebih leluasa. Dilengkapi lima fungsi ruang di dalamnya yaitu ruang keluarga, ruang tidur, kamar mandi/wc, dapur, dan balkon. Pada dasarnya Rumah Susun sendiri harus memiliki ruangan yang dapat menampung segala aktivitas utama. Aktivitas yang dapat ditampung pada luasan tersebut adalah bercengkrama, menerima tamu, makan, istirahat/tidur, masak, mencuci, menjemur pakaian, dan metabolisme. Dari studi aktivitas tersebut kapasitas jumlah penghuni yang berada di dalamnya adalah 1-3 orang (terdiri dari lajang, pasangan muda atau keluarga beranggotakan ayah, ibu, dan 1 anak maksimal berumur 9 tahun). Besaran unit ini menunjukkan besaran relatif terhadap fungsi dan efisiensi ruang dengan aktivitas penghuni di dalamnya. Terdapat sedikit perbedaan pada unit penghuni difabel yang mempunyai ukuran kamar mandi/wc lebih besar untuk menunjang aktivitas difabel. Dengan aktivitas tersebut ruang yang dirancang di Rumah Susun Transit Ujung Berung memiliki luasan lebih 3m<sup>2</sup> jika mengacu dari standar pemerintah yang mengatakan bahwa standarisasi luasan unit rumah susun yaitu 21m<sup>2</sup>. Ruang 3m<sup>2</sup> dapat digunakan untuk penambahan perabotan rumah tangga/*furniture* sesuai dengan kebutuhan penghuni.



Gambar 4. Analisis Denah Karakteristik Unit untuk non difable dan difable.

- Keterangan:
- Ruang Bersama
  - Ruang Tidur
  - Kamar Mandi/WC
  - Dapur
  - Ruang Jemur



**Gambar5. Ilustrasi Tata Letak Penempatan Perabotan Dalam Ruang Di Dalam Unit**

(a) Ruang bersama yang dirancang pada unit Rumah Susun Transit Ujung Berung, kebutuhan untuk 1-3 penghuni, dapat terpenuhi secara baik untuk aktivitas menerima tamu, bercengkrama, dan makan. Pengaturan perabotan rumah tangga atau *furniture* bersifat fleksibel, efisiensi ruang dapat dibentuk secara optimal dengan furniture seperti kursi yang berukuran 1.40m x 0.80m, meja dengan ukuran 1.20m x 1.00m dan meja TV dengan ukuran 0.50m x 1.40m. (b) Kamar mandi/WC Rumah Susun Transit Ujung Berung menggunakan material keramik dengan tinggi 180cm dari level lantai. Perbedaan ketinggian lantai kamar mandi/WC Rumah Susun Transit Ujung Berung terhadap elevasi ruang unit hunian yaitu 5 cm. Ketersediaan *furniture* yang ada di dalam kamar mandi/WC adalah wc jongkok dan wc duduk khusus bagi penghuni difabel, serta keran air. Penyediaan *shower* atau bak menyesuaikan kebutuhan penghuni. (c) Ruang tidur ditempatkan di dekat bagian fasad bangunan yang mengarah keluar, sehingga mendapatkan penghawaan dan pencahayaan yang baik bagi kenyamanan penghuni untuk beristirahat. Dengan ukuran 2.65m x 3.00m dapat diletakkan tempat tidur tipe *double* ukuran 1.90m x 1.50m dan meja ukuran 0.60m x 0.80m. Untuk penggunaan material, aplikasi material aluminium diterapkan pada kusen jendela dan pintu. (d) Dapur pada Rumah Susun Transit Ujung Berung ini menggunakan meja dapur dengan menggunakan lapisan keramik 30x30cm. Tata letaknya pun dirancang di dekat jalur sirkulasi menghadap ke luar sehingga udara yang terbentuk tidak sepenuhnya terjebak di dalam unit. Dirancang dengan pertimbangan penambahan perabotan untuk kegiatan memasak dan menyimpan makanan, disediakan wastafel tempat mencuci yang dilengkapi bak penjebak lemak/*grease trap*. (e) Ruang jemur berupa balkon dengan luasan 2,25m<sup>2</sup> terletak di dekat bukaan fasad dapat digunakan untuk aktivitas menjemur. Material dinding *roaster* dipilih sebagai bagian dari estetika bangunan dan penghawaan alami ke dalam unit dapat berfungsi dengan baik.

