

**TUGAS AKHIR**

**RUMAH SUSUN GOLONGAN MENENGAH**

**PEREMAJAAN KAWASAN PEMUKIMAN  
DI WILAYAH KELURAHAN RAWA BUNGA  
JAKARTA-TIMUR**



Oleh :

**ACHMAD DODY FIRMANSYAH**

90 340 096

**FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**1996**

**LEMBAR PENGESAHAN**

**RUMAH SUSUN GOLONGAN MENENGAH**

**PEREMAJAAN KAWASAN PEMUKIMAN**  
**DI WILAYAH KELURAHAN RAWA BUNGA**  
**JAKARTA-TIMUR**

Oleh :

**ACHMAD DODY FIRMANSYAH**

90 340 096

Yogyakarta, 12 Februari 1996

Telah disetujui oleh :

**Pembimbing I**



**( Ir. HADI SETIYAWAN )**

**Pembimbing II**



**( Ir. AHMAD SAIFUDIN, M.MT. )**

**Ketua Jurusan**



  
**( Ir. WIRYONO RAHARJO, M.Arch. )**

## PERSEMBAHAN

*Teruntuk .....*

*Ayah dan Mamih Tercinta,  
Kakak-kakakku Yang Ku Cintai,  
Adikku Achmad.Arif.Budywantoro  
Yang Paling Ku Cintai,  
Serta Mayya, Yang ku .....*

*" Terima Kasih Untuk Kamu Semua "*

ALLAH TIDAK AKAN MEMBEBANI SESEORANG  
MELAINKAN SESUAI DENGAN KESANGGUPANNYA.  
IA MENDAPATKAN PAHALA DARI KEBIJAKAN  
YANG DIUSAHAKANNYA  
DAN IA MENDAPAT SIKSA DARI KEJAHATAN  
YANG DIKERJAKANNYA,  
MEREKA BERDOA.

" YA TUHAN KAMI "

JANGANLAH ENKKAU HUKUM KAMI  
JIKA KAMI LUPA ATAU KAMI BERSALAH.

" YA TUHAN KAMI "

JANGANLAH ENKKAU BEBANKAN KEPADA KAMI,  
BEBAN YANG BERAT SEBAGAIMANA ENKKAU BEBANKAN  
KEPADA ORANG-ORANG YANG SEBELUM KAMI

" YA TUHAN KAMI "

JANGANLAH ENKKAU PIKULKAN KEPADA KAMI,  
APA YANG TAK SANGGUP KAMI MEMIKULNYA

" BERI MAAFLAH KEPADA KAMI "

" AMPUNILAH KAMI "

" DAN RAHMATILAH KAMI "

" ENKKAULAH PENOLONG KAMI "

" MAKA TOLONGLAH KAMI "

" TERHADAP KAUM YANG KAFIR "

(Q.S. AL BAQORAH 286)

## KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji dan syukur kami panjatkan kehadiran Allah Subhanahu wata'ala yang telah melimpahkan rahmat dan kekuatan-Nya, Sehingga saya dapat menyelesaikan tugas akhir dengan judul " Rumah Susun Golongan Menengah. Peremajaan Kawasan Pemukiman di Wilayah Kelurahan Rawa Bunga Jakarta-Timur " di Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan, Jurusan Teknik Arsitektur Universitas Islam Indonesia.

Dalam penyusunan tugas akahir ini saya sadar, begitu banyak bantuan yang diberikan oleh orang-orang yang bearada di sekeliling saya, mulai dari tahap awal penulisan hingga tersusunnya tugas akhir ini, sehingga saya mendapatkan tambahan ilmu, untuk itu patutlah kiranya saya mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Ayah dan Ibu Kami Tercinta, yang telah memberikan Doa dan ke " Ikhlasan " nya, sehingga tulisan ini dapat terselesaikan.
2. Bapak Ir. Wiryono Raharjo M.Arch, selaku ketua Jurusan Teknik Arsitektur Universitas Islam Indonesia.
3. Bapak Ir. Hadi Setiyawan, selaku dosen pembimbing Satu dalam penyusunan Tugas Akhir ini.
4. Bapak Ir. Ahmad Saifudin M.MT, selaku dosen pembimbing Dua yang telah banyak memberikan bimbingan didalam penulisan tugas akhir ini.
5. Bapak Ir. Supriyanta, dosen pembimbing Akademik yang juga telah memberikan *support*-nya didalam penulisan tugas akhir ini.

Saya menyadari bahwa dalam penyusunan tugas akhir ini walaupun sudah seoptimal mungkin, namun sebagai manusia, saya tidak terlepas dari kekurangan dan keterbatasan, sehingga kritik dan saran membangun sangat saya harapkan.

Akhir kata, semoga Allah Subhanahu wata'ala membalas atas segala bimbingan dan bantuannya, didalam penulisan tugas akhir ini. Amiiin

---

Yogyakarta, 12 Februari 1996

Penyusun

Achmad.Dody.Firmansyah

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iii
KUTIPAN AYAT .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
DAFTAR ISI .....	vii
DAFTAR GAMBAR .....	x
DAFTAR TABEL .....	xi
ABSTRAKSI .....	xii

### BAB I : PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang.....	1
1.1.1. Umum.....	1
1.1.2. Khusus.....	4
1.2. Permasalahan.....	10
1.2.1. Umum.....	10
1.2.2. Khusus.....	10
1.3. Tujuan dan Sasaran.....	11
1.3.1. Tujuan.....	11
1.3.2. Sasaran.....	11
1.4. Metodologi Pembahasan.....	11
1.4.1. Metode Pembahasan.....	11
1.4.2. Lingkup dan Batasan Pembahasan....	12
1.5. Sistematika Pembahasan.....	13

### BAB II : RUMAH SUSUN GOLONGAN MENENGAH MELALUI USAHA PEREMAJAAN KAWASAN PEMUKIMAN DI KELURAHAN RAWA BUNGA JAKARTA-TIMUR

2.1. Rumah Susun.....	15
2.1.1. Pengertian.....	15
2.1.2. Perkembangan Rumah Susun di Indonesia.....	16
2.1.3. Kondisi/Potensi Wilayah DKI Jakarta	17
2.1.4. Proyeksi Kebutuhan Perumahan di DKI Jakarta.....	18
2.1.5. Penyebaran Pembangunan Rumah Susun di DKI Jakarta.....	20
2.1.6. Kebijaksanaan Pembangunan Rumah Susun.....	20
2.2. Azas Dan Landasan Pembangunan Rumah Susun	28
2.2.1. Pemilikan Satuan Rumah Susun.....	29
2.2.2. Pengaturan dan Pembinaan Rumah Susun.....	30
2.2.3. Persyaratan Teknis dan Administrasi Pembangunan Rumah Susun.....	31
2.2.4. Bagian Bersama dan Benda Bersama..	33

2.3.	Masyarakat Golongan Menengah.....	34
2.3.1.	Sosial Budaya.....	34
2.3.2.	Ekonomi.....	35
2.3.3.	Karakteristik Calon Penghuni.....	35
2.4.	Peremajaan Kota.....	37
2.4.1.	Pengertian.....	37
2.4.2.	Ciri dan Klasifikasi Peremajaan Kota.....	38
2.4.3.	Penyelenggaraan Peremajaan Lingkungan Pemukiman.....	41
2.5.	Kelurahan Rawa Bunga.....	42
2.5.1.	Wilayah Kelurahan Rawa Bunga.....	42
2.5.2.	Luas Wilayah.....	44
2.5.3.	Kondisi Lingkungan.....	44
2.5.4.	Kondisi Penduduk.....	45
2.5.5.	Kondisi Sosial dan Ekonomi.....	45

**BAB III : DAYA BELI DAN KARAKTERISTIK GOLONGAN MASYARAKAT MENENGAH TERHADAP RUANG HUNI**

3.1.	Analisa Daerah Perencanaan.....	46
3.1.1.	Kawasan Pemukiman Rawa Bunga.....	46
3.1.2.	Skala Kota.....	47
3.1.3.	Skala Kawasan.....	48
3.1.4.	Kawasan Peremajaan.....	48
3.2.	Analisa Perencanaan Rumah Susun.....	50
3.2.1.	Prosentase Peremajaan.....	50
3.2.2.	Jumlah KK Yang Terkena Peremajaan.....	51
3.2.3.	Modal Masyarakat.....	53
3.2.4.	Daya Beli Masyarakat Terhadap Luasan Ruang.....	53
3.2.5.	Kesimpulan.....	57
3.3.	Analisa Manfaat Pembangunan Rumah Susun..	62
3.3.1.	Masyarakat.....	62
3.3.2.	PEMDA DKI Jakarta.....	62
3.3.3.	Developer.....	63
3.4.	Analisa Tata Ruang Dan Karakteristik Penghuni.....	63
3.4.1.	Ruang Tidur Sebagai Ruang Privacy.....	63
3.4.2.	Ruang Makan Sebagai Ruang Semi Privacy.....	65
3.4.3.	Mengaktualisasikan Diri Melalui Ruang Keluarga atau Ruang Tamu....	66
3.4.4.	Dapur.....	67
3.4.5.	Kamar Mandi/WC.....	68
3.4.6.	Wadah Kegiatan Sebagai Pusat Kegiatan Warga.....	69
3.5.	Kesimpulan.....	70

<b>BAB IV : PENDEKATAN KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN RUMAH SUSUN GOLONGAN MENENGAH</b>	
4.1. Landasan Umum .....	73
4.1.1. Landasan Kebijaksanaan .....	73
4.1.2. Hakekat Peremajaan Kota .....	74
4.2. Pendekatan Konsep Perencanaan Rumah Susun	75
4.2.1. Lokasi Dan Site .....	75
4.2.2. Pencapaian .....	76
4.2.3. Massa Bangunan .....	77
4.2.4. Tata Letak Bangunan .....	80
4.2.6. Ketinggian Bangunan .....	81
4.2.6. Pola Ruang Luar .....	81
4.2.7. Sirkulasi .....	83
4.3. Pendekatan Konsep Perancangan Rumah Susun	84
4.3.1. Luasan Unit.....	84
4.3.2. Jumlah Unit.....	86
4.3.3. Organisaasi Ruang.....	88
4.3.4. Ruang Keluarga.....	89
4.3.5. Ruang Tidur.....	90
4.3.6. Dapur.....	92
4.3.7. Letak Kamar Mandi dan WC.....	93
4.3.8. Pencapaian Dalam Bangunan.....	94
4.3.9. Bahan Bangunan.....	94
<b>BAB V : KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN</b>	
5.1. Konsep Dasar Perencanaan.....	96
5.1.1. Peruntukan Lokasi.....	96
5.1.2. Pencapaian ke Bangunan.....	97
5.1.3. Massa Bangunan.....	97
5.1.4. Tata Letak Bangunan.....	98
5.1.5. Ketinggian Bangunan .....	99
5.1.6. Pola Ruang Luar.....	99
5.1.7. Sirkulasi Lingkungan .....	100
5.2. Konsep Dasar Perancangan.....	101
5.2.1. Luasan Unit.....	101
5.2.2. Jumlah Unit.....	102
5.2.3. Oranisasi Ruang.....	102
5.2.4. Ruang Keluarga.....	103
5.2.5. Ruang Tidur.....	104
5.2.6. Dapur.....	105
5.2.7. Letak Kamar Mandi dan WC.....	106
5.2.8. Pencapaian Dalam Bangunan.....	107
5.2.10 Bahan Bangunan.....	107

DAFTAR PUSTAKA  
LAMPIRAN

## DAFTAR GAMBAR

- Gambar 2.1. : Peta Rencana Bagian Wilayah Kota DKI Jakarta  
2005
- Gambar 3.1. : Peta Kawasan Kelurahan Rawa Bunga
- Gambar 3.2. : Ruang Tidur
- Gambar 3.3. : Ruang Makan
- Gambar 3.4. : Ruang Keluarga atau Ruang Tamu
- Gambar 3.5. : Dapur
- Gambar 3.6. : Kamar Mandi/WC
- Gambar 3.7. : Pusat Kegiatan Warga
- Gambar 4.1. : Massa Bangunan Berbentuk Bujur Sangkar
- Gambar 4.2. : Massa Bangunan Berbentuk Persegi Panjang
- Gambar 4.3. : Tata Letak Bangunan
- Gambar 4.4. : Pola Ruang Luar
- Gambar 4.5. : Sirkulasi
- Gambar 4.6. : Perletakan Ruang Huni
- Gambar 4.7. : Ruang Keluarga
- Gambar 4.8. : Ruang Tidur
- Gambar 4.9. : Dapur
- Gambar 5.1. : Site Kawasan Kelurahan Rawa Bunga
- Gambar 5.2. : Pencapaian ke Bangunan
- Gambar 5.3. : Massa Bangunan
- Gambar 5.4. : Tata Letak Bangunan
- Gambar 5.5. : Pola Ruang Luar
- Gambar 5.6. : Sirkulasi
- Gambar 5.7. : Organisasi Ruang
- Gambar 5.8. : Ruang Keluarga
- Gambar 5.9. : Ruang Tidur
- Gambar 5.10 : Dapur

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1. : Pembagian Perencanaan Penduduk Kecamatan  
Jatinegara. RBWK 2005 DKI Jakarta

Tabel 2.1. : Luas Wilayah Kelurahan Rawa Bunga

Tabel 3.1. : Kredit Pemilikan Rumah

Tabel 3.2. ; Typologi Ruang

Tabel 3.3. : Prosentase Ruang Huni Yang tersaji



## ABSTRAKSI

Makin tingginya kebutuhan lahan di perkotaan sebagai konsekuensi meningkatnya jumlah penduduk dan kegiatan perkotaan, menuntut pula pemanfaatan lahan yang optimal untuk segala jenis peruntukkan, termasuk didalamnya adalah sektor perumahan. Laju pertumbuhan di wilayah perkotaan yang terutama diakibatkan oleh urbanisasi dan kelahiran menimbulkan banyak permasalahan, yang antara lain wilayah kota semakin sempit dan terbatas dengan padatnya lingkungan hunian dan meningkatnya tuntutan fasilitas pelayanan kota.

Apabila permasalahan tersebut dicoba untuk diatasi dengan cara pelebaran wilayah kota maka akan menimbulkan masalah baru antara lain, daerah pertanian yang subur disekitar kota akan tergusur oleh adanya pelebaran wilayah kota, yang tentunya akan mengganggu terhadap kebutuhan pangan, permasalahan transportasi dan mahalnnya biaya prasarana serta utilitas kota yang baru.

Perkembangan wilayah ini tidak dapat dibiarkan bertambah melebar, tetapi perlu dihambat dan perlu dioptimalisasikan penggunaan lahan dengan membangun secara vertikal baik untuk lingkungan hunian maupun fasilitas pelayanannya.

Oleh karena itu, dalam masa pembangunan ini, disamping program pembangunan rumah inti dan rumah sederhana, pemerintah telah menggalakkan pembangunan rumah susun, terutama di kota-kota besar, seperti di Jakarta. Program rumah susun ini dilandasi pemikiran makin langkanya dan makin mahalnnya harga tanah, sehingga pendayagunaan tanah harus ditingkatkan dengan mengarahkan pembangunan perumahan yang berdaya guna dan berhasil guna, yaitu dengan sistem perumahan yang dalam bentuk rumah susun.

Serta mewujudkan kesejahteraan umum dan meningkatkan taraf hidup rakyat dalam usaha pemerataan pemenuhan kebutuhan pokok akan perumahan yang layak dengan harga yang terjangkau oleh daya beli masyarakat.

# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1. LATAR BELAKANG

### 1.1.1. Umum

Jakarta sebagai Ibukota, semakin hari pertumbuhannya semakin pesat baik disegala bidang. Sejalan dengan itu pula kebutuhan akan rumah tinggal juga terus bertambah, yang menyebabkan timbul banyak masalah baik bagi masyarakat maupun pemerintah.

Terbatasnya lahan dalam pembangunan perumahan ditengah perkotaan merupakan suatu masalah yang sedang dihadapi oleh pemerintah, sementara itu masyarakat dalam memilih rumah tidak terlepas dari pertimbangan masalah lokasi. Mereka ingin suatu tempat tinggal yang dekat dengan tempat kerja dan dekat dengan fasilitas-fasilitas kota, dengan alasan biaya yang ringan dan kepraktisan. Padahal sebagaimana diketahui harga tanah ditengah kota begitu tinggi. Sejauh ini pula telah banyak usaha-usaha pemerintah DKI Jakarta didalam menyediakan perumahan bagi masyarakat, dengan membuat lokasi perumahan bagi masyarakatnya, dengan membuat lokasi perumahan kearah pinggiran kota yang jauh dari lokasi kerja dan fasilitas kota. Dan ternyata tanpa disadari hal ini menimbulkan dampak lain, yang salah satunya adalah kemacetan lalu lintas.

Dewasa ini penduduk DKI Jakarta sudah mencapai 8,5 juta jiwa dengan pertumbuhan penduduk setiap tahunnya 2,4%,<sup>1</sup> akibat laju pertumbuhan kota Jakarta yang masih tinggi maka diperlukan adanya konsep pembangunan perumahan terpadu dan terarah, baik perencanaan, pengadaan dan pendistribusian atau penunjukkan serta penataan tertib hunian.

Mengapa di Jakarta perlu penataan penertiban hunian, itu semua tidak lain karena di Jakarta, telah tumbuh dengan pesat pemukiman kumuh yang diperkirakan sudah mencapai 4.481 ha dan dihuni oleh lebih dari 2,23 juta jiwa, atau tidak kurang dari 30% seluruh penduduk Jakarta.<sup>2</sup> Oleh karena itu, bagi pemerintah pusat maupun pemerintah yang bersangkutan, peremajaan lingkungan kumuh merupakan tantangan besar, terutama yang menyangkut penanganan penyaluran pemukiman penghuninya. Menanggapi permasalahan ini, pemerintah berusaha mencari jalan keluar, dengan memulai pembangunan rumah susun untuk golongan menengah kebawah, yang juga tercantum didalam undang-undang no : 16 tahun 1985 didalam ketentuannya bahwa " Rumah susun

- 
1. Biro HUMAS DKI Jakarta, " Aku Cinta Rumah Susun ", Jakarta 1995, (hal;9)
  2. Pemerintah DKI Jakarta, " Rencana Bagian Wilayah Kota 2005 ", Jakarta 1987,(hal;III-1).

adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat memiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama dan tanah bersama.<sup>1</sup>

Sampai saat ini pembangunan rumah susun di Jakarta khususnya, dapat dihitung kira-kira sudah ada 8 lokasi rumah susun yang telah dibangun dengan berbagai latar belakang, yang diantaranya dilakukan oleh pihak Dinas Perumahan DKI Jakarta, Perumnas, serta pengusaha swasta Nasional, yang diperuntukkan bagi golongan masyarakat golongan menengah kebawah.<sup>2</sup> Dan mereka hampir seluruhnya merasa betah tinggal di rumah susun, ini diungkapkan oleh salah seorang penghuni rumah susun Tanah Tinggi Jakarta, yang mengatakan bahwa " tinggal di rumah susun itu enak, karena sarananya lengkap, setiap unit tempat tinggal telah tersedia PAM, listrik, gas, dan kakus. Selain itu tersedia pula tempat terbuka untuk sarana bermain

- 
1. Pemerintah DKI Jakarta Dinas Perumahan " Himpunan Peraturan Perundang-undangan Perumahan " Jakarta 1995 (hal;2).
  2. Pemerintah DKI Jakarta, " Daya dan Upaya PEMDA DKI Jakarta dalam Pengadaan Rumah Susun Murah ", Jakarta 1995.

anak-anak, berbeda dengan permukiman sebelumnya (padat dan kumuh), jangankan ada lahan terbuka untuk bermain anak-anak, tempat buang air besar saja sulit didapat, walaupun ada, harus antri dulu.<sup>1</sup>

Dari liputan diatas menunjukkan bahwa mereka yang tinggal di rumah susun sudah dapat menerima keberadaannya, namun bagaimana Arsitek dengan desainnya dapat menjawab kebutuhan perumahan yang layak, dengan tetap mempertimbangkan daya beli masyarakat terhadap keinginan/hasrat hidup di ruang huni yang cukup (cukup penampilan bangunannya, cukup kesehatannya, cukup luas ruangnya dan cukup sarana dan prasarana lingkungannya)

#### 1.1.2. Khusus

Luas daratan Wilayah DKI Jakarta adalah sekitar 650 Km<sup>2</sup>,<sup>2</sup> jumlah ini termasuk luas daratan Kepulauan Scribu. Sesungguhnya luas daratan ini sampai kapanpun rasanya sulit untuk ditambah atau dikembangkan, rencana reklamasi atau usaha untuk memperluas pantai utara yang hanya seluas 2.700 ha, tampaknya belum dan tidak akan menjawab keterbatasan lahan di wilayah DKI Jakarta dikaitkan dengan kebutuhan pembangunan.

- 
1. Harian Pos Kota, " Rumah Susun Tanah Tinggi ", Jakarta 1995.
  2. Biro HUMAS DKI Jakarta, " Aku Cinta Rumah Susun ", Jakarta 1995.(hal;7).

Luas daratan DKI Jakarta, diluar Kepulauan Seribu mendekati 600 Km<sup>2</sup> atau seluas 60.000 ha. Dari jumlah ini, hanya 55% yang diperuntukkan bagi lahan pemukiman. Sedangkan selebihnya (sekitar 45%) diperuntukkan bagi keperluan lain. Ini berarti bahwa yang tersedia untuk dijadikan perumahan atau pemukiman hanya sekitar 33.000 ha.

Dari lahan yang dapat dijadikan pemukiman, dan dapat dibangun jadi perumahan hanyalah sekitar 60%, selebihnya digunakan untuk sarana dan prasarana umum (seperti : Jalan, Saluran, Taman, Sarana Olah Raga, dsb). Ini berarti untuk tempat tinggal atau rumah (termasuk halaman atau ruang terbuka) hanya sekitar 19.800 ha. Bila rumah tinggal ini rata-rata hanya sekitar 60% yang dapat diizinkan untuk didirikan bangunan, sementara sisanya digunakan untuk halaman atau ruang terbuka, maka luas bangunan rumah tinggal seluruhnya hanya seluas 11.880 ha. Dengan demikian dapat disimpulkan, bahwa luas dasar bangunan yang dapat dijadikan tempat tinggal seluruh warga Ibukota ini sangat terbatas, yaitu hanya 11.880 ha saja.

Sedangkan disisi lain, jumlah penduduk DKI Jakarta terus bertambah. Pertumbuhan penduduk DKI Jakarta rata-rata mencapai 2,4% per tahun, tentu saja setiap warga atau penduduk ini membutuhkan tempat

untuk bermukim. Dengan demikian kebutuhan tempat bermukim atau tempat tinggal terus bertambah sejalan dengan pertumbuhan jumlah penduduk, makin banyak penduduk tentunya makin banyak pula rumah tinggal yang diperlukan.

Diperkirakan jumlah penduduk kota Jakarta tahun 2005 nanti akan mencapai 12 juta orang, maka rumah tinggalpun harus dapat memenuhi kebutuhan warga sejumlah itu. Bila kebutuhan ruang tempat tinggal setiap jiwa sekitar  $15\text{m}^2$ , maka kebutuhan ruang tempat tinggal warga DKI Jakarta pada tahun 2005 nanti akan mencapai 18.000 ha. Mengingat lahan yang dapat didirikan bangunan rumah tinggal hanyalah 11.800 ha, maka tidak dapat dielakkan lagi bahwa penataan pembangunan pemukiman harus berupa rumah susun.

Sesuai dengan RUTRK DKI Kecamatan Jatinegara termasuk dalam wilayah pengembangan Timur pada tahun 2005 yang diharapkan dapat menampung penduduk sebesar  $896.450 \text{ jiwa/ha}^1$  dengan kepadatan penduduk rata-rata 265 jiwa/ha. Yang didistribusikan kesetiap unit *Planning* dengan jumlah dan kepadatan yang bervariasi, Kecamatan Jatinegara terdiri dari 15 unit *planning* atau *distrik* perencanaan dengan penduduk, luas dan

---

1. Pemerintah DKI Jakarta, "Rencana Bagian Wilayah Kota 2005", Jakarta 1987 (hal;III-1).

kepadatannya. Dan ini dapat dilihat dalam tabel, dibawah ini :

Pembagian unit *planning* RBWK Jatinegara<sup>1</sup>

No	Unit Sub Wilayah	Planning Distrik Areal Distrik	Luas (jiwa)	Penduduk jiwa/Ha	Kepadatan
1.	C (RB)	C.5	222,2	67.770	305
2.	D	D.6	235	86.925	305
3.		D.1	183	55.815	305
4.		D.2	160,1	48.830	305
5.		D.3	106	32.330	305
6.		D.4	235,6	53.010	225
7.		D.5	126	28.350	225
8.		D.7	197	44.325	225
9.		D.8	480	102.325	225
10.		D.9/D.10	314	70.650	225
11.		D.11	254	77.685	305
12.		D.12	154	46.970	205
13.		D.13	153	49.225	302
14.		D.14	150	30.750	205
15.		D.15	345	101.490	293

(\* RB = Rawa Bunga)

Tabel 1.1. : Pembagian Perencanaan Penduduk Kecamatan

Sesuai dengan perkembangan dan pengembangan wilayah Kecamatan Jatinegara pada tahun 2005 membutuhkan sekitar 213.440 unit bagi 896.450 penduduk. Secara garis besar jenis dan wilayah pengembangan perumahan yaitu dengan cara peremajaan di sekitar pasar Jatinegara, al :

- 
1. Pemerintah DKI Jakarta " Rencana Bagian Wilayah Kota 2005 " Jakarta 1987,(hal;III-1).

- Sebagian Kelurahan Kampung Melayu            5,3    ha
- Kelurahan Bali Mester                                67,37 ha
- Sebagian Kelurahan Rawa Bunga                24,95 ha

Areal peremajaan mencakup selua ± 97,62 ha. Pada areal ini pelaksanaan perbaikan lingkungan akan tetap dibutuhkan karena diperkirakan areal ini sebagian besar akan dihuni oleh masyarakat yang berpenghasilan menengah. Adapun penyebaran pembangunan rumah susun disesuaikan dengan :

1. Penataan kota, yang disesuaikan dengan rencana peruntukan dan rencana kepadatan penduduk.
2. Pemenuhan kebutuhan perumahan didalam mengisi kebutuhan akan perumahan yang layak huni, sesuai dengan proporsi kebutuhan perumahan per wilayah kota sebagaimana ditetapkan dalam rencana tata ruang kota DKI Jakarta.
3. Prioritas penanganan pemukiman kumuh.

Dengan demikian dapat disimpulkan agar kebutuhan tempat tinggal warga DKI Jakarta dapat dipenuhi, maka warga DKI Jakarta dituntut untuk mau tinggal dirumah susun. Pembangunan rumah susun, juga berarti meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah yang kini semakin mahal dan semakin sukar didapat. Selain itu pembangunan rumah susun berarti membangun



kota Jakarta agar dapat memenuhi kebutuhan akan perumahan yang layak, terutama bagi masyarakat yang masuk kedalam golongan berpenghasilan menengah. Dalam pembahasan ini, yang kami maksud dengan golongan masyarakat menengah yaitu ditinjau dari tingkat penghasilannya,<sup>1</sup> al :

- Bawah < 300.000,00.
- Menengah 300.000,00 - 750.000,00.
- Atas > 750.000,00.

