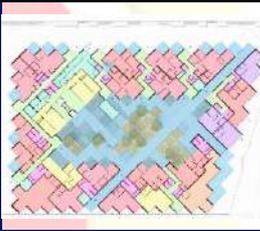
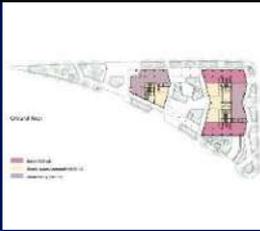


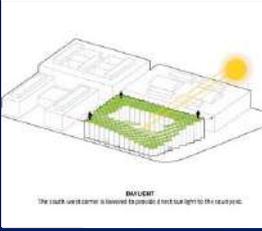
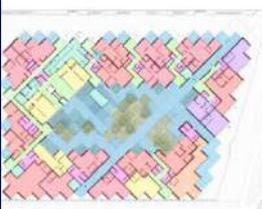
## BAB 4 ANALISIS DAN PEMBAHASAN

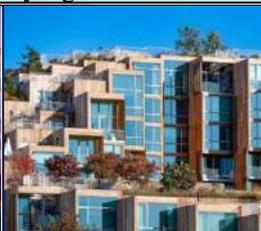
### 4.1 Analisis Preseden terhadap Elemen *Livability*

**Tabel 4.1** Analisis Preseden terhadap Elemen *Livability*

(Sumber: Analisis Penulis)

<i>Elemen Livability</i>	Barajas Sosial Housing	79 & Park Residence	Kaoshiung Sosial Housing
Struktur Bangunan			
	Menggunakan material yang ramah lingkungan dan telah diuji ketahanannya sehingga berkelanjutan		
Tangga Darurat			
	Telah dilengkapi dengan tangga darurat di setiap <i>core</i> dan mudah diakses.		
Transportasi Vertikal			
	Telah dilengkapi dengan <i>lift</i> di setiap <i>core</i> dan mudah diakses.		
Kebersihan Lingkungan			
	Menyediakan sistem pengelolaan sampah yang efisien.		
Area Parkir	-	-	-
	Memiliki 127 <i>lobby</i> parkir	Memiliki <i>lobby</i> parkir yang cukup luas.	Memiliki <i>lobby</i> parkir yang cukup luas.

<p>Penghubung Fasilitas Sosial</p>			
<p>Dirancang dengan akses yang mudah untuk menjangkau fasilitas sosial.</p>			
<p>Daya Listrik</p>		<p>-</p>	<p>-</p>
<p>Menggunakan sistem listrik yang efisien dan berkelanjutan untuk memastikan pasokan energi listrik yang stabil.</p>			
<p>Pencahayaan Alami</p>			
<p>Bangunan dirancang agar memaksimalkan cahaya matahari.</p>			
<p>Sirkulasi Udara</p>			
<p>Memiliki sistem penghawaan yang baik sehingga pertukaran udara dapat terjadi di dalam maupun luar bangunan.</p>			
<p>Sumber Air Bersih</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>
<p>Menyediakan sumber air bersih yang memadai dengan sistem pengelolaan air yang efisien.</p>			
<p>Pengelolaan Limbah Cair</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>
<p>Bangunan dilengkapi dengan sistem pengelolaan limbah yang efektif.</p>			
<p>Ruang Genset</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>
<p>Bangunan dilengkapi dengan ruang MEP pada lantai dasar.</p>			
<p>Ruang Pompa</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>
<p>Bangunan dilengkapi dengan ruang MEP pada lantai dasar.</p>			
<p>Fasilitas Disabilitas</p>			<p>-</p>

	Adanya penggunaan <i>lift</i> , <i>ramp</i> dan unit hunian dapat memudahkan kaum disabilitas.		
Keamanan Kriminalitas		-	-
	Memiliki sistem keamanan yang efektif seperti CCTV.		
Pengawasan Rusunawa		-	-
	Memiliki petugas keamanan yang mengawasi lingkungan tempat tinggal.		
Pencahayaannya Buatan			
	Menyediakan pencahayaan buatan yang cukup pada <i>lobby</i> komunal dan koridor.		
Keterjangkauan Fasilitas Umum	-	-	-
Dibangun pada lokasi yang mudah diakses oleh kendaraan umum.			
Taman			
	Menyediakan <i>lobby</i> taman untuk bersantai.		
Ruang Bersama			
	Memiliki <i>lobby</i> komunal untuk kegiatan sosial seperti pertemuan antar penghuni.		
Fasilitas Olahraga	-	-	-
	Memiliki lapangan basket.	Memiliki fasilitas lapangan olahraga	
Organisasi Sosial	-	-	-
	Mendukung organisasi sosial lokal untuk melibatkan antar penghuni.		

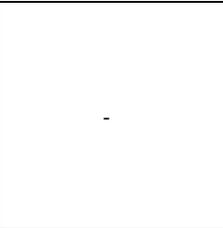
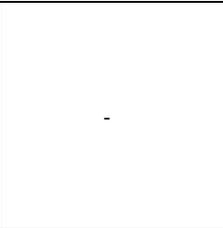
Kerukunan Antar Penghuni	-	-	-
	Program komunitas mendorong interaksi positif antar penghuni.		
Komunikasi Antar Penghuni	-	-	-
	Komunikasi di forum diskusi melibatkan kolaboratif antar penghuni.		
Keterjangkauan Harga Sewa	-	-	-
	Menyediakan harga sewa yang terjangkau dan ekonomis bagi MBR.		

## 4.2 Temuan di Lapangan

Dalam bagian ini penulis akan memaparkan hasil penelitian yang telah dilakukan terhadap 3 Rusunawa di Jakarta Timur yang meliputi: Hasil Observasi, Hasil Wawancara, dan Hasil Kuesioner.

### 4.2.1 Hasil Observasi

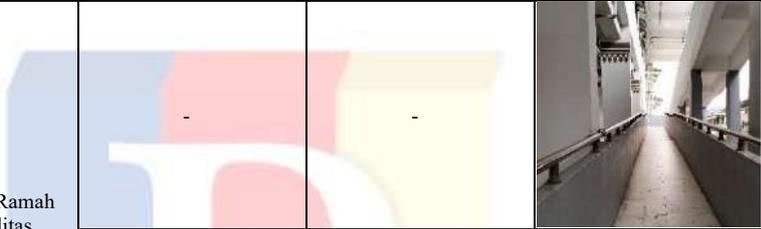
**Tabel 4.2** Hasil Observasi Aspek Kualitas Bangunan  
(Sumber: Analisis Penulis)

Aspek Kualitas Bangunan			
Elemen Livability	Rusunawa Cipinang Muara	Rusunawa Pondok Bambu	Rusunawa Cipinang Besar Utara
Struktur Bangunan			
	Nilai : 3 Konstruksi bangunan kuat, kokoh, dan permanen sehingga dapat dirancang untuk jangka waktu yang panjang. Namun pada bagian fasad cat tembok sudah tidak layak dan kotor.	Nilai : 4 Konstruksi bangunan kuat, kokoh, dan permanen sehingga dapat dirancang untuk jangka waktu yang panjang. Namun, perlu diperhatikan dalam pemeliharaan pada bagian kaca.	Nilai : 5 Konstruksi bangunan kuat, kokoh, dan permanen sehingga dapat dirancang untuk jangka waktu yang panjang.
Tangga Darurat			
	Nilai : 1 Tidak memiliki tangga darurat	Nilai : 1 Tidak memiliki tangga darurat	Nilai : 4 Tangga darurat memenuhi standar keamanan, mudah diakses, dan dapat digunakan dengan baik dalam situasi darurat.

Transportasi Vertikal			
	<p>Nilai : 2</p> <p>Memiliki 3 tangga di setiap blok yang cukup sempit dan terbuat dari beton yang dilapisi oleh keramik.</p>	<p>Nilai : 2</p> <p>Memiliki 3 tangga di setiap blok yang cukup sempit dan terbuat dari beton yang dilapisi oleh keramik.</p>	<p>Nilai : 5</p> <p>Memiliki minimal 2 lift penghuni dan 1 lift barang yang terdapat di dalam tangga darurat, serta memiliki tangga untuk mengakses ke lobby toko dari lantai dasar.</p>
Kebersihan Lingkungan			
	<p>Nilai : 1</p> <p>Kebersihan lingkungan kurang memadai, memerlukan adanya pemeliharaan tambahan seperti pada lobby tangga, lobby tempat sampah, ruang panel, ruang yang kosong sehingga dijadikan gudang dan tidak terjaga.</p>	<p>Nilai : 2</p> <p>Kebersihan lingkungan kurang memadai, memerlukan adanya pemeliharaan tambahan seperti pada lobby tangga, ruang panel, ruang yang kosong sehingga dijadikan gudang dan tidak terjaga.</p>	<p>Nilai : 3</p> <p>Kebersihan lingkungan memenuhi standar dasar, tapi perlu perhatian lebih dalam pemeliharaan terutama pada lobby tangga darurat dan lift.</p>
Area Parkir			
	<p>Nilai : 2</p> <p>Area parkir sempit dan menampung &lt; 50 kendaraan motor, sehingga banyak yang parkir sembarangan di lobby rusunawa.</p>	<p>Nilai : 3</p> <p>Area parkir cukup memenuhi standar daya tampung kendaraan karena dapat menampung &gt; dari 50 kendaraan motor, tetapi masih saja banyak orang yang parkir sembarangan.</p>	<p>Nilai : 2</p> <p>Area parkir sempit dan menampung &lt; 50 kendaraan motor, sehingga banyak yang parkir sembarangan.</p>

Penghubung Fasilitas			
	Nilai : 3	Nilai : 4	Nilai : 5
	Akses penghubung memenuhi standar dasar, namun mungkin memerlukan perbaikan atau perhatian lebih.	Akses penghubung baik, mudah diakses, dan memberikan konektivitas yang memadai antara fasilitas.	Akses penghubung sangat baik, mudah digunakan, aman, dan nyaman bagi penghuninya. Akses penghubung sangat baik, mudah digunakan, aman, dan nyaman bagi penghuninya.
Daya Listrik			
	Nilai : 2	Nilai : 2	Nilai : 4
	Memiliki daya listrik awal 900 watt, tetapi penghuni bisa menambahkan daya secara pribadi. Lalu panel listrik seluruh lantai dijadikan satu di dalam satu ruang panel di lantai 1	Memiliki daya listrik awal 900 watt, tetapi penghuni bisa menambahkan daya secara pribadi. Lalu panel listrik seluruh lantai dijadikan satu di dalam satu ruang panel di lantai 1	Memiliki daya listrik awal 900 watt, tetapi penghuni bisa menambahkan daya secara pribadi. Setiap lantai memiliki ruang panel secara terpisah.
Pencahaya Alami			
	Nilai : 3	Nilai : 3	Nilai : 5
	Pencahaya matahari memadai, tapi memerlukan perbaikan untuk mencapai optimal.	Pencahaya matahari memadai, tapi memerlukan perbaikan untuk mencapai optimal.	Pencahaya matahari sangat baik, menyediakan cahaya yang optimal dan memadai di dalam unit.
Sirkulasi Udara			
	Nilai : 4	Nilai : 4	Nilai : 5
	Luas ventilasi = 2%-5% dari luas lantai, sirkulasi udara cukup lancar dan tidak bau.	Luas ventilasi = 2%-5% dari luas lantai, sirkulasi udara cukup lancar dan tidak bau.	Luas ventilasi > 5% dari luas lantai, sirkulasi udara lancar dan tidak bau.

Sumber Air Bersih			
	Nilai : 3	Nilai : 3	Nilai : 5
	Sumber air bersih berasal dari PDAM tetapi tidak memiliki sumur air tanah, hanya dilakukan <i>maintenance</i> 1x dalam satu bulan. Sehingga jika terjadi gangguan hanya mengandalkan tangki air.	Sumber air bersih berasal dari PDAM tetapi tidak memiliki sumur air tanah, hanya dilakukan <i>maintenance</i> 1x dalam satu bulan. Sehingga jika terjadi gangguan hanya mengandalkan tangki air.	Sumber air bersih berasal dari PDAM, dan memiliki sumur air tanah, dilakukan <i>maintenance</i> setiap hari untuk menjaga debit air dan bangunan ini memiliki 5 tangki air yang dapat menampung air setiap harinya 150.000 liter.
Pengelolaan Limbah Cair			
	Nilai : 2	Nilai : 2	Nilai : 5
	Hanya memiliki <i>septic tank</i> yang di <i>maintance</i> saat 1x dalam setahun.	Hanya memiliki <i>septic tank</i> yang di <i>maintance</i> saat 1x dalam setahun.	Sudah memiliki tempat pengelolaan limbah, dimana nantinya limbah akan diolah menjadi padat sehingga dapat dibersihkan oleh Dinas Lingkungan Hidup, lalu air yang sudah dipisahkan akan dibuang ke dalam saluran drainase sehingga tidak menimbulkan bau.
Ruang Genset			
	Nilai : 1	Nilai : 2	Nilai : 5
	Memiliki ruang genset yang cukup besar, tetapi tidak digunakan dengan baik, ruang genset yang kotor dan tidak terjaga, dijadikan tempat para karyawan, dan genset tidak berfungsi.	Memiliki ruang genset yang cukup tetapi ruang genset kotor dan tidak terjaga, genset masih dapat berfungsi dengan baik.	Sangat baik, karena genset masih berfungsi dan ruangnya sangat aman karna dilapisi oleh bahan aluminium dan menggunakan peredam suara agar saat digunakan tidak bising.

Ruang Pompa Kebakaran		Nilai : 2	Nilai : 2	Nilai : 4
	Memiliki ruang pompa kebakaran yang dijadikan satu dengan ruang pompa air bersih, hanya memiliki <i>hydrant box</i> tapi tidak memiliki <i>spinkler</i> dan tidak memiliki alarm kebakaran.	Memiliki ruang pompa kebakaran yang dijadikan satu dengan ruang pompa air bersih, hanya memiliki <i>hydrant box</i> tapi tidak memiliki <i>spinkler</i> dan tidak memiliki alarm kebakaran.	Ruang pompa kebakaran cukup lengkap alat-alatnya, memiliki <i>hydrant</i> di setiap lantai, dan <i>spinkler</i> sehingga saat adanya kebakaran alarm kebakaran akan nyala dan <i>spinkler</i> akan pecah.	
Fasilitas Ramah Disabilitas		Nilai : 1	Nilai : 1	Nilai : 4
	Tidak memiliki fasilitas ramah disabilitas	Tidak memiliki fasilitas ramah disabilitas	Memiliki fasilitas memadai bagi disabilitas, tapi bisa ditingkatkan lagi, karena hanya memiliki 1 unit ruang disabilitas.	

