



# STRATEGI PENANGANAN PERKIM DENGAN RUMAH SUSUN

TIM PENGAMPU TKPP PWK UNS  
13 JUNI 2022

# REGULASI RUSUN

- UU NO 1 TAHUN 2011 tentang Perumahan dan kawasan permukiman
- UU No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
- UU NO 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja
- PP No 13 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah Dalam Satu Naskah

# Perubahan tentang Rusun di UU No 11 tahun 2020

- UU Cipta Kerja mengubah 18 pasal dan menghapus 6 pasal pada UU Rusun. Terdapat 5 (lima) perubahan penting yang terjadi pada UU Rusun :
- Pertama, pengaturan tentang konversi atas kewajiban pembangunan rumah susun umum oleh pelaku pembangunan yang mengembangkan rusun komersial. Hal ini baru dan diharapkan menyelesaikan persoalan kesulitan pembangunan rusun umum, yang harus dilakukan dalam satu wilayah kabupaten/kota yang sama. Pengaturan soal konversi ini juga ada pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang diubah oleh UU Cipta Kerja. Pengelolaan dana konversi tersebut akan dilaksanakan oleh badan pelaksana yang dsb Badan Percepatan Penyelenggaraan Perumahan (BP3).

# Perubahan tentang Rusun di UU No 11 tahun 2020

- Kedua, BP3 merupakan badan pelaksana yang belum pernah lahir berdasarkan UU Rusun sebelum direvisi oleh UU Cipta Kerja.
- BP3 ini adalah badan yang mempunyai cakupan baik untuk perumahan rumah tapak dan rumah susun. Sebelumnya, badan pelaksana hanya dimaksudkan untuk rumah susun. BP3 telah lahir berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2021 (Perpres BP3). Perpres BP3 mengatur bahwa BP3 berkedudukan di ibukota Negara dan merupakan lembaga non struktural untuk mendukung percepatan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Salah satu tujuan BP3 adalah untuk menjamin bahwa rumah sederhana hanya dimiliki dan dihuni oleh masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Fakta yang ada bisa menunjukkan keadaan sebaliknya. Oleh karena itu, peran BP3 sangat diharapkan untuk 'meluruskan' keadaan yang ada saat ini.

# Perubahan tentang Rusun di UU No 11 tahun 2020

- Ketiga, perluasan sanksi administratif terhadap 3 (tiga) ketentuan yang sebelumnya adalah ketentuan pidana. Dua ketentuan pidana, yaitu Pasal 98 dan 100 diubah menjadi sanksi administratif. Satu ketentuan pidana, yaitu Pasal 113 tetap menjadi ketentuan pidana tapi juga masuk sebagai sanksi administratif dan adanya penambahan kualifikasi tertentu dalam ketentuan tersebut.
- Pasal 100 mengatur larangan membangun rusun di luar lokasi yang ditetapkan. Sebelumnya, ancaman pidana pelanggaran ketentuan ini adalah penjara maksimal 2 tahun atau denda maksimal Rp 2M. Hapusnya pidana berkaitan dengan PPJB tentunya sangat melegakan pengembang. Ketentuan ini juga dirasakan bersifat 'ganda' mengingat aturan serupa sudah diatur di dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Pasal 113 mengatur tentang larangan perubahan peruntukkan lokasi rusun dan perubahan manfaat rusun.