Adapun ciri sosial budaya golongan masyarakat berpenghasilan menengah :

- a. Penghasilan biasanya berasal dari sektor formal dan informal.
- b. Latar belakang pendidikan SLTP dan SLTA.
- c. Mulai mengerti tentang kesadaran akan nilai-nilai hukum, keindahan kesehatan dan kebersihan.
- d. Arti rumah lebih dari sekedar tempat berlindung.

Dan yang lebih penting bahwa dengan adanya pembangunan rumah susun golongan masyarakat berpenghasilan menengah melalui usaha peremajaan kawasan lingkungan kumuh di wilayah Kelurahan Rawa Bunga, Jakarta-Timur. Selain mendukung konsepsi tata ruang perkotaan

---

1. Wynda Priesa dan Tetty Eristianti, " Kebutuhan Perumahan DI DKI Jakarta ", Ikatan Mahasiswa Arsitektur (SMFTUI), Jakarta 1990, (hal;4).

yang dikaitkan dengan pengembangan pembangunan daerah perkotaan kearah vertikal, juga membuktikan peran serta pemerintah didalam menjamin [epastian hukum dalam pemanfaatan lahan terhadap pembangunan bagi warganya, terutama sektor perumahan.

## **1.2. PERMASALAHAN**

### **1.2.1. Umum**

- Bagaimana meningkatkan kualitas pemukiman kota Jakarta yang sehat, didalam mengisi kebutuhan akan ruang huni yang layak, melalui usaha peremajaan kawasan pemukiman agar sesuai dengan proporsi kebutuhan perumahan perwilayah kota.
- Seberapa besar prosentase peremajaan kawasan pemukiman, sehingga dapat memenuhi kebutuhan ruang huni yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat Kelurahan Rawa Bunga.

### **1.2.2. Khusus**

- Bagaimana menyajikan pemukiman baru dalam bentuk rumah susun yang lebih baik baik dari pemukiman sebelumnya, melalui usaha peremajaan.
- Bagaimana menyajikan luasan ruang huni susun, yang sesuai dengan kemampuan dan daya beli masyarakat golongan menengah.

- Bagaimana tata ruang huni yang tersaji, terhadap karakteristik penghuni dari golongan masyarakat menengah.

### **1.3. TUJUAN DAN SASARAN**

#### **1.3.1. Tujuan**

Menghadirkan rumah susun untuk golongan masyarakat berpenghasilan menengah melalui usaha peremajaan, serta menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya dan yang lebih penting lagi adalah daya tampung tinggi dengan luasan lahan yang terbatas.

#### **1.3.2. Sasaran**

Merumuskan landasan konseptual perencanaan dan perancangan ruang huni, berupa rumah susun untuk golongan masyarakat berpenghasilan menengah, melalui usaha peremajaan kawasan lingkungan di kelurahan Rawa Bunga Jakarta-Timur. Dengan memperhatikan luasan ruang huni, terhadap daya beli masyarakat golongan berpenghasilan menengah.

### **1.4. METODOLOGI PEMBAHASAN**

#### **1.4.1. Metode Pembahasan**

Mengacu pada peraturan dan perundang-undangan Republik Indonesia, yang langsung dikaitkan dengan

kondisi dan potensi kawasan Kelurahan Rawa Bunga. Adapun metode yang dilakukan adalah dengan cara :

1. Studi literatur.
2. Wawancara dengan pihak yang terkait, sejauh mendukung didalam penulisan.
3. Studi banding terhadap rumah susun yang terdahulu dibangun.
4. Pemecahan masalah dilakukan dengan Analisis dan Sintesis, dimana semua unsur-unsur dan masalah yang menunjang tujuan dan sasaran selalu dikaitkan dengan fungsi.

#### 1.4.2. Lingkup dan Batasan Pembahasan

Lingkup dari pembahasan ditekankan pada bagaimana menyajikan, mendirikan atau membangun rumah susun, sebagai wadah pemukiman warga kota yang terkena permajaan kawasan.

Adapun pembahasan dibatasi pada masalah-masalah disiplin arsitektur sesuai dengan sasaran yang ingin dicapai, disertai ilmu lain, sejauh dapat menunjang dan mendukung pembahasan, apabila ada hal-hal diluar disiplin ilmu Arsitektur yang dianggap mendasar dan menentukan, maka akan dilakukan pembahasan dengan logika.

## **1.5. SISTEMATIKA PEMBAHASAN**

### **BAB I. PENDAHULUAN**

Berisikan pembahasan secara umum tentang latar belakang rumah susun secara umum dan khusus yang akan membawa permasalahan, perlunya dilakukan "Peremajaan kawasan diwilayah kelurahan Rawa bunga" ruang lingkup dan batasan pembahasan, metodologi, dan sistematika pembahasan.

### **BAB II. TINJAUAN UMUM**

Berisikan mengenai tinjauan tentang rumah susun secara umum/teori, termasuk didalamnya tentang pengertian, perkembangannya di Indonesia, wilayah DKI Jakarta, sasaran penghuni yang akan diwadahi, serta usaha PEMDA didalam melakukan peremajaan kawasan pemukiman disuatu wilayah. Kondisi pemukiman didaerah kawasan kelurahan Rawa Bunga. Potensi penduduk dilihat dari sosial, budaya dan ekonomi masyarakatnya. Serta potensi wilayah didalam meyedia an lahan untuk bangunan ruang huni yaitu rumah susun untuk golongan masyarakat berpenghasilan menengah.

### **BAB III. ANALISA PERMASALAHAN**

Berisikan mengenai analisa kawasan yang akan dijadikan peremajaan yang berkait dengan luas wilayah yang

ada dengan luasan lahan yang akan dibangun rumah susun. Analisa pembiayaan bangunan yang berisikan modal masyarakat, modal Pemerintah, dan modal Developer. Serta termasuk didalamnya daya beli masyarakat terhadap luasan ruang yang tersaji, baik secara kuantitatif maupun secara kualitatif.

#### **BAB IV. PENDEKATAN KONSEP DASAR DAN PERANCANGAN**

Berisikan mengenai uraian pendekatan perencanaan dan perancangan kebutuhan unit rumah susun, fungsi, masalah kebutuhan, tuntutan dan pentaan ruang huni, ibadah, open space, sarana olah raga, tata masa dan tata bangunan, serta ciri khas dari bangunan rumah susun itu sendiri.

#### **BAB V. KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

Memformulasikan pendekatan konsep dan perancangan tentang bangunan rumah susun.

**BAB II**  
**RUMAH SUSUN GOLONGAN MENENGAH**  
**MELALUI USAHA**  
**PEREMAJAAN KAWASAN PEMUKIMAN**  
**DI KELURAHAN RAWA BUNGA**  
**JAKARTA-TIMUR**

**2.1. RUMAH SUSUN**

**2.1.1. Pengertian**

Rumah : Bangunan untuk tempat tinggal.<sup>1</sup>

Susun : Tumpuk (teratur menumpuk dengan rapi).<sup>2</sup>

Rumah Susun : Bangunan gedung bertingkat yang dibangun didalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bangunan yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bangunan bersama, benda bersama dan tanah bersama.<sup>3</sup>

---

1. W.J.S. Poerwadarminta, "Kamus Umum Bahasa Indonesia" 1982, (hal;836)

2. Ibid, (hal;983).

3. Pemerintah DKI Jakarta Dinas Perumahan, "Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Perumahan" Jakarta 1995 (hal;2).

### 2.1.2. Perkembangan Rumah Susun Di Indonesia

Dengan pembangunan kota satelit Kebayoran Baru pada tahun lima puluhan dimana dirasakan Jakarta semakin sempit pada dekade tersebut, dan kemudian dimulai pemikiran pembangunan rumah bertingkat di Indonesia. Di kala itu kehadirannya lebih dikenal dengan nama *Flat*, merupakan tempat hunian empat lantai yaitu antara lain *Flat* Departemen Luar Negri dan kemudian *Flat* Kepolisian-an (PTIK) di Kebayoran Baru, ini merupakan sebagian dari perintis pembangunan rumah susun di Indonesia.

Pada dekade berikutnya ialah sekitar tahun 80-an, Pemerintah telah memulai dengan pembangunan rumah susun, dimana sudah dirasakan makin sulitnya mencari tanah dipusat perkotaan, makin padatnya penduduk kota, makin meningkatnya harga tanah. Pemerintah melalui Perum PERUMNAS memulai dengan pembangunan rumah susun sederhana untuk dimiliki dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), setelah adanya penelitian dan uji coba yang cukup mendalam.

Pembangunan rumah susun diprogramkan di kota-kota besar, yang diharapkan masyarakatnya dapat menerima rumah-rumah hunian bertingkat tersebut, seperti : di Jakarta, Surabaya, Medan, Bandung dan Palembang. Namun nampaknya karena kehadiran rumah susun masih merupakan

hal yang baru di beberapa daerah, pihak PERUMNAS sampai tahun 1988 masih mengalami kesulitan pemasaran untuk kota-kota diluar Jakarta. Di Palembang misalnya, pemasaran rumah susun menemui berbagai hambatan, karena masyarakat masih belum menyukainya.

Perintisan rumah susun yang disewakan telah dilakukan oleh Direktorat Jendral Cipta Karya, Departemen Pekerjaan Umum dan Pemerintah Daerah DKI Jakarta yang mengembangkannya kewilayah DKI berupa rumah susun sewa, yang tersebar diberbagai lokasi yaitu di : Pondok Bambu yang dibangun pada tahun 1985, Cipinang dan Cengkareng yang dibangun pada tahun yang sama, pada tahun 1986 dibangun rumah susun sewa di Pondok Kelapa dan Tamboro pada tahun 1987, sedang pada tahun 1988 di Penjaringan, Pulo Mas, Karang Anyar serta Jatirawasari. Rumah susun tersebut merupakan rumah susun yang diperuntukkan bagi masyarakat golongan berpenghasilan menengah dan rendah.

### 2.1.3. Kondisi/Potensi Wilayah DKI Jakarta

Pertumbuhan kota-kota di negara berkembang, penduduk selalu bertambah, tingkat urbanisasi yang tinggi, sedangkan pengadaan rumah jauh dari mencukupi, khususnya masyarakat berpenghasilan rendah. Terbatasnya lahan kota dan harganya yang sangat tinggi, diluar

jangkauan masyarakat kota yang berpenghasilan rendah tersebut, menyebabkan mereka menempati daerah-daerah yang sudah padat ataupun daerah-daerah yang sebetulnya dilarang untuk dihuni. Yang penting bagi mereka asal dekat tempat kerja, pada akhirnya menyebabkan tumbuhnya daerah-daerah kumuh di perkotaan.

Terbatasnya kemampuan PEMDA untuk pembiayaan pembangunan perumahan. Perlu dicarikan sumber-sumber pendanaan lainnya untuk pembangunan perumahan. Dari struktur pendapatan penduduk DKI sebagian besar warga masih termasuk golongan masyarakat berpenghasilan menengah kebawah. Penyediaan kebutuhan golongan ini perlu dibantu oleh PEMDA.

#### 2.1.4. Proyeksi Kebutuhan Perumahan di DKI Jakarta

Adapun proyeksi kebutuhan perumahan di DKI per tahun adalah :

- RUTR : 1985-2005 = 64.000 unit/tahun.
- BPPT : 1990-2005 = 79.000 unit/tahun.
- Konsultan : 1995-2005 = 70.000 unit/tahun.

Maka Kebutuhan perumahan DKI Jakarta dapat diasumsikan ± 70.000 unit per tahun, ini merupakan jumlah total dari kebutuhan rumah susun sesuai pertambahan penduduk, perbaikan rumah yang rusak, serta kekurangan ruang huni dari tahun sebelumnya. Adapun

target-target yang akan dipenuhi adalah :

a. Target kebutuhan :

- 10% golongan penghasilan tinggi.
- 40% golongan menengah.
- 50% golongan rendah.

b. Target pengadaan perumahan

- 70% oleh masyarakat/informal
- 30% sektor formal (Pemda + Badan Usaha)

c. Target pengadaan kebutuhan perumahan yang dituangkan dalam rusun/flat

- 70% Landed houses/Non Rusun
- 30% Rusu/Flat

d. Target kebutuhan lahan

Dengan asumsi bahwa 1 unit rusun type 21 = 35 m<sup>2</sup> lahan yang diperlukan adalah 3.150 x 35 m<sup>2</sup> = 110.250 m<sup>2</sup> atau 11 ha. Jika disesuaikan dengan proyeksi jumlah penduduk wilayah kota yang diinginkan

dalam rencana induk DKI Jakarta, pengadaan lahan yang perlu diadakan oleh PEMDA bagian terbesar berada dalam poros timur-pusat-barat, yang kemudian baru untuk utara dan selatan. Kebutuhan

lahan sampai dengan tahun 2005 adalah :

- Jakarta Pusat ± 15 ha
- Jakarta Timur ± 11,7 ha
- Jakarta Barat ± 11,1 ha
- Jakarta Utara ± 8,8 ha
- Jakarta Selatan ± 8,4 ha

Jumlahnya	55,0 ha
-----------	---------

#### 2.1.5. Penyebaran Pembangunan Rumah Susun di DKI Jakarta

Penyebaran pembangunan rumah susun untuk golongan menengah kebawah disesuaikan dengan :

- a. Penataan Kota, dengan memperhatikan bahwa pembangunan rumah susun/flat sebagai bagian dari penataan kota yang disesuaikan dengan rencana kota (RBWK), yang terdiri dari rencana peruntukan dan rencana kepadatan penduduk.
- b. Pemenuhan kebutuhan perumahan, ini merupakan usaha PEMDA didalam mengisi kebutuhan akan perumahan yang layak huni, sesuai dengan proporsi kebutuhan perumahan per wilayah kota sebagai mana ditetapkan dalam RUTR DKI Jakarta.
- c. Prioritas penanganan pemukiman kumuh yaitu dengan meremajaan pemukiman kumuh untuk pembangunan rumah susun yang dilakukan melalui seleksi terhadap pemukiman kumuh berat dan berbahaya disamping seleksi terhadap kriteria-kriteria lainnya.

#### 2.1.6. Kebijakan Pembangunan Rumah Susun

Kebijakan pembangunan rumah susun, meliputi beberapa aspek, antara lain adalah :

- a. Kebijakan Tata Ruang dan Bangunan, seperti :
  1. Lokasi. Kebijakan lokasi disesuaikan dengan hal-hal yang terkait, al :

- Penataan kota

Pembangunan rumah susun sebagai bagian dari penataan kota yang disesuaikan dengan rencana kota, baik rencana peruntukan maupun rencana kepadatan penduduk

- Pemenuhan kebutuhan perumahan

Pembangunan rumah susun merupakan usaha PEMDA dalam mengisi kebutuhan akan perumahan yang layak huni.

- Prioritas penanganan permukiman kumuh, didasarkan pada beberapa kriteria antara lain :

- \* Kepadatan penduduk eksisting
- \* Tata letak bangunan
- \* Keadaan konstruksi
- \* Ventilasi

---

- \* Kepadatan bangunan
- \* Keadaan jalan
- \* Air bersih
- \* Pembuangan limbah

2. Lahan

Penyediaan lahan untuk pembangunan rumah susun didasarkan pada:

- Penyediaan lahan diusahakan 2 tahun sebelum pembangunan rumah susun.
- Pengadaan lahan dengan pertimbangan kontinuitas pembangunan, diusahakan dengan sistem *rolling* melalui peremajaan atau penataan pada daerah kumuh.
- Peruntukkan harus sesuai dengan RBWK, daerah perumahan dan infill tinggi/pemadatan
- Pertimbangan kependudukan meliputi daerah kepadatan penduduk tinggi dan daerah yang direncanakan untuk konsentrasi permukiman wilayah pengembangan (kepadatan >500 jiwa/ha).
- Perbaiki lingkungan kumuh dengan pertimbangan, prioritas kumuh berat dan berbahaya, penataan lingkungan kumuh legal dan Penataan lingkungan kumuh ilegal

### 3. Perencanaan Fisik, meliputi :

- Standarisasi luas bangunan  
Luas hunian tiap unit rumah susun bervariasi minimal tipe 18 (T.18). Untuk menentukan luas hunian/tipe berdasarkan pada komposisi awal data (existing kondisi) luas hunian sebelum dibangun rumah susun.

- Ketinggian bangunan

\* Rumah susun yang banyak dibangun rata-rata 5 lantai, dengan lantai dasar untuk kegiatan bersama, dan 4 lantai di atasnya untuk hunian.

\* Untuk masa mendatang akan dibangun rumah susun 8 lantai atau lebih, terutama apabila harga tanahnya sudah mencapai harga 1 juta atau lebih per m<sup>2</sup>. Untuk menentukan suatu ketinggian bangunan didasarkan pada lahan manfaat dan jumlah KK yang perlu ditampung.

- 40% untuk keperluan kegiatan bersama, dan fasilitas sosial dalam gedung, seperti kantor perhimpunan penghuni, ruang bermain anak-anak.

- 60% untuk penggunaan lain yang bisa dikomersilkan disewakan oleh perhimpunan penghuni dan pengelola bangunan.

4. Pembangunan

Pelaksanaan pembangunan disesuaikan dengan ketentuan pembangunan yang berlaku di wilayah DKI (SK 501 th.1989). Sistem pembangunan untuk masa mendatang, pelaksanaannya perlu diusahakan dengan sistem pembangunan cepat dan murah.

## 5. Fasilitas

Fasilitas dalam gedung yang disediakan bersifat standar seperti untuk :

- Setiap hunian : air bersih, listrik, dan gas.
- Setiap bangunan dilengkapi dengan ruang bersama, ruang ibadah, taman bermain/olah raga.
- Tersedianya jaringan dan fasilitas mekanikal elektrik untuk setiap satuan rumah susun.
- Setiap unit/satuan rumah susun memiliki kamar mandi dan dapur.

Adapun fasilitas lingkungan disesuaikan dengan standar fasum (fasilitas umum) dan fasos (fasilitas sosial) dari perencanaan lingkungan permukiman seperti :

- Masjid
- Ruang pertemuan (dapat *sicover* dengan gedung lantai dasar)
- Taman bermain
- Lapangan olah raga
- Gardu listrik
- Telepon umum (dapat di lantai dasar bangunan)

## 6. Perizinan

Penyelenggaraan pembangunan rumah susun harus mempunyai izin, yang antara lain :

- Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT)
- Keterangan Rencana Kota
- Izin mendirikan bangunan
- Izin membangun prasarana kota
- Izin layak huni/izin penggunaan bangunan (IPB)
- Izin lain yang diperlukan

b. Kebijakan Pembinaan Masyarakat

Kebijakan pembinaan masyarakat calon penghuni rumah susun pada dasarnya meliputi 2 kegiatan utama, yaitu :

1. Penyiapan masyarakat

Dalam rangka menyiapkan masyarakat yang terkena langsung program pembangunan rumah susun maupun yang tidak dan berperan serta secara aktif dalam program pembangunan rumah susun perlu adanya penyiapan masyarakat dengan tujuan:

- Terbinanya calon penghuni rumah susun dari aspek sosial, budaya dan ekonomi.
- Perlunya rumah susun yang memenuhi syarat hunian.
- Terdapatnya nilai tambah dalam penghunian rumah susun.
- Penyiapan masyarakat ini sudah mulai dilakukan pada pra konstruksi sampai dengan pasca kon-

struksi, dalam rangka tertib administrasi, tertib bukom, dan tertib kelembagaan.

## 2. Pembinaan masyarakat

Pembinaan masyarakat menyangkut pembinaan sosial yang berkaitan dengan pembinaan prilaku yang menyangkut perubahan kebiasaan tinggal di rumah horisontal menjadi vertikal, serta pembinaan ekonomi agar ada peningkatan pendapatan.

### c. Kebijakan Penghuni dan Pengelolaan

#### 1. Kebijakan penghunian

- Target yang akan dituju yaitu masyarakat yang terkena langsung peremajaan dan pembangunan, masyarakat sekitar yang berada dalam lingkungan kumuh yang segera akan dibebaskan, pegawai negeri atau karyawan Pemda DKI Jakarta golongan menengah kebawah yang belum memiliki rumah.
- Proses Pemindahan Warga Dari Daerah yang Diremajakan Kerumah Susun menggunakan *rolling system*. Pada tahap awal warga yang terkena peremajaan untuk rumah susun diberikan bantuan uang kontrak selama pembangunan. Tahap berikutnya, setelah rumah susun selesai baru warga dipindahkan kerumah susun yang telah selesai.

- Perhimpunan Penghuni adalah sebuah Badan Pengelola yang akan mengelola tanah, benda, ruang secara bersama-sama.

## 2. Kebijakan Pengelolaan

Kebijakan pengelolaan rumah susun meliputi, kegiatan-kegiatan operasional yang berupa pemeliharaan , perbaikan, pembangunan prasarana lingkungan (fasilitas Umum ), fasilitas sosial bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Adapun pengelolaan rumah susun dan lingkungannya dapat dilaksanakan oleh suatu badan pengelola yang ditunjuk atau dibentuk oleh para penghuni melalui perhimpunan penghuni dan badan pengelola yang ditunjuk atau dibentuk oleh perhimpunan penghuni.

### d. Kebijakan Pembiayaan Pembangunan Rumah Susun

sumber-sumber pembiayaan pembangunan rumah susun didapat dari :

#### 1. Pemerintah :

- APBN, meliputi :

- \* Departemen Pekerjaan Umum
- \* INPRES Rumah Susun DATI II
- \* INPRES No: 5 tahun 1990

- APBD
- Kewajiban developer berdasarkan keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomer 540 tahun 1990.
- b. Sumbangan kemitraan para pengusaha atau swasta.
- c. Masyarakat

## 2.2. AZAS DAN LANDASAN PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN

Pembangunan rumah susun dibangun berdasarkan pada azas kesejahteraan umum, keadilan dan pemerataan serta keserasian dan keseimbangan dalam prikehidupan, adapun pembangunan rumah susun itu sendiri bertujuan untuk :

- a. Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat terutama, golongan masyarakat yang berpenghasilan menengah kebawah, yang menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya.
- b. Meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan pemukiman yang lengkap, serasi dan seimbang.

Rumah susun dibangun sesuai dengan tingkat keperluan dan kemampuan masyarakat, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan menengah kebawah, adapun pembangunan rumah susun itu sendiri dapat dibangun diatas tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah Negara atau hak pengelolaan, sesuai dengan peraturan perundang-



undangan yang berlaku.

Penyelenggaraan pembangunan yang membangun rumah susun diatas tanah yang dikuasai dengan hak pengelolaan, wajib menyelesaikan status hak guna bangunan diatas hak pengelolaan tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebelum menjual satuan rumah yang bersangkutan. Penyelenggaraan pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas satuan dan bagian bersama dalam bentuk gambar dan uraian yang disahkan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang memberi kejelasan dari beberapa batasan yang antara lain adalah :

- a. Batas satuan yang dapat dipergunakan secara terpisah untuk perseorangan.
- b. Batas dan uraian atas bagian bersama dan benda bersama yang menjadi haknya masing-masing satuan.
- c. Batas dan uraian tanah bersama dan besarnya bagian yang menjadi haknya masing-masing satuan.

Adapun hal-hal yang terkait didalam pembangunan rumah susun adalah :

#### 2.2.1. Pemilikan Satuan Rumah Susun

Satuan rumah susun dapat dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat

perseorangan dan terpisah. Adapun hak milik atas satuan rumah susun yaitu meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan, semuanya ini didasarkan atas luas nilai satuan rumah susun yang bersangkutan, pada saat diperoleh dari pemiliknya pertama.

Sebagai tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun, pihak pengelola mengeluarkan berupa sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.

#### 2.2.2. Pengaturan dan Pembinaan Rumah Susun

Pengaturan dan pembinaan rumah susun diarahkan untuk meningkatkan usaha pembangunan perumahan dan pemukiman yang fungsional bagi kepentingan rakyat banyak, yang dimaksud dengan pengaturan dan pembinaan rumah susun adalah :

- a. Mendukung konsepsi tata ruang yang dikaitkan dengan pengembangan pembangunan daerah perkotaan kearah vertikal dan untuk meremajakan daerah-daerah kumuh.
- b. Meningkatkan optimalisasi penggunaan sumber daya tanah perkotaan.
- c. Mendorong pembangunan pemukiman berkepadatan tinggi

Adapun pengaturan dan pembinaan rumah susun berlandaskan pada kebijaksanaan umum, kebijaksanaan

teknik dan kebijaksa operasional yang digariskan oleh masing-masing instansi yang berwenang. Pengaturan dan pembinaan sebagaimana dimaksud diatas yang bersifat umum dalam arti yang seluas-luasnya terhadap pembangunan rumah susun dan pengembangannya, menjadi wewenang dan tanggung jawab pemerintah pusat yaitu dilakukan oleh menteri yang ditunjuk.

### 2.2.3. Persyaratan Teknis dan Administrasi Pembangunan Rumah Susun

Didalam perencanaan setidaknya harus dapat dengan jelas ditentukan dan dipisahkan masing-masing satuan rumah susun serta nilai perbandingan proporsionalnya, begitu pula dengan rencana yang menunjukkan satuan rumah susun, harus berisi rencana tapak beserta denah dan potongan yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horisontal dari satuan rumah susun yang dimaksud. Batas pemilikan bersama harus digambarkan secara jelas dan mudah dimengerti oleh semua pihak dan ditunjukkan dengan gambar dan uraian tertulis yang terinci. Adapun persyaratan teknis antara lain :

#### a. Ruang

Semua ruang yang digunakan untuk ruang kegiatan sehari-hari harus memiliki hubungan langsung maupun

tidak langsung dengan udara luar dan pencahayaan langsung maupun tidak langsung secara alami, dalam jumlah yang cukup, sesuai dengan persyaratan yang berlaku. Dan harus diusahakan adanya pertukaran udara dan pencahayaan buatan yang dapat bekerja terus menerus selama ruang tersebut digunakan sesuai dengan persyaratan yang berlaku.

b. Struktur, Komponen, dan Bahan Bangunan

Rumah susun harus direncanakan dan dibangun dengan struktur, komponen, dan penggunaan bahan bangunan yang memenuhi persyaratan konstruksi sesuai dengan standar yang berlaku. Dan harus mempertimbangkan kuat dan tahan terhadap :

- Beban mati dan beban hidup.
- Gempa, hujan, angin, banjir.
- Kebakaran dalam jangka waktu yang diperhitungkan cukup untuk usaha pengamanan dan penyelamatan.
- Daya dukung tanah.
- Kemungkinan adanya beban tambahan, baik dari arah vertikal maupun horisontal.
- Gangguan/perusak lainnya, sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

#### 2.2.4. Bagian Bersama dan Benda Bersama

Bagian bersama yang berupa ruang untuk umum, ruang tangga, lift, selasar, harus memiliki ukuran yang memenuhi persyaratan dan diatur serta dikoordinasikan untuk dapat memberikan kemudahan bagi penghuni dalam melakukan kegiatan sehari-hari dalam hubungan sesama penghuni, maupun dengan pihak lain, dengan memperhatikan keserasian, keseimbangan dan ketepatan.

