



## **HANDOUT PERKULIAHAN**

### **MATA KULIAH PERANCANGAN PERUMAHAN**

DOSEN PENGAMPU

PROF. Dr. H. MAMAN HILMAN, MPd, MT.

PROGRAM STUDI PENDIDIKAN TEKNIK ARSITEKTUR  
JURUSAN PENDIDIKAN TEKNIK ARSITEKTUR  
FAKULTAS PENDIDIKAN TEKNOLOGI DAN KEJURUAN  
UNIVERSITAS PENDIDIKAN INDONESIA  
2010

## HANDOUT PERKULIAHAN MATA KULIAH PERANCANGAN PERUMAHAN

1. Nama Mata Kuliah : Perancangan Perumahan
2. Kode Mata Kuliah : TA 445
3. Pertemuan Ke : 1 (satu)
4. Dosen /Asisten : Prof. Dr. H. Maman Hilman, MPd. MT  
Adi Ardiansyah, SPd. MT.

- Pokok Bahasan : Pengantar Umum  
Sub Pokok Bahasan : - Maksud dan tujuan perkuliahan  
a. Ruang Lingkup  
b. Pengantar perumahan dan Permukiman  
c. Peluang dan Kendala Pembangunan Perumahan dan Permukiman.  
d. Penjelasan Tugas I (Perancangan hunian Vertikal Rumah Susun)

**Materi** :

### **Pengantar Umum :**

Dalam perkuliahan ini dibahas tentang perumahan horizontal (kawasan) dan vertikal (rumah susun) yang terdiri dari pengertian dan lingkup bahasan Perancangan Perumahan, pengantar perumahan dan pemilihan tapak untuk perumahan, Tata Lingkungan Perancangan Perumahan, faktor yang mempengaruhi orientasi dan tata letak bangunan perumahan, Prasarana lingkungan perumahan, pola jalan (sirkulasi) perumahan, bentuk, jenis dan garis sempadan bangunan rumah tinggal dan perumahan, unsur-unsur perencanaan dan organisasi ruang perumahan, tipologi perumahan, perumahan horizontal (rumah sederhana sehat), perumahan vertikal (rumah susun), perancangan rumah susun.

### **Tujuan perkuliahan**

1. Mahasiswa memahami dan mengerti apa yang dimaksud dengan perumahan;
2. Mahasiswa memahami dan mengerti permasalahan perumahan;
3. Mahasiswa memahami prinsip-prinsip perancangan perumahan horizontal;
4. Mahasiswa memahami prinsip-prinsip perancangan perumahan vertikal.

### **Pengertian permukiman**

Menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman, permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung baik berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal hunian dan tempat kegiatan mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Sifat dan karakter permukiman lebih kompleks, karena permukiman mencakup suatu batasan wilayah yang lebih luas dibandingkan dengan luas dan lingkup perumahan.

### **Pengertian perumahan**

Menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman, perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.

### **Perbedaan perumahan dan permukiman**

<b>NO</b>	<b>URAIAN</b>	<b>PERUMAHAN</b>	<b>PERMUKIMAN</b>
1	Sifat dan Karakter	Sempit	Luas
2	penyelenggara	Masyarakat dan pemerintah	Swasta

### **Peluang pembangunan perumahan dan permukiman**

1. Meningkatnya pendapatan daerah.
2. Meningkatnya kemampuan dan kepedulian dunia usaha dan masyarakat.
3. Terkendalinya pertumbuhan penduduk.
4. Rencana Tata Ruang yang telah tersusun dari tingkat propinsi sampai kecamatan.
5. Perkembangan Teknologi.
6. Kordinasi yang makin membaik dalam pembangunan permukiman dan perumahan.

### **Kendala pembangunan perumahan dan permukiman**

1. Terbatasnya lahan yang tersedia
2. Rendahnya kondisi sosial ekonomi masyarakat
3. terbatasnya informasi
4. terbatasnya kemampuan pemerintah daerah

## HANDOUT PERKULIAHAN MATA KULIAH PERANCANGAN PERUMAHAN

1. Nama Mata Kuliah : Perancangan Perumahan
2. Kode Mata Kuliah : TA 445
3. Pertemuan Ke : II (dua)
4. Dosen /Asisten : Prof. Dr. H. Maman Hilman, MPd. MT  
Adi Ardiansyah, SPd. MT.