# Perubahan tentang Rusun di UU No 11 tahun 2020

- Keempat, berkaitan dengan poin ketiga, ketentuan pidana Pasal 110 yang mengatur tentang larangan PPJB dan Pasal 112 yang mengatur tentang larangan membangun rusun di luar lokasi yang ditetapkan, dihapuskan oleh UU Cipta Kerja.
- Kelima, ada beberapa ketentuan berkaitan pemberatan pidana untuk badan hukum yang dihilangkan. Jika pidana dilakukan oleh badan hukum, selain pidana penjara dan denda terhadap pengurusnya, pidana denda dapat dijatuhkan terhadap badan hukum dengan pemberatan 3 (tiga) kali dari pidana denda terhadap orang. Sebelumnya, ketentuan Pasal 110, 112, dan 113 masuk sebagai ketentuan yang dapat memperberat pidana untuk badan hukum. Namun, melalui revisi UU Cipta Kerja, ketentuan pasal 110 dan 112 dihapuskan. Sedangkan, meski pasal 113 tetap hidup, ada penambahan kualifikasi dan ketentuan tersebut tidak lagi masuk dalam kategori pemberatan pidana untuk badan hukum.
- Perubahan ringan yaitu masuknya ketentuan mengenai norma, standar, prosedur, dan kriteria (NSPK), perubahan istilah seperti Izin Mendirikan Bangunan diganti menjadi Persetujuan Bangunan Gedung dan izin usaha diganti dengan Perizinan Berusaha,

# Pengertian

- Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal, dan merupakan satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- Satuan Rumah Susun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum

(UU no. 20/ 2011 ;PP Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah Dalam Satu Naskah; PP No 13 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun)

## Pengertian dalam RUMAH SUSUN

- 1. Ruang;** memenuhi fungsi utamanya sebagai tempat tinggal sehari-hari, tempat usaha atau fungsi ganda.
- 2. Struktur;** komponen dan bahan bangunan; memperhatikan prinsip koordinasi modular dan syarat konstruksi.
- 3. Kelengkapan rumah susun;** dilengkapi dengan alat transportasi bangunan, pintu dan tangga darurat kebakaran, alat dan sistem alarm kebakaran, penangkal petir, jaringan air bersih, saluran pembuangan air hujan, saluran pembuangan air limbah, tempat sampah tempat jemuran, kelengkapan pemeliharaan bangunan, jaringan listrik, generator listrik, gas.
- 4. Kepadatan dan tata letak bangunan;** memperhitungkan (KDB), (KLB), ketinggian dan kedalaman bangunan serta penggunaan tanah untuk mencapai optimasi daya guna dan hasil guna tanah.

**5. Satuan rumah susun;** Mempunyai ukuran yang standar minimum 18 m<sup>2</sup> dengan lebar muka minimal 3 m.

**6. Benda bersama;** Benda bersama dapat berupa prasarana lingkungan dan fasilitas lingkungan yang bukan bagian dari rumah susun

**7. Bagian Bersama;** Bagian bersama dapat berupa ruang untuk umum, struktur dan kelengkapan rumah susun, prasarana lingkungan dan fasilitas lingkungan yang menyatu dengan bangunan rumah susun.

**8. Prasarana lingkungan;** Prasarana lingkungan berupa jalan setapak, jalan kendaraan sebagai penghubung antar bangunan rumah susun atau keluar lingkungan rumah susun, tempat parkir dan/atau tempat penyimpanan barang

# Rumah susun dibagi menjadi 5 kelompok

- **Rumah susun umum** adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah atau berpenghasilan rendah yang pembangunannya mendapatkan kemudahan dan bantuan pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.
- **Rumah susun khusus** adalah rumah susun yang diselenggarakan oleh negara atau swasta untuk memenuhi kebutuhan sosial
- **Rumah susun negara** adalah rumah susun yang dimiliki dan dikelola negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian.
- **Rumah susun dinas** adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian untuk menunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri beserta keluarganya.
- **Rumah susun komersial** adalah rumah susun yang diperuntukan bagi masyarakat yang memiliki kemampuan ekonomi dan dapat diperjualbelikan sesuai dengan mekanisme pasar

## 1. Rusun Berdasarkan Jenis

- Rumah susun sederhana Sewa (Rusunawa)
- Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami)

## 2. Rusun berdasarkan Jenis Penanganan Permasalahan Perkim

- Rusun sebagai perumahan baru untuk mengatasi masalah backlog perumahan
- Rusun sebagai hasil dari Konsolidasi Lahan atau Peremajaan Kota