Benda bersama harus mempunyai dimensi, lokasi, kualitas, kapasitas yang memenuhi persyaratan dan diatur serta dikoordinasikan untuk dapat memberikan kemudahan bagi penghuni dalam melakukan kegiatan sehari-hari baik dalam hubungan sesama penghuni, maupun dengan pihak-pihak lain, dengan memperhatikan keserasian, dan keterpaduan. Dan hal lain yang perlu diperhatikan adalah :

- a. Rumah susun harus dibangun dilokasi yang sesuai dengan peruntukkan dengan memperhatikan rencana tata ruang dan tata guna tanah yang ada.
- b. Rumah susun harus dibangun pada lokasi yang memungkinkan berfungsinya dengan baik saluran-saluran pembangunan dalam lingkungan ke sistem jaringan pembuangan air hujan dan jaringan air limbah.
- c. Lokasi rumah susun harus mudah dicapai angkutan yang diperlukan baik langsung maupun tidak langsung

pada waktu pembangunan maupun penghuni serta perkembangan di masa mendatang dengan memperhatikan keamanan, ketertiban dan gangguan pada lokasi sekitarnya.

- d. Lokasi rumah susun harus terjangkau oleh pelayanan air bersih dan listrik.
- e. Dalam hal lokasi rumah susun yang belum dapat dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik, maka penyelenggaraan pembangunannya wajib menyediakan secara tersendiri sarana air bersih dan listrik sesuai dengan tingkat keperluannya, dan dikelola berdasarkan peraturan perundang-undangan.

### **2.3. MASYARAKAT GOLONGAN MENENGAH**

#### **2.3.1. Sosial Budaya**

Sosial budaya dari masyarakat golongan menengah biasanya memiliki karakteristik sebagai berikut :

- a. Jumlah anggota keluarga relatif sedikit.
- b. Penghasilan biasanya berasal dari sektor formal dan informal.
- c. Sedangkan latar belakang pendidikannya antara lain SLTP dan SLTA.
- d. Mulai mengerti tentang kesadaran akan nilai-nilai hukum, keindahan, kesehatan dan kebersihan.
- e. Arti rumah lebih dari sekedar tempat berlindung.

### 2.3.2. Ekonomi

Tingkat ekonomi masyarakat golongan menengah jika ditinjau kedalam satu tingkatan, maka didapat urutan sbb :

- Bawah < 300.000,00.
- Menengah 300.000,00 - 750.000,00.
- Atas > 750.000,00.

### 2.3.3. Karakteristik Calon Penghuni

Berhasilnya suatu rumah susun adalah terletak daripada tingkat penghuninya, makin tinggi tingkat penghuninya maka makin berhasil pula rumah susun tersebut. Oleh sebab itu, yang perlu diperhatikan di sini adalah rumah susun yang sesuai dengan masyarakat sasarnya.

Sebagai batasannya, calon penghuni yang menjadi sasaran adalah masyarakat golongan menengah yang berpenghasilan antara Rp 300.000 sampai dengan Rp 750.000 per bulan. Biasanya masyarakat yang masuk dalam golongan berpenghasilan menengah memiliki mobilitas yang cukup tinggi dan biasanya cenderung ber-keluarga kecil. Sehingga rumah susun yang direncanakan harus dapat memenuhi kebutuhan mereka.

Menurut Maslow, kebutuhan manusia tersusun menurut suatu hirarki. Kebutuhan yang satu tidak menye-

babkan timbulnya kebutuhan lain, tetapi kebutuhan yang tingkatannya lebih tinggi baru akan muncul bila kebutuhan lain yang secara hirarki lebih rendah telah terpuaskan atau terpenuhi sampai suatu taraf tertentu. Ini dapat dijelaskan berdasarkan tingkatannya (hirarki) yaitu sbb :

- a. Kebutuhan Fisiologi : adalah kebutuhan akan makan, minum, tempat bernaung, tidur dsb.
- b. Kebutuhan akan rasa aman (*safety needs*), disini tercakup kebutuhan akan keamanan, keseimbangan, perlindungan dan kebebasan dari rasa cemas, ketakutan, kekacauan dsb.
- c. Kebutuhan akan ketergolongan dan cinta (*Belonging and love need*), yaitu merupakan kebutuhan akan timbal balik dengan orang lain pada umumnya dan kebutuhan untuk dianggap sebagai anggota kelompok.
- d. Kebutuhan akan penghargaan (*esteem need*), disini tergolong segala kebutuhan yang berhubungan dengan peningkatan status sosial, pengakuan atau penghargaan.
- e. Kebutuhan akan aktualisasi diri (*Needs for self actualization*), adalah kebutuhan untuk mengembangkan diri dan menggunakan potensi yang unik semaksimal mungkin.

Dan pada dasarnya manusia memiliki kemampuan beradaptasi terhadap perubahan lingkungannya. Dalam hal ini adalah terhadap penyajian desain kedalam bangunan rumah susun, dan mampu mempertahankan eksistensinya. Dalam hal lain dikatakan bahwa tatanan arsitektur perlu diatur sedemikian rupa, sehingga dapat mendukung kemudahan dalam melakukan adaptasi dan tidak terjadi kejanggalan sosial, artinya perlu mendukung keseimbangan dengan kebutuhan penghuni. Pada dasarnya yang bisa dilakukan adalah penyesuaian kebutuhan ruang terhadap prilaku penghuninya, sehingga ruang dapat dikatakan menjadi suatu cerminan dari kegiatan sehari-hari penghuninya.

#### **2.4. PEREMAJAAN KOTA**

##### **2.4.1. Pengertian**

Peremajaan kota adalah segala upaya dan kegiatan pembangunan yang terencana untuk merubah atau memperbaharui suatu kawasan lingkungan terbangun di kota yang sudah merosot fungsinya agar kawasan tersebut fungsinya meningkat lagi menjadi lebih sesuai dengan pengembangan kota. Jadi peremajaan kota bukan semata-mata hanya ditujukan pada perbaikan fisik saja, tetapi justru yang utama adalah perbaikan tatanan sosial ekonomi masyarakat di kawasan lingkungan tersebut

sehingga akan lebih mampu menunjang kehidupan kota secara luas.

Peremajaan lingkungan pemukiman kota adalah bagian dari program peremajaan kota dimana yang diremajakan adalah kawasan hunian atau lingkungan perumahan dengan batasan fungsi baru yang direncanakan untuk menjadikan lingkungan tersebut lebih terpadu dan fungsional, akan tetapi didominasi oleh fungsi hunian dengan kemungkinan hunian murni dan campuran.

Keterpaduan melalui peremajaan akan diperoleh antara tujuan peningkatan taraf hidup penghuninya dengan tujuan komersial para pelaksananya, sehingga keduanya dapat saling mendukung. Pada dasarnya bangunan baru setidaknya harus dibangun bertingkat agar dapat menampung kembali seluruh penduduk semula atau penduduk terdahulu yang menempati lokasi pemukiman sebelumnya dan menyediakan lahan untuk berbagai prasarana dan fasilitas lingkungan, sehingga akan terbangun lingkungan rumah susun sebagai ruang huni yang dapat dianggap layak untuk ditempati.

#### 2.4.2. Ciri dan Klasifikasi Peremajaan Kota

Didalam usaha peremajaan suatu lingkungan pemukiman perlu diperhatikan adanya berbagai ciri yang tidak seragam, yang dapat mempengaruhi cara dan kelancaran

usaha penanganannya, yang antara lain yaitu :

- a. Tanah tempat berdirinya lingkungan kumuh, yang dapat berupa tanah Negara, tanah Instansi, tanah perseorangan yang badan hukum atau tanah Yayasan.
- b. Penghuni lingkungan kumuh, dapat terdiri dari pemilik tanah dan bangunan termasuk tanahnya, atau pemilik/penyewa bangunan yang didirikan tanpa seizin pemegang Hak atas tanahnya.
- c. Penggunaan bangunan, yang dapat untuk tempat hunian, tempat usaha, atau campuran yaitu tempat hunian dan tempat usaha.
- d. Peruntukkan penggunaannya tanahnya menurut rencana kota, yang dapat untuk perumahan, jalur pengaman, atau keperluan lainnya.
- e. Prasarana lingkungannya, yang biasanya kurang dan tidak memenuhi persyaratan teknis dan kesehatan.
- f. Fasilitas lingkungannya, yang biasanya tidak ada atau tidak lengkap.
- g. Kondisi bangunannya, yang dapat sampai sangat padat dan tidak atau kurang memenuhi per-syaratan teknis dan kesehatan dengan tata letak yang tidak teratur.

Adapun tahap awal program peremajaan pemukiman adalah diprioritaskan kepada lingkungan kumuh yang berpotensi komersial, dengan penggunaan bangunan campuran yang berkepadatan tinggi dan tata letaknya

#### 2.5.4. Kondisi Penduduk

Penduduk Kelurahan Rawa Bunga sampai dengan bulan November, dilihat dari data statistik Kelurahan Rawa Bunga didapat data penduduk dengan jumlah 31.692 jiwa. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat dalam lampiran.

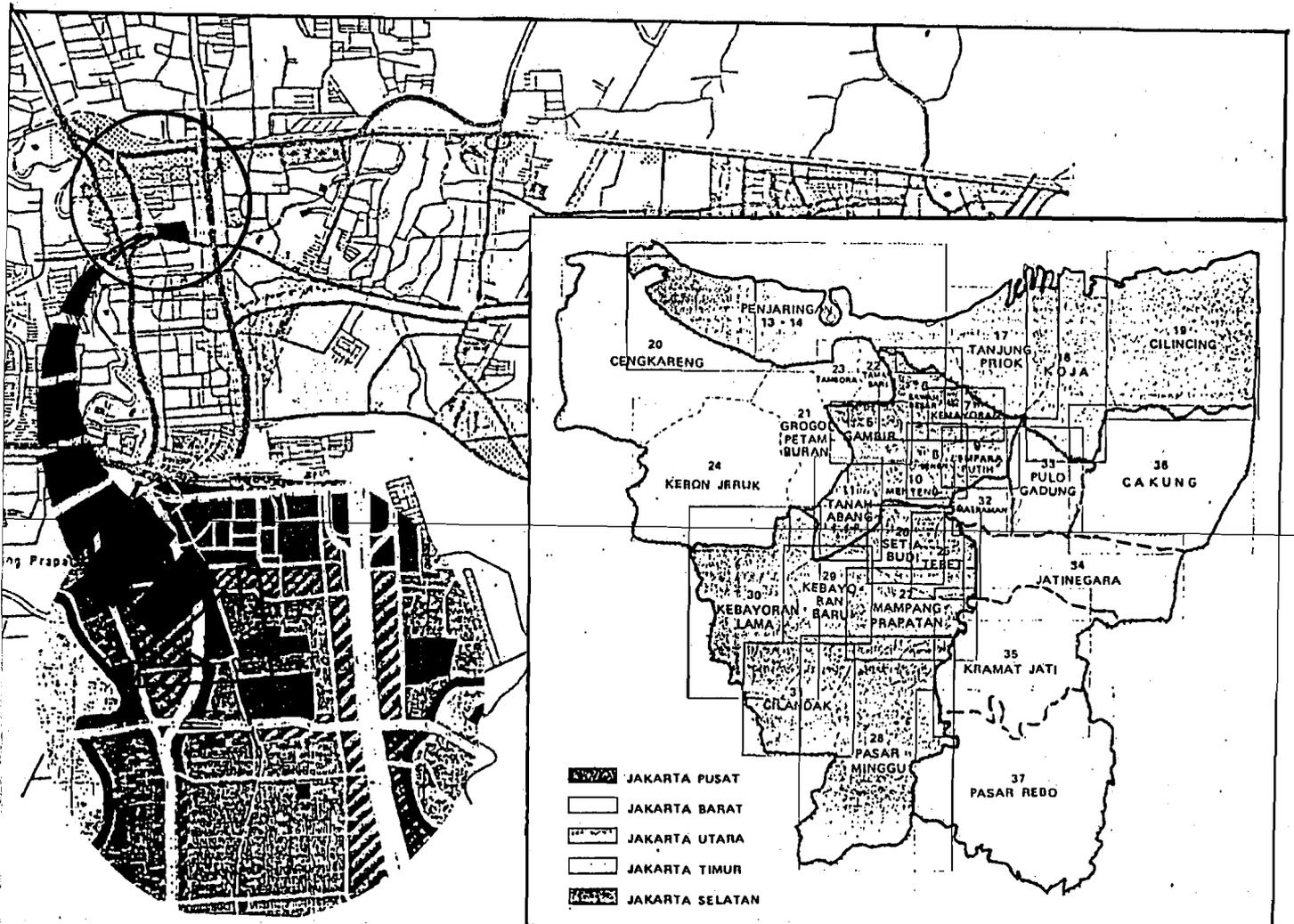
#### 2.5.5. Kondisi Sosial dan Ekonomi

Tinjauan mengenai kegiatan sosial dan ekonomi Kelurahan Rawa Bunga dapat ditunjukkan melalui daftar tabel, yang berisikan tingkat pendidikan, pekerjaan, kesehatan, sarana sosial, kegiatan pasar, industri maupun perdagangan dan koperasi, juga dapat dilihat dalam lampiran.

**BAB III**  
**DAYA BELI DAN KARAKTERISTIK**  
**GOLONGAN MASYARAKAT MENENGAH**  
**TERHADAP RUANG HUNI**

**3.1. ANALISA DAERAH PERENCANAAN**

**3.1.1. Kawasan Pemukiman Rawa Bunga**



Gambar 3.1. : Peta Kawasan Kelurahan Rawa Bunga

### 3.1.2. Skala Kota

Jika dilihat dari kondisi kawasan pemukiman Rawa Bunga pada skala kota untuk daerah perencanaan rumah susun, maka ada beberapa permasalahan yang dapat dipecahkan dari perletakkannya, yang juga akan mempengaruhi kondisi kota yang ada saat ini, al :

\* Analisa :

- Merupakan alternatif utama pemecahan perumahan di DKI Jakarta dikawasan Timur.
- Dapat mendukung konsep tata ruang daerah DKI Jakarta yang dikaitkan dengan pengembangan pembangunan daerah perkotaan kearah vertikal didalam meremajakan daerah-daerah yang telah menurun kualitas ruang huninya.
- Dapat memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi masyarakat terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan menengah, dengan menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya.
- Menghindari perluasan wilayah kota kearah pinggiran dan mengurangi rencana reklamasi dan pelebaran lahan kearah pinggiran kota.
- Mendekatkan jarak antara wisma dan karya.
- Dapat mendukung penataan kota, yang lebih disesuaikan dengan rencana peruntukkan dan rencana kepadatan penduduk.

- Dapat mendukung strategi pembangunan pemukiman berkepadatan tinggi di wilayah DKI Jakarta.

### 3.1.3. Skala Kawasan

Begitu pula jika dilihat pada skala kawasan, maka dengan hadirnya rumah susun di Kelurahan Rawa Bunga dapat memecahkan beberapa persoalan yang ada saat ini.

\* Analisa :

- Dengan membangun rumah susun dapat mengangkat atau memperbaiki kualitas lingkungan masyarakat.
- Meningkatkan optimalisasi penggunaan sumber daya guna tanah di daerah kawasan pemukiman Rawa Bunga.
- Meningkatkan lingkungan pemukiman yang lebih baik dari kondisi semula.
- Memperbaiki tatanan masyarakat di kawasan lingkungan Kelurahan Rawa Bunga.

### 3.1.4. Kawasan Peremajaan

Sesuai dengan prinsip dan konsep dasar peremajaan kawasan kumuh di perkotaan, dalam konteks ini adalah usaha meningkatkan kesejahteraan masyarakat yang menghuni asal, yang sekaligus juga menciptakan iklim kota yang dinamis serta usaha mengurangi kesenjangan sosial struktur masyarakat perkotaan. Untuk mencapai maksud

tersebut tahap-tahap kegiatan peremajaan mengacu pada usaha untuk melibatkan peran serta masyarakat khususnya dan berbagai unsur yang terkait agar program dapat dilaksanakan.

Dalam hal peremajaan di wilayah Kelurahan Rawa Bunga, Unsur masyarakat setempat adalah merupakan bagian integral, sehingga keberhasilan dari program ini dapat diukur sampai sejauh mana partisipasi masyarakat untuk dapat melibatkan diri dalam program peremajaan. Diharapkan dengan dimulainya peremajaan, maka program persiapan sosial yang baik untuk masyarakat dapat berperan aktif dalam pembangunan, masyarakat bersedia untuk tidak pindah kelokasi lain karena mereka menyadari manfaat serta keuntungan adanya program peremajaan.

\* Analisa :

Atas dasar pola tersebut maka analisa untuk program peremajaan kawasan di Kelurahan Rawa Bunga mengacu pada satu sistem bahwa ;

- Membangun kawasan baru melalui usaha peremajaan tanpa menggusur, dengan pola pendekatan subsidi silang dengan pihak swasta.
- Menciptakan lingkungan pemukiman yang selaras dengan lingkungan pemukiman yang lebih baik, sesuai dengan rencana tata ruang kota dan kemampu-

an daya dukung.

- Meningkatkan kualitas hidup masyarakat asli, dengan meningkatkan peran serta masyarakat dan faktor pembangunan lainnya, baik Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, maupun *Developer* atau penyandang dana lainnya, sehingga semua pihak dapat saling berinteraksi dan kelak akan memperoleh manfaat atau keuntungan dengan dilaksanakannya program peremajaan kota.
- Perlu ditekankan kepada semua pihak bahwa dengan dilaksanakannya program peremajaan harus ada ikatan saling isi mengisi, guna menunjang program peremajaan. Dengan demikian diperlukan semangat kebersamaan, keterpaduan dan keselarasan baik dari segi tata ruang maupun perangkat manajemen program peremajaan.

### 3.2. ANALISA PERENCANAAN RUMAH SUSUN

#### 3.2.1. Prosentase Peremajaan

Data yang didapat dari Rencana Bagian wilayah Kota (RBWK) 2005 DKI Jakarta, didapat uraian tentang peremajaan diwilayah Kecamatan Jatinegara, adalah sebagai berikut :<sup>1</sup>

---

1. Pemerintah DKI Jakarta. " Rencana Bagian Wilayah Kota 2005 ", Jakarta 1987 (hal;III-1).

- Sebagian Kelurahan Kampung Melayu                    5,3 ha.
- Kelurahan Bali Mester    67,37 ha.
- Sebagian Kelurahan Rawa Bunga                                24,95 ha.

Jika diprosentasekan tiap-tiap Kelurahan yang merupakan daerah peremajaan secara keseluruhan di wilayah Kecamatan Jatinegara, maka didapat :

- Sebagian Kelurahan Kampung Melayu = 7 %
- Kelurahan Bali Mester    = 68 %
- Sebagian Kelurahan Rawa Bunga                                = 25 %

Oleh karena bidang amatan yang diambil adalah Kelurahan Rawa Bunga, dan jika 24,95 ha pelaksanaan peremajaan dilakakukan menjadi 4 tahap. Maka dalam penulisan ini dibatasi pada tahap pelaksanaan pertama yaitu 25% dari 24,95 ha rencana kawasan peremajaan di wilayah Kelurahan Rawa Bunga, atau :

Jika 100% dari peremajaan di Kelurahan Rawa Bunga adalah 24,95 ha atau 249.500 m<sup>2</sup>, maka 25% nya adalah :

$$249.500 \text{ m}^2 \times 0,25 = 62.375 \text{ m}^2.$$

### 3.2.2. Jumlah KK Yang Terkena Peremajaan

Jika jumlah KK (kepala keluarga) yang ada di Kelurahan Rawa Bunga saat ini 5.846 KK, dari jumlah penduduk keseluruhan 31.692 jiwa, dan luas wilayah yang terkena peremajaan tahap pertama berdasarkan analisa prosentase peremajaan adalah 62.375 m<sup>2</sup>.

\* Analisa :

$$\frac{31.692 \text{ jiwa}}{5.843 \text{ KK}} = 5,42 \text{ jiwa atau jika dibulatkan adalah } 5 \text{ jiwa/KK.}$$

Dengan perincian bahwa dalam 1 KK : 5 Jiwa, terdiri dari :

- Suami
- Istri
- 3 anak

Jika luas Kelurahan Rawa Bunga adalah = 876.500 m<sup>2</sup> dan dikurangi 40% fasilitas sosial + fasilitas umum,<sup>1</sup> maka didapat :

$$876.500 \text{ m}^2 - 40\%(\text{fasos}+\text{fasum}) \text{ dari } 876.500 \text{ m}^2 \text{ adalah } 525.900 \text{ m}^2.$$

Maka rata-rata KK di Kelurahan Rawa Bunga memiliki

$$\frac{\text{luas : } 525.900 \text{ m}^2}{5.843 \text{ KK}} = 90 \text{ m}^2/\text{KK}$$

Atau dalam 1 jiwa mendapatkan luas :

$$\frac{90 \text{ m}^2/\text{KK}}{5 \text{ jiwa/KK}} = 18 \text{ m}^2$$

---

1. Pemerintah DKI Jakarta Dinas Perumahan " Pola Induk pembangunan Perumahan Di DKI Jakarta " Jakarta 1995 (halaman lampiran 2 ; 46).

Sehingga luas jumlah dari keseluruhan KK yang terkena peremejaan adalah :

$$\frac{62.375 \text{ m}^2}{90 \text{ m}^2/\text{KK}} = 693,0 \text{ m}^2 \text{ atau } 693 \text{ KK}$$

### 3.2.3. Modal Masyarakat

Dari beberapa sumber penghuni yang menempati kawasan pemukiman Kelurahan Rawa Bunga, dan salah satunya adalah Bpk Yusuf Besoes, yang juga menjabat komisariss Kelurahan Rawa Bunga mengatakan, bahwa rata-rata harga tanah + bangunan dikawasan Kelurahan Rawa Bunga adalah 100.000.00./m<sup>2</sup>. Sehingga dengan begitu analisa perhitungan modal dasar untuk menempati rumah susun adalah :

\* Analisa :

Sehingga jika harga per meter di kawasan Kelurahan Rawa Bunga adalah 100.000,-/M<sup>2</sup>, maka dalam 1 KK, dengan perhitungan dibawah ini mendapatkan uang pengganti dari usaha peremajaan sebesar :

$$90 \text{ m}^2/\text{KK} \times 100.000,00 = 9.000.000,00/\text{KK}$$

### 3.2.4. Daya Beli Masyarakat Terhadap Luasan Ruang

Dari analisa perhitungan diatas mulai dari, luasan lahan yang dimiliki masyarakat, rata-rata jumlah jiwa dalam satu keluarga, dan modal masyarakat untuk

menghuni rumah susun. Jika dirinci adalah sbb :

- Rata-rata luasan per jiwa = 18,00 m<sup>2</sup>/jiwa
- Rata-rata jumlah jiwa per KK = 5 jiwa/KK
- Rata-rata luasan per KK = 90 m<sup>2</sup>/KK
- Modal hasil peremajaan per KK = 9.000.000,00

Dan berdasarkan SK MENPERA No.04 dan 05/KPTS/1995 disebutkan bahwa ketentuan kredit pemilikan rumah berdasarkan tipe rumah, besarnya uang muka, maksimum kredit pemilikan rumah (KPR), suku bunga, jangka waktu maksimum untuk kredit pemilikan rumah (KPR), serta maksimum harga jual. Dapat diuraikan dibawah ini al :

Tipe rumah susun	Suku bunga	Maksimum jangka waktu kredit	Maksimum harga jual (Rp juta)
T.27	17%	20 tahun	14,59
T.36	17%	20 tahun	19,01
T.45	17%	20 tahun	22,11
T.54	17%	20 tahun	26,53

Tabel 3.1. : Tabel KPR Rumah Susun

\* Analisa :

Jika modal masyarakat dari hasil peremajaan yang diperoleh yaitu 9.000.000,00, dan tipe yang disajikan adalah T.27, T.36, T.45 dan T.54. Harga masing-masing tipe rumah susun maksimum 14,59 juta (T.27),

19,01 juta (T.36), 22,11 juta (T.45), dan 26,53 (T.54), maka analisa perhitungan harga untuk masing-masing adalah sbb :

- T.27

Harga T.27	=	14.590.000,00.-
Modal masyarakat	=	9.000.000,00.-
<hr/>		
Sisa	=	5.590.000,00.-

- T.36

Harga T.36	=	19.010.000,00.-
Modal masyarakat	=	9.000.000,00.-
<hr/>		
Sisa	=	10.010.000,00.-

- T.45

Harga T.45	=	22.110.000,00.-
Modal masyarakat	=	9.000.000,00.-
<hr/>		
Sisa	=	13.110.000,00.-

- T.54

Harga T.54	=	26.530.000,00.-
Modal Masyarakat	=	9.000.000,00.-
<hr/>		
Sisa	=	17.530.000,00.-

Maka sisa harga untuk masing-masing tipe setelah dikurangi modal dasar masyarakat yaitu :

T.27	=	5.590.000,00.-
T.36	=	10.010.000,00.-
T.45	=	13.110.000,00.-
T.54	=	17.530.000,00.-

Jika cicilan yang diberikan kepada masyarakat mulai dari 5 tahun, 10 tahun, 15 tahun hingga 20 tahun dengan suku bunga 17% , dengan rumus :

$$A = P \times i \frac{(1 + i)^n}{(1 + i)^n - 1}$$

Keterangan :  
A = Besar cicilan  
P = Harga jual  
i = Suku bunga  
n = Jangka waktu

\* Uraian cicilan yang diberikan :

- 5 tahun = 5 X 12 bulan/tahun = 60 bulan
- 10 tahun = 10 X 12 bulan/tahun = 120 bulan
- 15 tahun = 15 X 12 bulan/tahun = 180 bulan
- 20 tahun = 20 X 12 Bulan/tahun = 240 bulan

\* Uraian suku bunga yang diberikan semua adalah sama yaitu : 17%/tahun.

Jadi :

$$\frac{17}{100} = 0,17 \text{ dan } \frac{0,17}{12 \text{ bln/thn}} = 0,014$$

### 3.2.5. Kesimpulan

#### a. Daya Beli

Dari analisa daya beli masyarakat yang telah diuraikan pada lampiran, maka dapat dijelaskan berdasarkan jangka waktu kredit terhadap besarnya cicilan perbulannya, adalah sbb :

#### \* Cicilan Type - 27

- 5 tahun = Rp 134.160,-/bulan.
- 10 tahun = Rp 96.148.-/bulan.
- 15 tahun = Rp 83.850.-/bulan.
- 20 tahun = Rp 81.005.-/bulan.

#### \* Cicilan Type - 36

- 5 tahun = Rp 240.240,-/bulan.
- 10 tahun = Rp 172.172,-/bulan.
- 15 tahun = Rp 150.150,-/bulan.
- 20 tahun = Rp 145.145,-/bulan.

#### \* Cicilan Type - 45

- 5 tahun = Rp 314.640.-/bulan.
- 10 tahun = Rp 225.492.-/bulan.
- 15 tahun = Rp 196.650.-/bulan.
- 20 tahun = Rp 190.095.-/bulan.

\* Cicilan Type - 54

- 5 tahun = Rp 420.720,-/bulan.
- 10 tahun = Rp 301.516,-/bulan.
- 15 tahun = Rp 262.950,-/bulan.
- 20 tahun = Rp 254.185,-/bulan.