**Tabel 4.3** Hasil Observasi Aspek Keselamatan dan Keamanan

(Sumber: Analisis Penulis)

Aspek Keselamatan dan Keamanan			
Elemen <i>Livability</i>	Rusunawa Cipinang Muara	Rusunawa Pondok Bambu	Rusunawa Cipinang Besar Utara
Keamanan Kriminalitas			
	Nilai : 2 Memiliki CCTV yang hanya ada di <i>lobby amenities</i> rusunawa saja.	Nilai : 2 Memiliki CCTV yang hanya ada di <i>lobby amenities</i> rusunawa saja.	Nilai : 5 Memiliki CCTV di setiap lantai dan <i>lobby amenities</i> rusunawa.
Pengawasan Rusunawa			
	Nilai : 3 Memiliki 2 pos jaga dan memiliki 3 <i>shift</i> (1 <i>shift</i> 4 orang satpam). Tetapi 1 pos tidak berfungsi dan tidak ada yang menjaga pos tersebut.	Nilai : 3 Memiliki 2 pos jaga dan memiliki 3 <i>shift</i> (1 <i>shift</i> 4 orang satpam). Tetapi 1 pos tidak berfungsi dan tidak ada yang menjaga pos tersebut.	Nilai : 5 Memiliki 2 pos jaga yang keduanya berfungsi dengan baik dan memiliki 3 <i>shift</i> (1 <i>shift</i> 4 orang satpam).
Pencahayaannya Buatan			
	Nilai : 3 Pencahayaannya buatan memadai, tapi perlu perbaikan atau peningkatan terutama pada saat malam hari.	Nilai : 3 Pencahayaannya buatan memadai, tapi perlu perbaikan atau peningkatan terutama pada saat malam hari.	Nilai : 4 Pencahayaannya buatan baik, memberikan pencahayaan yang cukup di dalam unit.

**Tabel 4.4** Hasil Observasi Aspek Keterjangkauan Fasilitas Umum

(Sumber: Analisis Penulis)

Aspek Keterjangkauan Fasilitas Umum			
Elemen <i>Livability</i>	Rusunawa Cipinang Muara	Rusunawa Pondok Bambu	Rusunawa Cipinang Besar Utara
Fasilitas Pendidikan	-	-	-
	Nilai : 5 Banyak fasilitas pendidikan dalam radius <2 Km.	Nilai : 5 Banyak fasilitas pendidikan dalam radius <2 Km.	Nilai : 5 Banyak fasilitas pendidikan dalam radius <2 Km.
Fasilitas Perdagangan dan Jasa	-	-	-
	Nilai : 4 Fasilitas perdagangan dan jasa terjangkau dalam radius 2-3 Km.	Nilai : 4 Fasilitas perdagangan dan jasa terjangkau dalam radius 2-3 Km.	Nilai : 4 Fasilitas perdagangan dan jasa terjangkau dalam radius 2-3 Km.
Fasilitas Kesehatan	-	-	-
	Nilai : 3 Fasilitas kesehatan cukup terjangkau dalam radius 2-3 Km.	Nilai : 3 Fasilitas kesehatan cukup terjangkau dalam radius 2-3 Km.	Nilai : 3 Fasilitas kesehatan cukup terjangkau dalam radius 2-3 Km.
Fasilitas Peribadatan	-	-	-
	Nilai : 5 Banyak fasilitas peribadatan dalam radius <2 Km.	Nilai : 5 Banyak fasilitas peribadatan dalam radius <2 Km.	Nilai : 5 Banyak fasilitas peribadatan dalam radius <2 Km.
Fasilitas Rekreasi	-	-	-
	Nilai : 3 Terdapat fasilitas rekreasi/hiburan dalam radius 4 Km.	Nilai : 3 Terdapat fasilitas rekreasi/hiburan dalam radius 4 Km.	Nilai : 3 Terdapat fasilitas rekreasi/hiburan dalam radius 4 Km.
Fasilitas Kendaraan Umum	-	-	-
	Nilai : 3 Terdapat fasilitas kendaraan umum dalam radius 4 Km.	Nilai : 3 Terdapat fasilitas kendaraan umum dalam radius 4 Km.	Nilai : 3 Terdapat fasilitas kendaraan umum dalam radius 4 Km.

**Tabel 4.5** Hasil Observasi Aspek Amenitas

(Sumber: Analisis Penulis)

Aspek Amenitas			
Elemen <i>Livability</i>	Rusunawa Cipinang Muara	Rusunawa Pondok Bambu	Rusunawa Cipinang Besar Utara
Taman Bermain			
	Nilai : 4	Nilai : 4	Nilai : 3
	Tempat bermain memadai, tetapi hanya digunakan sebagian anak secara bergantian.	Tempat bermain memadai, tetapi hanya digunakan sebagian anak secara bergantian.	Tempat bermain hanya digunakan sebagian anak secara bergantian

Ruang Bersama			
	Nilai : 2 Memiliki ruang bersama, tetapi kurang memadai dari segi material bangunan harus di perbaiki karna pada bagian <i>plafond</i> sudah berjamur.	Nilai : 2 Ruang bersama tidak ada sehingga menggunakan <i>lobby</i> komunal saja di setiap lantai.	Nilai : 2 Ruang bersama tidak ada sehingga menggunakan <i>lobby</i> semi <i>indoor</i> .
Fasilitas Olahraga			
	Nilai : 3 Memiliki 1 fasilitas olahraga yang masih berfungsi, tetapi banyak warga yang parkir di pinggir <i>lobby</i> lapangan.	Nilai : 2 Memiliki 1 fasilitas olahraga yang masih berfungsi, tetapi banyak warga yang parkir di <i>lobby</i> lapangan.	Nilai : 4 Memiliki 2 fasilitas lapangan olahraga yang masih berfungsi dan memadai untuk aktivitas olahraga.

**Tabel 4.6 Hasil Observasi Aspek Sosial**

(Sumber: Analisis Penulis)

Aspek Sosial			
Elemen <i>Livability</i>	Rusunawa Cipinang Muara	Rusunawa Pondok Bambu	Rusunawa Cipinang Besar Utara
Organisasi Sosial			
	Nilai : 5 Organisasi sosial sangat efektif, memberikan dampak yang baik dan positif.	Nilai : 5 Organisasi sosial sangat efektif, memberikan dampak yang baik dan positif.	Nilai : 5 Organisasi sosial sangat efektif, memberikan dampak yang baik dan positif.
Kerukunan Penghuni			

	Nilai : 5 Kerukunan antar penghuni sangat baik, suasana harmonis terjaga dengan baik	Nilai : 5 Kerukunan antar penghuni sangat baik, suasana harmonis terjaga dengan baik	Nilai : 5 Kerukunan antar penghuni sangat baik, suasana harmonis terjaga dengan baik
Komunikasi Penghuni			
	Nilai : 5 Komunikasi antar penghuni sangat baik, interaksi positif terjaga dengan baik dan aktif.	Nilai : 5 Komunikasi antar penghuni sangat baik, interaksi positif terjaga dengan baik dan aktif.	Nilai : 5 Komunikasi antar penghuni sangat baik, interaksi positif terjaga dengan baik dan aktif.

**Tabel 4.7** Hasil Observasi Aspek Ekonomi

(Sumber: Analisis Penulis)

Aspek Ekonomi			
Elemen <i>Livability</i>	Rusunawa Cipinang Muara	Rusunawa Pondok Bambu	Rusunawa Cipinang Besar Utara
Keterjangkauan Harga Sewa	-	-	-
	Nilai : 5 Harga sewa sangat terjangkau bagi (MBR)	Nilai : 5 Harga sewa sangat terjangkau bagi (MBR)	Nilai : 4 Harga sewa terjangkau bagi (MBR)

Berdasarkan hasil observasi dapat disimpulkan, Rusunawa Cipinang Besar Utara mendapatkan penilaian yang layak pada beberapa elemen *livability*. Tetapi, terdapat elemen *livability* seperti kebersihan lingkungan, *lobby* parkir, fasilitas rekreasi atau hiburan, fasilitas kendaraan umum, taman bermain, ruang bersama, dan puskesmas yang memerlukan pemeliharaan pemerintah karena memiliki nilai 1-3. Sedangkan, Rusunawa Cipinang Muara dan Rusunawa Pondok Bambu memiliki penilaian yang lebih rendah. Hal ini ditunjukkan dari penilaian yang memiliki nilai 1-3 yang berarti kurang memenuhi standarisasi. Sehingga dari hasil penilaian dapat disimpulkan bahwa Rusunawa Cipinang Muara sangat membutuhkan perhatian dan pemeliharaan lebih dari pemerintah untuk memperbaiki elemen *livability* sehingga dapat meningkatkan kualitas hidup penghuni.

## 4.2.2 Hasil Wawancara

**Tabel 4.8** Hasil Wawancara Aspek Kualitas Bangunan

(Sumber: Analisis Penulis)

Aspek Kualitas Bangunan		
Narasumber	Bapak Muhammad Khalid Mu'taz, S. Ars.	Bapak Chrisna Pramudya, S. T.
Jabatan	Kabag. Sarana dan Prasarana UPRS VII	Kabag. Sarana dan Prasarana UPRS VIII
Lokasi	Rusunawa Cipinang Besar Utara	Rusunawa Cipinang Besar Utara
Pertanyaan	Hasil Wawancara	Hasil Wawancara
<p><b>Struktur Bangunan:</b></p> <p>Bagaimana mengenai struktur bangunan, material bangunan, dan standar keamanan di rusunawa?</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Proses pembangunan melibatkan berbagai kontraktor yang dipilih melalui seleksi.</li> <li>2. Kontraktor memiliki rekam jejak positif dan pengalaman membangun di pemda atau bangunan swasta.</li> <li>3. Kontraktor memastikan penggunaan material teruji. Memiliki material yang berkualitas tinggi dipilih untuk membangun rusunawa.</li> <li>4. Keamanan menjadi fokus utama dalam pemilihan material dan struktur bangunan, sehingga rusunawa memenuhi standar keamanan yang diperlukan.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Struktur bangunan Rusun Cipinang Muara dan Rusun Pondok Bambu dianggap sangat layak karena bangunan telah mencapai 20-23 tahun.</li> <li>2. Perbaikan dan peningkatan diperlukan, terutama untuk mematuhi regulasi terbaru.</li> <li>3. Aksesibilitas jadi perhatian, dengan kedua rusunawa menggunakan tangga umum tanpa <i>lift</i>.</li> <li>4. Pembenahan perlu mempertimbangkan ketersediaan anggaran.</li> <li>5. Upaya perbaikan harus dilakukan secara bertahap sesuai regulasi terbaru.</li> <li>6. Fokus pada menjaga kualitas dan keamanan rusunawa. Pembenahan sesuai dengan regulasi terbaru harus dilakukan secara bertahap.</li> </ol>
<p><b>Tangga Darurat:</b></p> <p>Bagaimana dalam memastikan bahwa tangga darurat bisa dipastikan dalam kondisi aman saat terjadi kebakaran?</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tangga darurat dibangun sesuai dengan standar, terletak di sisi utara, selatan, dan bagian tengah.</li> <li>2. Menggunakan material yang tahan panas untuk tangga darurat.</li> <li>3. Arah keluar yang terdefinisi dengan baik untuk memastikan jalur yang aman menuju titik kumpul.</li> <li>4. Ventilasi yang memadai dipertimbangkan untuk pembuangan asap selama evakuasi.</li> <li>5. Dilengkapi alarm kebakaran, <i>sprinkler</i>, pintu darurat, <i>exhaust</i>, dan <i>hydrant box</i>.</li> <li>6. Penerapan standar bertujuan untuk merespon cepat dan</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mengevaluasi kondisi lahan rusunawa untuk memastikan keamanan tangga darurat.</li> <li>2. Jika lahan memadai pertimbangkan pengubahan tangga umum menjadi tangga darurat atau pembangunan tangga darurat baru sesuai standar.</li> <li>3. Jika perubahan besar diperlukan, lakukan pertimbangan besar untuk pembangunan ulang rusunawa dengan perencanaan matang.</li> <li>4. Tetap memastikan tangga umum tetap memenuhi standar keamanan untuk mempertahankan akses penghuni saat kondisi darurat.</li> </ol>