- Pokok Bahasan : Permukiman dan perumahan  
Sub Pokok Bahasan : - Pengertian Perumahan
- Aspek Perencanaan Perumahan
  - Aspek Perencanaan Permukiman
  - Pemilihan tapak untuk perumahan

**Materi** :

### Pengertian Perumahan

Dulu : sebagai tempat berlindung dari kepanasan atau binatang buas dan musuhnya.

Sekarang : selain tersebut diatas, juga sebagai tempat beristirahat, membina individu/keluarga, tempat bekerja juga sebagai lambang sosial.

Menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman, perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.

Asal kata *Human Settlements* yang berarti proses bermukim.

### Aspek perencanaan perumahan

- a. Aspek Lingkungan
  - KDB (koefisien dasar bangunan)
  - FAR (floor area Ratio)
  - Ketinggian maksimal bangunan
  - GSB (garis sempadan bangunan)
- b. Aspek Keadaan Iklim Setempat
- c. Aspek Orientasi tanah setempat
  - Orientasi Persil tanah
  - Orientasi bangunan terhadap sinar matahari
  - Bangunan terhadap aliran udara
  - Pengaturan jarak bangunan
  - Pengaturan bukaan bangunan
  - Pengaturan atap bangunan
- d. Aspek sosial ekonomi
  - Pola pikir masyarakat
  - Agama yang dianut
  - Cara berinteraksi antar anggota masyarakat
  - Karakter masyarakat setempat
- e. Aspek Kesehatan
  - Kecukupan air bersih
  - Kecukupan cahaya

- Kecukupan udara
- f. Aspek teknis

### **Aspek perencanaan Permukiman**

Elemen permukiman

1. Alam
  - Geologi
  - Topografi
  - Tanah
  - Air
  - Tumbuh-tumbuhan
  - Hewan
  - Iklim
2. Manusia
3. Masyarakat
  - Kepadatan dan komposisi penduduk
  - Kelompok sosial
  - Adat dan kebudayaan
  - Pengembangan ekonomi
  - Pendidikan
  - Kesehatan
  - Hukum dan administrasi
4. Bangunan/Rumah
  - Rumah pelayanan masyarakat (mis. Sekolah, Rumah sakit, dll)
  - Fasilitas rekreasi (Fasilitas hiburan)
  - Pusat perbelanjaan (perdagangan) dan pemerintahan
  - Industri
  - Pusat transportasi
5. Network (Sistem)
  - Sistem jaringan air bersih
  - Sistem jaringan listrik
  - Sistem transportasi
  - Sistem komunikasi
  - Drainase dan air kotor
  - Tata letak fisik

### **Pemilihan tapak untuk perumahan**

Tujuan : agar memperoleh tapak yang sesuai untuk pembangunan fisik, termasuk pemasangan utilitas pengadaan rumah, sistem sirkulasi, berikut fasilitas lingkungan dalam suatu kaitan yang terencana dengan baik dan terbebas dari faktor lingkungan yang tidak diinginkan.

Sifat fisik dalam pemilihan lokasi tapak perumahan :

- a. Kondisi tanah dan bawah tanah.
- b. Air tanah dan drainase
- c. Keterbebasan dari banjir permukaan.
- d. Kesesuaian penapakan bangunan yang akan di rencanakan
- e. Kesesuaian untuk akses dan sirkulasi
- f. Kesesuaian untuk pembangunan ruang terbuka
- g. Keterbebasan dari bahaya kecelakaan topografi

- h. Ketersediaan pelayanan saniter dan perlindungan
  - Ketersediaan air dan pembuangan air selokan saniter
  - Pembuangan sampah
  - Listrik, bahan bakar dan komunikasi
  - Keamanan dan penyelamatan kebakaran
- i. Keterbebasan dari bahaya dan gangguan setempat
  - Bahaya kecelakaan
  - Kebisingan dan getaran
  - Bau-bauan, asap dan debu

## HANDOUT PERKULIAHAN MATA KULIAH PERANCANGAN PERUMAHAN

1. Nama Mata Kuliah : Perancangan Perumahan
2. Kode Mata Kuliah : TA 445
3. Pertemuan Ke : III (tiga)
4. Dosen /Asisten : Prof. Dr. H. Maman Hilman, MPd. MT  
Adi Ardiansyah, SPd. MT.