Jika dikaitkan dengan daya beli dan besarnya cicilan masyarakat berpenghasilan menengah, maka dapat disimpulkan bahwa, 30% terkecil dan 30% terbesar dari penghasilan golongan masyarakat berpenghasilan menengah, yang berkisar 300.000,00 - 750.000,00. adalah sbb :

TYPE	Daya Beli Masyarakat Gol.Menengah Melalui KPR. 30% Dari Penghasilan/bulan			Jangka Waktu KPR Maksimum 20 th				Luasan Ruang Huni Yang Layak 7 - 9 m <sup>2</sup> /jiwa 1 KK = 5 Jiwa (Kebutuhan m <sup>2</sup> X Σ Jiwa)		
	90.000 Min	157.000 Median	225.000 Maks	5 tahun	10 tahun	15 tahun	20 tahun	7m <sup>2</sup> /jiwa	8m <sup>2</sup> /jiwa	9m <sup>2</sup> /jiwa
T.27	*	*	*	*	*	*	*	-	-	-
T.36	*	*	*	-	*	*	*	*	*	*
T.45	*	*	*	-	*	*	*	*	*	*
T.54	-	-	-	-	-	-	-	*	*	*

\* : Point Layak  
- : Point Kurang Layak

Tabel 3.2. : Typologi Ruang

**Keterangan :**

Jika dilihat dari uraian tabel diatas, maka data yang didapat berdasarkan nilai yang diterima masing-masing ruang huni adalah sbb :

- T.27 = 7 Nilai Layak.
- T.36 = 8 Nilai Layak.
- T.45 = 8 Nilai Layak.
- T.54 = 3 Nilai Layak.

Sehingga dapat diartikan bahwa, jika masing-masing ruang huni dikaitkan dengan daya beli masyarakat, 30% dari penghasilannya per bulan, jangka waktu kredit pemilikan rumah dan luasan ruang huni yang layak serta dikaitkan dengan golongan masyarakat berpenghasilan menengah yang memiliki rata-rata jumlah jiwa dalam satu keluarga yaitu 5 jiwa. Maka pilihan penyajian ruang huni yang paling layak adalah dengan menghadirkan T.36 dan T.45, dengan pertimbangan yang telah diuraikan diatas, yaitu dari besarnya nilai kelayakan.

Mengapa tidak diambil luasan yang terbesar yaitu type-54 atau luasan yang terkecil type-27, dengan pertimbangan bahwa type-54 jika dikaitkan dengan daya beli masyarakat golongan menengah di Kelurahan Rawa Bunga, harganya terlalu tinggi. Namun berbeda dengan type-27 yang luasannya terlalu kecil jika

dikaitkan dengan standar ruang huni untuk 5 jiwa dalam satu keluarga. Adapun dari kedua type ruang huni yang akan tersaji berdasarkan prosentase masing-masing type, dapat dilihat dalam tabel di bawah ini :

Jenis *) Pekerjaan	Jenis *) Penghasilan	Jumlah *) (Jiwa)	Rata-rata Penghasilan	Prosentase Rata-rata	Daya Beli Ruang Huni
ABRI PNS Peg.Swasta Pensiunan	Penghasilan Tetap	672 2.351 15.176 1.461	Antara 525.000 - 750.000 (30% -nya) 157.000 - 225.000	63,65 % ≈ 65 %	Type.45 OK !
Jumlah		19.600			
Pedagang Pertukangan Buruh Jasa	Penghasilan Tidak Tetap	10.493 72 263 398	Antara 300.000 - 525.000 (30% -nya) 90.000 - 157.000	36,34 % ≈ 35 %	Type.36 OK !
Jumlah		11.226			
Jumlah Total		30.886		100 %	

\*) = Data Statistik Kelurahan Rawa Bunga, November 1995.

Tabel 3.3. : Prosentase Ruang Huni Yang Tersaji

Keterangan ruang yang tersaji adalah sbb :

- 35% unit type - 36 = Terhadap jenis pekerjaan, jenis penghasilan, prosentase rata-rata dan daya beli masyarakat.
- 65% unit type - 45 = Terhadap jenis pekerjaan, jenis penghasilan, prosentase rata-rata dan daya beli masyarakat.

b. Hasil Peremajaan

Dari hasil analisa peremajaan kawasan pemukiman di Kelurahan Rawa Bunga, maka terkumpul data sbb :

- 25% dari peremajaan tahap pertama Kelurahan Rawa Bunga = 693 KK.

- 1 KK memiliki 90 m<sup>2</sup>, atau 1 jiwa memiliki 18 m<sup>2</sup>.

- Dari 693 KK, terdapat 3.465 jiwa. Jika dalam rata-rata satu keluarga terdiri dari 5 jiwa.

- Atau 693 unit hunian rumah susun, yang terbagi menjadi dua type (dua luasan yang berbeda) yaitu type - 36 dan type - 45 yang masing-masing berjumlah 347 unit.

- Prosentase masing - masing unit :

\* T.36 = 35% dan

\* T.45 = 65%.

- Jika 1 KK mendapatkan type. 36 ( ± 36 m<sup>2</sup> ) atau type.45 ( ± 45 m<sup>2</sup> ), maka luas keseluruhan yang dibutuhkan adalah :

\* T.36 m<sup>2</sup> X 693 unit X 35 % = 8.731,8 m<sup>2</sup> dan

\* T.45 m<sup>2</sup> X 693 unit X 65 % = 20.270,25 m<sup>2</sup>

Luas total 29.002,05 m<sup>2</sup>

- Dan 29.002,05 m<sup>2</sup> dibagi menjadi 4 lantai, maka tiap lantainya adalah 7.250,51 m<sup>2</sup>.

- Karena BC di Kelurahan Rawa Bunga adalah 60%, maka 7.250,51 m<sup>2</sup> dianggap *Building coverage* -nya.
- Sehingga keseluruhan kebutuhan untuk pembangunan rumah susun 100% dari hasil peremajaan kota adalah = ± 12.084,18 m<sup>2</sup>.

### 3.3. ANALISA MANFAAT PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN

Adapun yang terkait didalam program pembangunan rumah susun melalui usaha peremajaan adalah sbb :

#### 3.3.1. Masyarakat

Seperti telah dikemukakan diatas, salah satu prinsip dan konsep dasar peremajaan lingkungan pemukiman hasil peremajaan adalah membangun dengan tidak menggusur. Maka warga setempat yang semula menempati sebidang tanah, sah memiliki ruang huni dan akan memperoleh hak memiliki unit hunian di rumah susun, dengan diperhitungkan secara sebanding (proporsional) sesuai dengan hak-hak dan kewajiban mereka.

#### 3.3.2. PEMDA DKI Jakarta

Pemerintah Daerah akan memperoleh manfaat dalam proyek pembangunan peremajaan ini berupa :

- a. Rencana kota dapat terealisasi
- b. Mengurangi wajah kota dari bentuk kawasan pemukiman yang kumuh.
- c. Meningkatkan wajah kota yang lebih baik dari pemukiman sebelumnya.

### 3.3.3. Developer

Karena biasanya biaya peremajaan kawasan ditanggung oleh swasta atau *developer*, maka sebagai kompensasi biaya peremajaan yang dikeluarkan oleh *developer* akan ditukar oleh :

- a. Sebidang tanah yang dapat dibangun sebagai bangunan komersil.
- b. Sebidang tanah komersil tersebut dapat dikembangkan secara optimal sesuai dengan ketentuan PEMDA.

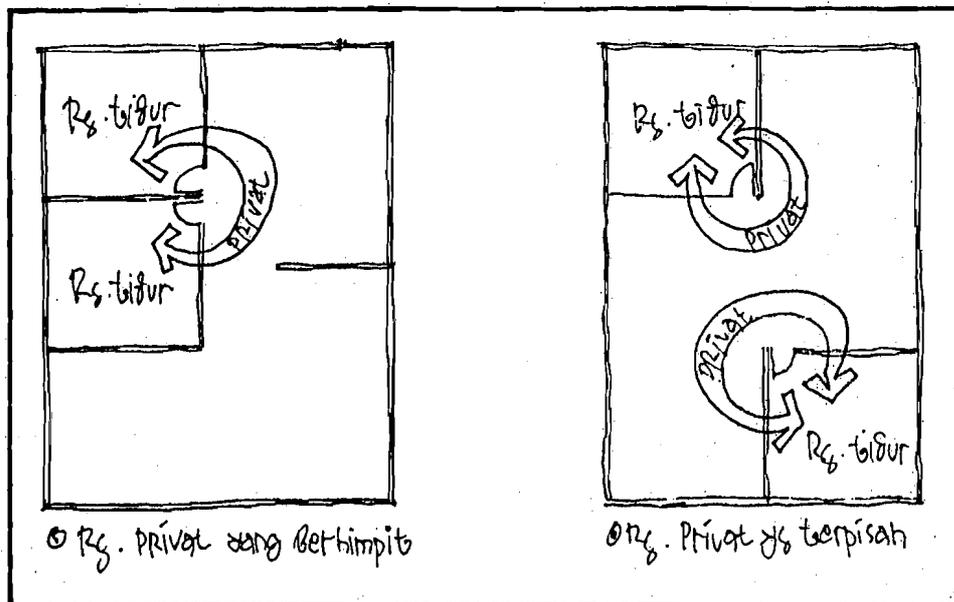
## 3.4. ANALISA TATA RUANG DAN KARAKTERISTIK PENGHUNI

### 3.4.1. Ruang Tidur Sebagai Ruang *Privacy*

Dari amatan yang ada pada golongan masyarakat menengah di Kelurahan Rawa Bunga, menunjukkan bahwa mereka sangat memperhatikan ruang-ruang privat didalam bangunannya, seperti : ruang tidur. Walaupun luasan

yang mereka miliki kurang dari kebutuhannya (seperti ruang tidur anak yang dihuni oleh tiga orang, walaupun dipisah hanya dengan pembatas, namun tetap masih dalam satu ruang privat yaitu ruang tidur anak), sehingga mereka tetap menomer satukan ruang-ruang tersebut kedalam ruang privat secara keseluruhan fungsi.

Sehingga walaupun ruang-ruang lain menggunakan dinding pemisah partisi, untuk ruang tidur tetap mereka pertahankan menggunakan dinding masif sebagai pembatas ruang untuk menghasilkan ruang *privacy*.

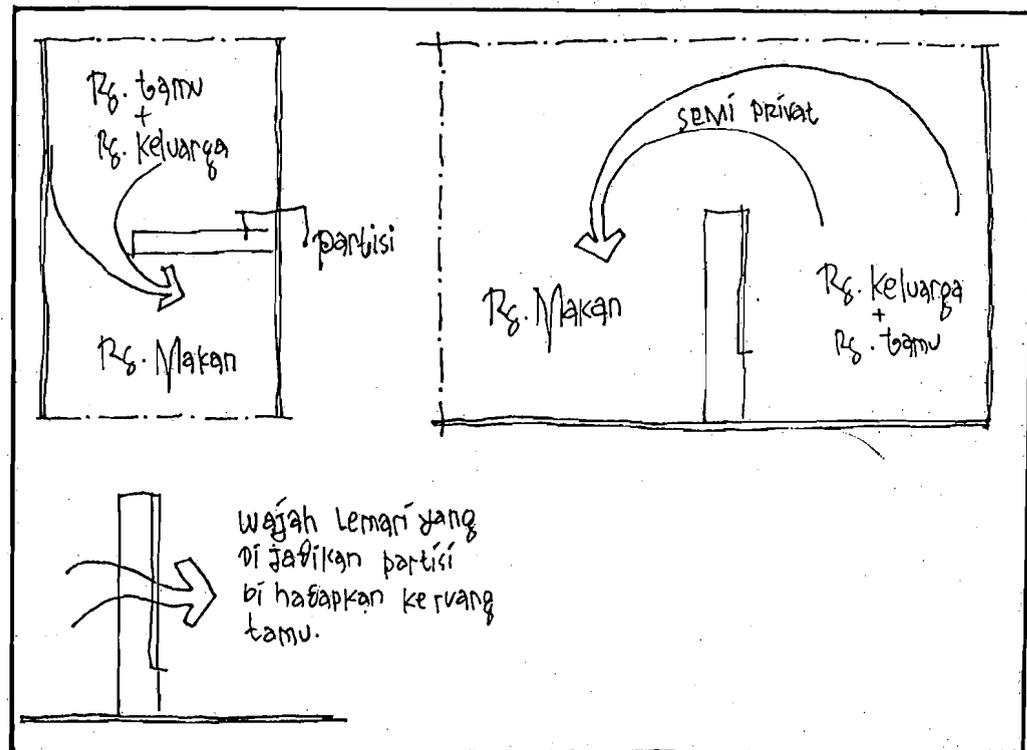


Gambar 3.2. : Ruang Tidur

#### 3.4.2. Ruang Makan Sebagai Ruang Semi Privacy

Biasanya ruang-ruang yang dimiliki oleh golongan menengah di kelurahan Rawa Bunga, selain ruang tidur yang dijadikan sebagai ruang *perivacy*, ada ruang yang disajikan penghuni, sebagai ruang semi privat, seperti ruang makan. Dari amatan ruang makan yang dimiliki oleh golongan menengah, penempatan ruang tersebut biasanya bergabung dengan ruang tengah atau ruang keluarga/ruang tamu. Dan keberadaan ruang makan, walaupun bergabung dengan ruang tamu, namun tetap diusahakan untuk terpisah, guna mendapatkan perbedaan karakter dari kedua fungsi ruang yang ada.

Untuk menghasilkan perbedaan dan tingkatan sifat dari kedua ruang, antara ruang makan dengan ruang keluarga atau ruang tamu. Biasanya dilakukan dengan cara membatasi antara kedua ruang tersebut dengan dinding partisi atau dinding "dwi fungsi", yaitu berupa dinding yang dihasilkan dari penempatan lemari pajang sebagai pembatas, yang wajah dari lemari tersebut menghadap keruang keluarga atau ruang tamu. Selain sebagai wadah barang-barang yang memiliki nilai keindahan, juga berfungsi sebagai pembatas ruang yang dapat membedakan tingkatan fungsi ruang, dan membentuk ruang makan menjadi ruang semi publik.

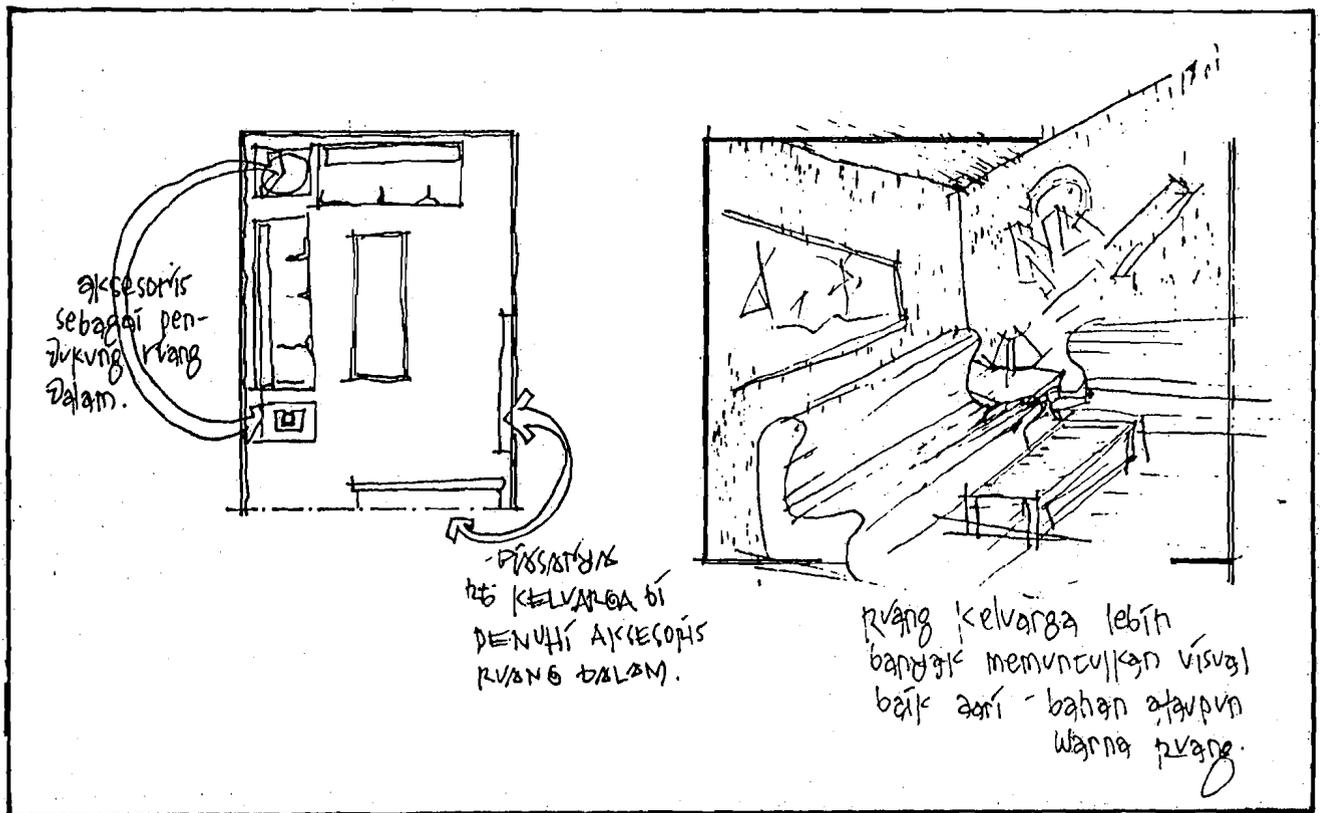


Gambar 3.3. : Ruang Makan

### 3.4.3. Mengaktualisasikan Diri Melalui Ruang Keluarga atau Ruang Tamu

Aktualisasi diri, menurut Abraham Maslow adalah puncak dari kebutuhan manusia. Sedangkan aktualisasi masyarakat golongan menengah di Kelurahan Rawa Bunga diungkapkan melalui ruang keluarga atau ruang tamu. Dengan cara memberikan sentuhan seni pada dinding, baik berupa lukisan, maupun barang-barang yang dianggap memiliki nilai seni tinggi.

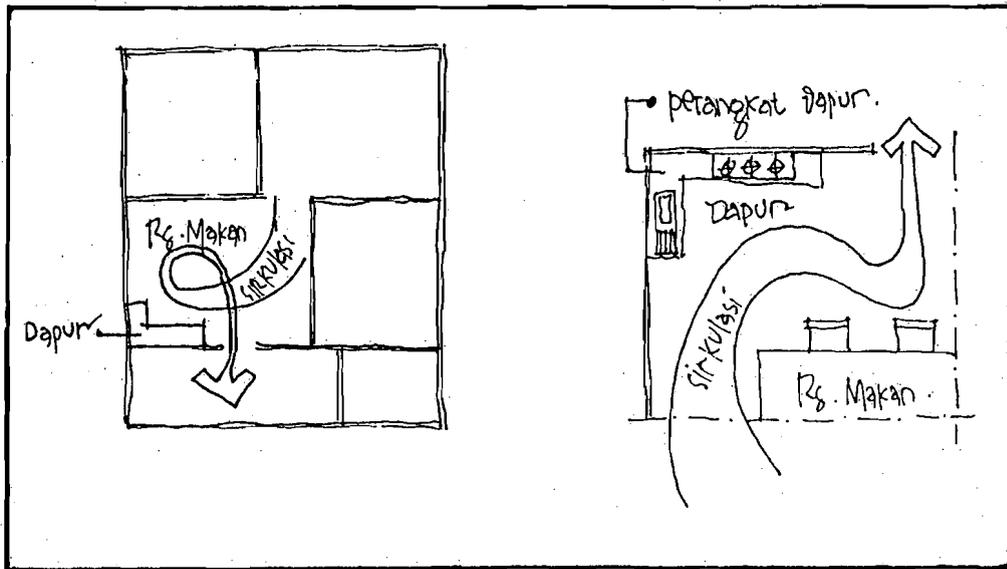
Mengapa ruang keluarga atau ruang tamu yang dijadikan pilihan untuk mengaktualisasikan diri, itu tidak lain karena sebagian dari mereka (golongan menengah di Kelurahan Rawa Bunga) menempatkan ruang keluarga, juga sebagai ruang tamu.



Gambar 3.4. : Ruang Keluarga atau Ruang Tamu

#### 3.4.4. Dapur

Didalam penempatan dapur, berdasarkan amatan yang ada pada golongan menengah di Kelurahan rawa Bunga, biasanya dapur ditempatkan cukup berdekatan dengan ruang makan. Dan area penempatannya, tidak digunakan penuh sebagai ruang dapur, namun lebih dijadikan sebagai area transisi. Yang dimaksud ruang transisi disini adalah sekitar area ruang dapur, tidak sepenuhnya dijadikan area service yang dibatasi oleh dinding masif atau dinding partisi. Justru lebih ditekankan pada bentuk dan efisiensi ruang, sehingga penempatan perangkat dapur menempel pada dinding, dan sebagian sisa area dijadikan sirkulasi, dari ruang makan menuju ke kamar mandi atau wc, atau sebaliknya.

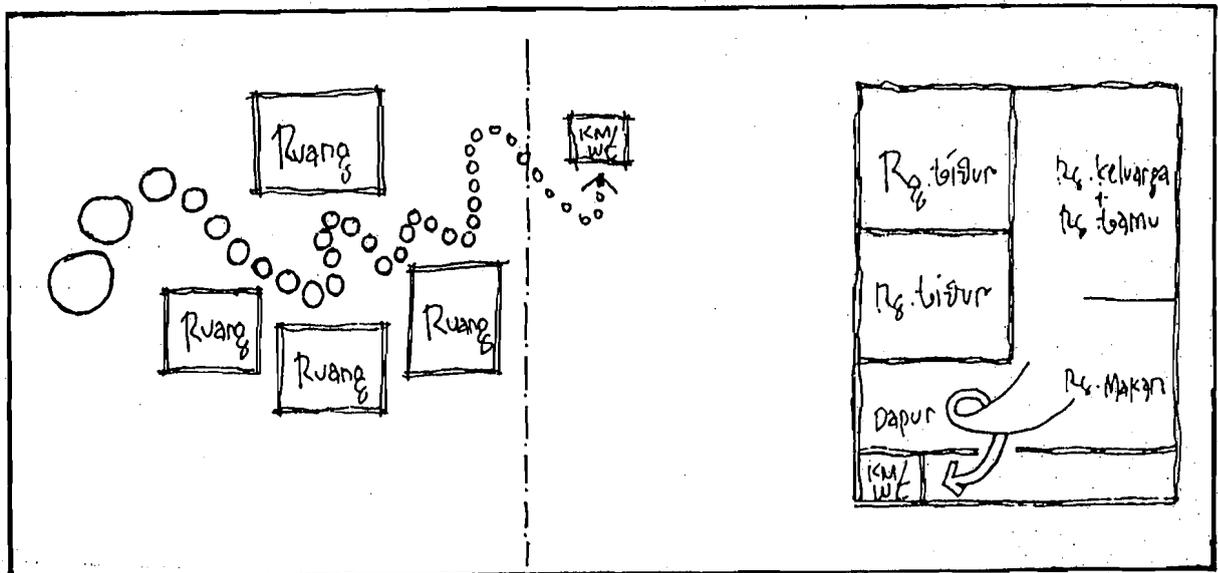


Gambar 3.5. : Dapur



### 3.4.5. Kamar Mandi/WC

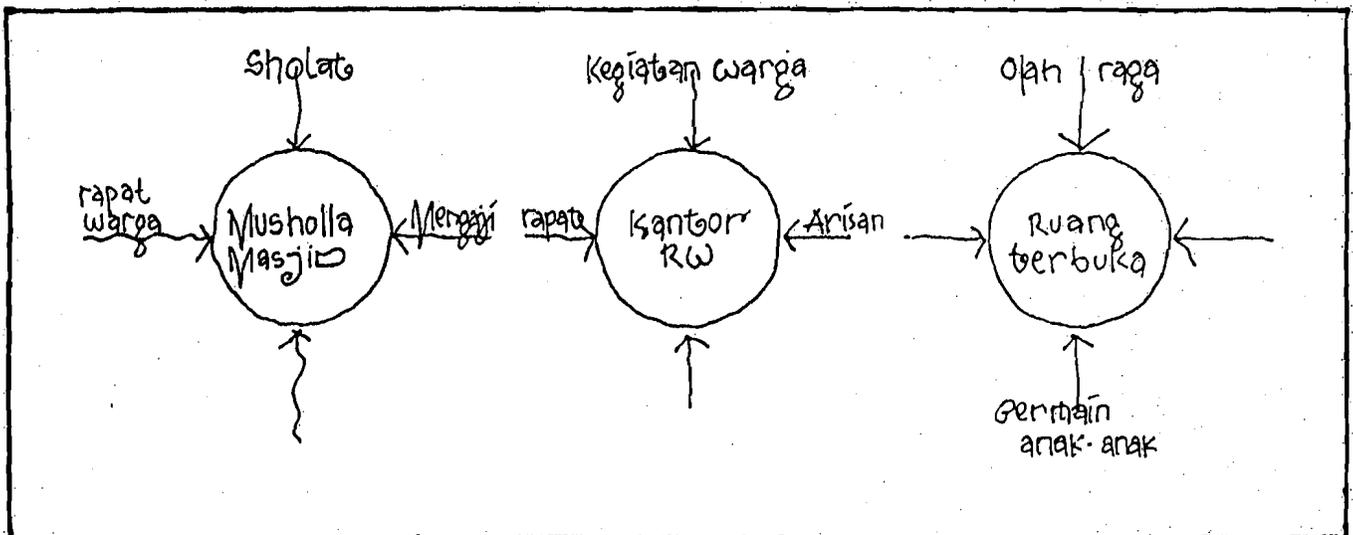
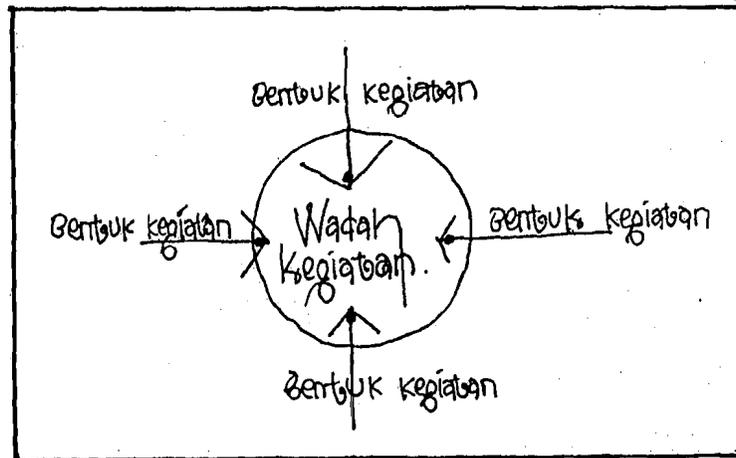
Sebagian besar dari golongan menengah di Kelurahan Rawa Bunga, beranggapan bahwa keberadaan kamar mandi dan wc adalah suatu bentuk ruang yang kotor, sehingga didalam perletakkannyapun, selalu harus berada dibelakang ruang hunian mereka.



Gambar 3.6. : Kamar Mandi/WC

### 3.4.6. Wadah Kegiatan Sebagai Pusat Kegiatan Warga

Yang dimaksud dengan wadah kegiatan sebagai pusat kegiatan warga adalah dimana seluruh kegiatan warga golongan masyarakat menengah di Kelurahan Rawa Bunga terpusat pada suatu wadah, didalam melakukan seluruh kegiatan bersama.