	efektif dalam mengatasi keadaan darurat.	
<p><b>Transportasi Vertikal:</b></p> <p>Bagaimana dalam menentukan kapasitas <i>lift</i> yang memadai untuk memenuhi kebutuhan rusunawa?</p> <p>Mengapa di rusunawa blok tidak ada <i>lift</i>nya?</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kapasitas <i>lift</i> ditentukan berdasarkan jumlah unit kamar rusunawa untuk menangani beban penghuni dengan efisien. Pada rusunawa memiliki 2 <i>lift</i> penghuni dan 1 <i>lift</i> servis di dalam tangga darurat.</li> <li>2. Memastikan kapasitas <i>lift</i> meminimalkan kendala waktu tunggu yang berkepanjangan.</li> <li>3. Pemeliharaan dan pengecekan bulanan dilakukan sebanyak 12 kali setahun oleh vendor <i>lift</i>.</li> <li>4. Tujuan pengecekan adalah menjaga kondisi optimal <i>lift</i>, meminimalkan risiko kerusakan, dan mengoptimalkan kinerjanya.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rusunawa blok tidak disediakan <i>lift</i> karena setiap blok memiliki 3 tangga umum dianggap memadai.</li> <li>2. Hingga saat ini tidak ada keluhan terkait kondisi tangga umum dan penghuni dapat membawa barang melalui tangga umum saat pindahan.</li> <li>3. Keputusan ini disesuaikan dengan jumlah lantai yang terbatas, hanya 5 lantai.</li> <li>4. Kemungkinan revitalisasi dan pembangunan ulang rusunawa blok menjadi rusun <i>tower</i> dapat mempertimbangkan regulasi terbaru sehingga dapat menggunakan <i>lift</i>.</li> </ol>
<p><b>Kebersihan Lingkungan:</b></p> <p>Bagaimana dalam memelihara kebersihan lingkungan rusunawa (fasilitas umum, fasilitas sosial dan tempat pembuangan sampah)?</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tanggung jawab kebersihan bukan hanya kewajiban manajemen, tetapi juga warga penghuni.</li> <li>2. Warga dihimbau untuk berpartisipasi dengan mengangkut sampah ke TPS karena tidak tersedia <i>shaft</i> sampah di dalam <i>tower</i>.</li> <li>3. Lift servis disediakan untuk penghuni saat membawa sampah ke TPS dan sampah diangkut oleh Dinas Lingkungan Hidup tiga kali seminggu.</li> <li>4. Petugas kebersihan membersihkan setiap lantai rusunawa untuk memastikan fasilitas umum tetap bersih &amp; nyaman.</li> <li>5. Kerja sama ini menjadi kunci utama dalam menjaga kebersihan dan kenyamanan lingkungan rusunawa.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Lubang <i>shaft</i> sampah tersedia di setiap lantai untuk memudahkan warga membuang sampah.</li> <li>2. Pengangkutan sampah dilakukan melalui lubang sampah sesuai jadwal oleh petugas dari Dinas Lingkungan Hidup.</li> <li>3. Upaya menjaga kebersihan melibatkan kerja sama dengan warga melalui kegiatan seperti kerja bakti.</li> <li>4. Area koridor, fasilitas umum, dan fasilitas sosial menjadi tanggung jawab petugas kebersihan rusunawa.</li> <li>5. Pihak pengelola akan mengajukan permohonan pengecekan lebih bangunan ke dinas terkait untuk memastikan kondisi bangunan tetap aman.</li> </ol>
<p><b>Area Parkir:</b></p> <p>Bagaimana desain <i>lobby</i> parkir di rusunawa?</p> <p>Apakah sudah cukup memadai untuk memenuhi kebutuhan penghuninya?</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Area parkir di rusun dipertimbangkan dengan asumsi satu unit kendaraan setiap kartu keluarga.</li> <li>2. Tetapi beberapa keluarga memiliki dua unit kendaraan menyebabkan kekurangan <i>lobby</i> parkir.</li> <li>3. Beberapa warga mungkin menggunakan <i>lobby</i> tambahan sebagai lahan parkir ekstra.</li> <li>4. Diperlukan evaluasi untuk memastikan apakah penambahan lahan parkir mencukupi untuk seluruh penghuni.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Peraturan regulasi parkir saat ini 2 unit 1 motor mungkin tidak mencukupi mengingat setiap unit memiliki lebih dari 1 motor.</li> <li>2. Pembangunan rusunawa sejak tahun 2000 memiliki perbedaan dengan kondisi saat ini.</li> <li>3. Diperlukan penyesuaian peraturan untuk mengakomodasi kebutuhan saat ini. Sehingga mungkin peraturan tahun 2000 sesuai atau perlu penyesuaian dengan regulasi terkini.</li> </ol>

	<ol style="list-style-type: none"> <li>Perlu dievaluasi apakah perlu dilakukan penyesuaian atau perluasan <i>lobby</i> parkir untuk mengatasi kebutuhan yang terus meningkat.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Jika memungkinkan, akan mempertimbangkan pengaturan ulang <i>lobby</i> parkir untuk mengatasi kebutuhan parkir yang terus berkembang.</li> </ol>
<p><b>Penghubung Fasilitas:</b></p> <p>Bagaimana akses penghubung fasilitas umum dan fasilitas sosial sudah memiliki aksesibilitas yang mudah bagi penghuninya?</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Fasilitas sosial mudah diakses oleh penghuni ke berbagai fasilitas seperti Mushola, parkir, dan lapangan.</li> <li>Tata letak sirkulasi jalan dirancang dengan baik memastikan tidak ada hambatan dan memudahkan akses warga.</li> <li>Penerangan jalanan dan lebar jalur sesuai dengan standar, meningkatkan keamanan penghuni.</li> <li>Penghuni dapat dengan nyaman dan aman mengakses berbagai fasilitas di sekitar rusunawa.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Blok-blok di rusunawa dirancang dengan baik, memberikan akses yang mudah antar fasilitas.</li> <li>Lokasi yang relatif dekat antar blok memudahkan perjalanan menuju fasilitas umum dan sosial.</li> <li>Fasilitas seperti tempat ibadah, taman bermain, fasilitas olahraga, dan <i>lobby</i> parkir dapat diakses secara praktis.</li> <li>Desain ini mempertimbangkan kebutuhan penghuni untuk akses yang nyaman dan efisien.</li> </ol>
<p><b>Daya Listrik:</b></p> <p>Bagaimana ketersediaan daya listrik dalam setiap rusunawa?</p> <p>Apakah sudah cukup dalam melakukan aktivitas kebutuhan sehari-hari?</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Setiap unit rusunawa dilengkapi dengan daya listrik sebesar 1.300 watt.</li> <li>Penghuni umumnya merasa bahwa jumlah daya listrik tersebut cukup untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari.</li> <li>Untuk kegiatan khusus seperti selamatan atau pernikahan, pengaturan daya listrik di fasilitas umum dapat diakomodasi oleh petugas.</li> <li>Ketersediaan daya listrik di dalam unit dijamin cukup untuk memenuhi kebutuhan harian penghuni.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Setiap unit di rusunawa blok mendapatkan pasokan daya listrik sebesar 900 watt.</li> <li>Dengan pemakaian yang seimbang daya listrik tersebut dianggap memadai untuk kebutuhan sehari-hari penghuni.</li> <li>Terdapat aturan yang membatasi penggunaan peralatan berdaya tinggi seperti AC, dengan batasan satu unit per unit hunian.</li> <li>Meskipun adanya pembatasan, kondisi ini dianggap mencukupi untuk memenuhi kebutuhan dasar penghuni tanpa mengalami kendala berarti.</li> </ol>
<p><b>Pencahayaan Alami:</b></p> <p>Bagaimana desain unit rusunawa?</p> <p>Apakah sudah maksimal sehingga pada siang hari dapat menghemat energi listrik?</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Desain unit rusunawa telah dipertimbangkan dengan baik untuk mengoptimalkan penggunaan energi listrik, terutama dalam hal pencahayaan.</li> <li>Sistem pencahayaan di fasilitas umum menggunakan pencahayaan alami yang cukup dan optimal, terutama di <i>lobby</i> bersama di lantai satu.</li> <li>Meskipun pada <i>lobby</i> koridor diperlukan bantuan cahaya buatan, desain tetap memanfaatkan cahaya matahari dengan adanya jendela pada <i>lobby</i> ujung.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Pencahayaan alami di dalam rusunawa blok ini dirancang dengan baik memanfaatkan sisi tengah, sisi luar, dan penutup atas yang menggunakan policarbonat.</li> <li>Desain ini memastikan bahwa cahaya matahari dapat meresap ke dalam rusunawa dengan optimal.</li> <li>Pengaturan jendela yang menghadap ke luar bangunan turut mendukung masuknya cahaya matahari ke dalam ruangan.</li> </ol>

<p><b>Sirkulasi Udara:</b></p> <p>Bagaimana ketersediaan ventilasi dan jendela di setiap unit rusunawa sudah mendukung untuk memiliki sirkulasi udara yang baik?</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Desain unit rusunawa memperhatikan ketersediaan ventilasi dan jendela dengan baik khususnya dengan adanya dua kamar yang menghadap keluar pada setiap unit.</li> <li>2. Penempatan kamar yang menghadap ke luar memberikan kontribusi positif terhadap sirkulasi udara di dalam unit.</li> <li>3. Ventilasi dan sirkulasi udara dalam setiap ruangan dianggap sudah memadai.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ventilasi di setiap unit rusunawa blok telah dirancang dengan baik.</li> <li>2. Terdapat lubang udara di setiap jendela dan jendela yang dapat dibuka untuk mendukung sirkulasi udara yang optimal.</li> </ol>
<p><b>Sumber Air Bersih:</b></p> <p>Bagaimana ketersediaan air bersih untuk menunjang kegiatan sehari-hari penghuninya seperti mandi, cuci piring, dan cuci baju?</p> <p>Apakah air-nya berasal dari PDAM?</p> <p>Bagaimana strategi antisipasi jika air sedang bermasalah?</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pasokan air bersih berasal dari layanan PAM Jaya dan disimpan dalam <i>ground tank</i>.</li> <li>2. Rusunawa memiliki pompa air tanah sebagai alternatif untuk mendukung pasokan air jika terdapat kendala dari PAM Jaya.</li> <li>3. Air dari <i>ground tank</i> di transfer ke <i>rooftank</i> menggunakan jet <i>pump</i> sebelum didistribusikan ke masing-masing unit.</li> <li>4. Sistem ini dirancang untuk memberikan ketersediaan air yang optimal untuk kegiatan sehari-hari penghuni rusunawa.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pasokan air rata-rata sekitar 10.000-30.000 kubik setiap bulannya.</li> <li>2. Semua air bersih berasal dari layanan PAM Jaya.</li> <li>3. Warga diinformasikan jika terdapat kendala dan perbaikan air bersih melalui pemberitahuan.</li> <li>4. Air bersih cadangan di tangki digunakan saat ada kendala untuk memastikan pasokan air ke unit-unit warga.</li> <li>5. Pengecekan dan pemeliharaan dilakukan secara rutin setiap beberapa bulan untuk pompa dan tangki air.</li> <li>6. <i>Maintenance</i> harian melibatkan pengecekan kondisi pompa dan tekanan air secara berkala.</li> </ol>
<p><b>Pengelolaan Limbah Cair:</b></p> <p>Bagaimana sistem pengelolaan limbah cair di rusunawa untuk memastikan bahwa air limbah yang dihasilkan dari bangunan tidak mencemari lingkungan sekitarnya dan memastikan efektivitas dalam memproses limbah sebelum dibuang kembali?</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dilengkapi dengan mesin <i>Sewage Treatment Plant</i> (STP) untuk mengelola limbah cair.</li> <li>2. Pengelolaan limbah belum optimal, hasil akhirnya masih dibuang langsung ke saluran air kotor.</li> <li>3. Evaluasi dan peningkatan sistem pengelolaan limbah diperlukan.</li> <li>4. Meningkatkan efektivitas pengolahan limbah, mengurangi dampak lingkungan, dan memastikan sesuai dengan standar keberlanjutan.</li> <li>5. Dengan langkah-langkah perbaikan yang tepat, diharapkan sistem pengelolaan limbah dapat beroperasi secara lebih efisien dan ramah lingkungan di masa mendatang.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Belum dilengkapi mesin Pengolahan Limbah Cair STP sehingga pengelolaan limbah cair menggunakan septi tank.</li> <li>2. Proses pembersihan septi tank dilakukan dua kali dalam satu tahun.</li> <li>3. Meskipun belum optimal seperti mesin STP, upaya pembersihan rutin tetap dilakukan.</li> <li>4. Prioritas utama adalah memastikan limbah cair yang dihasilkan tidak mencemari lingkungan sekitarnya.</li> <li>5. Kesadaran akan pentingnya efektivitas pengolahan limbah terus berupaya meningkatkan sistem pengelolaan limbah cair agar lebih ramah lingkungan.</li> </ol>

<p><b>Fasilitas Disabilitas:</b></p> <p>Bagaimana desain fasilitas ramah disabilitas di rusunawa mendukung aksesibilitas disabilitas, termasuk unit khusus dan fasilitas seperti <i>ramp</i>?</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rusunawa memiliki unit desain khusus sesuai kebutuhan difabel di lantai dasar dengan ukuran kamar lebih besar.</li> <li>2. Kamar mandi dirancang untuk memenuhi kebutuhan mereka yang memiliki disabilitas.</li> <li>3. Fasilitas <i>lift</i> dan <i>ramp</i> juga disediakan untuk memastikan aksesibilitas yang mudah bagi semua penghuni.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fasilitas ramah disabilitas belum tersedia karena pembangunan dilakukan sebelum ada regulasi terkait.</li> <li>2. Pemohon disabilitas dapat diajukan ke rusun <i>tower</i> yang telah dilengkapi dengan unit dan fasilitas disabilitas.</li> </ol>
---	---	--

**Tabel 4.9** Hasil Wawancara Aspek Keselamatan dan Keamanan

(Sumber: Analisis Penulis)