- Pokok Bahasan : Tipologi perumahan  
Sub Pokok Bahasan : Tipologi perumahan
- Perumahan Horizontal
    - Pengertian Perumahan Horizontal
    - Fungsi Rumah
    - Ruang aktifitas dalam rumah
    - Syarat Merancang rumah
    - Jenis-jenis Perumahan Horizontal (Type Perumahan)
    - Perumahan Rumah Sederhana Sehat
  - Perumahan Vertikal
    - Pengertian dan jenis perumahan vertikal

**Materi** :

### Tipologi perumahan

1. Perumahan (hunian) horizontal
2. Perumahan (hunian) vertikal

### Perumahan Horizontal

#### a. Pengertian Perumahan Horizontal

Menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman, perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.

#### b. Fungsi Rumah

Fungsi rumah antara lain :

- beristirahat/tidur
- makan
- berinteraksi sosial
- buang air kecil/besar
- beribadah
- bekerja/berkarya

#### c. Ruang aktifitas dalam rumah

Ruang dalam rumah antara lain :

- Area permukiman (*living area*)
- Area peristirahatan (*sleeping area*)
- Area pelayanan (*service area*)

**d. Syarat perencanaan rumah**

- Keamanan
- Kesehatan
- Kenyamanan
- Keindahan

**e. Jenis-jenis Perumahan Horizontal (Type Perumahan)**

- Perumahan Real Estate
- Perumahan Semi Real Estate (menengah)
- Perumahan Sederhana

**f. Perumahan Rumah Sederhana Sehat**

- Rumah sederhana : tempat kediaman yang layak huni dan harganya terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah dan sedang
- Rumah sehat : rumah sebagai tempat tinggal yang memenuhi ketentuan atau ketentuan teknis kesehatan yang wajib dipenuhi dalam rangka melindungi penghuni rumah dari bahaya atau gangguan kesehatan, sehingga memungkinkan penghuni memperoleh derajat kesehatan yang optimal.
- Rumah sederhana sehat : tempat tinggal yang layak dihuni dan harganya terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah dan sedang, berupa bangunan yang luas lantai dan luas kavlingnya memadai dengan jumlah penghuni serta memenuhi persyaratan kesehatan rumah tinggal.

**Perumahan Vertikal**

**Pengertian dan jenis perumahan vertikal**

Menurut peraturan Menteri Pekerjaan Umum nomor 05/PRT/M2007 adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah yang berfungsi untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Tipologi Hunian vertikal

- Rumah Susun
- Apartemen
- Hotel

## **HANDOUT PERKULIAHAN MATA KULIAH PERANCANGAN PERUMAHAN**

1. Nama Mata Kuliah : Perancangan Perumahan
2. Kode Mata Kuliah : TA 445
3. Pertemuan Ke : IV (empat)
4. Dosen /Asisten : Prof. Dr. H. Maman Hilman, MPd. MT  
Adi Ardiansyah, SPd. MT.

- Pokok Bahasan : Tata Lingkungan Perancangan Perumahan  
Sub Pokok Bahasan : Tata Lingkungan Perancangan Perumahan
- Aspek Lingkungan
  - Keadaan Iklim Setempat
  - Orientasi Tanah Setempat
  - Aspek Sosial Ekonomi
  - Aspek Kesehatan
  - Aspek Teknis

**Materi** :

### **Tata Lingkungan Perancangan Perumahan**

- a. Aspek Lingkungan
  - KDB (koefisien dasar bangunan)
  - FAR (floor area Ratio)
  - Ketinggian maksimal bangunan
  - GSB (garis sempadan bangunan)
- b. Aspek Keadaan Iklim Setempat
- c. Aspek Orientasi tanah setempat
  - Orientasi Persil tanah
  - Orientasi bangunan terhadap sinar matahari
  - Bangunan terhadap aliran udara
  - Pengaturan jarak bangunan
  - Pengaturan bukaan bangunan
  - Pengaturan atap bangunan
- d. Aspek sosial ekonomi
  - Pola pikir masyarakat
  - Agama yang dianut
  - Cara berinteraksi antar anggota masyarakat
  - Karakter masyarakat setempat
- e. Aspek Kesehatan
  - Kecukupan air bersih
  - Kecukupan cahaya
  - Kecukupan udara
- f. Aspek teknis

## HANDOUT PERKULIAHAN MATA KULIAH PERANCANGAN PERUMAHAN

1. Nama Mata Kuliah : Perancangan Perumahan
2. Kode Mata Kuliah : TA 445
3. Pertemuan Ke : V (lima)
4. Dosen /Asisten : Prof. Dr. H. Maman Hilman, MPd. MT  
Adi Ardiansyah, SPd. MT.