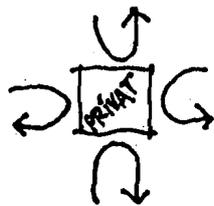


Gambar 3.7. : Wadah Kegiatan

### 3.5. KESIMPULAN

Didalam mengamati bentuk hunian pada masyarakat golongan menengah di Kelurahan Rawa Bunga adalah dengan melihat seberapa jauh perilaku penghuni dapat mempengaruhi bentuk fisik ruang huniannya, sehingga dapat disimpulkan bahwa, ada beberapa ruang huni yang secara fungsi dibedakan berdasarkan tingkatan sifat ruang itu sendiri, seperti :

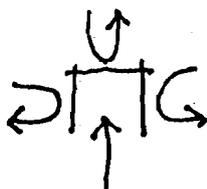
#### \* Ruang Tidur



Golongan menengah di Kelurahan Rawa Bunga menganggap bahwa ruang tidur adalah ruang yang memiliki sifat *privacy* tinggi, sehingga pembatasnya pun mereka perjelas.

Misal, antara ruang keluarga/ruang tamu dan ruang makan, terpisah dengan jelas menggunakan dinding masif terhadap ruang tidur. Walaupun pada ruang tidur anak, terdapat dinding partisi sebagai pemisah dari jumlah anak yang 3 orang. Namun secara keseluruhan ruang yang ada, tetap dibedakan tingkat dan sifat dari ruangnya.

#### \* Ruang Makan Sebagai Ruang Semi Privat

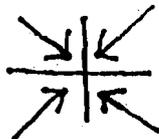


Biasanya untuk kegiatan di ruang makan bagi masyarakat golongan menengah di Kelurahan Rawa Bunga, mereka menganggap bahwa kegiatan tersebut harus tersembunyi

dari penglihatan orang, baik dari luar maupun ruang

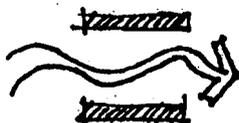
tamu. Sehingga untuk mendapatkan ruang yang dianggap semi privat, dilakukan pembatas oleh dinding partisi atau dinding "dwi fungsi" yaitu berupa lemari pajang yang wajahnya menghadap keruang tamu ataupun keruang keluarga.

- \* Mengkatualisasikan diri melalui Ruang Keluarga atau Ruang Tamu.



Oleh karena aktualisasi diri merupakan kebutuhan utama dari manusia, sehingga wajar jika mereka mengaktualisasikannya kedalam bentuk ruang. Seperti yang terjadi pada masyarakat golongan menengah di Kelurahan Rawa Bunga yang mengaktualisasikan diri melalui ruang keluarga atau ruang tamu. Karena sebagian besar dari mereka hanya memiliki 1 ruang, untuk ruang keluarga dan ruang tamu, sehingga cukup jelas bagaimana mereka meng "expose" ruang tersebut menjadi ruang yang lebih indah dibandingkan dengan ruang-ruang lainnya

- \* Dapur



Karena masyarakat golongan menengah di Kelurahan Rawa Bunga, beranggapan tentang bentuk dan efisiensi ruang dapur. Sehingga ruang dapur tidak lagi penuh dipergunakan sebagai area service, namun lebih ditekankan

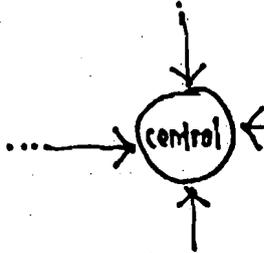
pada ruang transisi tanpa pembatas yang jelas melalui dinding masif, sehingga perangkat dapur hanya menempel pada dinding sisi ruang dan sisa ruang dipergunakan untuk sirkulasi dari ruang-ruang yang didalam ruang huni, menuju ke kamar mandi atau sebaliknya.

\* Kamar Mandi/WC



Dengan beranggapan bahwa kondisi ruang kamar mandi adalah ruang yang kotor, sehingga masyarakat golongan menengah di Kelurahan Rawa Bunga didalam penempatannya selalu berada di belakang rumah.

\* Wadah kegiatan Sebagai Pusat Kegiatan Warga



Biasanya masyarakat golongan menengah di Kelurahan Rawa Bunga selalu melakukan kegiatannya secara terpusat, baik yang dilakukan oleh orang tua maupun oleh anak-anaknya. Untuk ruang terbuka, sebagai sarana olah raga dan bermain anak-anak warga di- Kelurahan Rawa Bunga memanfaatkan komplek pendidikan Rawa Bunga ataupun lahan PEMDA. Dan untuk kegiatan lain yang bersifat format dilakukan di kantor RW ataupun di serambi Masjid.

**BAB IV**  
**PENDEKATAN KONSEP**  
**PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**  
**RUMAH SUSUN GOLONGAN MENENGAH**

**4.1. LANDASAN UMUM**

**4.1.1. Landasan kebijaksanaan**

Pembangunan rumah susun pada dasarnya adalah mewujudkan kesejahteraan umum dan meningkatkan taraf hidup rakyat dalam usaha pemerataan didalam pemenuhan kebutuhan pokok akan perumahan yang layak huni, dan layak dengan harga yang terjangkau oleh daya beli masyarakat. Adapun yang menjadi pertimbangan pembangunan rumah susun adalah :

- a. Agar terbentuk pola penyebaran pembangunan rumah susun dengan sistem pengendalian yang jelas serta munjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya.
- b. Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi masyarakat terutama golongan yang berpenghasilan menengah.
- c. Meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam.

- d. Agar terbentuknya pola pemukiman kembali bagi masyarakat yang terkena peremajaan kota.

#### 4.1.2. Hakekat Peremajaan Kota

Peremajaan kota merupakan upaya dan kegiatan pembangunan yang terencana untuk merubah/memperbaharui suatu kawasan terbangun yang sudah merosot fungsinya agar kawasan tersebut fungsinya meningkat, menjadi lebih sesuai dengan pengembangan kota. Jadi peremajaan kota pada hakekatnya adalah :

- a. Memecahkan masalah kekumuhan secara mendasar, karena itu peremajaan tidak dapat dilakukan hanya dengan memberi ganti rugi kepada para pemilik tanah secara sendiri-sendiri. Jika cara tersebut yang ditempuh pemukiman kumuh tidak akan terpecahkan namun bahkan akan muncul pemukiman kumuh baru lainnya.
- b. Dalam peremajaan perumahan kumuh semua penduduk lama harus dapat ditampung kembali dalam rumah yang dibangun di lokasi yang sama agar disamping kondisi perumahan mereka menjadi lebih baik, mereka tidak kehilangan keuntungan-keuntungan dari lokasi tempat tinggal yang sebelumnya telah mereka nikmati, penduduk lama jangan sampai tergusur keluar, apalagi sampai mengalami proses pemiskinan karena

tidak dapat memanfaatkan uang ganti rugi yang mereka terima dengan baik.

- c. Meningkatkan taraf hidup penghuni dan memperbaiki kondisi kota.

#### **4.2. PENDEKATAN KONSEP PERENCANAAN RUMAH SUSUN**

##### **4.2.1. Lokasi dan Site**

Didalam pemilihan lokasi untuk perencanaan rumah susun sudah tidak menjadi masalah lagi, karena telah ditentukan sebelumnya. Dan lokasinyaapun sudah sesuai dengan peruntukkan dan perencanaan ruang kota DKI Jakarta 2005. Namun didalam pemilihan site perencanaan pembangunan rumah susun, perlu adanya arahan guna menemukan kondisi site yang optimal. Dan Arahan site untuk perencanaan rumah susun, masih didalam lokasi kawasan pemukiman Kelurahan Rawa Bunga. dengan pertimbangan bahwa site dapat memenuhi beberapa kriteria kebutuhan perletakan rumah susun itu sendiri yang antara lain adalah :

- Luas lahan mencukupi.
- Dekat dengan kegiatan ekonomi.
- Dekat dengan sarana transportasi.
- Dekat dengan fasilitas pendidikan dan kesehatan.
- Akses dari bangunan ke jalan utama sangat baik.

#### 4.2.2. Pencapaian

Oleh karena perletakan lokasi dan site sudah ada, dan tapak perencanaan mempunyai satu sisi menghadap ke jalan utama, yaitu sisi sebelah Selatan yang menghadap ke jalan Kasablanka. Dengan posisi yang ada, tapak memiliki potensi untuk mendapatkan *entrance* yang baik dari jalan Kasablanka. Adapun pencapaiannya dibedakan atas dua, yaitu :

- Pengguna kendaraan bermotor dalam hal ini adalah sepeda motor dan mobil.
- Pejalan kaki.

\* Dasar Pemikiran :

- Pencapaian kedalam bangunan harus mempertimbangkan kemudahan-kemudahan pencapaian ke lokasi, dengan memperhatikan struktur masyarakat yang heterogen. Dimana tidak semua penghuni memiliki kendaraan, sehingga dibutuhkan bagi seluruh penghuni dalam hal pencapaian bangunan.
- Membantu jalur sirkulasi darurat apabila terjadi keadaan darurat. Misalnya : kebakaran yang membutuhkan jangkauan terhadap semprotan air pemadam kebakaran.
- Membentuk suatu sirkulasi yang jelas dan terarah.
- Pertimbangan terhadap efisiensi penggunaan lahan
- Perimbangan terhadap keadaan lingkungan sekitar.

\* Alternatif :

- Menggunakan jalur pencapaian, yang secara jelas dapat dibedakan antara pejalan kaki dan pemakai kendaraan bermotor.
- Memberikan jalur pejalan kaki yang secara jelas tidak membingungkan penghuni untuk mengetahui unit ruang huniannya.
- Terdapat sirkulasi cepat bagi kendaraan darurat untuk memasuki setiap blok hunian rumah susun.

4.2.3. Massa Bangunan

Pemilihan bentuk massa bangunan akan menentukan penampilan bangunan, disamping berkaitan dengan kemudahan pelaksanaan, luas ruang efektif yang dapat digunakan untuk hunian, biaya konstruksi, dan tingkat privacynya.

\* Dasar Pemikiran

- Pemanfaatan lahan yang ada secara maksimal dengan memperhatikan masih tersedianya lahan untuk dijadikan daerah hijau.
- Bentuk massa yang bisa menampung aktifitas-aktifitas yang direncanakan.
- Dapat membentuk suatu pola (modul) massa bangunan.

\* Alternatif I :

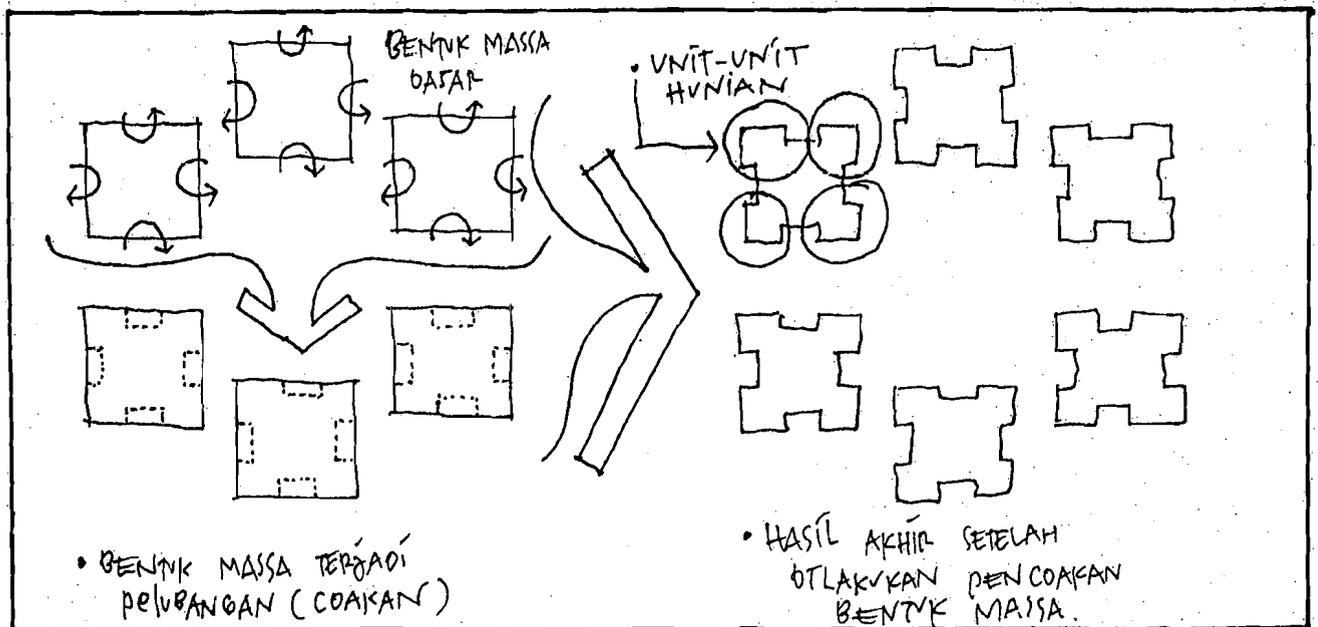
- Menggunakan bentuk massa bujur sangkar, yang tiap masing-masing sisinya dibuat coakkan.

- Keuntungan :

Massa bangunan cukup baik dan sederhana untuk massa bangunan hunian, banyak terjadi ruang-ruang terbuka, dan tidak terdapat lorong dalam ruang hunian.

- Kekurangan :

Massa bangunan tidak optimal, dengan daya tampung sedikit, orientasi bangunan terlalu banyak dan massa bangunan walaupun sederhana namun terlihat berliku-liku.



Gambar 4.1. : Massa Bangunan Berbentuk Bujur Sangkar

\* Alternatif II :

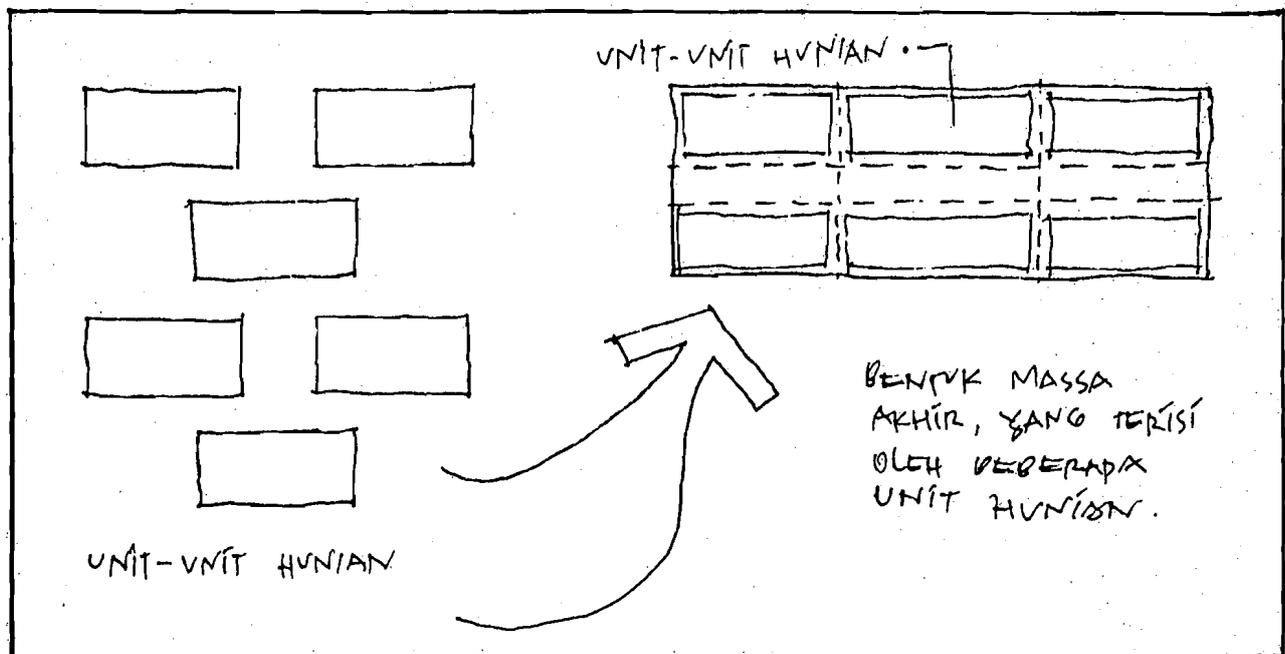
- Menggunakan bentuk masa empat persegi panjang.

- Keuntungan :

Massa bangunan cukup baik dan sederhana untuk massa bangunan hunian, memiliki daya tampung tinggi dan struktur yang digunakan polos memanjang sehingga memungkinkan terjadi ventilasi silang.

- Kekurangan :

Terjadi lorong didalam bangunan, dan terjadi penambahan beban struktur oleh karena daya tampung yang tinggi.



Gambar 4.2. : Massa Bangunan Berbentuk Persegi Panjang

#### 4.2.4. Tata Letak Bangunan

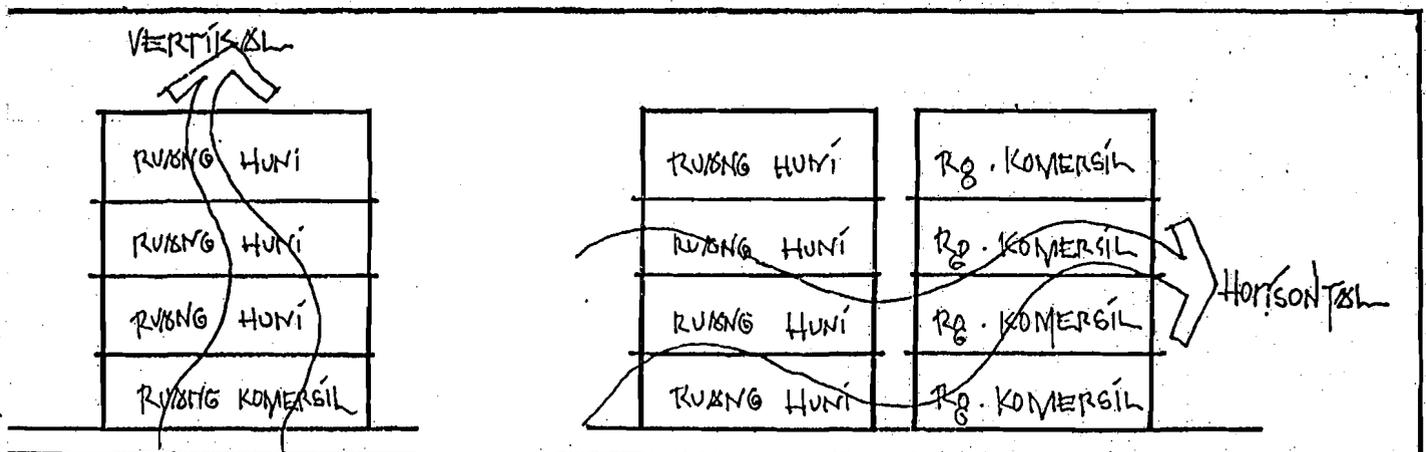
Tata letak bangunan atau letak blok-blok yang ada dilingkungan rumah susun, akan mendukung kondisi lingkungan didalam hunian rumah susun, agar tidak terjadi kesemrawutan massa bangunan.

##### \* Dasar Pemikiran

- Dapat mendukung terciptanya suatu fungsi tapak dan bangunan, yang memenuhi kriteria akan fungsi bangunan hunian.
- Adanya pembagian tapak yang jelas antara area yang dikhususkan untuk penghuni dan area yang boleh digunakan untuk komersil.

##### \* Alternatif :

- Perletakkan dapat dilakukan dengan dua cara, horisontal dan vertikal untuk membedakan aktifitas penghuninya.



Gambar 4.3. : Tata Letak Bangunan

#### 4.2.5. Ketinggian Bangunan

Pola ketinggian bangunan yang direncanakan akan dikaitkan dengan ketinggian bangunan di sekitar tapak. Dengan pertimbangan agar skyline yang terbentuk dapat menciptakan suatu skyline perkotaan yang baik.

##### \* Dasar Pemikiran

- Pola kegiatan yang direncanakan sangat berkaitan erat dengan jarak antar bangunan.
- Memungkinkan terjadi aliran udara alami.
- memperoleh cahaya alami baik langsung maupun tidak langsung.

##### \* Alternatif :

Eko Budihardjo berpendapat :

- *Walk-Up Story Flat* : yaitu rumah susun yang pencapaiannya kebangunannya menggunakan tangga biasa, tinggi maksimal empat lantai.
- *High Rise Flat* yaitu : rumah susun lebih dari empat lantai dengan sistem pencapaian bangunannya menggunakan lift.

#### 4.2.6. Pola Ruang luar

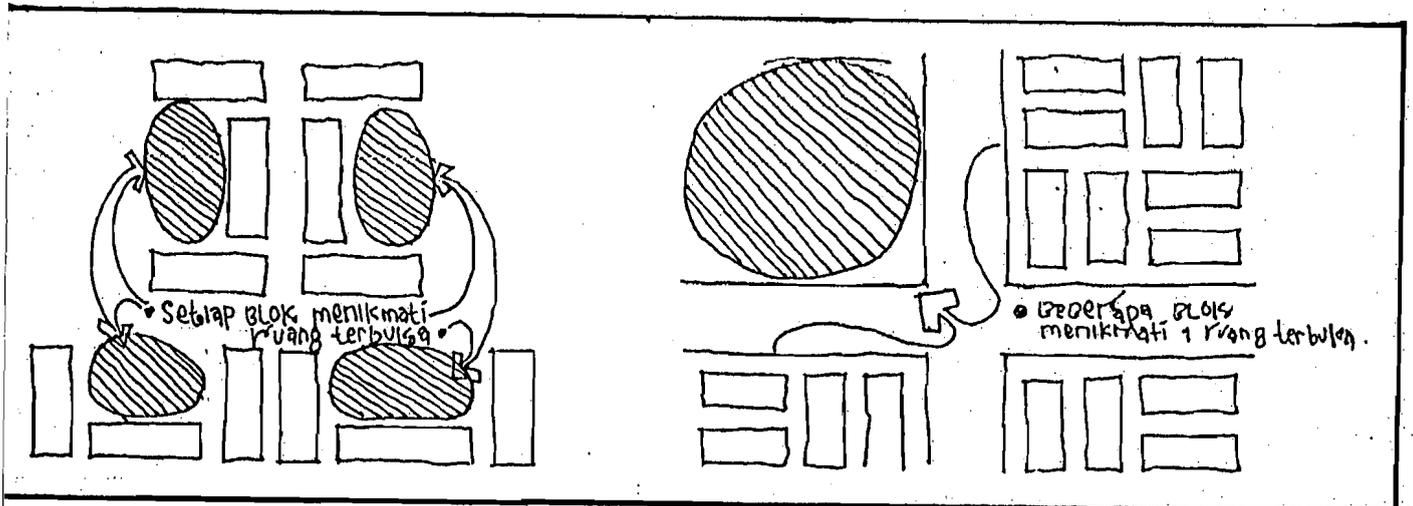
Kawasan lingkungan yang berhasil adalah kawasan yang berhasil pula menyediakan berbagai fasilitas bagi penghuninya.

\* Dasar Pemikiran

- Dapat berfungsi sebagai ruang pengikat kegiatan, supaya terjadi kesatuan kegiatan didalam tapak.
- Dapat berfungsi sebagai salah satu penunjang fasilitas hunian.
- Mendukung penampilan dan keberhasilan bangunan.
- Dapat digunakan sebagai pemberi ciri pada lingkungan hunian.

\* Alternatif

- Menghadirkan ruang terbuka, tiap-tiap blok hunian atau dalam beberapa blok.
- Tempat bermain, berkumpul atau sebagai sarana olahraga.



Gambar 4.4. : Pola Ruang Luar

#### 4.2.7. Sirkulasi

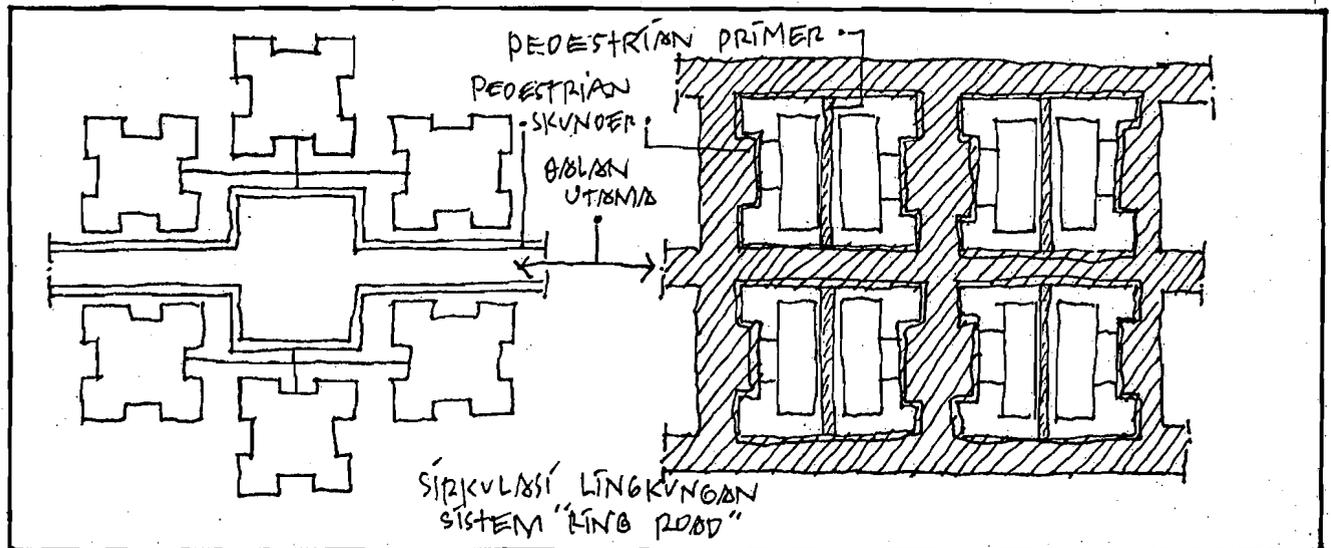
Sirkulasi yang terjadi didalam tapak sangat berkaitan erat dengan fungsi hunian yang direncanakan, dimana tingkat keamanan dan kenyamanan penghuni merupakan faktor utama. Oleh sebab itu, sirkulasi didalam tapak harus dipisahkan antara sirkulasi kendaraan untuk penghuni dan tamu sebagai pengunjung.

##### \* Dasar Pemikiran

- Pemisahan jalur sirkulasi antara kendaraan bermotor dan pejalan kaki adalah mutlak dibedakan, guna membuat keadilan bagi seluruh penghuni rumah susun.

##### \* Alternatif :

- Adanya pemisahan yang jelas antara sirkulasi untuk kendaraan bermotor dengan pejalan kaki.
- Penentuan area sirkulasi yang jelas, dengan tujuan keamanan dan privacy kendaraan dapat terjaga.
- Sirkulasi yang ada harus dapat mendukung kondisi darurat, yang diusahakan tidak terjadi *crossing* dalam pencapaian, seperti : kebakaran
- Terciptanya urutan pencapaian menuju blok-blok hunian yang baik dan tidak membingungkan penghuni didalam menemukan ruang huniannya.