# Tujuan Pembangunan Rumah Susun

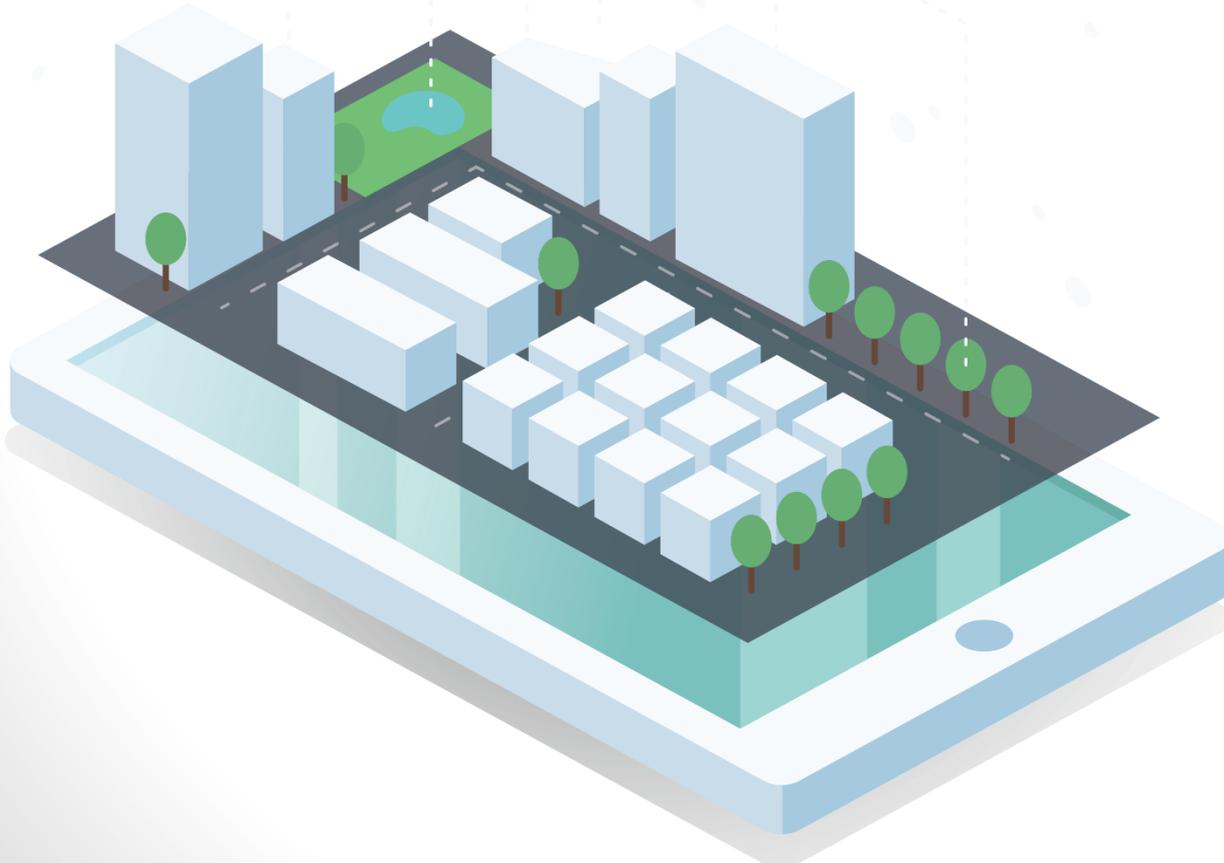
1. Memenuhi **kebutuhan perumahan** yang layak bagi rakyat, terutama golongan **masyarakat yang berpenghasilan rendah**, yang menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya;
2. Meningkatkan **daya guna dan hasil guna tanah** di daerah pekotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan pemukiman yang lengkap, serasi, dan seimbang;
3. Menjamin terwujudnya **rumah susun yang layak huni** dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya;

5. Meningkatkan **pemanfaatan ruang dan tanah di daerah perkotaan** dalam menciptakan lingkungan permukiman yang lengkap serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;
6. **Mengendalikan dampak perkembangan perumahan dan permukiman** serta mengarahkan pengembangan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;
7. Memenuhi **kebutuhan lain yang berguna** bagi kehidupan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak khususnya bagi masyarakat menengah bawah dan berpenghasilan rendah;