- Pokok Bahasan : Tata Lingkungan Perancangan Perumahan  
Sub Pokok Bahasan : Faktor yang mempengaruhi orientasi dan tata letak bangunan perumahan
- Orientasi terhadap Matahari
  - Orientasi Angin
  - Topografi (Kontur)
  - Kebisingan
  - Struktur pola ruang
  - Lansekap perumahan
  - Keamanan Tapak
  - Utilitas air kotor

**Materi** :

### **Faktor yang mempengaruhi orientasi dan tata letak bangunan perumahan**

#### **a. Orientasi terhadap Matahari**

- Arah yang di sarankan
- Pengendalian arah sinar matahari
- Daerah bukaan sinar matahari
- Pengaruh sinar matahari terhadap bangunan dan manusia

#### **b. Orientasi Angin**

- Arah yang di sarankan
- Pengendalian arah angin
- Daerah bukaan arah angin
- Pengaruh angin terhadap bangunan dan manusia

#### **c. Topografi (Kontur)**

- Cut (kupasan)
- Fill (Urugan)
- Cut and Fill (Kupasan dan urugan)

#### **d. Kebisingan**

- Bukaan terhadap kebisingan pesawat terbang
- Bukaan terhadap kebisingan lalu lintas
- Bukaan terhadap kebisingan jalur kereta api
- Pengendalian kebisingan

#### **e. Struktur Pola Ruang**

Pengelompokan massa bangunan terdiri dari :

- Kelompok Publik
- Kelompok Semi Publik
- Kelompok Service

**f. Lansekap Perumahan**

Fungsi taman khususnya vegetasi antara lain :

- Pengendali Angin
- Pengendali Kebisingan
- Pengendali Udara
- Pengendali Erosi
- Pembatas (Privasi)
- Pengarah
- Tempat habitat makhluk hidup
- dll

**g. Keamanan Tapak**

- Menciptakan daerah territorial
- Menentukan zona transisi
- Penempatan Kemudahan
- Menciptakan kemudahan pengawasan

**h. Utilitas air kotor**

- Sistem drainase permukaan.
- Sistem drainase bawah-tanah tertutup.
- Sistem drainase bawah-tanah tertutup dengan tempat penampungan pada tapak.
- Sistem kombinasi drainase tertutup untuk daerah yang diperkeras dan terbuka untuk daerah yang tidak diperkeras.

## HANDOUT PERKULIAHAN MATA KULIAH PERANCANGAN PERUMAHAN

1. Nama Mata Kuliah : Perancangan Perumahan
2. Kode Mata Kuliah : TA 445
3. Pertemuan Ke : VI (keenam)
4. Dosen /Asisten : Prof. Dr. H. Maman Hilman, MPd. MT  
Adi Ardiansyah, SPd. MT.

- Pokok Bahasan : Prasarana lingkungan perumahan  
Sub Pokok Bahasan : - Prasarana lingkungan perumahan  
- Fasilitas Sosial Fasilitas Umum  
- Metode membangun Perumahan  
- Mekanisme perizinan perumahan

**Materi :**

### **Prasarana Lingkungan Perumahan**

Prasarana lingkungan disediakan untuk memberikan kemudahan bagi penghuni antara lain :

- a. Jalan
- b. Air minum
- c. Air limbah
- d. Pembuangan air hujan
- e. Pembuangan sampah
- f. Jaringan listrik

### **Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum**

1. Fasilitas Pendidikan
2. Fasilitas Kesehatan
3. Fasilitas Perbelanjaan dan Niaga
4. Fasilitas Pemerintahan dan Layanan Umum
5. Fasilitas Peribadatan
6. Fasilitas Rekreasi dan Kebudayaan
7. Fasilitas Olahraga dan Lapangan Terbuka

### **Metode Membangun Perumahan**

Proses pembangunan perumahan dapat ditinjau melalui beberapa sudut pandang diantaranya :

1. Membangun sebagai proses organisasi  
Pembangunan perumahan dapat sebagai suatu rangkaian pekerjaan yang berurutan dan berkesinambungan. Apabila ditinjau dari kesatuan maka pembangunan perumahan ini merupakan suatu proses yang dilakukan dengan tujuan akhir untuk mengadakan bangunan.  
(diagram rangkaian aktivitas dalam pembangunan rumah)
2. Membangun sebagai penerapan teknologi  
Teknologi artinya cara membuat, aktivitas membangun perumahan salah satu penerapan teknologi, karena melibatkan cara-cara dan perlengkapan tertentu dalam mengaplikasikan teknologi.