Gambar 4.5. : Sirkulasi

#### 4.3. PENDEKATAN KONSEP PERANCANGAN RUMAH SUSUN

##### 4.3.1. Luasan Unit

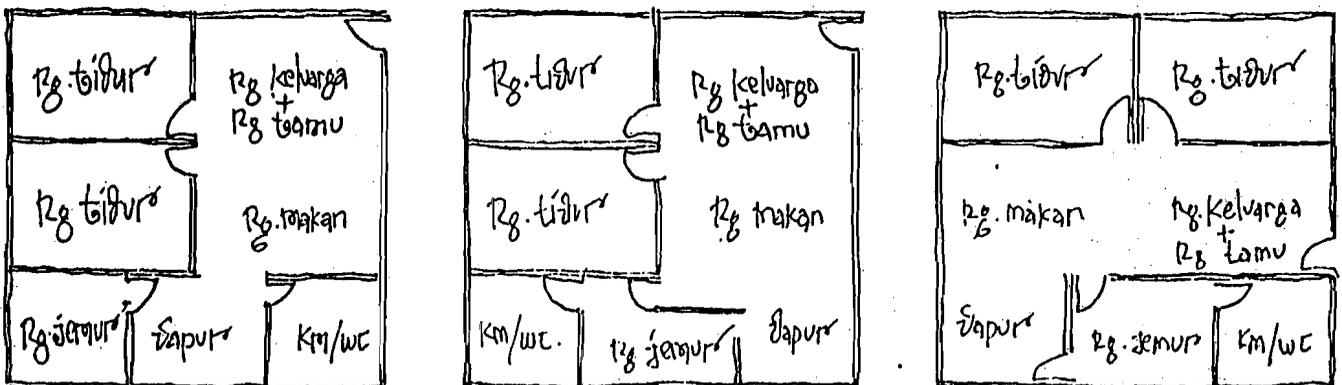
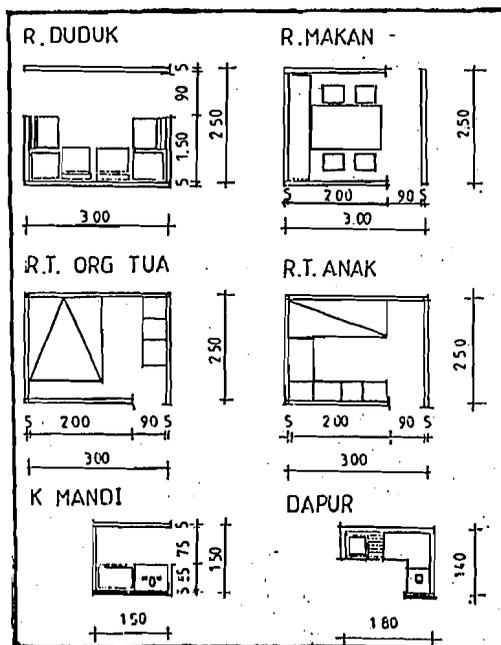
Untuk masyarakat golongan ekonomi menengah, luas rumah cenderung berdasarkan jumlah anggota keluarga. Rata-rata jumlah anggota keluarga di Rawa Bunga terdiri lima orang.

##### \* Dasar Pemikiran

- Bahwa daya beli masyarakat pada Kelurahan Rawa Bunga merupakan unsur penentu, dimana dengan daya beli tersebut masyarakat dapat menghuni rumah susun dengan satuan luas tertentu.

\* Alternatif

- Dengan pertimbangan luasan standart ruang huni dan daya beli masyarakat terhadap luasan ruang huni, maka luasan bangunan yang ada hanya 36 m<sup>2</sup> dan 45 m<sup>2</sup>. Adapun standar ruang dan alternatif perletakkan ruangnya adalah sebagai berikut :



Gambar 4.6. : Perletakan Ruang Huni

#### 4.3.2. Jumlah Unit

Kecenderungan manusia dalam bermukim selalu ingin mempunyai hubungan yang banyak. Namun dalam sekala kota, terlalu banyaknya jumlah penghuni dalam satu blok justru tidak akan membuat lingkungan sosial masyarakat berjalan dengan ideal. Padatnya jumlah penghuni akan semakin menyulitkan hubungan sesamanya.

\* Dasar Pemikiran :

- Kenyataan menunjukkan bahwa, semakin banyak unit ruang huni yang ada dalam suatu lingkungan. maka semakin kecil hubungan sesama penghuni.
- Jumlah unit yang ideal dapat didasarkan pada luasan tanah dan kepadatannya, alasan ekonomi, jumlah penghuni ideal.

\* Alternatif :

Menurut Rancangan Pedoman Perencanaan Lingkungan pemukiman untuk kota-kota di Indonesia, lingkungan (blok) pemukiman dibedakan menjadi 3 jenis yaitu :

- Lingkungan I :

Jumlah penduduk 250 orang

Jumlah rumah tangga 20 - 50 keluarga

- Lingkungan II :

Jumlah penduduk 1000 orang dan

Jumlah rumah tangga 160 - 200 keluarga

- Lingkungan III

Jumlah penduduk 6000 orang

Jumlah rumah tangga 600 - 1200 keluarga

Mengingat yang akan diwadahi oleh rumah susun di Kelurahan rawa Bunga adalah 693 KK dengan 3.465 jiwa, maka alternatif terpilih adalah alternatif III dengan jumlah keluarga 600 - 1.200. Adapun uraiannya adalah sbb :

- Type 35 = 35%  $\approx$  243 KK atau 243 Unit.

- Type 45 = 65%  $\approx$  465 KK atau 456 Unit.

dengan rincian jumlah unit dalam 1 blok atau jumlah blok dalam satu lingkungan rumah susun, adalah sbb :

- 1 Blok = 4 lantai.

- 1 lantai = 11 unit.

- 1 Blok = 11 unit X 4 lantai = 44 unit.

- 1 lingkungan = 44 unit X 16 blok = 704 unit.

Oleh karena tiap blok terdiri dari 2 type yang berbeda yaitu T.36 dan T.45 dan itupun masih harus dikalikan dengan prosentase penyajian ruang huni, sehingga dalam 1 blok yang terdiri dari 44 unit harus dikalikan dengan prosentase penyajian ruang, untuk lebih jelasnya dapat dilihat dibawah ini :

- 44 unit/blok X 35% (T.36) = 15,4 unit T.36/blok.
- 44 unit/blok X 65% (T.45) = 28,6 unit T.45/blok.

Jika dalam 1 blok masing-masing type didapat 15,4 unit T.36 dan 28,6 unit T.45, maka dalam satu lantai terdiri dari :

$$\frac{\text{TYPE.36}}{4 \text{ lantai}} = \frac{15,4 \text{ unit T.36/blok}}{4 \text{ lantai}} = 3,85 \text{ unit/lt} \approx 4 \text{ unit/lantai.}$$

$$\frac{\text{TYPE.45}}{4 \text{ lantai}} = \frac{28,6 \text{ unit T.45/blok}}{4 \text{ lantai}} = 7,15 \text{ unit/lt} \approx 7 \text{ unit/lantai}$$

#### 4.3.3. Organisasi Ruang

Pola tata ruang sebuah hunian atau tempat tinggal mencerminkan adalah pola aktifitas kegiatan atau perilaku sehari-hari dari penghuninya. Menurut perilaku yang biasa dilakukan oleh masyarakat Rawa Bunga khususnya yang termasuk golongan ekonomi menengah, pola kegiatan dasar yang akan berpengaruh terhadap pola ruang huniannya ini relatif dapat dikatakan sama.

\* Dasar Pemikiran :

- Pada dasarnya pola kegiatan utama yang ada pada pola kegiatan masyarakat adalah kegiatan yang dilaksanakan pada : - Ruang duduk (termasuk didalamnya r.tamu, r.keluarga dan r.makan). - Ruang kerja (termasuk dapur). - Ruang istirahat (ruang tidur). - Ruang pelayanan (KM dan WC).

\* Alternatif :

- Didalam menentukan struktur organisasi ruang dalam ruang huni, dapat dilakukan dengan cara meruntun-kan kegiatan yang ada atau keinginan si pelaku masing-masing penghuni unit rumah susun.

4.3.4. Ruang Keluarga

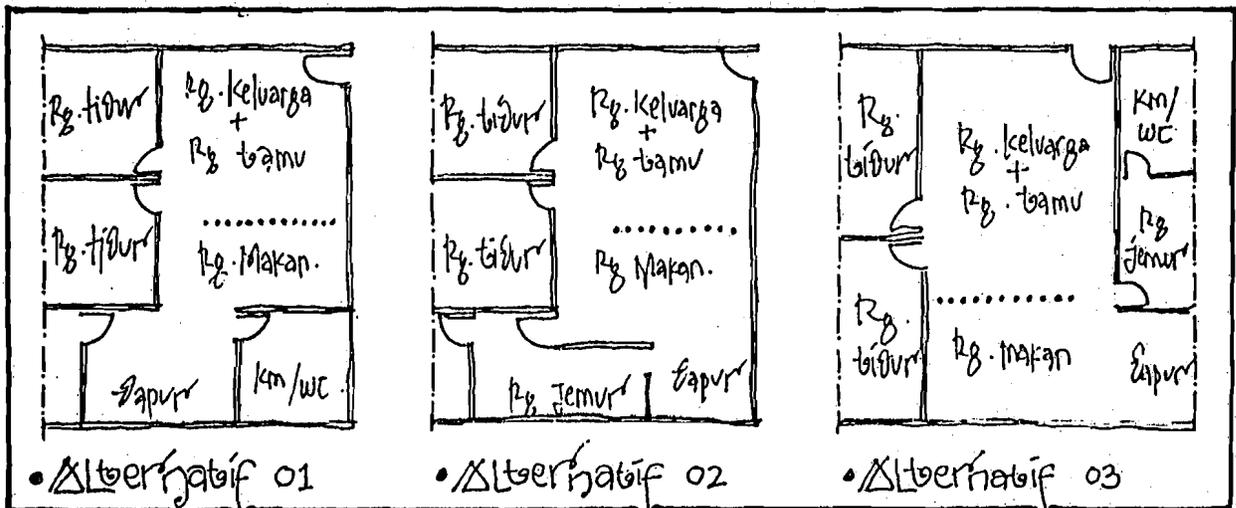
Ruang keluarga atau ruang bersama pada struktur organisasi ruang rumah-rumah di Rawa Bunga telah dijadi-kan central atau pusat kegiatan dalam rumah tersebut. Ruang ini tidak jarang dinamakan dengan ruang tengah, karena letaknya memang relatif di tengah ruangan atau rumah secara keseluruhan.

\* Dasar Pemikiran

- Sebagai fungsi dari pusat ruang-ruang, ruang ke-luarga atau ruang tengah ini pada pengembangannya tidak hanya terdiri dari ruang keluarga saja, melainkan juga terdapat ruang makan. Ruang tengah ini berfungsi menyatukan kegiatan penghuni rumah dan menyatukan ruang-ruang secara fisik. Seperti ruang makan berhubungan langsung dengan dapur yang juga menuntut semi privacy, oleh karena itu ruang makan butuh juga penggunaan dinding penyekat atau tirai yang akan menghalangi pandangan langsung dari ruang tamu.

\* Alternatif :

- Peletakkan ruang keluarga dapat ditempatkan di tengah rumah, tetapi masih berhubungan langsung dengan ruang-ruang yang mempunyai kaitan erat dengan ruang keluarga. Pembatasan ruang makan dengan ruang tamu dapat dibatasi langsung atau penempatannya terlindung, tidak terlihat langsung dari arah ruang tamu.



Gambar 4.7. : Ruang Keluarga

4.3.5. Ruang tidur

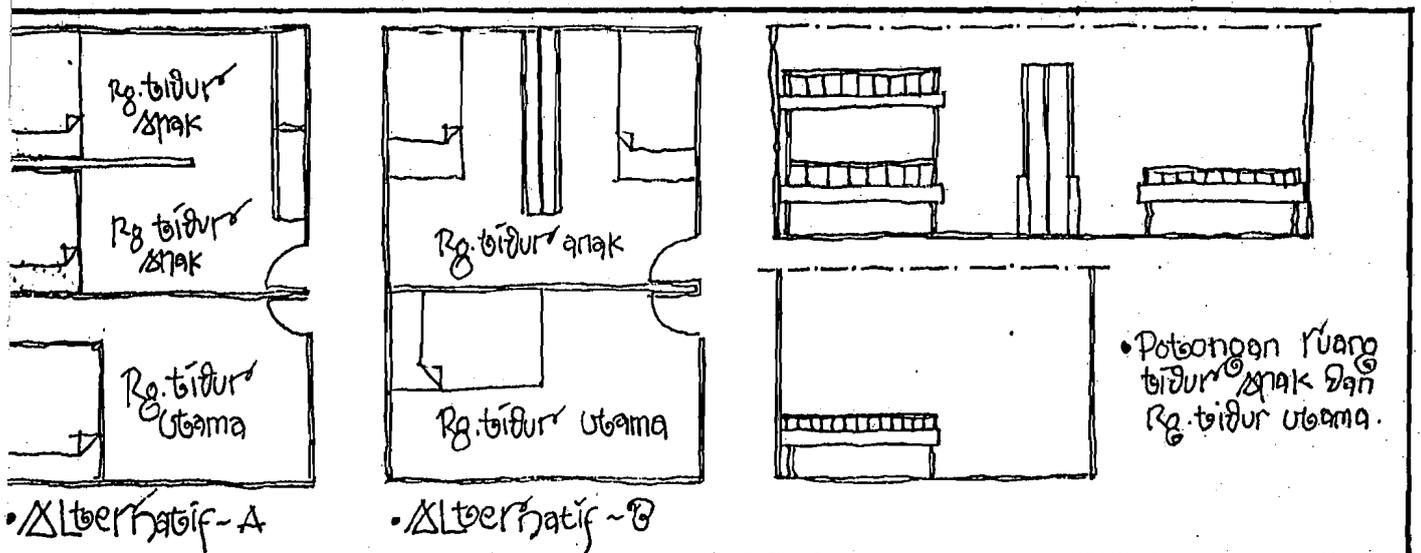
Ruang tidur adalah ruang yang mempunyai tingkat privacy yang tinggi bagi penghuni untuk melaksanakan kegiatan istirahatnya. Ruang tidur orang tua tingkat privacy lebih tinggi, dibanding ruang tidur anak yang di huni oleh 3 orang.

\* Dasar Pemikiran :

- Pemakaian dinding masif mutlak diperlukan untuk menciptakan tingkat privacy yang tinggi. Sedangkan penggunaan dinding partisi pada ruang tidur hanya ada pada ruang tidur anak, agar terdapat perbedaan anatara anak yang sudah dewasa dengan adik-adiknya

\* Alternatif :

- Untuk ruang-ruang yang memerlukan tingkat privacy yang tinggi dapat menggunakan dinding masif permanen. Namun ruang-ruang yang memerlukan tingkat kefleksibilitasan yang tinggi dapat menggunakan dinding partisi.



Gambar 4.8. : Ruang Tidur

#### 4.3.6. Dapur

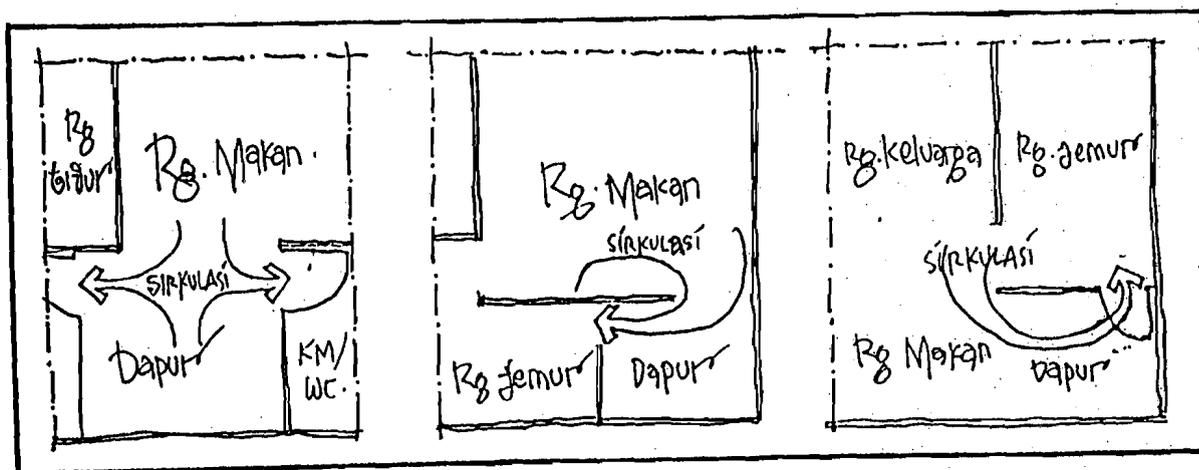
Kebiasaan masyarakat golongan menengah di Rawa Bunga, pada umumnya meletakkan dapur yang cukup berdekatan dengan ruang makan, namun tidak menghambat jalur sirkulasi yang ada dalam ruangan, karena memang luasannya memungkinkan untuk kondisi seperti itu.

**\* Dasar Pemikiran :**

- Pada umumnya unit-unit pada rumah susun hanya memiliki luasan ruang yang terbatas, sehingga walaupun dapur terletak berdekatan dengan ruang makan, namun menjadi jalur sirkulasi penghuninya.

**\* Alternatif :**

- Perletakkannya berada dibelakang ruang huni, namun menjadi jalur sirkulasi penghuni atau perletakkan dapur menghimpit dinding dan menyatu dengan ruang makan.



Gambar 4.9. : Dapur

#### 4.3.7. Letak Kamar Mandi dan Wc

Menurut anggapan masyarakat pada umumnya, kamar mandi dan wc adalah ruang yang kotor dan basah yang seharusnya diletakkan pada suatu tempat yang paling jauh dengan rumah.

##### \* Dasar Pemikiran

- Pada bangunan bertingkat terutama yang mempunyai jumlah lantai banyak, perletakkan kamar mandi dan WC harus diletakkan pada lokasi yang relatif mudah dikontrol dan dicapai dari luar. Penempatan lokasi kamar mandi dan WC ini juga tidak dapat terlepas dari ruang-ruang yang ada di lantai bawahnya. Oleh karena itu, kamar mandi dan WC pada bangunan tinggi diletakkan secara tipikal.

##### \* Alternatif :

- Menurut kebiasaan lama, letak kamar mandi berada dibelakang, namun karena alasan seperti terurai diatas, maka perletakkan kamar mandi dan wc tetap berada dibelakang ruang huni jika ruang masuknya berada didalam bangunan atau perletakkan pada lokasi yang relatif dekat dengan selasar atau terletak pada bagian luar seperti balkon.

#### 4.3.8. Pencapaian Dalam Bangunan

Kecenderungan perilaku yang ada pada penghuni rumah susun yang tinggal pada lantai-lantai atas adalah rasa malas untuk keluar rumah bila dirasa tidak sangat perlu dan kecenderungan mengunci dirinya dalam rumah. Hal ini dikarenakan beratnya tenaga yang mereka keluarkan untuk naik turun tangga, terutama bagi mereka yang berusia lanjut.

\* Dasar Pemikiran :

- Melihat jenis rumah susun, maka rumah susun dengan 4 lantai dapat dicapai dengan tangga sedangkan untuk rumah susun dengan ketinggian lebih dari 4 lantai harus menggunakan lift untuk sirkulasi penghuninya.

\* Alternatif :

- Pemakaian jalur pencapaian dalam hunian rumah susun dapat dilakukan dengan : tangga, lift atau menggunakan lift yang hanya diperuntukkan bagi orang tua.

#### 4.3.9. Bahan Bangunan

Dalam rangka mengamankan dirinya, rumah-rumah hunian cenderung terbuat dari bahan yang mampu memberikan keamanan bagi penghuninya. Akan tetapi pada

bagian dalam rumahnya cenderung dengan pemakaian bahan-bahan yang lebih lunak.

\* Dasar Pemikiran

- Didalam pemilihan bahan bangunan yang digunakan pada rumah susun yang direncanakan, akan selalu terkait dengan biaya pembangunan. Sehingga didalam pemilihan bahan bangunan faktor keterjangkauan serta daya beli masyarakat akan selalu menjadi pertimbangan.

\* Alternatif :

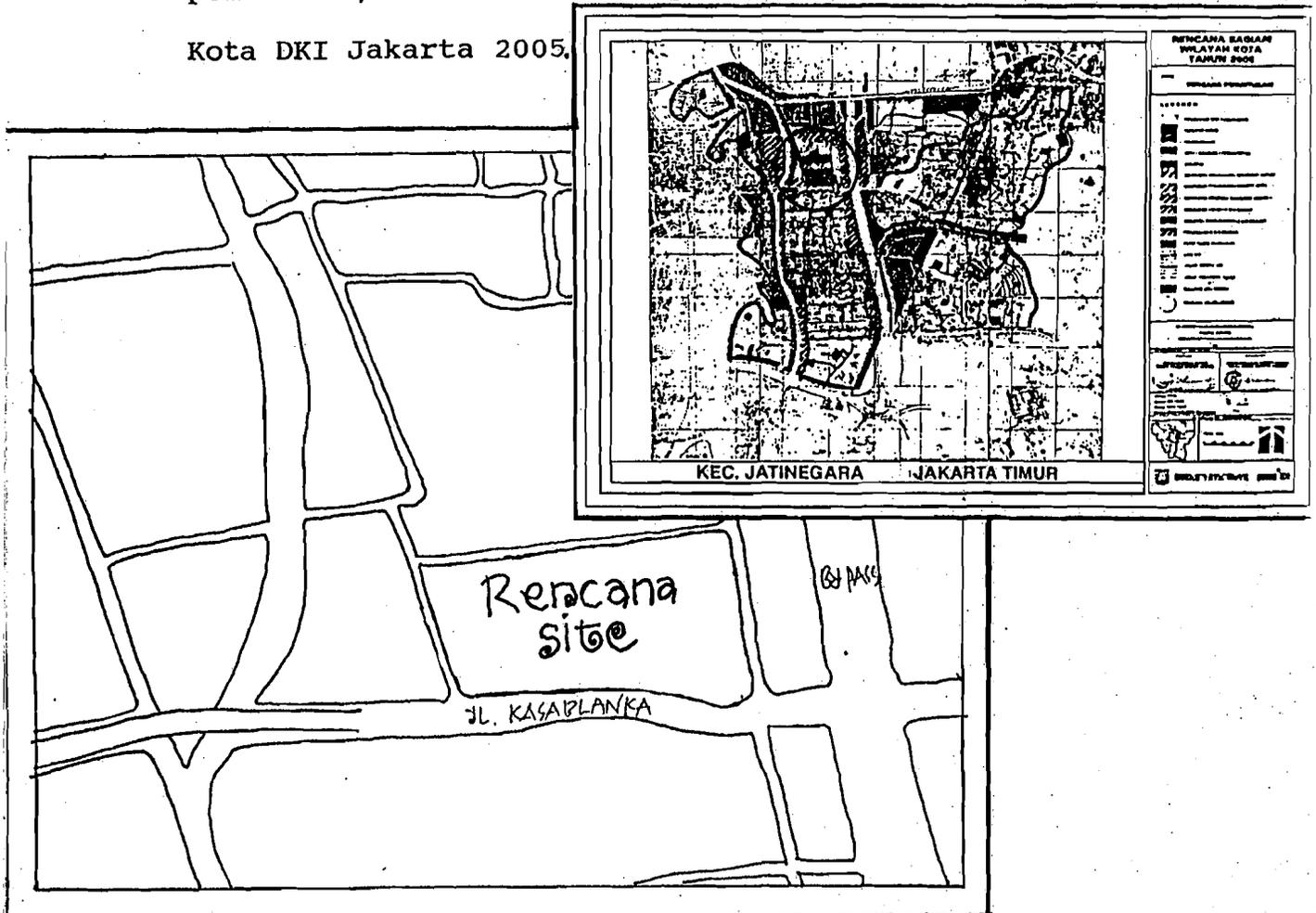
- Menggunakan beton pracetak tentunya dengan pertimbangan, bahan ini akan memiliki nilai harga yang tinggi, dibandingkan dengan memakai bahan-bahan bangunan yang konvensional seperti, dinding menggunakan batako, ataupun menggunakan bata merah, yang nilai harganya lebih murah dan didalam pelaksanaannyaapun lebih mudah.

**BAB V**  
**KONSEP DASAR**  
**PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**  
**RUMAH SUSUN GOLONGAN MENENGAH**

**5.1. KONSEP DASAR PERENCANAAN**

**5.1.1. Peruntukan Lokasi**

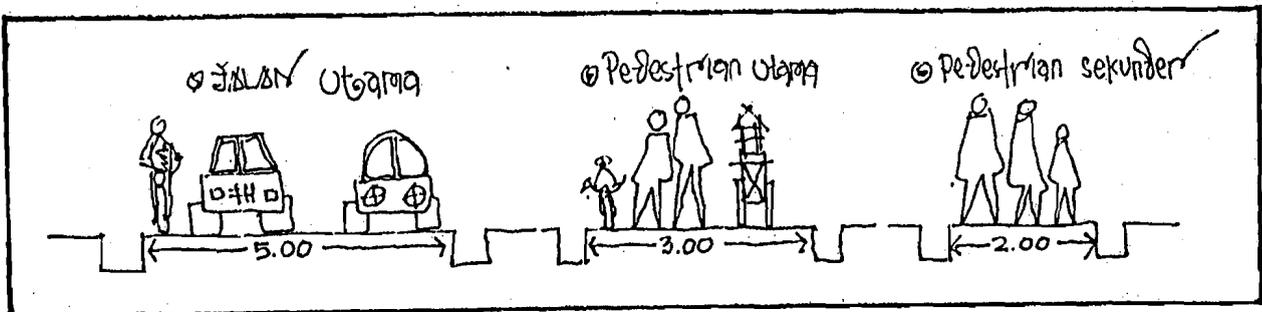
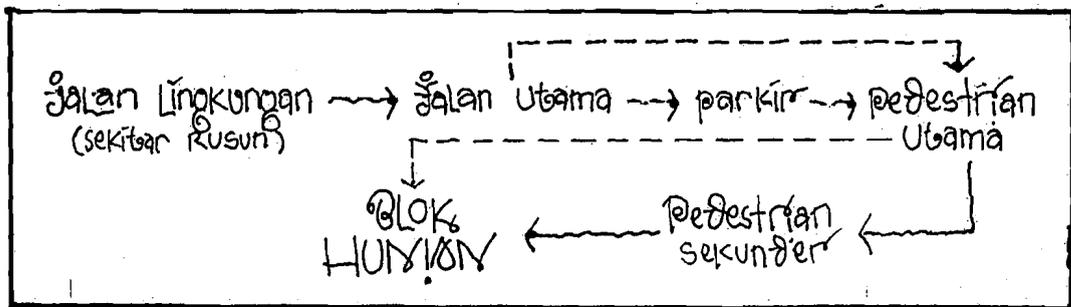
Lokasi perencanaan rumah susun di Kelurahan Rawa Bunga pada dasarnya memang diperuntukkan bagi daerah pemukiman, dan sesuai dengan Rencana Bagian Wilayah Kota DKI Jakarta 2005.