8. **Mengarahkan pertumbuhan penduduk perkotaan** untuk mewujudkan keseimbangan pemenuhan tempat tinggal terutama bagi masyarakat menengah bawah dan berpenghasilan rendah;
9. **Memberdayakan para pemangku kepentingan** di bidang pembangunan rumah susun;
10. **Menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau** oleh masyarakat berpenghasilan menengah bawah dan berpenghasilan rendah dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan
11. **Memberikan kepastian hukum** dalam penyelenggaraan dan kepemilikan rumah susun

# Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun

(UU No. 16 Tahun 1985 jo UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun)



## **Persyaratan Lokasi Pembangunan Rumah Susun**

- A. Kesesuaian dengan peruntukan dan keserasian lingkungan dengan memperhatikan rencana tata ruang;
- B. Berfungsinya dengan baik daya dukung dan daya tampung prasarana dan sarana kota

## **Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun**

- A. Tata bangunan yang meliputi persyaratan peruntukan lokasi serta intensitas dan arsitektur bangunan; dan
- B. Keandalan bangunan yang meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.

# Lokasi RUMAH SUSUN

Rumah Susun (hunian bertingkat) dapat dikembangkan pada kawasan-lingkungan perumahan yang direncanakan untuk kepadatan penduduk >200 jiwa/ha, berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah atau dokumen rencana lainnya, yaitu kawasan-kawasan:

1. Pusat kegiatan kota
2. Kawasan-kawasan dengan kondisi kepadatan penduduk sudah mendekati atau melebihi 200 jiwa/ha
3. Kawasan-kawasan khusus yang karena kondisinya memerlukan rumah susun, seperti kawasan-kawasan industri, pendidikan dan campuran

Secara garis besar Pasal 22 Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 menentukan sebagai berikut:

1. Lokasi harus sesuai dengan peruntukan dan keserasian lingkungan.
2. Penentuan lokasi pembangunan bangunan bertingkat harus memperhatikan rencana tata ruang dan tata guna tanah. Sebaiknya dilihat pada Undang-undang NO. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.
3. Bangunan bertingkat (Rumah Susun) harus dibangun pada lokasi yang memungkinkan berfungsinya dengan baik saluran-saluran pembuangan dalam lingkungan ke sistem pembuangan air hujan dan jaringan air limbah kota.
4. Lokasi bangunan gedung bertingkat (Rumah Susun) harus terjangkau oleh angkutan umum, pelayanan jaringan air bersih, dan jaringan listrik.
5. Perusahaan pembangunan bangunan bertingkat wajib menyediakan secara mandiri sarana air bersih dan listrik, jika lokasi itu belum terjangkau sarana tersebut.

- Atas dasar konsepsi yang terkandung dalam Undang-undang No. 20 Tahun 2011 dapat disimpulkan sebagai berikut:
  1. Hak milik satuan rumah susun sebagai suatu hak yang bersifat perseorangan (*persoonlijk*) dan terpisah
  2. Hak milik satuan rumah susun mencakup pula hak atas bagian bersama, benda bersama yang kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.
- Rumah susun ditinjau dari penggunaannya dapat dibagi menjadi 3 golongan sbb:
  1. Rumah susun hunian yakni rumah susun yang seluruhnya berfungsi sebagai tempat tinggal
  2. Rumah susun bukan hunian yakni rumah susun yang seluruhnya berfungsi sebagai tempat usaha dan atau kegiatan sosial.
  3. Rumah susun campuran yakni rumah susun yang sebagian berfungsi tempat tinggal dan sebagian berfungsi sebagai tempat usaha.