Dalam prosesnya teknologi pembangunan perumahan terkait dengan :

- a. Cara membuat rumah
  - Pencarian lahan
  - Persiapan lahan
  - Persiapan bahan bangunan
  - Perencanaan bangunan
  - Perancangan bangunan
  - Pelaksanaan bangunan
  - Penyelesaian / finishing bangunan
- b. Cara menggunakan rumah  
Yang mempengaruhi penggunaan rumah di pengaruhi oleh :
  - Tingkat peradaban
  - Kondisi sosial
  - Lingkungan tempat tinggal
  - Pendidikan dan pengalaman
- c. Cara memelihara rumah
  - Bahan
  - Bentuk
  - Letak dan kondisi tempat tinggal

Perkembangan metode pembangunan rumah secara umum dipilah berdasarkan aspek waktu yaitu ;

- a. Metode pembangunan tradisional (masa prarevolusi industri / *non-industrialized*)
- b. Metode membangun rasional (masa transisi antara praindustri dan industri)
- c. Metode pembangunan modern (masa sesudah revolusi industri/*industrialized*)

### **Mekanisme Perizinan Perumahan**

## HANDOUT PERKULIAHAN MATA KULIAH PERANCANGAN PERUMAHAN

1. Nama Mata Kuliah : Perancangan Perumahan
2. Kode Mata Kuliah : TA 445
3. Pertemuan Ke : VII (tujuh)
4. Dosen /Asisten : Prof. Dr. H. Maman Hilman, MPd. MT  
Adi Ardiansyah, SPd. MT.

Pokok Bahasan : Sirkulasi Kendaraan dan Pejalan kaki perumahan

- Sub Pokok Bahasan : Sirkulasi Pejalan kaki dan Sepeda
- Jenis dan pola jalur pejalan kaki dan jalur sepeda
  - Pedestrian
  - Jalur Sepeda dan lintasan
- Sirkulasi Kendaraan
- Jenis-jenis pola jalan kendaraan
  - Klasifikasi jalan
  - Tipe jalan
  - Pola parkir

**Materi** :

### **Sirkulasi Kendaraan dan Pejalan kaki perumahan**

#### **Sirkulasi Pejalan kaki dan Sepeda**

- Jenis dan pola jalur pejalan kaki dan jalur sepeda
- Pedestrian
- Jalur Sepeda dan lintasan

#### **Sirkulasi Kendaraan**

- Jenis-jenis pola jalan kendaraan
- Klasifikasi jalan
- Tipe jalan
- Pola parkir

## HANDOUT PERKULIAHAN MATA KULIAH PERANCANGAN PERUMAHAN

1. Nama Mata Kuliah : Perancangan Perumahan
2. Kode Mata Kuliah : TA 445
3. Pertemuan Ke : IX (sembilan)
4. Dosen /Asisten : Prof. Dr. H. Maman Hilman, MPd. MT  
Adi Ardiansyah, SPd. MT.

- Pokok Bahasan : Bentuk, jenis dan garis sempadan bangunan rumah tinggal dan perumahan
- Sub Pokok Bahasan : Bentuk, jenis dan garis sempadan bangunan rumah tinggal dan perumahan
1. Bentuk Rumah
  2. Jenis Rumah
  3. Garis Sempadan bangunan
- Penjelasan Tugas Perancangan hunian Vertikal (Rumah Susun)

**Materi** :

### **Bentuk, jenis dan garis sempadan bangunan rumah tinggal dan perumahan**

#### **1. Bentuk Rumah**

- Linier
- Hook
- Culdesac

#### **2. Jenis Rumah**

- Perumahan Real Estate
- Perumahan Semi Real Estate (menengah)
- Perumahan Sederhana

#### **3. Garis Sempadan bangunan**

- GSB pada kavling deret perumahan linier
- GSB pada kavling perumahan hook
- GSB pada kavling di jalan Utama
- GSB pada kavling di jalan lingkungan

### **Penjelasan Tugas Perancangan hunian Vertikal (Rumah Susun)**

## **HANDOUT PERKULIAHAN MATA KULIAH PERANCANGAN PERUMAHAN**

1. Nama Mata Kuliah : Perancangan Perumahan  
2. Kode Mata Kuliah : TA 445  
3. Pertemuan Ke : X (sepuluh)  
4. Dosen /Asisten : Prof. Dr. H. Maman Hilman, MPd. MT  
Adi Ardiansyah, SPd. MT.