Gambar 5.1. : Site Kawasan Kelurahan Rawa Bunga

### 5.1.2. Pencapaian Ke Bangunan

Dalam upaya membuat keadilan bagi seluruh penghuni, maka pencapaian ke bangunan direncanakan ada jalur terpisah, yang masing-masing jalur pencapaian secara jelas dapat dibedakan, baik untuk kendaraan bermotor maupun bagi pejalan kaki dan diharapkan sirkulasi yang terjadi cukup jelas.

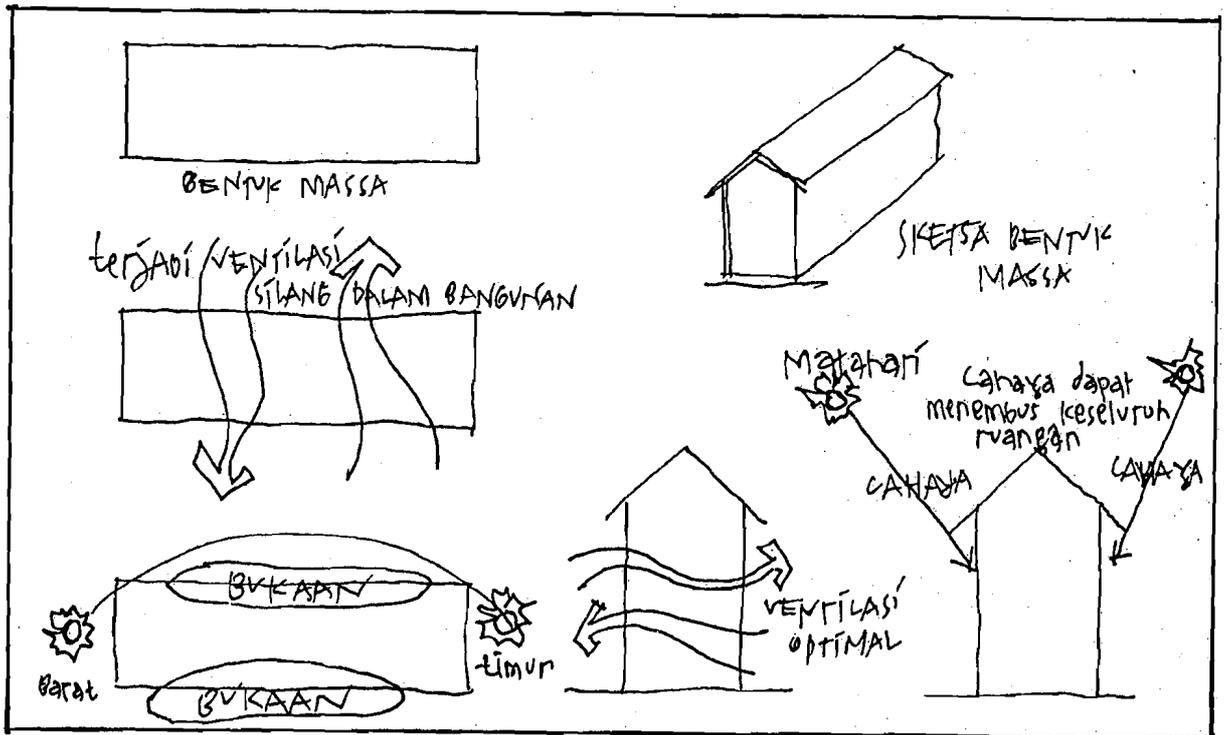


Gambar 5.2. : Pencapaian ke Bangunan

### 5.1.3. Massa Bangunan

Konsep massa bangunan yang dipakai adalah bentuk dasar empat persegi panjang. Dengan menggunakan dasar bentuk empat persegi panjang, didapat massa bangunan yang sederhana, memiliki daya tampung tinggi, tidak mengurangi faktor akses dari luar seperti, pencahaya-

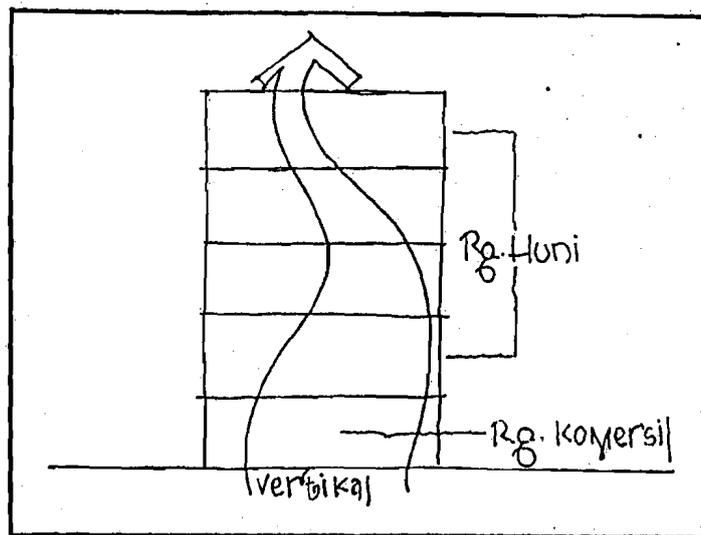
an, sirkulasi udara, maupun view dari dalam bangunan keluar bangunan.



Gambar 5.3. : Massa Bangunan

#### 5.1.4. Tata Letak bangunan

Guna mendukung terciptanya suatu fungsi bangunan yang dapat membedakan tapak yang jelas, antara area khusus sebagai ruang hunian dan area publik sebagai ruang-ruang komersil. Maka dipilih pemisahan tata letak secara vertikal, dengan konsep ini masing-masing bangunan memiliki kesamaan mulai dari lantai dasar kelantai teratas dan bukan dipisahkan secara horison-tal yang masing-masing bangunan akan mengalami perbe-daan yang jelas.



Gambar 5.4. : Tata Letak Bangunan

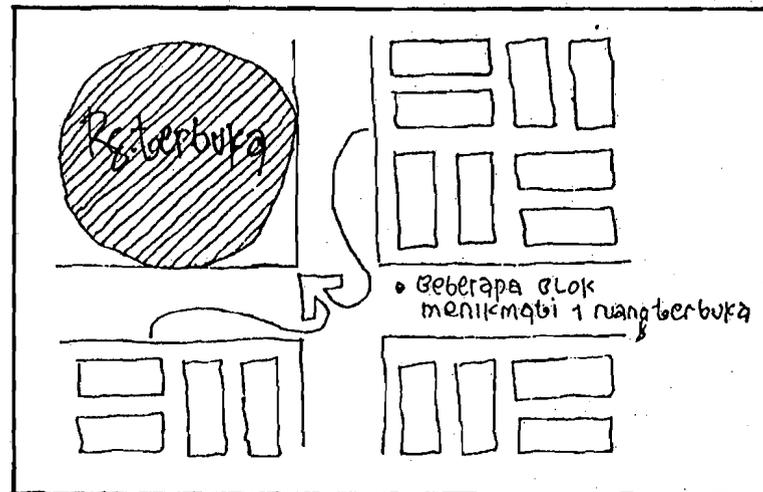
#### 5.1.5. Ketinggian Bangunan

Konsep ketinggian bangunan yang direncanakan, dengan pertimbangan pencapaian dan pola kegiatan yang direncanakan adalah menggunakan *walk-up story flat* yaitu dengan ketinggian bangunan empat lantai, dan pencapaiannya menggunakan tangga.

#### 5.1.6. Pola Ruang Luar

Guna mencapai lingkungan kawasan yang berhasil didalam menyediakan berbagai fasilitas bagi penghuninya, berfungsi sebagai ruang pengikat kegiatan didalam tapak, dan mendukung penampilan bangunan. Konsep yang diterapkan adalah dengan menghadirkan ruang

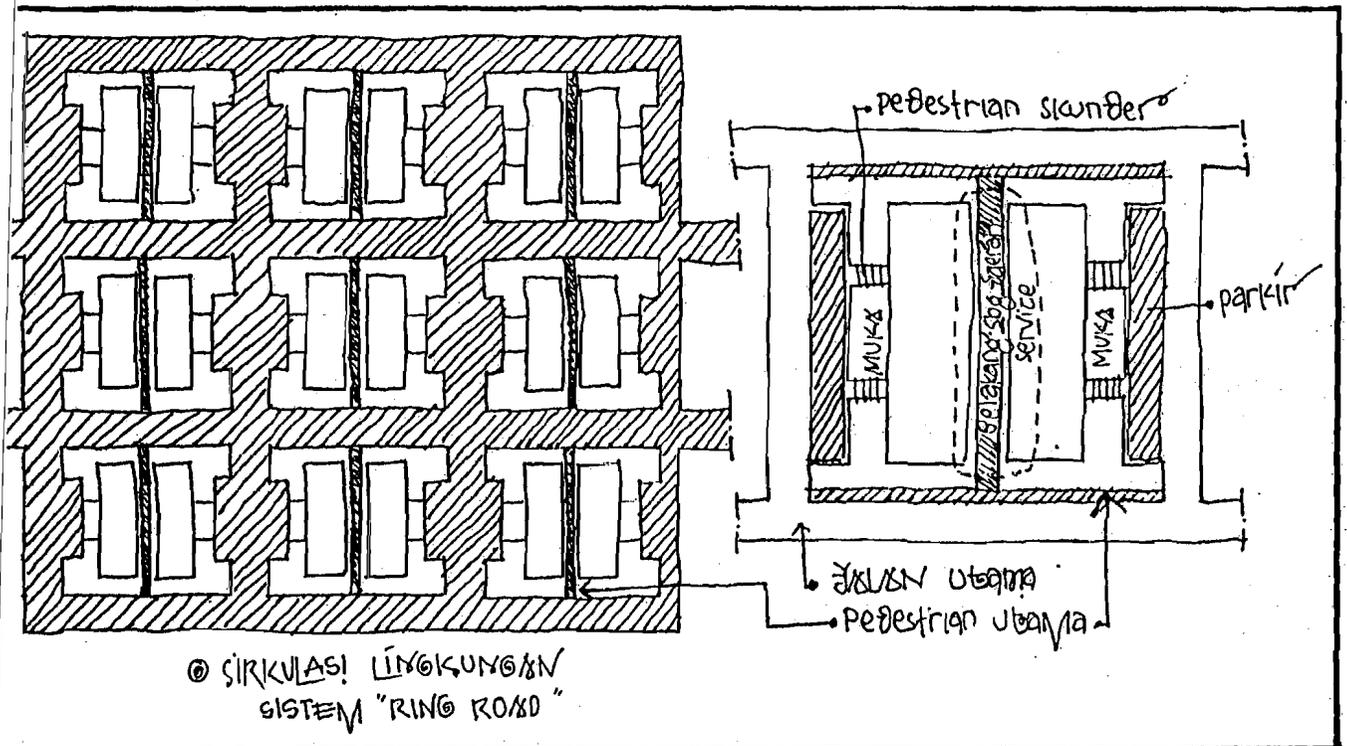
terbuka, tiap-tiap blok ruang hunian atau dalam beberapa blok, sebagai tempat bermain, berkumpul atau sebagai sarana olah raga bagi penghuni rumah susun.



Gambar 5.5. : Pola Ruang Luar

#### 5.1.7. Sirkulasi Lingkungan

Sirkulasi didalam lingkungan rumah susun menggunakan jalan lingkungan dengan sistem " Ring road " yaitu dimana jalur sirkulasi mengelilingi lokasi/site rumah susun dengan pool-pool parkir ditepinya. Dengan menggunakan konsep sirkulasi " ring-road " disamping memudahkan didalam pencapaian kedalam lokasi bangunan, juga sangat membantu dalam mengatasi keadaan darurat, misalnya : apabila terjadi kebakaran. Dengan konsep ini seluruh lokasi berada dalam jangkauan semprotan atau semburan air mobil pemadam kebakaran.



Gambar 5.6. : Sirkulasi

## 5.2. KONSEP DASAR PERANCANGAN

### 5.2.1. Luasan Ruang Huni

Ada beberapa pertimbangan didalam menyajikan ruang huni untuk bangunan rumah susun di Kelurahan Rawa Bunga, al :

- Jumlah anggota keluarga yang terdiri dari 5 jiwa/KK.
- Daya beli masyarakat golongan menengah.
- Luasan standar, 7 - 9 m<sup>2</sup>/jiwa.
- Prosentase penyajian ruang huni.

Sehingga ruang huni untuk rumah susun golongan menengah di Kelurahan Rawa Bunga adalah :

- Type 35 = 35%  $\approx$  8.731,8 m<sup>2</sup>.
- Type 45 = 65%  $\approx$  20.270,25 m<sup>2</sup>

#### 5.2.2. Jumlah Ruang Huni

Konsep yang dipakai untuk menentukan jumlah unit dalam satu lingkungan ruang huni, diambil dari alternatif ke 3 yaitu dengan jumlah penduduk 6000 orang dan jumlah rumah tangga 600 - 1200 keluarga. Mengingat yang akan diwadahi oleh rumah susun di Kelurahan Rawa Bunga adalah 693 KK dengan 3.465 jiwa. Adapun uraiannya adalah sbb :

- Type 35 = 35%  $\approx$  243 KK atau 243 Unit.
- Type 45 = 65%  $\approx$  456 KK atau 456 Unit.

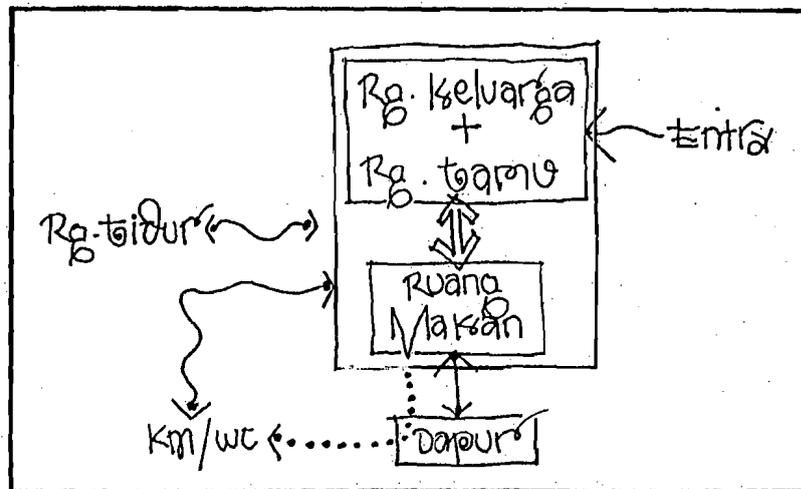
Dengan rincian jumlah unit dalam blok atau jumlah blok dalam satu lingkungan rumah susun, adalah sbb :

- 1 Blok = 4 lantai
- 1 lantai = 11 unit
- 1 lantai = 4 unit (T.36) dan 7 unit (T.45)
- 1 blok = 11 unit X 4 lantai = 44 unit
- 1 Lingkungan = 44 unit X 16 blok = 704 unit

#### 5.2.3. Organisasi Ruang

Didalam menentukan konsep organisasi ruang yang pada dasarnya merupakan pola kegiatan utama dalam tiap unit ruang hunian, maka konsep yang diterapkan ber-

darkan perilaku penghuni pada kegiatan-kegiatan utama seperti : Ruang keluarga, ruang tamu, ruang tidur, ruang makan, ruang pelayanan, serta km/wc.

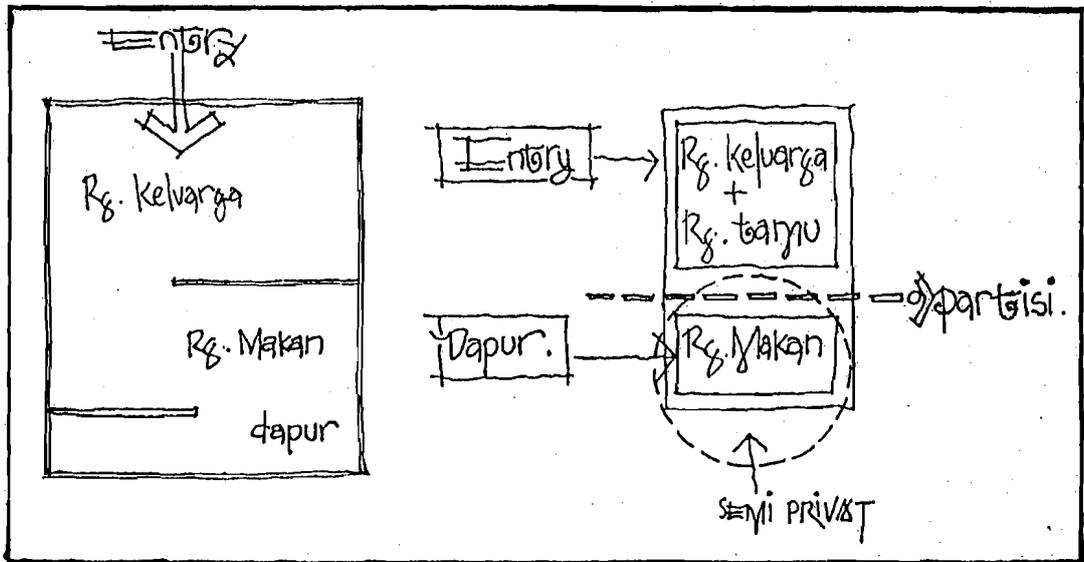


Gambar 5.7. : Organisasi Ruang

#### 5.2.4. Ruang Keluarga

Sebagai fungsi dari pusat ruang-ruang, maka ruang keluarga atau ruang tengah pada pengembangannya tidak hanya terdiri dari ruang keluarga saja, melainkan juga terdapat ruang makan dan ruang duduk. Sehingga konsep yang dilakukan adalah dengan membuka kegiatan yang berada diruang tengah, dengan pertimbangan bahwa kelanjutan dari ruang tersebut akan dikembangkan oleh penghuni, berdasarkan analisa sebelumnya bahwa penghuni pada umumnya masyarakat golongan ekonomi menengah selalu ingin mengembangkan ruang-ruangnya berdasarkan keinginannya sendiri. Sehingga penghuni dapat meng-

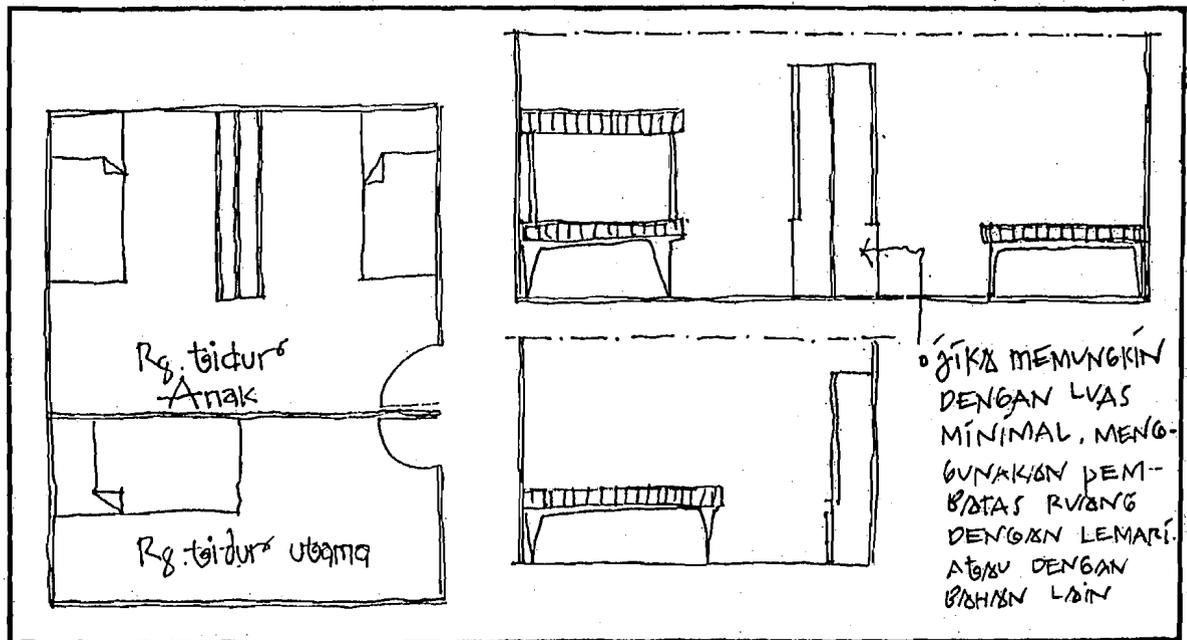
aktualisasikan diri melalui ruang, baik menggunakan dinding masif ataupun menggunakan dinding partisi, sebagai pemisah antara ruang keluarga dengan ruang lainnya.



Gambar 5.8. : Ruang Keluarga

#### 5.2.5. Ruang Tidur

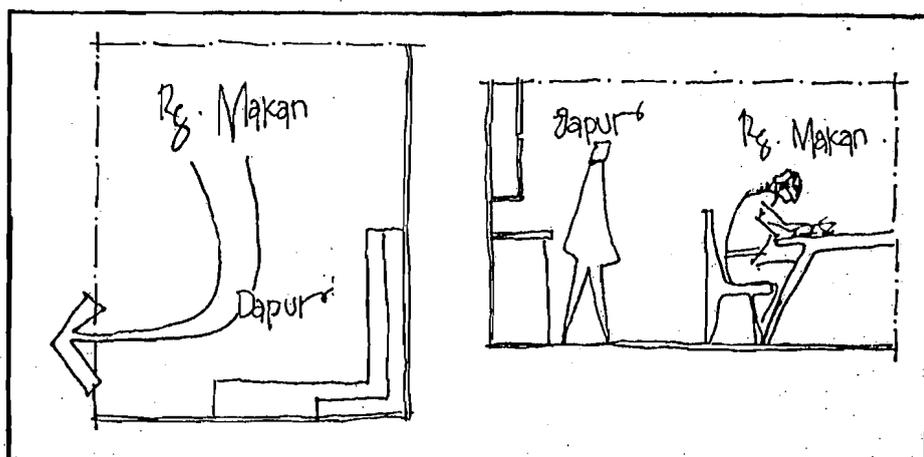
Oleh karena ruang tidur termasuk kedalam ruang yang memiliki sifat sangat privat, sehingga pemilihan konsep didalam menempatkan ruang tidur pemisahan ruang dengan dinding permanen atau dinding masif, terkecuali bagi ruang-ruang yang memiliki fleksibilitas ruang yang tinggi ini dilakukan dengan konsep pemisah ruang dengan dinding semi permanen atau partisi. Seperti ruang tidur anak, karena rata-rata keluarga memiliki jumlah anak 3, maka pemisahannya dapat dilakukan dengan dinding partisi saja.



Gambar 5.9. : Ruang Tidur

#### 5.2.6. Dapur

Kebiasaan yang terjadi pada masyarakat golongan menengah, pada umumnya meletakkan ruang dapur cukup berdekatan dengan ruang makan, namun tidak menghambat jalur sirkulasi yang ada di dalam ruang. Sehingga dengan luasan ruang yang terbatas, saat ia menempati rumah susun. Perletakkan dapur tetap berada diantara ruang-ruang yang ada didalam ruang hunian, atau dekat berdekatan dengan ruang makan. Namun ruang dapur disini sedikit mengecil, dan perletakkannya pun menghimpit dinding dan menyatu dengan ruang makan.



Gambar 5.10 : Dapur

#### 5.2.7. Letak Kamar Mandi dan Wc

Menurut anggapan masyarakat pada umumnya, kamar mandi dan wc adalah ruang yang kotor dan basah yang seharusnya diletakkan pada suatu tempat yang paling jauh dengan rumah. Dengan pertimbangan bahwa bangunan bertingkat terutama yang mempunyai jumlah lantai banyak, perletakkan kamar mandi dan WC harus diletakkan pada lokasi yang relatif mudah dikontrol dan dicapai dari luar. Penempatan lokasi kamar mandi dan WC ini juga tidak dapat terlepas dari ruang-ruang yang ada di lantai bawahnya. Oleh karena itu, kamar mandi dan WC pada bangunan tinggi diletakkan secara tipikal. Dan perletakkannya tetap berada dibelakang ruang huni jika ruang masuknya berada didalam bangunan atau perletakkan pada lokasi yang relatif dekat dengan selasar.

#### 5.3.8. Pencapaian Dalam Bangunan

Dengan pertimbangan biaya dan kemudahan dalam pelaksanaan, terlebih jika ditinjau kembali jenis rumah susun, maka rumah susun dengan 4 lantai dapat dicapai dengan tangga. Oleh karena pilihan bangunan menggunakan 4 lantai, sehingga pencapaian bangunan hanya menggunakan tangga. Disamping dapat mengurangi beban biaya, juga mudah dalam pelaksanaannya, jika dibandingkan menggunakan lift.

#### 5.2.9. Bahan Bangunan

Didalam pemilihan bahan bangunan yang digunakan pada rumah susun yang direncanakan, akan selalu terkait dengan biaya pembangunan. Sehingga didalam pemilihan bahan bangunan faktor keterjangkauan serta daya beli masyarakat akan selalu menjadi pertimbangan. Sehingga bahan bangunan yang terpilih menjadi dasar konsep dasar adalah dengan memakai bahan-bahan bangunan yang konvensional seperti, dinding menggunakan batako, ataupun menggunakan bata merah, yang nilai harganya lebih murah dan mudah dikerjakan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Drs.N.Daldjoeni, Seluk Beluk Masyarakat Kota, Penerbit Alumni, Bandung 1976.
- Prof.Ir.Eko Budihardjo.Msc, Percikkan Masalah Arsitektur, Perumahan, Perkotaan, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta 1994.
- Pemerintah Daerah DKI Jakarta, Rencana Bagian Wilayah Kota Tahun 2005, PEMDA DKI Jakarta, Jakarta 1987.
- Departemen Pekerjaan Umum, Flat-64, Cipta Karya, Direktorat Penyelidikan Masalah Bangunan, Bandung 1975.
- Pemerintah Daerah DKI Jakarta, Permasalahan dan Program Perencanaan Kota, Dinas Tata Kota DKI Jakarta, Jakarta 1993.
- Pemerintah Daerah DKI Jakarta, Pola Induk Pembangunan Rumah Susun di DKI Jakarta, Dinas Perumahan DKI Jakarta, Jakarta 1993.
- Pemerintah Daerah DKI Jakarta, Himpunan Peraturan Perundang Perumahan, Dinas Perumahan DKI Jakarta, Jakarta 1995.
- Pemerintah Daerah DKI Jakarta, Daya dan Upaya PEMDA DKI Jakarta Dalam Pengadaan Rumah Susun Murah yang Sudah Dihuni, Dinas Perumahan DKI Jakarta, Jakarta 1995.
- Mentri Negara Perumahan Rakyat RI, Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, Kantor Mentri Negara Perumahan Rakyat, Jakarta 1994.
- Pemerintah Daerah DKI Jakarta, Pedoman Penghunian Rumah Susun, Dinas Perumahan DKI Jakarta, Jakarta 1994/95.
- Pemerintah Daerah DKI Jakarta, Pedoman Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun, Dinas Perumahan DKI Jakarta, Jakarta 1994/95.
- Pemerintah Daerah DKI Jakarta, Aku Cinta Rumah Susun, Biro HUMAS DKI Jakarta dengan Tim Pemasyarakatan dan Pembudayaan Rumah Susun, Jakarta 1995.
- Mentri Negara Perumahan Rakyat RI, Pedoman Pembuatan Akta Pendirian Anggaran Dasar Anggaran Rumah Tangga dan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun, Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Nasional, Jakarta 1995.
- Neufert Ernst, Data Arsitek, Erlangga, Jakarta 1991.