### **3.2 Analisa Sarana, Prasarana, dan Utilitas Umum**

Dalam UU No 20 tahun 2011 tentang persyaratan rumah susun dalam merancang fasilitas sarana prasarana yang diatur dalam kebijakan pemerintah pasal 40 yaitu:

(a) Pelaku pembangunan wajib melengkapi lingkungan rumah susun dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum. (b) Prasarana, sarana, dan utilitas umum meliputi kemudahan dan keserasian hubungan dalam kegiatan sehari-hari; Pengamanan jika terjadi hal-hal yang membahayakan; dan Struktur, ukuran, dan kekuatan sesuai dengan fungsi dan penggunaannya. (c) Prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi standar pelayanan minimal. [4]

Pada hasil analisis Rumah Susun Transit Ujung Berung terdapat ruang untuk umum yang merupakan bagian bersama sehingga memenuhi standar pelayanan minimal sarana dan prasarana lingkungan yang menyatu dengan bangunan rumah susun. Bagian-bagian yang disediakan dalam sarana dan prasarana Rumah Susun Transit Ujung Berung yaitu jalan setapak, jalan kendaraan sebagai penghubung antar bangunan rumah susun atau keluar lingkungan rumah susun, tempat parkir dan/atau tempat penyimpanan barang. Jalan setapak dan jalan kendaraan sebagai penghubung antar bangunan pun memiliki sirkulasi dan kegunaan yang jelas, tempat parkir motor dan mobil pun sudah memiliki area nya masing-masing dan sudah diatur se jelas mungkin sehingga standarisasi yang ditetapkan oleh pemerintah sudah memenuhi dalam perancangan Rumah Susun Transit Ujung Berung.



**Gambar 6. Blok Plan dan Perletakan Sarana, Prasarana, & Utilitas (Sumber: Data Bestek PU diolah)**

Selain fasilitas umum dan sosial di dalam lingkungan Rumah Susun Transit Ujung Berung fasilitas lingkungan pun juga sama pentingnya untuk menunjang kebutuhan penghuni rumah susun. Fasilitas tersebut harus dilengkapi fasilitas perniagaan dan perbelanjaan, lapangan terbuka, pendidikan, kesehatan, peribadatan, fasilitas pemerintah dan pelayanan umum serta pemakaman dan pertamanan. Di sekitar Rumah Susun Ujung Berung dapat dengan mudah menjangkau tempat sebagai berikut:

#### **3.2.1 Sarana Fasilitas Ekonomi**

Terdapat minimarket radius 200m dari Rumah Susun Ujung Berung, supermarket sekitar 1-2km jaraknya, Pasar Tradisional Ujung Berung sekitar 1,5km dan dapat menggunakan kendaraan pribadi atau angkutan umum.

#### **3.2.2 Sarana Fasilitas Sosial**

Fasilitas pendidikan di sekitar terdapat TK Bina Harapan, SD Andir Bandung dan SD Bina Harapan kurang dari 1km dapat menggunakan angkutan umum atau kendaraan pribadi, SMP Negeri 8 Bandung dan SMP Negeri 17 Bandung jarak yang di tempuh sekitar 1 kilometer dan dapat menggunakan angkutan kota, SMA Negeri 24 Bandung jarak tempuh 200m dapat berjalan kaki dan SMA Negeri 23 Bandung jarak tempuh 2km. Fasilitas kesehatan terdapat apotek berjarak 200m, Rumah Sakit Ujung Berung berjarak 1,5km, dan tersebar banyak praktek dokter di sekitar Rumah Susun Transit Ujung Berung. Fasilitas peribadatan terdapat

Mesjid Almuhajirin Taruna Parahyangan, Mesjid Attaqwa Cicukang dapat ditempuh dengan cara berjalan kaki atau menggunakan kendaraan jarak tempuh 500m dan Mushola didalam rumah susun. Fasilitas pemerintah terdapat Kantor Kecamatan Ujung Berung berjarak 1,5km dan dapat menggunakan kendaraan pribadi dan angkutan umum, Kantor Kelurahan Pasir Endah berada 1km dari rusun, dll.