- Pokok Bahasan : Tipologi Hunian vertikal  
Sub Pokok Bahasan : Tipologi Hunian vertikal
- Rumah Susun
  - Apartemen
  - Hotel

**Materi** :

### **Tipologi Hunian vertikal**

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

- Fungsi
- Sistem

#### **2. Apartemen**

- Fungsi
- Sistem

#### **3. Hotel**

- Fungsi
- Sistem

## HANDOUT PERKULIAHAN MATA KULIAH PERANCANGAN PERUMAHAN

1. Nama Mata Kuliah : Perancangan Perumahan
2. Kode Mata Kuliah : TA 445
3. Pertemuan Ke : XI (sebelas)
4. Dosen /Asisten : Prof. Dr. H. Maman Hilman, MPd. MT  
Adi Ardiansyah, SPd. MT.

Pokok Bahasan : Rumah Susun  
Sub Pokok Bahasan : Perumahan vertikal (Rumah Susun)  
Unsur-unsur perencanaan rusuna  
Organisasi ruang hunian vertikal

**Materi** :

### Perumahan vertikal (Rumah Susun)

- memahami aplikasi multiple unit housing.
- mengetahui dan memahami definisi rumah susun.
- memahami pengertian benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama.
- mengetahui dan bisa menyebutkan pengertian jenis-jenis rumah susun.
- mampu menangkap isu yang terjadi di rumah susun.

### Unsur-unsur perencanaan Rumah Susun

1. **Ruang** memenuhi fungsi utamanya sebagai tempat tinggal, usaha atau fungsi ganda
2. **Struktur, komponen dan bahan bangunan** memenuhi syarat konstruksi
3. **Dilengkapi dengan UTILITAS bangunan.**
4. **Satuan rumah susun**
  - Mempunyai ukuran yang standar minimum 18 m<sup>2</sup> dengan lebar muka minimal 3 m
  - Dapat terdiri dari satu ruang utama dan ruang penunjang.
  - Dilengkapi dengan sistem penghawaan dan pencahayaan buatan yang cukup, sistem evakuasi penghuni, sistem penyediaan daya listrik, serta sistem pemompaan air secara otomatis.
5. **Benda bersama** dapat berupa jalan setapak, jalan kendaraan, tempat parkir dan/atau tempat penyimpanan barang, utilitas umum, fasilitas perniagaan dan perbelanjaan, lapangan terbuka, pendidikan, kesehatan, peribadatan, fasilitas pemerintah dan pelayanan umum serta pemakaman dan pertamanan.
6. **Bagian Bersama** dapat berupa ruang untuk umum, struktur dan kelengkapan rumah susun, prasarana lingkungan dan fasilitas lingkungan yang menyatu dengan bangunan rumah susun.

### Organisasi ruang hunian vertikal

- Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.

- Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
- Tanah bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan ijin bangunan.

## HANDOUT PERKULIAHAN MATA KULIAH PERANCANGAN PERUMAHAN

1. Nama Mata Kuliah : Perancangan Perumahan
2. Kode Mata Kuliah : TA 445
3. Pertemuan Ke : XII (dua belas)
4. Dosen /Asisten : Prof. Dr. H. Maman Hilman, MPd. MT  
Adi Ardiansyah, SPd. MT.

- Pokok Bahasan : Ketentuan umum  
Sub Pokok Bahasan : Ketentuan umum rusuna
- Pengertian
  - Sasaran
  - Kriteria perencanaan
- Ketentuan Administratif
- Status hak atas tanah
  - Status kepemilikan rusuna bertingkat
  - Status perizinan

**Materi** :

### A. Ketentuan Umum Rusuna

#### a. Pengertian

Menurut peraturan Menteri Pekerjaan Umum nomor 05/PRT/M2007 adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah yang berfungsi untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

#### b. Sasaran

- Masyarakat berpenghasilan rendah yaitu masyarakat yang mempunyai pendapatan di atas 1 jt sampai 2,5 jt perbulan.

#### c. Kriteria Perencanaan

Umum

- Bangunan Rusuna harus memenuhi persyaratan fungsional, andal, efisien, terjangkau, sederhana namun dapat mendukung peningkatan kualitas lingkungan di sekitarnya dan peningkatan kerja.
- Desain kreatif bukan pada kemewahan material tetapi pada fungsi teknik dan fungsi sosial bangunan yang mampu mencerminkan bangunan gedung dengan lingkungannya.
- Biaya operasional dan pemeliharaan diusahakan serendah mungkin.
- Waktu pelaksanaan yang pendek dan dapat di manfaatkan secepatnya.