# KENDALA RUMAH SUSUN

- Biaya pembebasan & pembangunan
- Golongan masyarakat golongan rendah tak mampu menjangkau cicilan
- Budaya masyarakat belum siap tinggal di rumah susun
- Tidak semua golongan masyarakat sesuai untuk tinggal di rumah susun

**ADAKAH KENDALA LAIN?**

# PERAN SERTA MASYARAKAT DALAM PEREMAJAAN RUSUN

## 1. TAHAP – 1 : PENENTUAN LOKASI

- Menentukan prioritas pembangunan wilayah kota berdasarkan RDTRK
- Menentukan batas wilayah peremajaan

## 2. TAHAP – 2 : GAMBARAN SPESIFIK WILAYAH

- Analisis potensi kota & masyarakat
- Menyelenggarakan musyawarah warga (*rembug warga*)

## 3. TAHAP – 3 : RENCANA DETAIL PELAKSANAAN

- Analisis kemungkinan perencanaan definitif
- “*Rembug warga*” untuk mencapai kesepakatan rencana detail & rancangan fisik

#### **4. TAHAP – 4 : PENYUSUNAN PROGRAM RINCI**

- Penyusunan prioritas kegiatan secara rinci
- “*Rembug warga*” untuk mencapai kesepakatan jenis & tahap kegiatan

#### **5. TAHAP – 5 : PELAKSANAAN PEREMAJAN**

- Menata lahan & melaksanakan pembangunan
- Melaksanakan pembangunan prasarana, unit hunian & sarana penunjang

# FAKTOR-FAKTOR KEPUASAN & KENYAMANAN (dan sebaliknya)

## 1. FAKTOR KEPUASAN TINGGAL

- Fasilitas
- Nilai jual
- Status kepemilikan
- Kedekatan dengan tetangga
- Ukuran
- Penggunaan ruang

## 2. FAKTOR KETIDAKNYAMANAN TINGGAL

- Kepadatan penghuni
- Buruknya instalasi
- Kurangnya pencahayaan & penerangan
- Tangga tidak stabil
- Bangunan tidak kokoh
- Tidak selalu tersedia ruang publik/tempat bermain anak
- Lokasi yang kurang strategis

**ADA LAGI? SILAHKAN DILENGKAPI!**

## **MASALAH-MASALAH PSIKOLOGI SOSIAL DALAM PERANCANGAN RUSUN:**

(Sarwono, Budiharjo, 1984)

1. Kepribadian atau Personality
2. *Sense of Belongingness* (Rasa Memiliki)
3. *Space* (Ruang yang berkaitan dengan jumlah keluarga dan aktifitas)
4. Kebiasaan hidup sehari-hari

## **ASPEK-ASPEK NEGATIF YANG BERKAITAN DENGAN “FAKTOR KOGNISI ATAU PENGETAHUAN” :**

(Faqih & Silas, 1991)

1. Ruang-ruang di Rumah Susun lebih sempit
2. Status Rumah Susun bukan hak milik
3. Kurang *Privacy*
4. Keberatan membayar sewa/angsuran di Rumah Susun
5. Keberatan penggunaan dapur/ KM bersama
6. Keberatan transportasi vertikal/ naik turun tangga
7. Kekhawatiran keamanan bagi anak dan orang lanjut usia
8. Kekhawatiran Rumah Susun tidak bisa untuk tempat kerja

# FAKTOR-FAKTOR BERPENGARUH PADA ADAPTASI PENGHUNI RUSUN (Faqih & Silas 1991)

## ❑ Status Sosial Ekonomi

Penghasilan

Pendidikan

## ❑ Pekerjaan

Jenis Pekerjaan

Penggunaan Rumah sebagai tempat kerja

Kegunaan rumah sebagai sumber pendapatan

Jarak rumah ke tempat kerja

## ❑ Lingkungan Asal

Tempat lahir

Kondisi kampung asal yang ditempati

Luas rumah perkapita

Kondisi fisik rumah, lantai dan dinding

## ❑ Kondisi Keluarga

- Jumlah keluarga yang menjadi tanggungan

- Struktur keluarga

## ❑ *Sense of Belongingness*

- Pemilikan rumah lain

- Status lahan

- Status rumah

Terima kasih