Aspek Keselamatan dan Keamanan		
Narasumber	Bapak Muhammad Khalid Mu'taz, S. Ars.	Bapak Chrisna Pramudya, S. T.
Jabatan	Kabag. Sarana dan Prasarana UPRS VII	Kabag. Sarana dan Prasarana UPRS VIII
Lokasi	Rusunawa Cipinang Besar Utara	Rusunawa Cipinang Besar Utara
Pertanyaan	Hasil Wawancara	Hasil Wawancara
<p><b>Keamanan Kriminalitas:</b></p> <p>Bagaimana cara mencegah tindakan kriminalitas yang terdapat lingkungan rusunawa dan dapat memberikan rasa aman kepada penghuni rusunawa?</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Terdapat CCTV dan ruang monitor CCTV.</li> <li>2. CCTV dipasang di setiap lantai untuk memberikan keamanan optimal.</li> <li>3. Keberadaan petugas keamanan selama 24 jam.</li> <li>4. Sosialisasi keamanan dilakukan kepada warga untuk meningkatkan kesadaran akan peran masing-masing dalam menjaga keamanan lingkungan rusunawa.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Terdapat CCTV di setiap fasilitas umum dan fasilitas sosial <i>lobby</i> rusunawa.</li> <li>2. Tim penjaga keamanan ditempatkan untuk memastikan keamanan di seluruh <i>lobby</i>.</li> <li>3. Sistem pemantauan dan keberadaan petugas keamanan bertujuan memberikan rasa aman kepada penghuni dan mencegah tindakan kriminalitas di lingkungan rusunawa.</li> </ol>
<p><b>Pengawasan Rusunawa:</b></p> <p>Bagaimana sistem pengawasan di rusunawa seperti jumlah pos jaga, <i>shift</i> pengawasan, dan jumlah satpam setiap 1 <i>shift</i> apakah berkontribusi dalam memastikan pengawasan dan keamanan yang optimal bagi penghuni?</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Terdapat 2 pos jaga yang beroperasi selama 24 jam penuh.</li> <li>2. Penjagaan dilakukan dalam 3 <i>shift</i>, setiap <i>shift</i> melibatkan 4 orang petugas keamanan.</li> <li>3. Tugas penjaga keamanan mencakup pemantauan menyeluruh di seluruh lingkungan rusunawa.</li> <li>4. Patroli keliling di <i>lobby</i> rusunawa dan <i>lobby</i> unit untuk memastikan kondisi keseluruhan rusunawa dalam keadaan baik.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Jumlah pos penjagaan di rusunawa dianggap mencukupi untuk memantau keamanan.</li> <li>2. Tim keamanan menjalankan sistem tiga <i>shift</i> setiap harinya, terdapat empat orang dalam setiap <i>shift</i>.</li> <li>3. Evaluasi bulanan dilakukan terhadap keamanan sehingga memastikan setiap aspek pengawasan terpenuhi, termasuk pergantian <i>shift</i> dan kinerja tim keamanan.</li> </ol>

<p><b>Pencahaya-an Buatan:</b></p> <p>Bagaimana sistem pencahayaan buatan di rusunawa dapat meningkatkan kenyamanan dan fungsionalitas ruang?</p> <p>Bagaimana Anda memastikan cahaya yang cukup di lingkungan rusunawa melalui sistem pencahayaan buatan tersebut?</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sistem pencahayaan buatan dirancang untuk meningkatkan kenyamanan dan fungsionalitas ruang di dalam dan sekitar rusunawa.</li> <li>2. Perencanaan sistem pencahayaan dianggap sudah memadai. Namun, kondisi di lapangan seperti kerusakan akibat cuaca atau kelalaian warga dapat memengaruhi kinerja sistem.</li> <li>3. Pemeliharaan dan perbaikan sistem pencahayaan akan dilakukan secara berkala.</li> <li>4. Meningkatkan kesadaran penghuni untuk memelihara fasilitas bersama demi kenyamanan bersama.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sistem pencahayaan buatan difokuskan pada <i>lobby</i> fasilitas umum dan sosial, termasuk <i>lobby</i> koridor.</li> <li>2. Pemeliharaan pencahayaan buatan dilakukan secara rutin dengan menangani kendala atau masalah seperti lampu yang rusak secara aktif.</li> <li>3. Meningkatkan kenyamanan dan fungsionalitas ruang di dalam dan di sekitar rusunawa melalui penyediaan pencahayaan yang memadai.</li> </ol>
---	---	--

**Tabel 4.10** Hasil Wawancara Aspek Keterjangkauan Fasilitas Umum  
(Sumber: Analisis Penulis)

Aspek Keterjangkauan Fasilitas Umum		
<p><b>Narasumber</b></p> <p><b>Jabatan</b></p> <p><b>Lokasi</b></p>	<p><b>Bapak Muhammad Khalid Mu'taz, S. Ars.</b> Kabag. Sarana dan Prasarana UPRS VII</p> <p><b>Rusunawa Cipinang Besar Utara</b></p>	<p><b>Bapak Chrisna Pramudya, S. T.</b> Kabag. Sarana dan Prasarana UPRS VIII</p> <p><b>Rusunawa Cipinang Besar Utara</b></p>
Pertanyaan	Hasil Wawancara	Hasil Wawancara
<p><b>Keterjangkauan Fasilitas Umum:</b></p> <p>Bagaimana keterjangkauan aksesibilitas menuju fasilitas umum seperti pendidikan, perdagangan, layanan kesehatan, tempat ibadah, hiburan?</p> <p>Apakah terdapat transportasi umum bagi penghuni rusunawa sebagai bagian dari desain atau kebijakan yang diterapkan?</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fasilitas pendidikan yang dekat dan dapat dijangkau dengan berjalan kaki.</li> <li>2. Akses ke fasilitas perdagangan, seperti pasar dapat menggunakan Jak-lingko.</li> <li>3. Dekat dengan rumah sakit di Cipinang Besar Utara.</li> <li>4. Mushola tersedia, dan terdapat ruang serbaguna untuk penganut agama lain seperti Kristen.</li> <li>5. Fasilitas rekreasi atau hiburan dapat diakses meskipun jaraknya cukup jauh dengan menggunakan Jak-lingko.</li> <li>6. Fasilitas kendaraan umum diakomodasi dengan Jak-lingko dan halte Transjakarta yang cukup dekat dapat diakses langsung oleh penghuni.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Desain dan kebijakan yang menjamin aksesibilitas mudah dan keterjangkauan bagi penghuni.</li> <li>2. Fasilitas ibadah, pendidikan, dan kesehatan yang layak tersedia.</li> <li>3. Fasilitas transportasi umum, seperti jak lingko disediakan untuk memudahkan akses penghuni.</li> <li>4. Memastikan lingkungan yang mendukung dan memenuhi kebutuhan sehari-hari penghuni rusunawa secara optimal.</li> </ol>

**Tabel 4.11** Hasil Wawancara Aspek *Amenitas*

(Sumber: Analisis Penulis)

Aspek <i>Amenitas</i>		
<b>Narasumber</b>	<b>Bapak Muhammad Khalid Mu'taz, S. Ars.</b>	<b>Bapak Chrisna Pramudya, S. T.</b>
<b>Jabatan</b>	<b>Kabag. Sarana dan Prasarana UPRS VII</b>	<b>Kabag. Sarana dan Prasarana UPRS VIII</b>
<b>Lokasi</b>	<b>Rusunawa Cipinang Besar Utara</b>	<b>Rusunawa Cipinang Besar Utara</b>
Pertanyaan	Hasil Wawancara	Hasil Wawancara
<p><b>Taman Bermain:</b></p> <p>Bagaimana desain taman bermain di rusunawa dipertimbangkan untuk memastikan keamanan dan kesesuaian permainan dengan usia anak-anak</p> <p>Bagaimana memastikan bahwa fasilitas ini aman dan sesuai untuk digunakan oleh penghuni yang masih anak-anak?</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Desain taman bermain difokuskan pada keamanan dan kesesuaian permainan dengan usia anak-anak.</li> <li>Upaya maksimal dilakukan untuk memastikan bahwa fasilitas ini memenuhi standar keamanan yang tinggi.</li> <li>Pemilihan permainan disesuaikan dengan usia anak-anak untuk memastikan keamanan dan kesesuaian.</li> <li>Pengaturan tata letak dirancang dengan aman untuk anak-anak, menghindari potensi risiko.</li> <li>Penggunaan material yang ramah anak untuk meminimalkan risiko cedera selama bermain.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Fasilitas taman bermain mendapat perhatian utama untuk memastikan keamanan dan kesesuaian permainan dengan usia anak-anak.</li> <li>Meskipun kondisinya sudah cukup baik terdapat rencana untuk melakukan perbaikan dan peningkatan keamanan.</li> <li>Sedang mengusulkan anggaran untuk meningkatkan fasilitas dan sarana pendukung di <i>lobby</i> taman bermain.</li> <li>Meningkatkan fasilitas agar tidak hanya aman tetapi juga sesuai untuk digunakan oleh penghuni yang masih anak-anak.</li> </ol>
<p><b>Ruang Bersama:</b></p> <p>Bagaimana ruang bersama di rusunawa dirancang untuk memfasilitasi interaksi sosial antara penghuni?</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Dirancang untuk memfasilitasi interaksi sosial antara penghuni.</li> <li>Terletak di lantai satu dapat menampung sekitar 50 orang.</li> <li>Alternatif ruang bersama meliputi selasar atau lapangan.</li> <li>Desain mendukung pertemuan &amp; aktivitas sosial u/ meningkatkan interaksi penghuni.</li> <li>Memberikan penghuni ruang yang nyaman dan fleksibel untuk kegiatan bersama dan memperkuat ikatan sosial.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Dirancang untuk memenuhi kebutuhan penghuni yang senang berkumpul.</li> <li>Setiap lantai dilengkapi fasilitas ruang komunal.</li> <li>Menciptakan suasana yang mendukung interaksi sosial di antara warga.</li> <li>Terdapat ruang aula yang dapat digunakan untuk berbagai aktivitas bersama dan pertemuan.</li> </ol>
<p><b>Fasilitas Olahraga:</b></p> <p>Bagaimana fasilitas olahraga yang ada di rusunawa</p> <p>Bagaimana memastikan ketersediaan fasilitas sesuai dengan kebutuhan penghuni?</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Dirancang untuk mendukung berbagai aktivitas olahraga, termasuk permainan sepak bola dan badminton.</li> <li>Terdapat 2 lapangan serbaguna, memberikan akses luas untuk kegiatan olahraga.</li> <li>Pemeliharaan dan pengelolaan fasilitas dilakukan secara rutin untuk memastikan ketersediaan dan kualitas sesuai dengan kebutuhan penghuni.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Terdapat satu lapangan olahraga di setiap rusunawa.</li> <li>Perlu dilakukan peningkatan pada kondisi lapangan termasuk pembatas-pembatas dan <i>lobby</i> sekitarnya.</li> <li>Fungsi lapangan olahraga digunakan sebagai tempat parkir memerlukan perbaikan dan peningkatan infrastruktur, untuk memastikan fasilitas olahraga mendukung aktivitas penghuni dengan optimal sesuai kebutuhan.</li> </ol>

**Tabel 4.12 Hasil Wawancara Aspek Sosial**

(Sumber: Analisis Penulis)

Aspek Sosial		
<b>Narasumber</b>	<b>Bapak Muhammad Khalid Mu'taz, S. Ars.</b>	<b>Bapak Chrisna Pramudya, S. T.</b>
<b>Jabatan</b>	<b>Kabag. Sarana dan Prasarana UPRS VII</b>	<b>Kabag. Sarana dan Prasarana UPRS VIII</b>
<b>Lokasi</b>	<b>Rusunawa Cipinang Besar Utara</b>	<b>Rusunawa Cipinang Besar Utara</b>
Pertanyaan	Hasil Wawancara	Hasil Wawancara
<p><b>Organisasi Sosial:</b></p> <p>Bagaimana program yang dijalankan dalam organisasi sosial di rusunawa untuk memperkuat interaksi dan keterlibatan penghuni?</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pembentukan RT bertujuan meningkatkan interaksi dan keterlibatan aktif penghuni.</li> <li>2. Program- program yang diadakan yaitu kerja bakti, gotong royong, sosialisasi keamanan dan evakuasi kebakaran diadakan secara rutin.</li> <li>3. Peran RT untuk mengajak warga untuk berpartisipasi menjadi kunci utama dalam keberlangsungan kegiatan sosial.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Program yang diadakan bertujuan untuk memperkuat interaksi dan keterlibatan aktif penghuni untuk meningkatkan kehidupan komunitas.</li> <li>2. Lomba 17-an, arisan PKK, dan kegiatan keagamaan.</li> <li>3. Menciptakan suasana interaksi yang positif di antara penghuni.</li> </ol>
<p><b>Kerukunan Penghuni:</b></p> <p>Bagaimana strategi yang diterapkan untuk menciptakan kondisi kerukunan antar penghuni di rusunawa?</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Penyediaan ruang komunal di setiap lantai.</li> <li>2. Meningkatkan kerukunan antar penghuni melalui interaksi sosial.</li> <li>3. Tingginya tingkat kerukunan terlihat dari keakraban di antara penghuni.</li> <li>4. Adanya ruang bersama dan ruang komunal.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Keberhasilan terlihat dari kerukunan dan penghormatan antar penghuni.</li> <li>2. Menciptakan suasana interaksi sosial yang harmonis.</li> <li>3. Berkontribusi positif terhadap perasaan aman dan kenyamanan seluruh penghuni.</li> </ol>
<p><b>Komunikasi Penghuni:</b></p> <p>Bagaimana memastikan terciptanya komunikasi yang terbuka dan efektif antar penghuni di dalam rusunawa?</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pembentukan grup warga di media sosial untuk mendorong komunikasi terbuka dan efektif antar penghuni.</li> <li>2. Saling berkomunikasi, bertukar informasi, dan membangun hubungan erat.</li> <li>3. Keterlibatan petugas admin dalam grup untuk mempercepat arus informasi.</li> <li>4. Memastikan penghuni dapat dengan cepat mendapatkan informasi yang relevan melalui sosialisasi.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pengelola dan ketua RT menjalin komunikasi rutin untuk mengontrol aktivitas warga.</li> <li>2. Informasi disebarakan melalui grup media sosial dan kantor pengelola di setiap rusunawa.</li> <li>3. Penghuni yang membutuhkan bantuan atau informasi lebih lanjut dapat datang langsung ke kantor pengelola yang dikelola oleh admin.</li> <li>4. Terbentuknya komunikasi menciptakan hubungan erat dan berkelanjutan di antara penghuni sehingga menciptakan lingkungan yang komunikatif dan saling mendukung di dalam rusunawa.</li> </ol>

**Tabel 4.13** Hasil Wawancara Aspek Ekonomi

(Sumber: Analisis Penulis)