Khusus

- Mempertimbangkan identitas setempat yang terwujud pada arsitektur bangunan.
- Masa bangunan simetri ganda hindari bangunan yang mengakibatkan puntiran pada bangunan.
- Dilatasi.
- Lantai dasar untuk fasos, fasum dan fasek.
- Unit hunian terdiri dari, 1 ruang duduk, 1 kamar mandi, 2 kamar tidur dan ruang service dengan total luas perunit 36 m<sup>2</sup>.
- Luas sirkulasi maksimum 30%.
- Desain denah struktur harus efisien dengan tidak menggunakan balok anak.
- Struktur utama termasuk komponen penahan gempa.
- Setiap 3 lantai harus tersedia ruang bersama.
- Sistem konstruksi menggunakan *formwork* atau sistem pracetak bukan sistem konvensional.
- Dinding luar menggunakan beton pracetak
- Lebar dan tinggi anak tangga harus memenuhi keselamatan dan kenyamanan dengan lebar tangga minimal 110cm.
- Railling/pegangan, rambat balkon dan selasar mempertimbangkan privasi dan keselamatan serta estetika.
- Penutup lantai menggunakan keramik.
- Penutup dinding KM/WC menggunakan keramik dengan tinggi 180cm dari level lantai.
- Penutup meja dapur menggunakan keramik.
- Elevasi km/wc dinaikan terhadap elevasi ruang unit hunian.
- Material kusen pintu dan jendela menggunakan bahan aluminium.
- Plafond ekspos.
- Utilitas menggunakan shaft.
- Ruang ME harus dirancang terintegrasi dan efisien.
- Perencanaan Lift untuk rusuna lebih dari 6 lantai.

## B. Ketentuan Administratif

### a. Status Hak Atas Tanah

Bangunan rusuna dibangun diatas tanah/lahan yang mempunyai kejelasan status tanah dan tidak dalam sengketa.

### b. Status Kepemilikan Rusuna Bertingkat

Kepemilikan unit rusuna menjadi hak milik pembeli (rusunami)

### c. Status Perizinan

Bangunan rusuna dibangun berdasarkan surat izin mendirikan bangunan (IMB) yang diterbitkan pemerintah setempat yang mengacu pada keterangan rencana tata kota, RTRW.

## HANDOUT PERKULIAHAN MATA KULIAH PERANCANGAN PERUMAHAN

1. Nama Mata Kuliah : Perancangan Perumahan  
2. Kode Mata Kuliah : TA 445  
3. Pertemuan Ke : XIII (tiga belas)  
4. Dosen /Asisten : Prof. Dr. H. Maman Hilman, MPd. MT  
Adi Ardiansyah, SPd. MT.
- Pokok Bahasan : Ketentuan teknis dan tata bangunan Perumahan Vertikal (rumah susun)
- Sub Pokok Bahasan : Ketentuan tata bangunan Perumahan Vertikal (rumah susun)
- Peruntukan dan intensitas bangunan
  - Arsitektur gedung
- Ketentuan teknis perumahan vertikal (rumah susun)
- Persyaratan keselamatan
  - Persyaratan kesehatan
  - Persyaratan kenyamanan
  - Persyaratan kemudahan (aksesibilitas)

**Materi** :

### **A. Ketentuan Tata Bangunan Perumahan Vertikal (Rumah Susun)**

#### **a. Peruntukan Dan Intensitas Bangunan**

1. Bangunan rusuna harus sesuai dengan ketentuan tata ruang :
  - RTRW (rencana tata ruang wilayah)
  - RRTR (Rencana Rinci tata ruang)
  - RTBL (rencana tata bangunan dan lingkungan)
2. Bangunan rusuna harus memenuhi persyaratan kepadatan (koefisien dasar bangunan) dan ketinggian (jumlah lantai bangunan, koefisien lantai bangunan).
3. Bangunan rusuna dibangun dalam skala kawasan.
4. Bangunan rusuna harus memenuhi sempadan bangunan.

#### **b. Arsitektur Gedung**

1. Persyaratan penampilan bangunan.
2. Persyaratan Ruang dalam.
3. Persyaratan tapak besmen terhadap lingkungan.
4. Sirkulasi dan fasilitas parkir.
5. Pertandaan (signage).
6. Pencahayaan ruang luar bangunan.