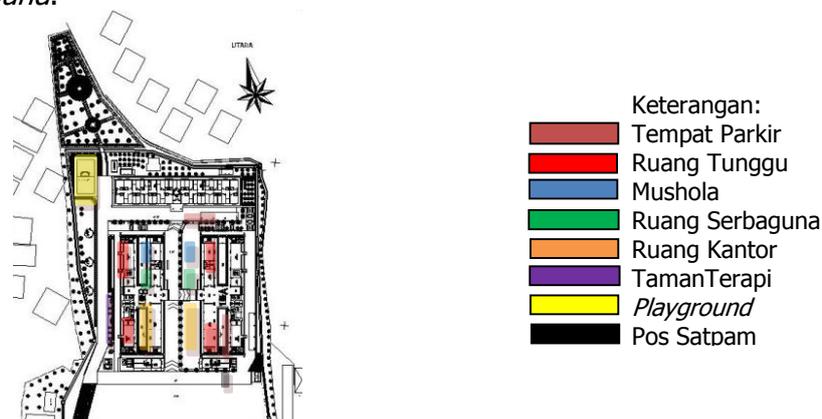
### 3.2.3. Sarana Fasilitas Umum

Fasilitas lapangan terbuka tersedia untuk umum berada di seberang Rumah Susun Ujung Berung di dalam kawasan kantor PU Jalan dan Jembatan Bandung. Dapat berjalan kaki ke lapangan tersebut atau membawa kendaraan pribadi. Untuk fasilitas pemakaman terdapat TPU Cicukang, TPU Nagrog. Sedangkan untuk fasilitas pertamanan terdapat Alun-Alun Ujung Berung Bandung berada di Jl. A.H. Nasution, Cinambo, Jawa Barat. Secara resmi telah dibuka untuk umum setelah diresmikan oleh Walikota Bandung Ridwan Kamil 14 Juni 2015.



Gambar 7. Sarana Berupa Fasilitas Ekonomi, Sosial, dan Umum Sekitar Rumah Susun Transit Ujung Berung, Bandung (Sumber: google.co.id)

Dilihat ketersediaan sarana dan prasarananya, Rumah Susun Transit Ujung Berung sudah memadai kelengkapannya. Dari segi perletakannya, sarana prasarana tersedia pada ruang dalam dan ruang luar lingkungan Rumah Susun Transit Ujung Berung. Pada ruang dalam, sarana prasarana terdapat pada lantai dasar seperti ruang tunggu, ruang serbaguna, ruang kantor, dan mushola. Sedangkan ruang luar sarana prasarana terdapat tempat parkir, taman terapi, *playground*.



Gambar 8. Sarana pada Rumah Susun Transit Ujung Berung, Bandung (Sumber: Data Bestek PU diolah)



Gambar 9. Skematik Perletakan Sarana Di Dalam Bangunan

(Sumber: Data Bestek PU diolah)

### 3.2.4 Prasarana Jalan

Dilihat dari kawasan kota, ada Jalan Primer dan Jalan Sekunder. Rumah Susun Transit Ujung Berung ini berada di jalan Primer yaitu jalan AH. Nasution Bandung. Dari tata letak rusun itu sendiri sebenarnya strategis dan mudah diakses menggunakan kendaraan pribadi atau kendaraan umum. Pada jalan AH. Nasution jalan terlihat terawat karena pada dasarnya Jalan tersebut adalah jalan milik provinsi yang di kelola oleh pemerintah pusat. Sedangkan setelah mulai masuk ke jalan menuju Rumah Susun Transit Ujung Berung terlihat kurang baik karena terdapat kerusakan jalan yang membuat kurang nyaman ketika dilalui kendaraan, namun hanya berlangsung kurang lebih sekitar 200 meter hingga sampai ke area rumah susun.

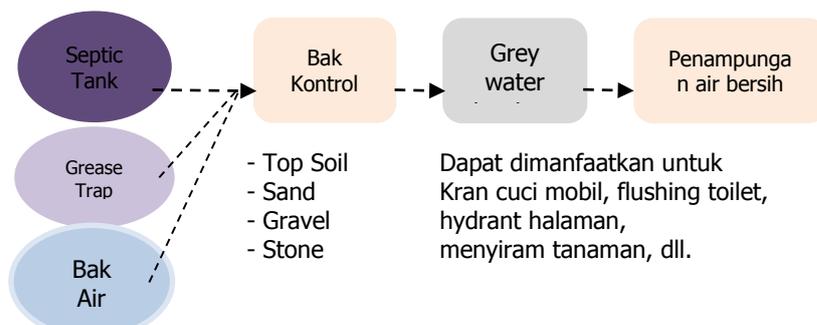


Keterangan:  
 ● Area Rumah Susun Transit Ujung Berung  
 ● Jalan Primer A.H Nasution Bandung  
 ● Jalan Masuk Menuju Rumah Susun Transit

Gambar 10. Peta Lokasi (Sumber: google.co.id/maps)

### 3.2.5 Prasarana Jaringan Air Limbah

Air limbah adalah air yang telah mengalami penurunan kualitas karena pengaruh manusia. Air limbah perkotaan biasanya dialirkan di saluran air kombinasi atau saluran sanitasi, dan diolah di fasilitas pengolahan air limbah atau septictank. (Sumber: [https://id.wikipedia.org/wiki/Air\\_limbah](https://id.wikipedia.org/wiki/Air_limbah)). Pada rumah susun transit Ujung Berung ini menghasilkan limbah rumah tangga mulai dari hasil kamar mandi, kakus, tempat cuci dan dapur.