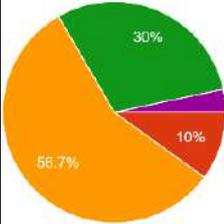
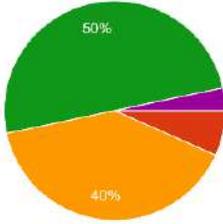
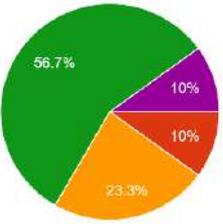
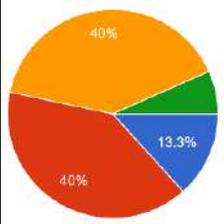
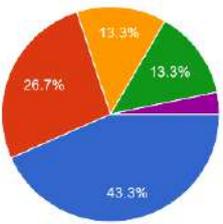
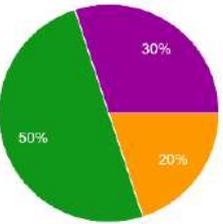
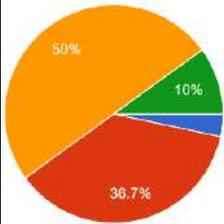
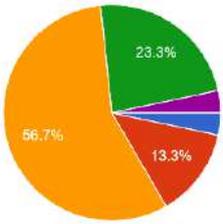
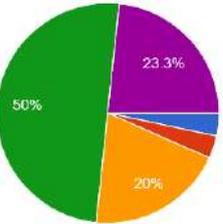
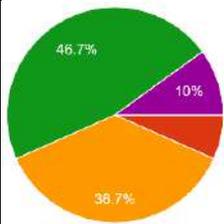
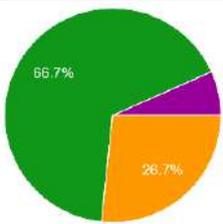
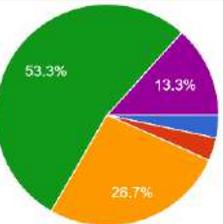
Aspek Ekonomi		
<b>Narasumber</b>	<b>Bapak Muhammad Khalid Mu'taz, S. Ars.</b>	<b>Bapak Chrisna Pramudya, S. T.</b>
<b>Jabatan</b>	<b>Kabag. Sarana dan Prasarana UPRS VII</b>	<b>Kabag. Sarana dan Prasarana UPRS VIII</b>
<b>Lokasi</b>	<b>Rusunawa Cipinang Besar Utara</b>	<b>Rusunawa Cipinang Besar Utara</b>
Pertanyaan	Hasil Wawancara	Hasil Wawancara
<p><b>Keterjangkauan Harga Sewa:</b></p> <p>Bagaimana memastikan bahwa kebijakan harga sewa di rusunawa sesuai dengan standar ekonomi lokal dan tetap terjangkau bagi penghuni?</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Terdapat dua tarif sewa, yaitu untuk masyarakat umum dan masyarakat terprogram.</li> <li>2. Tarif yang diterapkan untuk masyarakat terprogram lebih ringan agar tetap terjangkau sesuai dengan tingkat pendapatan mereka.</li> <li>3. Upaya ini merupakan hasil dari kesepakatan antara pihak pengelola dan penghuni.</li> <li>4. Pengelola memperhatikan penghasilan penghuni dalam menetapkan tarif.</li> <li>5. Sistem pembayaran menggunakan metode auto debit dari rekening warga untuk memudahkan proses pembayaran.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Harga sewa dipertimbangkan dengan baik untuk memastikan keterjangkauan sesuai dengan standar ekonomi lokal dan tingkat pendapatan penghuni.</li> <li>2. Kebijakan tarif diterapkan melalui perundingan dan evaluasi, mengakomodasi tingkat ekonomi masyarakat setempat.</li> <li>3. Harga diatur dengan mempertimbangkan faktor-faktor seperti lantai hunian dan upaya penghuni dalam menjangkau unit.</li> <li>4. Selama masa pandemi COVID-19, pembayaran sewa ditangguhkan untuk meringankan beban penghuni.</li> <li>5. Kebijakan ini diharapkan tetap memastikan keterjangkauan dan aksesibilitas penghuni terhadap hunian yang layak di masa mendatang.</li> </ol>

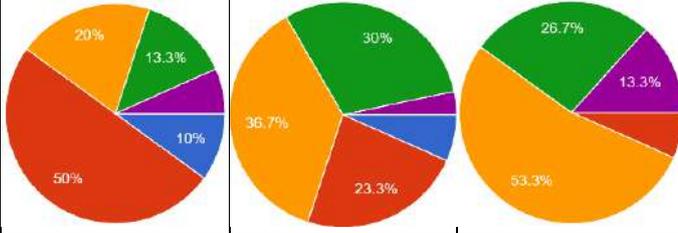
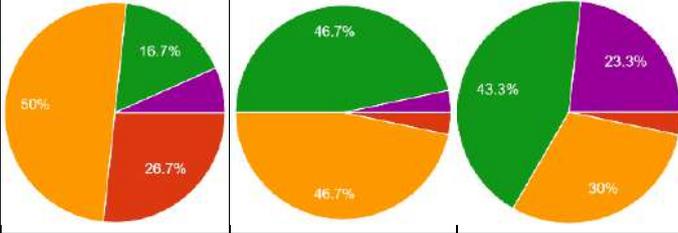
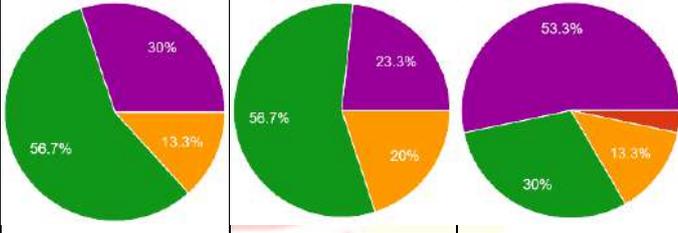
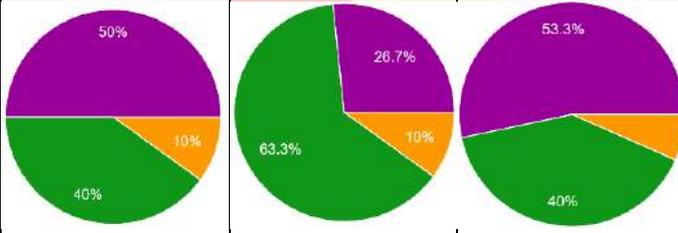
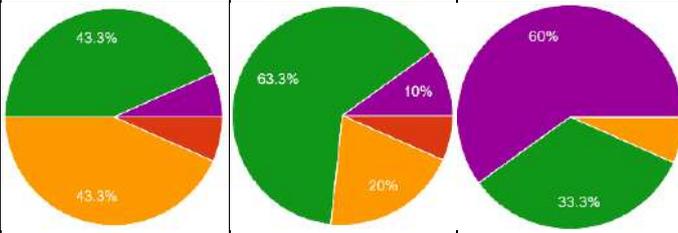
Pada hasil wawancara dapat disimpulkan, Rusunawa Cipinang Besar Utara pada aspek kelayakan sudah cukup baik karena sudah menjadi Rusun *tower* yang dibangun menggunakan regulasi terbaru, sedangkan Rusunawa Cipinang Muara dan Rusunawa Pondok Bambu merupakan Rusun Blok yang dibangun menggunakan regulasi bangunan lama sejak tahun 2000, sehingga pada kesimpulannya Rusunawa Cipinang Muara dan Rusunawa Pondok Bambu memiliki fokus utama yang lebih besar sehingga dengan anggaran yang cukup akan diadakan pembangunan atau peremajaan bangunan rusunawa kembali.

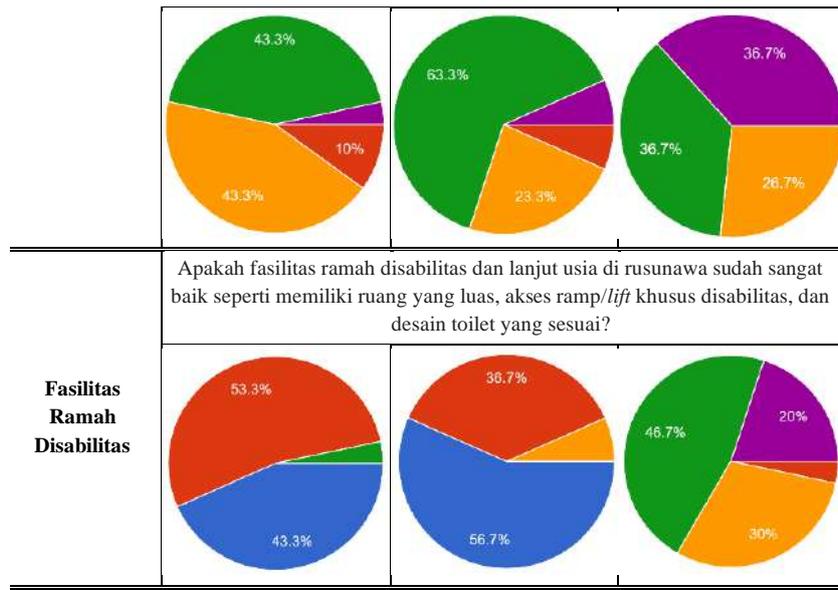
### 4.2.3 Hasil Kuesioner

**Tabel 4.14** Hasil Kuesioner Aspek Ekonomi

(Sumber: Analisis Penulis)

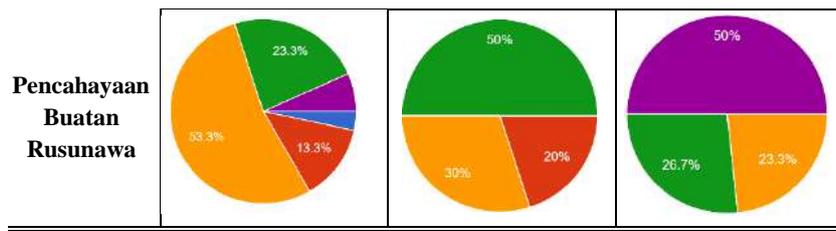
Aspek Kualitas Bangunan			
Elemen <i>Livability</i>	Rusunawa Cipinang Muara	Rusunawa Pondok Bambu	Rusunawa Cipinang Besar Utara
<b>Kualitas Bangunan</b>	Apakah kualitas bangunan seperti bahan bangunan sudah sangat baik dan bertahan dalam jangka waktu yang panjang?		
			
<b>Tangga Darurat</b>	Apakah tangga darurat di rusunawa sudah dirancang dengan sangat baik dari segi keamanan dan keselamatan serta mudah untuk diakses jika dalam keadaan darurat?		
			
<b>Transportasi Vertikal</b>	Apakah transportasi vertikal di rusunawa sudah dirancang sangat baik jika dilihat dari jumlah lift atau tangga yang memadai, perawatan lift atau tangga secara rutin, dan sudah sesuai dengan kebutuhan penghuni setiap lantai?		
			
<b>Kebersihan Lingkungan</b>	Apakah kebersihan lingkungan rusunawa sudah sangat baik, dimana memiliki tempat pembuangan sampah akhir yang terpisah, memiliki shaft sampah di setiap lantai, dan pemeliharaan kebersihan di setiap lantai secara berkala?		
			
<b>Area Parkir</b>	Apakah ketersediaan <i>lobby</i> parkir di rusunawa sudah sangat baik, dimana jumlah parkir yang memadai, desain parkir yg efisien, aksesibilitas yang baik?		

		
<b>Akses Penghubung Fasilitas</b>	Apakah ketersediaan akses penghubung fasilitas penunjang sudah sangat baik dengan memiliki aksesibilitas yang sangat mudah, perawatan dan pemeliharaan secara berkala, serta memiliki sistem keamanan dan pengawasan?	
<b>Ketersediaan Daya Listrik</b>	Apakah ketersediaan daya listrik di rusunawa sudah sangat baik, dimana setiap unit rusunawa memiliki daya listrik yang cukup dan instalasi listrik yang aman?	
<b>Ketersediaan Sumber Air Bersih</b>	Apakah ketersediaan sumber air bersih di rusunawa sudah sangat baik, dimana memiliki pasokan air yang cukup, kualitas air yang baik, dan sistem distribusi air yang merata ke setiap unit rusunawa?	
<b>Sistem Pencahayaan Alami</b>	Apakah sistem pencahayaan di rusunawa sudah sangat baik dan cahaya alami dapat masuk ke dalam unit rusunawa sehingga dapat menghemat penggunaan energi listrik pada saat pagi hari?	
<b>Sirkulasi Udara</b>	Apakah sirkulasi udara di rusunawa sudah sangat baik dan dilengkapi dengan ketersediaan jendela/ventilasi di setiap unit rusunawa serta dilakukan pemeliharaan dan kebersihan kaca secara berkala oleh pihak pengelola rusunawa?	



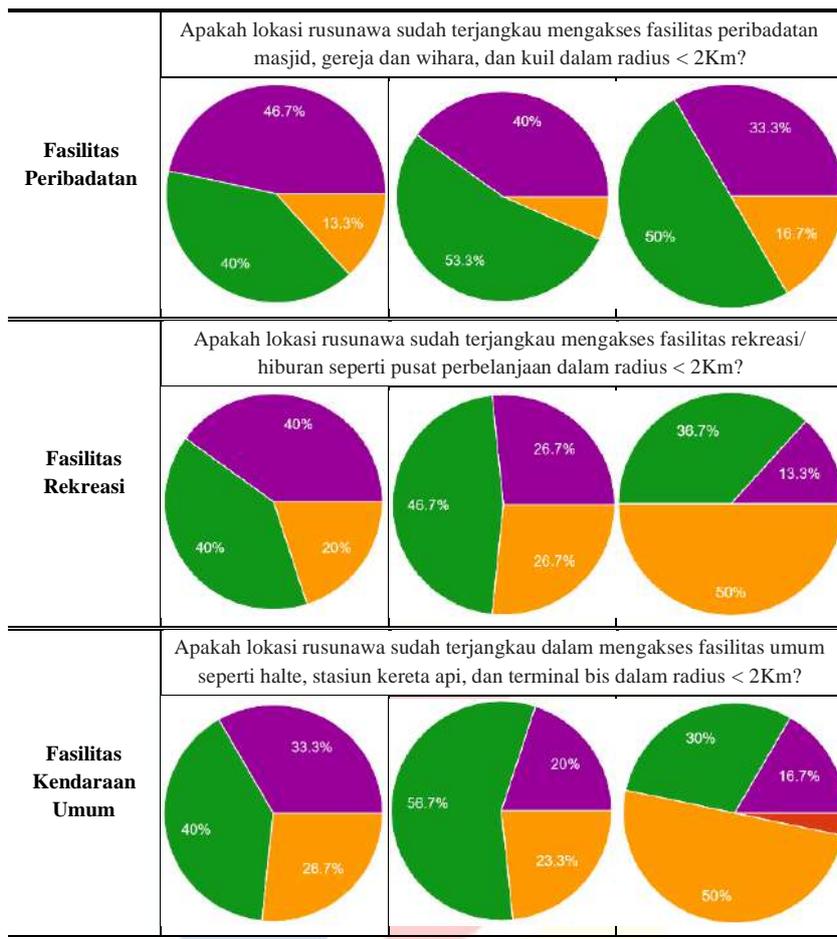
**Tabel 4.15** Hasil Kuesioner Aspek Keselamatan dan Keamanan  
(Sumber: Analisis Penulis)

Aspek Keselamatan dan Keamanan			
Elemen <i>Livability</i>	Rusunawa Cipinang Muara	Rusunawa Pondok Bambu	Rusunawa Cipinang Besar Utara
<b>Keamanan Kriminalitas</b>	Apakah keamanan di rusunawa sudah sangat baik dan dilengkapi dengan sistem keamanan yang efektif (CCTV di setiap sudut lantai)?		
<b>Pengawasan Rusunawa</b>	Apakah pengawasan pada lingkungan rusunawa sudah sangat baik dan keberadaan petugas keamanan selalu aktif dalam pos penjagaan untuk meningkatkan pengawasan terhadap aktivitas mencurigakan?		
	Apakah pencahayaan rusunawa sudah sangat baik dan menyediakan penerangan jalan yang merata di seluruh <i>lobby</i> lingkungan?		