**ANALISA  
KREDIT PEMILIKAN RUMAH SUSUN  
(KPR)**

**I . Analisa Tipe 27**

**1.1. Perhitungan untuk 5 tahun**

$$A = 5.590.000 \times 0,014 \frac{(1+0,014)^{60}}{(1+0,014)^{60} - 1}$$

$$A = 5.590.000 \times 0,014 \frac{(1,014)^{60}}{(1,014)^{60} - 1}$$

$$A = 5.590.000 \times 0,014 \frac{(2,3)}{2,3 - 1}$$

$$A = 5.590.000 \times 0,0322$$

$$1,3$$

$$A = 5.590.000 \times 0,024$$

$$A = 134.160/\text{bulan.}$$

**1.2. Angsuran 10 tahun :**

$$A = 5.590.000 \times 0,014 \frac{(1+0,014)^{120}}{(1+0,014)^{120} - 1}$$

$$A = 5.590.000 \times 0,014 \frac{(1,014)^{120}}{(1,014)^{120} - 1}$$

$$A = 5.590.000 \times 0,014 \frac{(5,3)}{5,3 - 1}$$

$$A = 5.590.000 \times 0,0742$$

$$4,3$$

$$A = 5.590.000 \times 0,0172$$

$$A = 96.148/\text{bulan.}$$

1.3. Angsuran 15 tahun :

$$A = 5.590.000 \times 0,014 \frac{(1+0,014)^{180}}{(1+0,014)^{180} - 1}$$

$$A = 5.590.000 \times 0,014 \frac{(1,014)^{180}}{(1,014)^{180} - 1}$$

$$A = 5.590.000 \times 0,014 \frac{(12,2)}{12,2 - 1}$$

$$A = 5.590.000 \times 0,1708$$

$$11,2$$

$$A = 5.590.000 \times 0,015$$

$$A = 83.850/\text{bulan.}$$

1.4. Angsuran 20 tahun :

$$A = 5.590.000 \times 0,014 \frac{(1+0,014)^{240}}{(1+0,014)^{240} - 1}$$

$$A = 5.590.000 \times 0,014 \frac{(1,014)^{240}}{(1,014)^{240} - 1}$$

$$A = 5.590.000 \times 0,014 \frac{(28,12)}{28,12 - 1}$$

$$A = 5.590.000 \times 0,39368$$

$$27,12$$

$$A = 5.590.000 \times 0,0145$$

$$A = 81.005/\text{bulan.}$$

## II. Analisa Tipe 36

### 2.1. Perhitungan untuk 5 tahun :

$$A = 10.010.000 \times \frac{0,014 (1+0,014)^{60}}{(1+0,014)^{60} - 1}$$

$$A = 10.010.000 \times \frac{0,014 (1,014)^{60}}{(1,014)^{60} - 1}$$

$$A = 10.010.000 \times \frac{0,014 (2,3)}{2,3 - 1}$$

$$A = 10.010.000 \times \frac{0,0322}{1,3}$$

$$A = 10.010.000 \times 0,024$$

A = 240.240/bulan.

### 2.2. Angsuran 10 tahun :

$$A = 10.010.000 \times \frac{0,014 (1+0,014)^{120}}{(1+0,014)^{120} - 1}$$

$$A = 10.010.000 \times \frac{0,014 (1,014)^{120}}{(1,014)^{120} - 1}$$

$$A = 10.010.000 \times \frac{0,014 (5,3)}{5,3 - 1}$$

$$A = 10.010.000 \times \frac{0,0742}{4,3}$$

$$A = 10.010.000 \times 0,0172$$

A = 172.172/bulan.

### 2.3. Angsuran 15 tahun :

$$A = 10.010.000 \times \frac{0,014 (1+0,014)^{180}}{(1+0,014)^{180} - 1}$$

$$A = 10.010.000 \times 0,014 \frac{(1,014)^{180}}{(1,014)^{180} - 1}$$

$$A = 10.010.000 \times 0,014 \frac{(12,2)}{12,2 - 1}$$

$$A = 10.010.000 \times 0,1708 \frac{}{11,2}$$

$$A = 10.010.000 \times 0,015$$

A = 150.150/bulan.

2.4. Angsuran 20 tahun :

$$A = 10.010.000 \times 0,014 \frac{(1+0,014)^{240}}{(1+0,014)^{240} - 1}$$

$$A = 10.010.000 \times 0,014 \frac{(1,014)^{240}}{(1,014)^{240} - 1}$$

$$A = 10.010.000 \times 0,014 \frac{(28,12)}{28,12 - 1}$$

$$A = 10.010.000 \times 0,39368 \frac{}{27,12}$$

$$A = 10.010.000 \times 0,0145$$

A = 145.145/bulan.



III. Analisa Tipe 45

3.1. Perhitungan untuk 5 tahun :

$$A = 13.110.000 \times 0,014 \frac{(1+0,014)^{60}}{(1+0,014)^{60} - 1}$$

$$A = 13.110.000 \times 0,014 \frac{(1,014)^{60}}{(1,014)^{60} - 1}$$

$$A = 13.110.000 \times 0,014 (2,3)$$

---


$$2,3 - 1$$

$$A = 13.110.000 \times 0,0322$$

---


$$1,3$$

$$A = 13.110.000 \times 0,024$$

$$A = 314.640/\text{bulan.}$$

### 3.2. Angsuran 10 tahun :

$$A = 13.110.000 \times 0,014 (1+0.014)^{120}$$

---


$$(1+0,014)^{120} - 1$$

$$A = 13.110.000 \times 0,014 (1,014)^{120}$$

---


$$(1,014)^{120} - 1$$

$$A = 13.110.000 \times 0,014 (5,3)$$

---


$$5,3 - 1$$

$$A = 13.110.000 \times 0,0742$$

---


$$4,3$$

$$A = 13.110.000 \times 0,0172$$

$$A = 225.492/\text{bulan.}$$

### 3.3. Angsuran 15 tahun :

$$A = 13.110.000 \times 0,014 (1+0.014)^{180}$$

---


$$(1+0,014)^{180} - 1$$

$$A = 13.110.000 \times 0,014 (1,014)^{180}$$

---


$$(1,014)^{180} - 1$$

$$A = 13.110.000 \times 0,014 (12,2)$$

---


$$12,2 - 1$$

$$A = 13.110.000 \times 0,1708$$

---


$$11,2$$

$$A = 13.110.000 \times 0,015$$

$$A = 196.650/\text{bulan.}$$

3.4. Angsuran 20 tahun :

$$A = 13.110.000 \times 0,014 \frac{(1+0,014)^{240}}{(1+0,014)^{240} - 1}$$

$$A = 13.110.000 \times 0,014 \frac{(1,014)^{240}}{(1,014)^{240} - 1}$$

$$A = 13.110.000 \times 0,014 \frac{(28,12)}{28,12 - 1}$$

$$A = 13.110.000 \times 0,39368$$

$$27,12$$

$$A = 13.110.000 \times 0,0145$$

$$A = 190.095/\text{bulan.}$$

IV. Analisa Tipe 54

4.1. Perhitungan untuk 5 tahun :

$$A = 17.530.000 \times 0,014 \frac{(1+0,014)^{60}}{(1+0,014)^{60} - 1}$$

$$A = 17.530.000 \times 0,014 \frac{(1,014)^{60}}{(1,014)^{60} - 1}$$

$$A = 17.530.000 \times 0,014 \frac{(2,3)}{2,3 - 1}$$

$$A = 17.530.000 \times 0,0322$$

$$1,3$$

$$A = 17.530.000 \times 0,024$$

$$A = 420.720/\text{bulan.}$$

4.2. Angsuran 10 tahun :

$$A = 17.530.000 \times \frac{0,014 (1+0,014)^{120}}{(1+0,014)^{120} - 1}$$

$$A = 17.530.000 \times \frac{0,014 (1,014)^{120}}{(1,014)^{120} - 1}$$

$$A = 17.530.000 \times \frac{0,014 (5,3)}{5,3 - 1}$$

$$A = 17.530.000 \times \frac{0,0742}{4,3}$$

$$A = 17.530.000 \times 0,0172$$

A = 301.516/bulan.

4.3. Angsuran 15 tahun :

$$A = 17.530.000 \times \frac{0,014 (1+0,014)^{180}}{(1+0,014)^{180} - 1}$$

$$A = 17.530.000 \times \frac{0,014 (1,014)^{180}}{(1,014)^{180} - 1}$$

$$A = 17.530.000 \times \frac{0,014 (12,2)}{12,2 - 1}$$

$$A = 17.530.000 \times \frac{0,1708}{11,2}$$

$$A = 17.530.000 \times 0,015$$

A = 262.950/bulan.

4.4. Angsuran 20 tahun :

$$A = 17.530.000 \times \frac{0,014 (1+0,014)^{240}}{(1+0,014)^{240} - 1}$$

$$A = 17.530.000 \times 0,014 \frac{(1,014)^{240}}{(1,014)^{240} - 1}$$

$$A = 17.530.000 \times 0,014 \frac{(28,12)}{28,12 - 1}$$

$$A = 17.530.000 \times 0,39368 \frac{}{27,12}$$

$$A = 17.530.000 \times 0,0145$$
$$A = 254.185/\text{bulan.}$$

**" ANALISA KOMPENSASI PIHAK SWASTA "**

I. Analisa Pengeluaran

1.1. Biaya Peremajaan<sup>1</sup> ..... 100.000/m<sup>2</sup>

Jumlah KK X M<sup>2</sup>/KK X harga/m<sup>2</sup> =

atau

693 KK X 90 m<sup>2</sup>/KK X 100.000/m<sup>2</sup> =

6.237.000.000.-

1.2. Pembangunan Rumah Susun<sup>2</sup> ..... 300.000/m<sup>2</sup>

Jika kebutuhan ruang huni adalah 693 unit, untuk 693 KK dan berdasarkan luasan standart ruang huni, serta daya beli masyarakat golongan menengah. Maka ruang huni yang tersedia adalah T.36 dan T.45. Dari data analisa yang terhimpun sebelumnya menunjukkan bahwa :

- T.36 = 8.731,8 m<sup>2</sup>

- T.45 = 20.270,25 m<sup>2</sup>

- 
1. Yusuf Besoes (komisaris kelurahan) " harga tanah + bangunan" Jakarta 1995.
  2. Kantor Menteri Negara Perumahan Rakyat, " Peremajaan Kawasan Pemukiman Kumuh Kelurahan Kebon Melati ", Jakarta 1994, (hal;28).

Sehingga harga keseluruhan unit :

(T.36)	8.731,8	X 300.000/m <sup>2</sup>	= 2.619.540.000,-
(T.45)	20.270,25	X 300.000/m <sup>2</sup>	= 6.081.075.000,-
Jumlah			= 8.700.615.000,-

### 1.3. Pinjaman Bank

Modal pinjaman dari Bank hanya 50% dari jumlah total pelaksanaan pembangunan rumah susun, dengan suku bunga 10% /tahun, yang diberikan oleh Bank Indonesia.<sup>1</sup> Pelaksanaan diperkirakan 1,5 tahun selesai. Sehingga rinciannya adalah sbb:

Total Pembangunan	= Rp 8.700.615.000,-
Modal Bank 50%	= Rp 4.350.307.500,-
Sisa	= Rp 4.350.307.500,-

Modal Bank selama 1,5 tahun dengan suku bunga 15% (0,15), rinciannya adalah sbb :

$$0,15 \times 4.350.307.500 = \text{Rp } 652.546.125 \text{ (1,5 thn)}$$

### 1.4. Pemb. Fasilitas Sosial ..... 250.000/m<sup>2</sup>

Fasilitas sosial X harga/m<sup>2</sup>

$$1000 \text{ m}^2 \times 250.000/\text{m} = 250.000.000,-$$

---

1. Kantor Menteri Negara Perumahan Rakyat, "Ketentuan Biaya Subsidi pada Pembiayaan Pembangunan Perumahan", Jakarta 1995, (hal;185).

1.5. Pemb. Fasilitas Umum ..... 30.000/m<sup>2</sup>

Fasilitas umum X harga/m<sup>2</sup>

$$3.833,67 \times 30.000/m^2 = 145.010.100,-$$

## II. Analisa Penjualan

### 2.1. Penjualan Unit Ruang Huni

- 1 Unit Ruang Rusun tipe 36 .... 19.010.000/unit

- 1 Unit Ruang Rusun tipe 45 .... 22.110.000/unit

Kebutuhan ruang huni di Kelurahan Rawa Bunga dari peremajaan adalah 693 KK, yang kemudian berdasarkan daya beli dan standart ruang, di-dapat 2 type yang berbeda, Type-36 dan Type-45 atau masing-masing T.35 = 35% dan T.45 = 65% . Dengan harga keseluruhan unit :

(T.36)

$$693 \times 35\% = 242,55 \approx 243 \text{ unit}$$

$$243 \text{ unit} \times 19.010.000/\text{unit} = 4.619.430.000,-$$

(T.45)

$$693 \times 65\% = 450,45 \approx 456 \text{ unit}$$

$$456 \text{ unit} \times 22.110.000/\text{unit} = 10.082.160.000,-$$

---

$$\text{Jumlah Total} \qquad \qquad \qquad = 14.701.590.000,-$$

2.2. Ruang komersil Untuk Usaha ..... 1.000.000/m<sup>2</sup>

$$60\% \text{ dari } 7.250,51m^2 \text{ lantai dasar} = 4.350,306 \text{ m}^2$$

$$\text{maka } 4.350,306 \text{ m}^2 \times 1.000.000 = 4.350.306.000,-$$

### III. Kesimpulan, Harga Beli $\leq$ Harga Jual

#### 3.1. Pembiayaan

Peremajaan	=	6.237.000.000,-
Pembangunan Rumah Susun (T.36 dan T.45)	=	8.700.615.000,-
Bunga Bank 10%/tahun 10% X 1,5 tahun	=	652.546.125,-
Pembangunan Fasos	=	250.000.000,-
Pembangunan Fasum	=	115.010.100,-
<hr/> Jumlah	=	15.955.171.325,-

#### 3.2. Penjualan

693 Unit (T.36 dan T.45)	=	14.701.590.000,-
4.350,306 m <sup>2</sup> Ruang Komersil	=	4.350.306.000,-
<hr/> Jumlah	=	19.051.896.000,-

Harga Beli  $\leq$  Harga Jual

15.955.171.325 : 19.051.896.000

3.096.724.675,- Layak !

# Lampiran 5

## Peta Lokasi

### RW Kumuh Berat

### Berdasarkan

### Prioritas

### Penanganan

PRIORITAS PENANGANAN  
PEMUKAAN KUMUH  
DALAM KEFELAN WAKTU  
STAFEL

**WILAYAT BIKIT**

1. TANAH TINGGI
2. BENDUNGAN HILIR
3. LANT BANGSA
4. KASET TENGGAN

**WILAYAT UTARA**

1. LAGOA
2. SENPER
3. PAPANGGO
4. TUCU UTARA

**WILAYAT SURABAYA**

1. ANGGE TAMBORA
2. KAU ANYAR
3. DURI UTARA
4. JEBATAN BES

**WILAYAT PERKUMH**

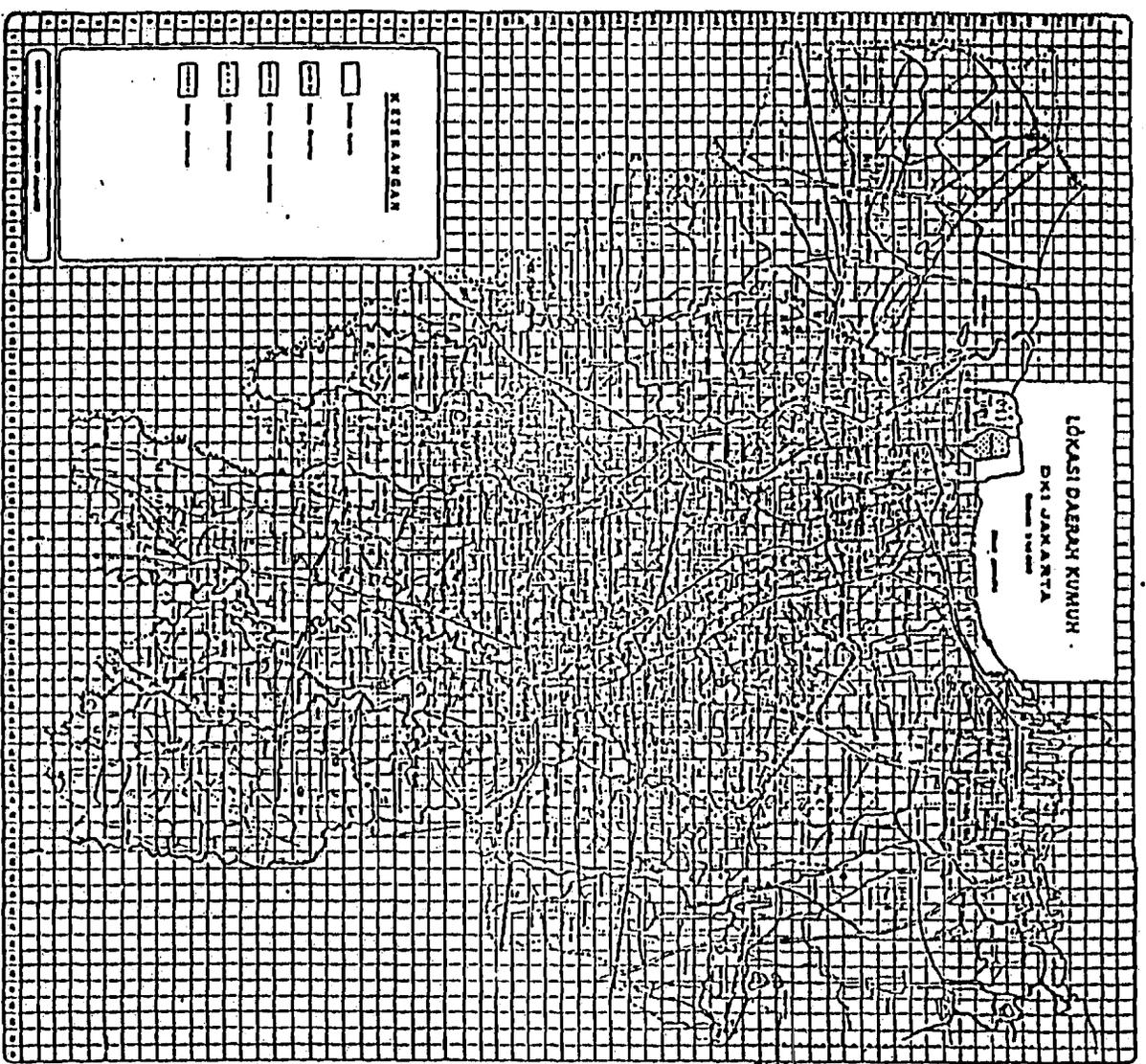
1. MERUYA SELATAN
2. CENGKONG BARAT

**WILAYAT SELATAN**

1. TEBET BARAT
2. PELA MAMPANG
3. MAMPANG PRAPATAN

**WILAYAT TANA**

1. BOARLOCA
2. AYWA BANGA
3. PONDOK BAREU
4. PSAYAN BIRU





NOPEMBER 1995 STATISTIK PENDUDUK KELURAHAN

WILAYAH : RAWA BUNGA

KECAMATAN : Jatinegara

KOTA : Jak-Tim.

URAIAN	WNI			WNA			JUMLAH
	LK.	PR.	JML.	LK.	PR.	JML.	
Jumlah penduduk akhir bulan lalu	15991	15582	31573	52	51	103	31.676
Banyaknya kolahiran dalam bulan ini	11	12	23	-	-	-	23
Banyaknya komatian dalam bulan ini	2	6	8	-	-	-	8
Banyaknya kolahiran dikurangi dengan komatian (lajur 2 & 3)	9	6	15	-	-	-	15
Banyaknya orang masuk ke kelurahan dari kelurahan lain dalam satu Kocamatan	10	9	19	-	-	-	19
Banyaknya orang masuk ke Wilayah Kolurahan berasal dari Kecamatan lain dalam satu wilayah kota	3	2	5	-	-	-	5
Banyaknya orang masuk kolurahan antar wilayah kota:							
— Jakarta . . . . . Pusat . . . . .	-	-	-	-	-	-	-
— Jakarta . . . . . Barat . . . . .	-	-	-	-	-	-	-
— Jakarta . . . . . Selatan . . . . .	1	-	1	-	-	-	1
— Jakarta . . . . . Utara . . . . .	1	3	4	-	-	-	4
Banyaknya orang masuk kolurahan dari luar DKI Jakarta	8	7	15	-	-	-	15
Banyaknya orang keluar dari kolurahan ke kolurahan lain dalam satu kocamatan	2	3	5	-	-	-	5
Banyaknya orang keluar dari kolurahan ke kolurahan lain dalam satu wilayah kota	11	12	23	-	-	-	23
Banyaknya orang keluar dari kolurahan ke kolurahan lain antar wilayah kota:							
— Jakarta . . . . . Pusat . . . . .	-	-	-	-	-	-	-
— Jakarta . . . . . Barat . . . . .	-	-	-	-	-	-	-
— Jakarta . . . . . Selatan . . . . .	2	-	2	-	-	-	2
— Jakarta . . . . . Utara . . . . .	-	-	-	-	-	-	-
Banyaknya orang keluar wilayah DKI Jakarta	6	6	12	-	-	-	12
Banyaknya orang masuk dikurangi orang yang keluar (5a+5b+5c+5d) — (6a+6b+6c+6d)	1	-	1	-	-	-	1
Perubahan status kowarganagaraan							
— WNA ko WNI . . . . . WNA (-)	-	-	-	-	-	-	-
— WNI ko WNA . . . . . WNI (-)	-	-	-	-	-	-	-
Jumlah ponduduk pada akhir bulan laporan ini (1+4+7+8)	16001	15588	31589	52	51	103	31.692

Keterangan lain-lain (harus diisi)

1. Luas Wilayah 87,65 Ha  
 2. Jumlah RT 112  
 3. Jumlah RW 9  
 4. Jumlah KK 5843  
 5. Jumlah Kepala Keluarga Laki-laki 4846  
 6. Jumlah Kepala Keluarga Perempuan 997  
 7. Jumlah penduduk Wajib KIP 18997  
 8. Jumlah Penduduk WNI Turunan Cina 1529  
 9. Penduduk yang pindah ke: — Deger -  
 — Tangorang 6  
 — Bokasi 6

RAWA BUNGA

Lurah Rawabunga

WAHYONO  
NIP. 470049352

Jakarta, 30 Nopember 1995  
Kepala Sub. Seksi Kopondudukan

RAWA BUNGA  
DANA PRADJA  
NIP. 470049319

Banyaknya Sekolah TK, Sd, SLP, SLA, Ak/PT dan Madrasah  
di Kecamatan Jatinegara Tahun 1994.

No.	Kelurahan	Status Sekolah			Jumlah
		Negeri	Swasta	Bantuan	
1.	T K	-	70	-	70
2.	S D	68	34	-	102
3.	S L P	12	27	-	39
4.	S L A	6	14	-	20
5.	AK / PT	1	4	-	5
6.	Non P & K	-	21	-	21
Jumlah		87	170	-	257

Sumber : Kaur Kesra Kecamatan.

Banyaknya Gedung Sekolah, Guru dan Murid TK dirinci  
per Kelurahan di Kecamatan Jatinegara Tahun 1994

No.	Kelurahan	Gedung	Sekolah	Guru	Murid
1.	Bidara Cina	6	6	47	492
2.	Cip. Cempedak	6	6	49	506
3.	Cip. Besar Sel	24	26	21	799
4.	Cip. Muara	13	13	46	511
5.	Cip. Besar Utara	7	7	26	272
6.	Rawa Bunga	2	3	11	110
7.	Bali Mester	5	5	47	473
8.	Kampung Melayu	4	4	21	291
JATINEGARA		67	70	268	3.454

Sumber : Kaur Kesra Kecamatan.

V. PEREKONOMIAN

: Banyaknya Pasar menurut Kelurahan di Kecamatan  
Jatinegara Tahun 1994

No. Kelurahan	P a s a r					Jumlah
	Kota	Wilayah	Lingkungan	Kaki 5	Induk	
1. Bidara Cina	-	-	2	69	-	71
2. Cip. Cempedak	-	1	3	371	-	375
3. Cip. Besar Sel	-	2	-	34	-	36
4. Cip. Muara	-	1	1	49	-	51
5. Cip. Besar Utr	-	-	1	244	-	245
6. Rawa Bunga	-	1	-	99	-	100
7. Bali Mester	-	1	1	679	-	681
8. Kampung Melayu	-	-	1	79	-	80
<b>JATINECARA</b>	-	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>1.624</b>	-	<b>1.639</b>

Sumber : Survei Kelurahan

: Banyaknya Supermarket, Toko dan Restoran menurut  
Kelurahan di Kecamatan Jatinegara Tahun 1994

No.	Kelurahan	Supermarket	Toko	Restoran
1.	Bidara Cina	1	261	22
2.	Cip. Cempedak	2	63	9
3.	Cip. Besar Sel	-	43	11
4.	Cip. Muara	-	49	13
5.	Cip. Besar Utr	-	62	9
6.	Rawa Bunga	2	182	19
7.	Bali Mester	2	213	13
8.	Kampung Melayu	-	226	12
	<b>JATINECARA</b>	<b>7</b>	<b>1.099</b>	<b>108</b>

Sumber ; Survei Kelurahan

Banyaknya Koperasi menurut Bentuk Koperasi  
di Kecamatan Jatinegara Tahun 1994

No. Kelurahan	Serba Usaha	Simpan Pinjam	Pasar	Karyw Swasta	ABRI	Peg. Neg.	Persh. Neg.	Jumlah
1. Bidara Cina	1	1	-	-	-	2	2	6
2. Cip. Cempedak	2	2	1	4	-	2	3	14
3. Cip. Besar Sel	3	-	1	-	-	3	-	7
4. Cip. Muara	1	-	1	-	-	2	-	4
5. Cip. Besar Utr	1	2	1	2	-	1	-	7
6. Rawa Bunga	1	1	1	1	1	2	1	8
7. Bali Mester	1	1	3	1	2	4	-	12
8. Kampung Melayu	4	3	1	-	-	-	-	8
<b>JATINEGARA</b>	<b>14</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>3</b>	<b>16</b>	<b>6</b>	<b>66</b>

Sumber : Penilik Koperasi Kec. Jatinegara

Banyaknya Koperasi menurut Asal Modal dan  
Kelurahan di Kecamatan Jatinegara 1994

No. Kelurahan	Asal Modal			Jumlah
	Kredit Bank	Iuran Anggota	Lainnya	
1. Bidara Cina	-	7	-	7
2. Cip. Cempedak	-	10	2	12
3. Cip. Besar Sel	-	8	-	8
4. Cip. Muara	-	4	-	4
5. Cip. Besar Utr	-	7	-	7
6. Rawa Bunga	-	10	-	10
7. Bali Mester	-	11	2	13
8. Kampung Melayu	-	5	-	5
<b>JATINEGARA</b>	<b>-</b>	<b>62</b>	<b>4</b>	<b>66</b>

Sumber : Penilik Koperasi Kec. Jatinegara