Gambar 11. Ilustrasi Penyelesaian Grey Water dan Black Water

### 3.2.6 Prasarana Pembuangan Air Hujan

Pada rumah susun transit ini air hujan akan masuk ke setiap talang yang ada di sisi atap setelah itu sampai ke bawah lalu di alirkan ke saluran air lalu ada yang masuk ke riol kota adapun yang langsung menyerap ke tanah di sekitar site.



Gambar 12. Tampak atas rusun dan perletakan talang (Sumber: [google.co.id/maps](https://www.google.co.id/maps) diakses pada tanggal 8 Januari 2016)

### 3.2.7 Prasarana Sampah

Pengelolaan sampah di rusun ini sebenarnya sudah berjalan dengan baik, sampah disimpan atau dibuang pada bak sampah besar yang dimiliki oleh Rumah Susun Transit Ujung Berung. Namun pada pendistribusian shaft sampah mengalami gangguan karena kurangnya sosialisasi tentang cara kerja shaft tersebut oleh pengelola kepada penghuni.



Gambar 13. Shaft Sampah (Sumber: Data Survey tanggal 12 Oktober 2015)

### 3.2.8 Utilitas Air

Ketersediaan cukup memenuhi standarisasi dari kebijakan pemerintah dalam UU no 20 tahun 2011 [4]. Kelengkapan di Rumah Susun Transit Ujung Berung dalam hal utilitas air yaitu satu shaft mencakup 2 unit hunian untuk distribusi air bersih. Untuk pendistribusian air kotor sendiri pada Rumah Susun Transit Ujung Berung memiliki 4 *septictank*.

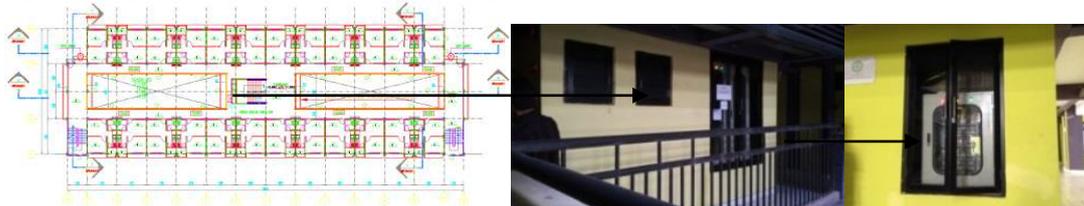


Gambar 14. Perletakan Resevoir Bawah (Sumber: Data Bestek PU Data Survey tanggal 12 Oktober 2015)

### 3.2.9 Utilitas Listrik

Pendistribusian aliran listrik di Rumah Susun Transit Ujung Berung bersumber dari PLN dan juga genset sebagai cadangan listrik. Posisi panel listrik berada di setiap lantai dan penyediaan genset di samping bangunan sejajar dengan pompa air untuk cadangan listrik ketika listrik padam. Pada setiap lantai di rumah susun ini, terdapat panel listrik di lantai 2 sampai dengan

lantai 5. Sistem yang digunakan pada penggunaan listrik bagi para penghuni rumah susun ini adalah sistem token, di mana penghuni yang mengontrol sendiri pemakaian listrik di unitnya masing-masing. Token dari masing-masing unit diletakkan di pusat koridor di setiap lantainya.



**Gambar 15. Peletakan Token Listrik, Token Listrik, dan Panel Listrik**  
(Sumber: Data Bestek PU dan Data Survey tanggal 12 Oktober 2015)

### **3.2.10 Utilitas Kebakaran**

Untuk sistem pengamanan kebakaran, tersedia pompa hidran di setiap gedung lengkap dengan selang untuk kemudahan petugas pemadam kebakaran dalam mengatasi kebakaran. Sistem proteksi kebakaran pada rumah susun ini menggunakan *sprinkler* di sepanjang koridor dan *smoke detector* di setiap unitnya, di 2 *twinblock* Rumah Susun Transit Ujung Berung. Tersedia pompa hidran di setiap gedung lengkap dengan selang untuk kemudahan petugas pemadam kebakaran dalam mengatasi kebakaran.