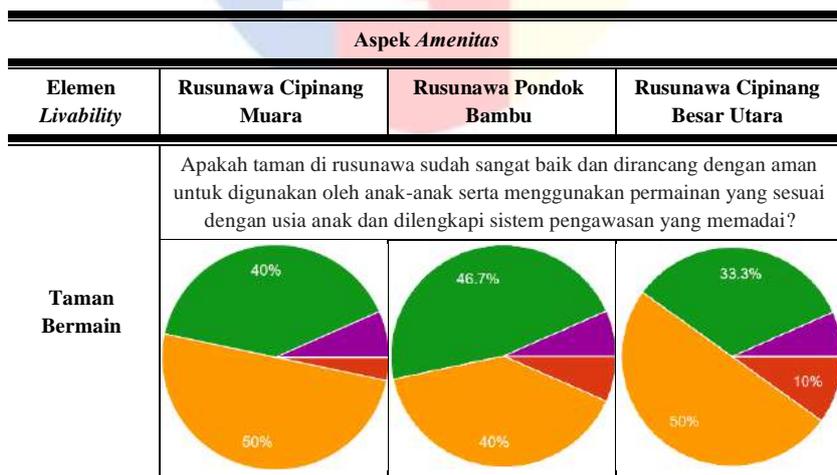
**Tabel 4.16** Hasil Kuesioner Aspek Keterjangkauan Fasilitas Umum  
(Sumber: Analisis Penulis)

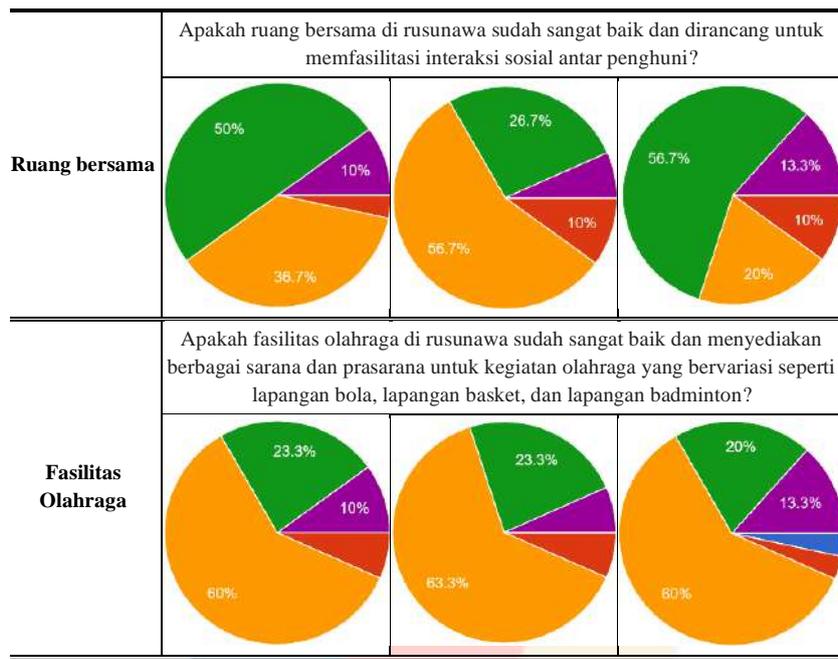
Aspek Keterjangkauan Fasilitas Umum			
Elemen <i>Livability</i>	Rusunawa Cipinang Muara	Rusunawa Pondok Bambu	Rusunawa Cipinang Besar Utara
<b>Fasilitas Pendidikan</b>	Apakah lokasi rusunawa sudah terjangkau mengakses fasilitas pendidikan seperti Sekolah Dasar (SD), Sekolah Menengah Pertama (SMP), Sekolah Menengah Atas (SMA), dan pusat pendidikan lainnya dalam radius < 2Km?		
<b>Fasilitas Perdagangan dan Jasa</b>	Apakah lokasi rusunawa sudah terjangkau mengakses fasilitas perdagangan dan jasa seperti pasar, minimarket, dan toko sembako dalam radius < 2Km?		
<b>Fasilitas Kesehatan</b>	Apakah lokasi rusunawa sudah terjangkau mengakses fasilitas kesehatan seperti puskesmas, klinik, dan rumah sakit dalam radius < 2Km?		



**Tabel 4.17** Hasil Kuesioner Aspek *Amenitas*

(Sumber: Analisis Penulis)

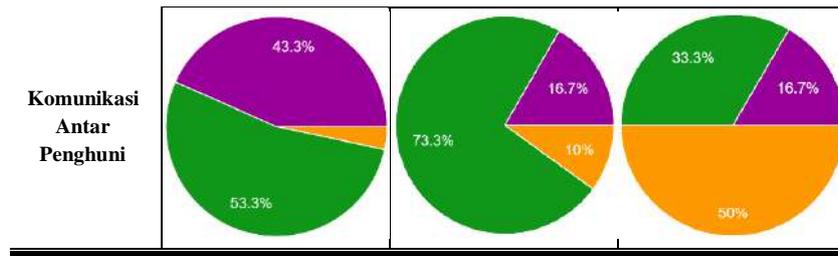




**Tabel 4.18** Hasil Kuesioner Aspek Sosial

(Sumber: Analisis Penulis)

Aspek Sosial			
Elemen Livability	Rusunawa Cipinang Muara	Rusunawa Pondok Bambu	Rusunawa Cipinang Besar Utara
	Apakah kegiatan sosial di rusunawa sudah sangat baik sehingga terjalin interaksi antar penghuni yang membangun solidaritas dan kesejahteraan sosial?		
<b>Organisasi sosial</b>			
	Apakah kerukunan antar penghuni di rusunawa yang tercipta akibat adanya peraturan atau norma tata tertib rusunawa sudah sangat baik dan menciptakan lingkungan sosial yang harmonis dan saling mendukung antar penghuni?		
<b>Kerukunan Antar Penghuni</b>			
	Apakah komunikasi antar penghuni di rusunawa sudah sangat baik serta terjalin secara efektif dan harmonis?		



**Tabel 4.19** Hasil Kuesioner Aspek Ekonomi  
(Sumber: Analisis Penulis)

Aspek Ekonomi			
Elemen <i>Livability</i>	Rusunawa Cipinang Muara	Rusunawa Pondok Bambu	Rusunawa Cipinang Besar Utara
Keterjangkauan Harga Sewa	Apakah keterjangkauan harga sewa di rusunawa saat ini sudah sangat baik dalam menyediakan tarif yang terjangkau dan sesuai dengan kondisi ekonomi bagi para penghuni?		

Berdasarkan hasil kuesioner dapat disimpulkan, Rusunawa Cipinang Besar Utara pada aspek fisik telah memenuhi standarisasi dengan penilaian baik, tetapi pada *lobby* parkir mendapat penilaian cukup baik. Aspek keselamatan dan keamanan mendapatkan penilaian sangat baik. Aspek keterjangkauan fasilitas umum dianggap cukup baik, hanya fasilitas peribadatan yang dinilai baik. Aspek *amenitas* hanya ruang bersama dinilai baik, sedangkan elemen lainnya dinilai cukup baik. Aspek sosial terutama komunikasi dinilai cukup baik. Aspek ekonomi dinilai cukup baik.

Rusunawa Cipinang Muara dan Rusunawa Pondok Bambu pada aspek fisik yaitu: kebersihan lingkungan, ketersediaan listrik, dan ketersediaan sumber air bersih dinilai baik sedangkan elemen lainnya dinilai cukup baik. Aspek keselamatan dan keamanan Rusunawa Cipinang Muara hanya pengawasan yang dinilai baik, sedangkan Rusunawa Pondok Bambu pengawasan dan pencahayaan buatan yang dinilai baik. Aspek keterjangkauan fasilitas umum Rusunawa Cipinang Muara dan Rusunawa Pondok Bambu dinilai baik dan sangat baik. Aspek

*amenitas* Rusunawa Cipinang Muara dinilai pada ruang bersama, sedangkan Rusunawa Pondok Bambu taman bermain dinilai baik, sedangkan elemen lainnya dinilai cukup baik. Aspek sosial Rusunawa Cipinang Muara dan Rusunawa Pondok Bambu dinilai baik. Aspek ekonomi Rusunawa Cipinang Muara dan Rusunawa Pondok Bambu dinilai baik.

### 4.3 Kriteria Perancangan

LIVABILITY & KUALITAS HIDUP	TEMPAT TINGGAL	INFRASTRUKTUR	ENERGI	HAK ASASI MANUSIA	PENDIDIKAN	TENAGA KERJA	LINGKUNGAN
STRUKTUR BANGUNAN	●	●					
TANGGA DARURAT	●	●					
TRANSPORTASI VERTIKAL	●	●					
KEBERSIHAN LINGKUNGAN	●						●
AREA PARKIR	●	●					
JALAN PENGHUBUNG	●	●					
DAYA LISTRIK	●	●	●				
PENCAHAYAAN ALAMI	●	●					●
SIRKULASI UDARA	●	●					●
SUMBER AIR BERSIH	●	●	●				●
PENGELOLAAN LIMBAH	●	●	●				●
RUANG GENSET	●	●	●				
FASILITAS DISABILITAS	●	●					
KEAMANAN KRIMINALITAS	●						
PENGAWASAN RUSUNAWA	●						
PENCAHAYAAN BUATAN	●		●				
FASILITAS PENDIDIKAN	●	●		●	●		●
FASILITAS PERDAGANGAN	●	●		●	●		●
FASILITAS KESEHATAN	●	●		●	●		●
FASILITAS PERIBADATAN	●	●		●	●		●
FASILITAS REKREASI	●	●		●	●		●
FASILITAS TRANSPORTASI	●	●	●	●	●	●	●
TAMAN	●	●		●			●
RUANG BERSAMA	●	●		●			●
FASILITAS OLAHRAGA	●	●		●			●
ORGANISASI SOSIAL	●			●			●
KERUKUNAN PENGHUNI	●			●			
KOMUNIKASI PENGHUNI	●			●			
KETERJANGKAUAN HARGA SEWA	●			●		●	

**Gambar 4.1** Kriteria Perancangan Berdasarkan Sintesis Teori  
(Sumber: Analisis Penulis)

#### **4.3.1 Kriteria Perancangan terhadap Tapak**

1. Melakukan perancangan rusunawa dengan merespons bangunan terhadap arah angin dan matahari.
2. Membuat sistem drainase yang baik terhadap *lobby* lingkungan dengan *Sewage Treatment Plant (STP)* sehingga limbah cair diolah terlebih dahulu & setelah itu dapat dibuang ke saluran kota.

#### **4.3.2 Kriteria Perancangan terhadap Bangunan**

1. Perancangan rusunawa dengan menggunakan pendekatan *livability* dengan metode *modular design for livability and social well-being* diharapkan dapat meningkatkan aspek sosial-ekonomi penghuni.
2. Perancangan rusunawa dengan *lobby* terbuka agar penghuni dapat saling berinteraksi.
3. Perancangan bangunan rusunawa dengan memperhatikan cahaya dan penghawaan alami.
4. Merancang setiap unit hunian dengan tipe 36 yang memiliki: 1 ruang tamu, 1 dapur, 2 kamar tidur, dan 1 kamar mandi.
5. Merancang bangunan Rusunawa Cipinang Muara 6 lantai, lantai pertama dikhususkan untuk fasilitas sosial dan fasilitas umum.
6. Merancang bangunan Rusunawa Cipinang Muara menggunakan *lift* dan tangga untuk memudahkan akses penghuni.

#### **4.3.3 Kriteria Perancangan terhadap Manusia**

1. Merancang kembali bangunan Rusunawa Cipinang Muara untuk meningkatkan kualitas hidup penghuninya dalam aspek sosial-ekonomi.
2. Merancang kembali bangunan Rusunawa Cipinang Muara dengan menghadirkan ruang-ruang publik baru untuk meningkatkan interaksi antar penghuni.
3. Merancang kembali bangunan Rusunawa Cipinang Muara dengan menghadirkan *lobby* komersial sebagai wadah untuk penghuni dalam meningkatkan aspek ekonominya.
4. Merancang kembali bangunan Rusunawa Cipinang Muara dengan menghadirkan fasilitas ramah disabilitas seperti *lift*, ramp, serta unit khusus disabilitas.

- Merancang kembali bangunan Rusunawa Cipinang Muara dengan menghadirkan *lobby* parkir yang lebih luas dan tertata.