### **B. Ketentuan Teknis Perumahan Vertikal (Rumah Susun)**

#### **a. Persyaratan Keselamatan**

1. Persyaratan struktur bangunan gedung.
2. Persyaratan terhadap bahaya kebakaran.
3. Persyaratan terhadap bahaya petir dan bahaya kelistrikan.

**b. Persyaratan Kesehatan**

1. Persyaratan sistem penghawaan.
2. Persyaratan Sistem Pencahayaan.
3. Persyaratan sistem air minum dan sanitasi.

**c. Persyaratan Kenyamanan**

1. Persyaratan kenyamanan ruang gerak dalam gedung.
2. Persyaratan kenyamanan kondisi udara dalam ruang.
3. Persyaratan kenyamanan pandangan.
4. persyaratan kenyamanan tingkat getaran dan kebisingan.

**d. Persyaratan Kemudahan (Aksesibilitas)**

1. Persyaratan hubungan Ke, Dari dan di dalam bangunan.
  - Hubungan horizontal
  - Hubungan vertikal
  - Sarana evakuasi
  - Aksesibilitas penyandang cacat
2. Peraturan kemudahan
  - SNI 03-1735-2000 tentang tatacara perencanaan akses bangunan dan akses lingkungan.
  - SNI 03-1746-2000 tentang tatacra perencanaan dan pemasangan sarana jalan keluar.
  - SNI 03-6573-2001 tentang tatacara perencanaan sistem transportasi vertikal dalam gedung.

## HANDOUT PERKULIAHAN MATA KULIAH PERANCANGAN PERUMAHAN

1. Nama Mata Kuliah : Perancangan Perumahan
2. Kode Mata Kuliah : TA 445
3. Pertemuan Ke : XIV (empat belas)
4. Dosen /Asisten : Prof. Dr. H. Maman Hilman, MPd. MT  
Adi Ardiansyah, SPd. MT.

- Pokok Bahasan : Perancangan rumah susun  
Sub Pokok Bahasan : Perancangan rumah susun
- Konsep
  - Denah
  - Tampak
  - Potongan
  - Eksterior
  - Perspektif 3D

**Materi** :

### Perancangan Rumah Susun

#### a. Konsep

- Tautan Lingkungan
- View
- Iklim
- Massa/ruang luar
- kebisingan
- Sirkulasi dan parkir
- Topografi/kontur
- Utilitas lahan/tapak
- Tata hijau/ Vegetasi
- Aksesibilitas

#### b. Denah

- a. Site plan
- b. Block plan
- c. Denah rencana
- d. Denah detail

#### c. Tampak

- Tampak muka
- Tampak belakang
- Tampak samping kiri
- Tampak samping kanan

#### d. Potongan

- Potongan kawasan
- Potongan kontur

- Potongan melintang
- Potongan memanjang

**e. Eksterior**

- Tampak samping
- Tampak depan
- Tampak belakang

**Perspektif 3D**

## HANDOUT PERKULIAHAN MATA KULIAH PERANCANGAN PERUMAHAN

1. Nama Mata Kuliah : Perancangan Perumahan
2. Kode Mata Kuliah : TA 445
3. Pertemuan Ke : XV (lima belas)
4. Dosen /Asisten : Prof. Dr. H. Maman Hilman, MPd. MT  
Adi Ardiansyah, SPd. MT.

- Pokok Bahasan : Perancangan rumah susun  
Sub Pokok Bahasan : Presentasi Perancangan rumah susun
- Konsep
  - Denah
  - Tampak
  - Potongan
  - Eksterior
  - Perspektif 3D

**Materi** :

### Presentasi Perancangan rumah susun

#### f. Konsep

- Tautan Lingkungan
- View
- Iklim
- Massa/ruang luar
- kebisingan
- Sirkulasi dan parkir
- Topografi/kontur
- Utilitas lahan/tapak
- Tata hijau/ Vegetasi
- Aksesibilitas

#### g. Denah

- a. Site plan
- b. Block plan
- c. Denah rencana
- d. Denah detail

#### h. Tampak

- Tampak muka
- Tampak belakang
- Tampak samping kiri
- Tampak samping kanan

#### i. Potongan

- Potongan kawasan
- Potongan kontur

- Potongan melintang
- Potongan memanjang

**j. Eksterior**

- Tampak samping
- Tampak depan
- Tampak belakang

**k. Perspektif 3D**