## **4. KESIMPULAN**

Secara spesifik Rumah Susun Transit Ujung Berung diperuntukkan bagi Pegawai Negeri Sipil (PNS) yang masih belum memiliki rumah, yang diharapkan setelah menempati rumah susun ini, para penghuni dapat menyisihkan sebagian penghasilannya untuk membeli atau mencicil rumah tinggal yang akan dimiliki sendiri.

Karakteristik unit Rumah Susun Transit Ujung Berung dengan 2 *twinblock* ini sudah cukup memenuhi standar dengan memiliki luasan 24m<sup>2</sup> dan sudah memenuhi kenyamanan dengan lebar muka 4m. Jumlah penghuni maksimal 3 orang (suami, istri, dan anak maksimal umur 9 tahun). Aktivitas penghuni dapat terpenuhi secara optimal di dalam unit dengan cakupan ruang bersama, ruang tidur, kamar mandi/wc, dapur, dan balkon. Ruang tersebut dibentuk menyesuaikan kebutuhan dasar penghuni yaitu sosial, ekonomi, dan budaya tidak menutup kemungkinan adanya aktivitas tambahan didalam unit. Oleh karena itu, dengan luasan 24m<sup>2</sup> penghuni dapat menambahkan perabotan bersifat *compact* sehingga kebutuhan simpan menyimpan dapat terpenuhi secara optimal.

(a) Sarana, prasarana dan utilitas Rumah Susun Transit Ujung Berung ini sudah cukup memenuhi kebutuhan para penghuni rusun. Letak yang strategis dengan kemudahan akses dari jalan utama provinsi Jawa Barat yaitu Jalan A.H Nasution menuju pusat kota kurang lebih hanya 6km. Sarana dan prasarana ruang dalam adalah tempat parkir, pos satpam, *playground*, taman terapi, mushola, toilet, ruang pengelola berupa kantor, ruang sosial berupa ruang tunggu, ruang serbaguna, dan *inner court*. Dengan penambahan taman terapi, fasilitas ini merupakan salah satu ciri khas dari Rumah Susun Transit Ujung Berung. Sarana prasarana pada ruang luar dapat diakses dengan jarak pencapaian 500m-2km sesuai dengan kebijakan pemerintah terpenuhi. (b) Kelengkapan bangunan sudah terpenuhi, salah satunya dengan pemasangan *smoke detector* pada setiap unit, penyediaan air bersih sesuai standar yang ditetapkan, ketersediaan listrik berasal dari PLN dengan genset sebagai cadangan listrik. Kontrol listrik berada pada token dari masing-masing unit sehingga kebutuhan listrik menyesuaikan kebutuhan penghuni dan pengisian token dikontrol oleh pengelola.

Dari analisa terhadap karakteristik unit dan sarana, prasarana, dan utilitas umum terdapat beberapa kekurangan pada Rumah Susun Transit Ujung Berung yaitu belum adanya RT/RW, belum adanya kesadaran akan kebersihan, dan rasa untuk menjaga fasilitas yang disediakan serta penggunaan yang belum optimal.

### **UCAPAN TERIMAKASIH**

Penulis mengucapkan terimakasih kepada Pusat Penelitian dan Pengembangan Permukiman (Puslitbangkim), Dinas Tata Ruang dan Cipta Karya Kota Bandung (Distarcip) atas kesediaannya untuk memberi data yang diperlukan dalam penelitian ini.

### **DAFTAR PUSTAKA**

- [1] Badan Standarisasi Nasional. 2004. *Standar Nasional Indonesia (SNI)03-7013-2004. Tata Cara Perencanaan Fasilitas Lingkungan Rumah Susun Sederhana*. Dewan Standarisasi Indonesia. Jakarta.
- [2] Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia, 2007, *Keputusan Menteri Nomor: 05/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi*, Jakarta: Departemen Pekerjaan Umum.
- [3] Republik Indonesia. 1985. *Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun*. Sekretariat Negara. Jakarta.
- [4] Republik Indonesia. 2011. *Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun*. Sekretariat Negara. Jakarta.
- [5] Panero, Julius & Martin Zelnik, 1979, *Dimensi Manusia & Ruang Interior*. Erlangga, Jakarta.

*World Wide Web:*

<http://bp3jb.jabarprov.go.id/wp-content/themes/move/content-portfolio.php?ajax=true&id=289>