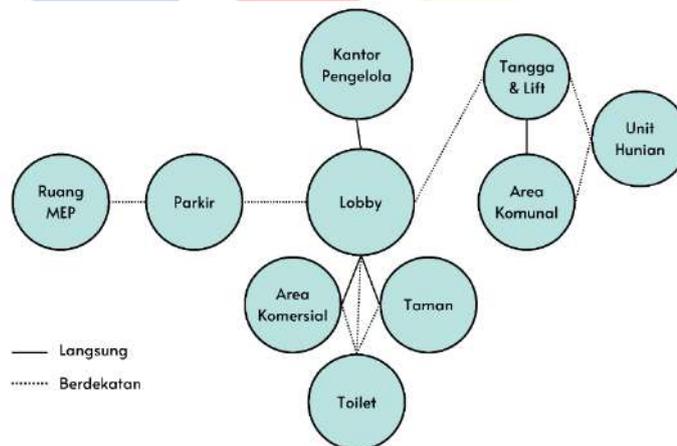
#### 4.4 Analisis Perencanaan dan Program Ruang

##### 4.4.1 Perencanaan Kebutuhan Ruang

Berikut analisis kebutuhan ruang di Rusunawa Cipinang Muara:

- Unit hunian
- Ruang MEP: Ruang Pompa, Ruang STP, Ruang Genset, Ruang Panel Listrik, Ruang CCTV
- Ruang Pengelola
- Fasilitas sosial: taman, aula, taman bermain, dan lapangan olahraga.
- Fasilitas ekonomi: *lobby* komersial
- Area parkir motor
- Pos Jaga

##### 4.4.2. Diagram Program Ruang

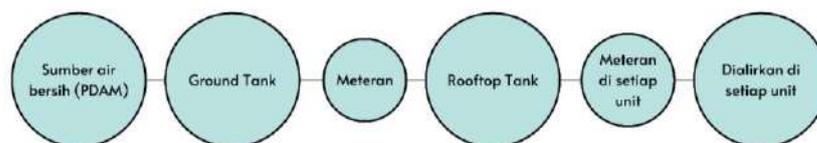


**Gambar 4.2** Diagram Program Ruang

(Sumber: Analisis Penulis)

#### 4.5 Analisis Teknologi dan Utilitas

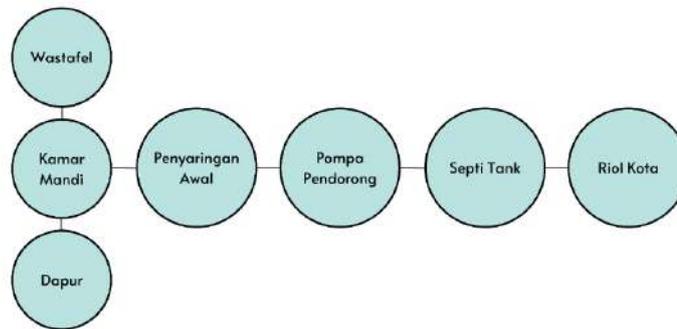
##### 4.5.1 Skema Air Bersih



**Gambar 4.3** Skema Air Bersih

(Sumber: Analisis Penulis)

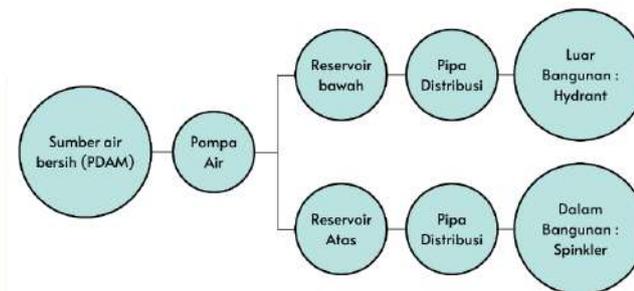
#### 4.5.2 Skema Air Kotor



**Gambar 4.4** Skema Air Kotor

(Sumber: Analisis Penulis)

#### 4.5.3 Skema Sistem Pemadam Kebakaran



**Gambar 4.5** Skema Sistem Pemadam Kebakaran

(Sumber: Analisis Penulis)

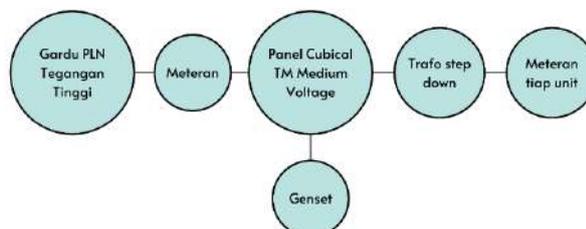
#### 4.5.4 Skema Pembuangan Sampah



**Gambar 4.6** Skema Pembuangan Sampah

(Sumber: Analisis Penulis)

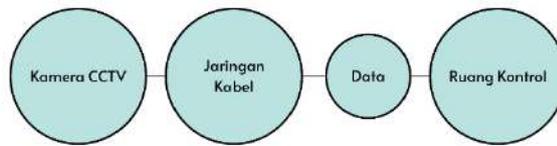
#### 4.5.5 Skema Ketersediaan Listrik



**Gambar 4.7** Skema Ketersediaan Listrik

(Sumber: Analisis Penulis)

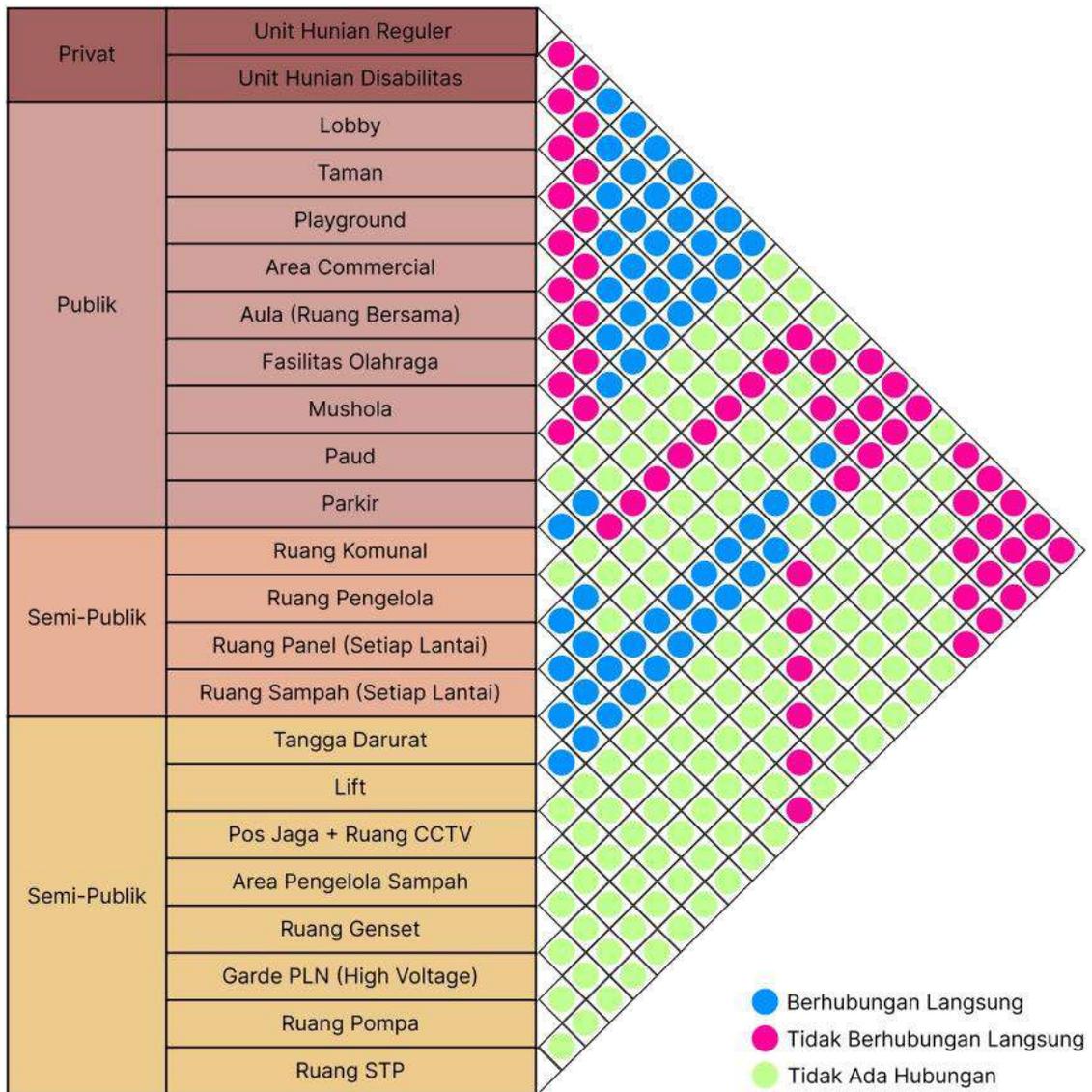
#### 4.5.6 Skema Sistem CCTV



**Gambar 4.8** Skema Sistem CCTV

(Sumber: Analisis Penulis)

#### 4.6 Diagram Hubungan Antar Ruang



**Gambar 4.9** Diagram Hubungan Antar Ruang

(Sumber: Analisis Penulis, 2024)

## 4.7 Skema Program Ruang

**Tabel 4.20** Skema Program Ruang

(Sumber: Analisis Penulis, 2024)

Zona	Program Ruang	Luas	Total Luas	Keterangan	Sumber
Privat	Unit Hunian Reguler (230 unit)	30 m <sup>2</sup>	6.900 m <sup>2</sup>	Unit dilengkapi dengan 2 kamar tidur, 1 kamar mandi, 1 ruang keluarga, 1 dapur, dan balkon.	SNI 03-7013-2004
	Unit Hunian Disabilitas (12 unit)	45 m <sup>2</sup>	540 m <sup>2</sup>	Unit dilengkapi dengan 2 kamar tidur, 1 kamar mandi, 1 ruang keluarga, 1 dapur, dan balkon sesuai dengan standar disabilitas.	SNI 03-7013-2004
Publik	Lobby	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	Memiliki lobby tunggu, lobby jaga untuk satpam.	SNI 03-7013-2004
	Sirkulasi (20%)	1.860 m <sup>2</sup>	1.860 m <sup>2</sup>	Memiliki lobby koridor untuk setiap hunian.	SNI 03-7013-2004
	Taman	200 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	Dilengkapi dengan lobby duduk, tanaman hijau, dan hardscape dan softscape.	SNI 03-7013-2004
	Playground	75 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	Dilengkapi dengan permainan anak yang aman dan sesuai dengan umur.	SNI 03-7013-2004
	Area Commercial	15 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	Memiliki 10 unit toko dengan semi terbuka.	SNI 03-7013-2004
	Aula	200 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	Dilengkapi dengan kursi dan panggung untuk kegiatan komunitas atau pertemuan.	SNI 03-7013-2004
	Parkir (Rasio 1:2)	2 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>	Dilengkapi dengan signage parkir dan alur jalan yang <i>lopping</i> agar aman untuk keluar masuk kendaraan.	SNI 03-7013-2004
	Fasilitas Olahraga	80 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	Lapangan bulu tangkis dengan lobby lantai yang sesuai dan memiliki net.	SNI 03-7013-2004
	Mushola	30 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	Dilengkapi dengan perlengkapan dan peralatan ibadah.	SNI 03-7013-2004
Paud	50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	Menyediakan ruang yang nyaman dan aman bagi anak-anak untuk bermain dan belajar.	SNI 03-7013-2004	
Semi Publik	Ruang Komunal	15 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	Area setiap lantai yang dirancang untuk interaksi sosial penghuni.	SNI 03-7013-2004
	Ruang Pengelola	30 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	Sebagai tempat administrasi dan informasi.	SNI 03-7013-2004
	Ruang Panel (Setiap Lantai)	6 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	Sebagai ruang kontrol listrik.	SNI 03-7013-2004
	Ruang Tempat Sampah (Setiap Lantai)	6 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	Tempat pengumpulan sampah setiap lantai yang memiliki tempat sampah yang akan dikelola oleh petugas setiap harinya.	SNI 03-7013-2004

Servis	Tangga Darurat	15 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	Tangga darurat dibuat tertutup dan di desain aman sesuai standar tangga darurat.	SNI 03-7013-2004
	Lift (2 unit <i>lift</i> )	30 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	Menyediakan akses yang mudah untuk penghuni menjangkau setiap lantai.	SNI 03-7013-2004
	Pos Jaga + Ruang CCTV	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	Menyediakan ruang jaga untuk pengawasan keamanan 24 jam dilengkapi dengan ruang CCTV.	SNI 03-7013-2004
	Area Pengelola Sampah	30 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	Tempat pengumpulan sampah yang memiliki <i>lobby</i> pemisahan sampah.	SNI 03-7013-2004
	Ruang Genset	75 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	Menyediakan genset sebagai sumber cadangan listrik jika terjadi pemadaman lampu.	SNI 03-7013-2004
	Gardu PLN ( <i>High Voltage</i> )	30 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	Sumber utama listrik dari PLN.	SNI 03-7013-2004
	Ruang Pompa	75 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	Menyediakan ruang instalasi pompa air bersih dan pompa kebakaran.	SNI 03-7013-2004
	Ruang STP	75 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	Menyediakan tempat pengelolaan limbah agar hasil akhirnya tidak mencemari lingkungan sekitar.	SNI 03-7013-2004
<b>Total GFA</b>		<b>11.160 m<sup>2</sup></b>			

## 4.8 Kriteria Data dari Lokasi

### 4.8.1 Kriteria Pemilihan Tapak

Dalam memilih sebuah lokasi tapak untuk perancangan Rusunawa Cipinang Muara memiliki beberapa ketentuan dari kerangka acuan pedoman tugas akhir ver8.4, antara lain:

1. Luas tapak maksimal 1 hektar atau 10.000 m<sup>2</sup>.
2. *Gross Floor lobby (GFA)* minimal 8.000 m<sup>2</sup> dan maksimal 12.000 m<sup>2</sup>.
3. Lokasi tapak memiliki zona untuk bangunan rumah susun.
4. Lokasi tapak berada di kawasan Jakarta Timur, Kecamatan Duren Sawit.
5. Lokasi tapak memiliki aksesibilitas yang baik sehingga mudah untuk dicapai.
6. Lokasi tapak dekat dengan fasilitas sosial dan fasilitas umum, seperti: fasilitas pendidikan, fasilitas perdagangan dan jasa, fasilitas kesehatan, fasilitas peribadatan, fasilitas rekreasi, dan fasilitas transportasi umum.

### 4.8.2 Proposal Lokasi Tapak

Perancangan rusunawa berada di Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur. Berikut adalah perbandingan 3 lokasi tapak di kawasan Jakarta Timur.



**Gambar 4.10** Lokasi Tapak di Kecamatan Duren Sawit  
(Sumber: Analisis Penulis)

**Tabel 4.21** Perbandingan 3 Lokasi Tapak di Kawasan Jakarta Timur  
(Sumber: Analisis Penulis, 2024)

No	Keterangan	Lokasi 1	Lokasi 2	Lokasi 3
				
1	Alamat Lokasi	Jl. Cipinang Muara II No.206, Kec. Duren Sawit, Kel. Pondok Bambu, Jakarta Timur	Jl. Pondok Kopi Timur No.1, Kec. Duren Sawit, Kel. Pondok Kopi, Jakarta Timur	Jl. Raden Inten II No.5, Kec. Duren Sawit, Kel. Duren Sawit, Jakarta Timur
2	Luas Site	7.500 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>
3	Kode Lahan	K-3	R-1	K-3
4	Regulasi	KDB : 55% KLB : 2,4 KDH : 20%	KDB : 55% KLB : 2,4 KDH : 20%	KDB : 55% KLB : 2,4 KDH : 20%
5	Aksesibilitas	Jalan arteri diakses dari Jl. Cipinang Muara II terdapat pada sisi utara dan terdapat dua jalan sekunder pada sisi timur (Gg. Damai I) dan sisi selatan (Gg. Damai II).	Jalan arteri diakses dari Jl. Pondok Kopi Timur terdapat pada sisi barat dan terdapat jalan sekunder pada sisi timur (Jl. Karya Bakti VI).	Jalan arteri diakses dari Jl. Raden Inten II terdapat pada sisi timur dan terdapat jalan sekunder pada sisi Selatan (Jl. H. Nasir).
6	SWOT (Strengths)	Bentuk lokasi tapak bangunan sangat fleksibel dan akan mempermudah	Bentuk lokasi tapak bangunan sangat fleksibel dan akan	Aksesibilitas hanya memiliki 2 jaringan

		bentuk perancangan dengan bentuk modular. Akses yang mudah karena memiliki 3 jaringan jalan. Memiliki fasilitas umum dan fasilitas sosial yang mudah untuk di jangkau.	mempermudah bentuk perancangan dengan bentuk modular. Aksesibilitas hanya 2 jaringan jalan di sisi barat dan sisi timur. Memiliki fasilitas umum dan fasilitas sosial yang mudah untuk di jangkau.	jalan di sisi timur dan sisi selatan. Memiliki fasilitas umum dan fasilitas sosial yang mudah untuk di jangkau.
7	<b>SWOT (Weakness)</b>	Pada saat jam sibuk, Jl. Cipinang Muara II cukup ramai, karena hanya memiliki satu jalan arteri.	Pada sisi utara, tepat di sebelah lokasi terdapat tempat pembuangan sampah, sehingga menimbulkan bau yang menyengat.	Hanya dapat diakses dari jalan arteri yaitu, Jl. Raden Inten II dan halte Transjakarta cukup jauh.
8	<b>SWOT (Opportunity)</b>	Lokasi dapat dibangun menjadi rusunawa	Lokasi dapat dibangun menjadi rusunawa	Lokasi dapat dibangun menjadi rusunawa
9	<b>SWOT (Threats)</b>	Rawan terjadi banjir karena di depan lokasi tapak terdapat saluran air yang cukup besar.	Rawan terjadi banjir karena di depan lokasi tapak terdapat saluran air yang cukup besar. Rawan terjadi ancaman kejahatan Pencemaran udara akibat volume kendaraan yang meningkat dan sisi utara terdapat tempat pembuangan sampah.	Rawan terjadi banjir karena di depan lokasi tapak terdapat saluran air yang cukup besar. Rawan terjadi ancaman kejahatan Pencemaran udara akibat volume kendaraan yang meningkat

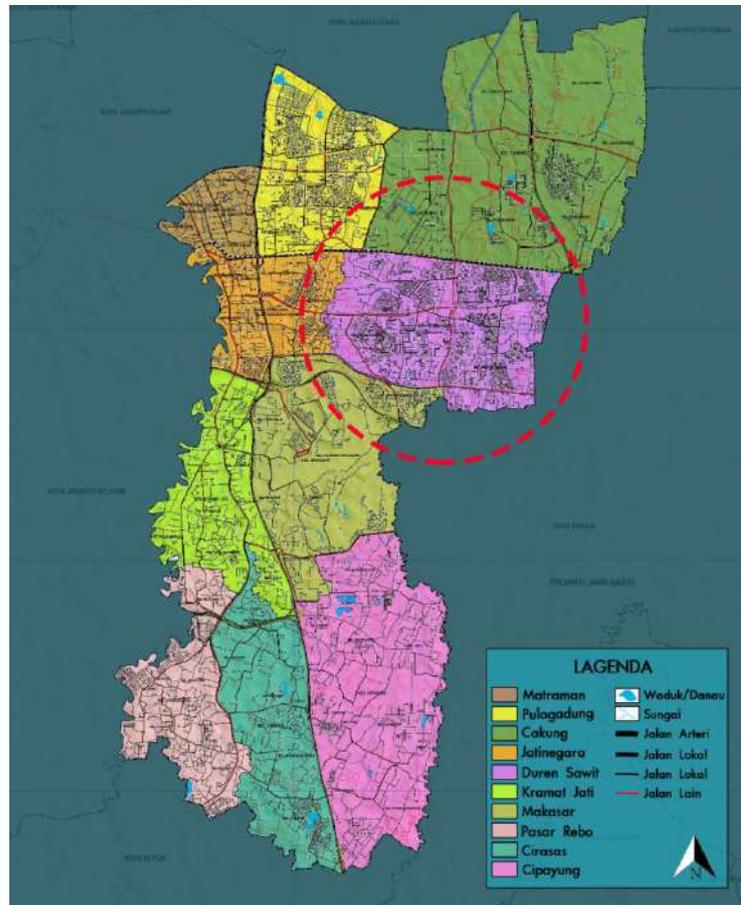
**Tabel 4.22** Tabel Evaluasi Penilaian Lokasi

(Sumber: Analisis Penulis, 2024)

No.	Kriteria	Lokasi 1	Lokasi 2	Lokasi 3
1	Luas tapak maksimal 1 hektar atau 10.000 m <sup>2</sup> dan memiliki <i>Gross Floor lobby (GFA)</i> minimal 8.000 m <sup>2</sup> dan maksimal 12.000 m <sup>2</sup> .	5	5	5
2	Lokasi tapak dapat digunakan untuk pembangunan rumah susun.	5	5	5
3	Lokasi tapak memiliki aksesibilitas yang mudah untuk dicapai.	5	3	3
4	Lokasi tapak memiliki >10 fasilitas Pendidikan yang < 2Km.	5	4	3
5	Lokasi tapak memiliki minimal 2 fasilitas perdagangan dan jasa (Pasar Tradisional) yang < 2Km.	4	3	3
6	Lokasi tapak memiliki >5 fasilitas kesehatan meliputi: puskesmas atau rumah sakit yang < 2Km.	4	4	4
7	Lokasi tapak memiliki >5 fasilitas peribadatan yang < 2Km.	5	4	4
8	Lokasi tapak memiliki >5 fasilitas hiburan yang < 2Km.	3	3	3

9	Lokasi tapak memiliki >5 fasilitas transportasi yang < 2Km.	4	4	4
<b>Total Nilai</b>		<b>40</b>	35	29

#### 4.9 Analisis Tapak Lokasi



**Gambar 4.11** Peta Jakarta Timur

(Sumber: Administrasi Jakarta Timur)

##### 4.9.1 Analisis Makro Jakarta Timur

Secara sistem administratif Jakarta Timur merupakan salah satu wilayah DKI Jakarta yang terbagi atas 10 Kecamatan dan 65 Kelurahan. Pada saat ini, penulis melakukan penelitian di Kecamatan Jatinegara tepatnya pada Kelurahan Cipinang Muara. Berikut analisis penulis dalam berbagai aspek yang meliputi :

##### 1. Demografi Jakarta Timur

Menurut BPS, Kecamatan Duren Sawit merupakan wilayah pertama yang memiliki jumlah penduduk terbanyak yaitu 417.226 jiwa dengan luas wilayah 22,65 Km<sup>2</sup>.

**Tabel 4. 23** Demografi Jakarta Timur*(Sumber: Badan Pusat Statistik)*

Kecamatan di Jakarta Timur	Jumlah Penduduk Th 2022
Matraman	175.763 jiwa
Pulogadung	282.833 jiwa
Cakung	565.764 jiwa
Jatinegara	306.489 jiwa
<b>Duren Sawit</b>	<b>417.226 jiwa</b>
Kramat Jati	301.271 jiwa
Makasar	210.004 jiwa
Pasar Rebo	225.379 jiwa
Ciracas	303.325 jiwa
Cipayung	295.829 jiwa
<b>Jumlah Penduduk Jakarta Timur</b>	<b>3.083.883 jiwa</b>

## 2. Jumlah Rumah Tangga di Jakarta Timur

Menurut BPS, Jakarta Timur memiliki jumlah rumah tangga terbanyak dari wilayah DKI Jakarta.

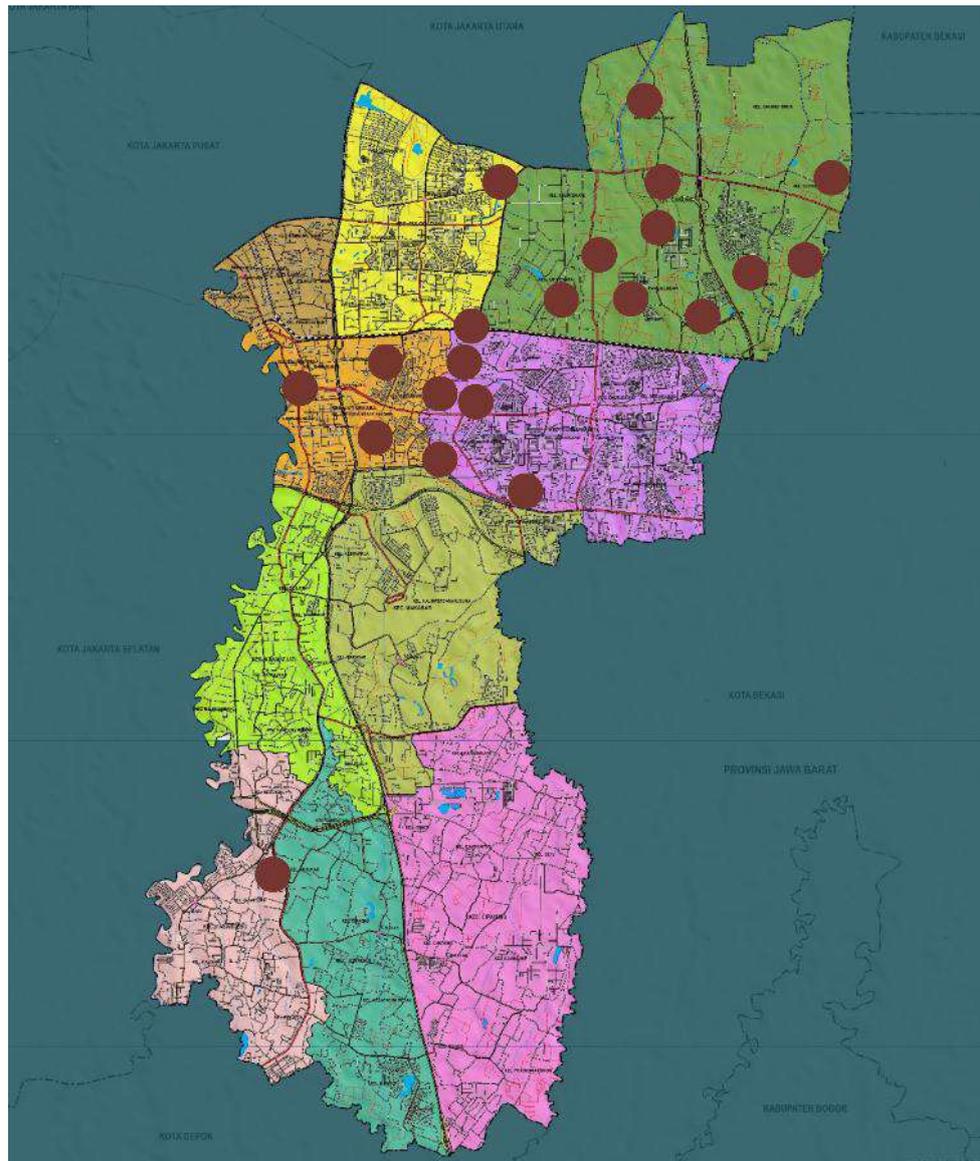
**Tabel 4. 24** Jumlah Rumah Tangga di Jakarta Timur*(Sumber: Badan Pusat Statistik)*

Wilayah DKI Jakarta	Jumlah Rumah Tangga Th 2022
Jakarta Timur	790.627
Jakarta Selatan	580.060
Jakarta Barat	652.912
Jakarta Utara	476.506
Jakarta Pusat	282.201
Kepulauan Seribu	6.683
<b>Rumah Tangga DKI Jakarta</b>	<b>2.788.989</b>

Pada tahun 2022, jumlah rumah tangga yang sudah memiliki tempat tinggal layak huni adalah 36,23%. Sehingga dapat disimpulkan hingga saat ini hanya 1.010.450 rumah tangga yang memiliki tempat tinggal layak huni. Sedangkan 1.778.539 rumah tangga di DKI Jakarta masih belum memiliki tempat tinggal layak huni (BPS, 2023).

**Gambar 4.12** Jumlah Rumah Tangga di Jakarta Timur*(Sumber: Badan Pusat Statistik)*

### 3. Jumlah Rusunawa di Jakarta Timur



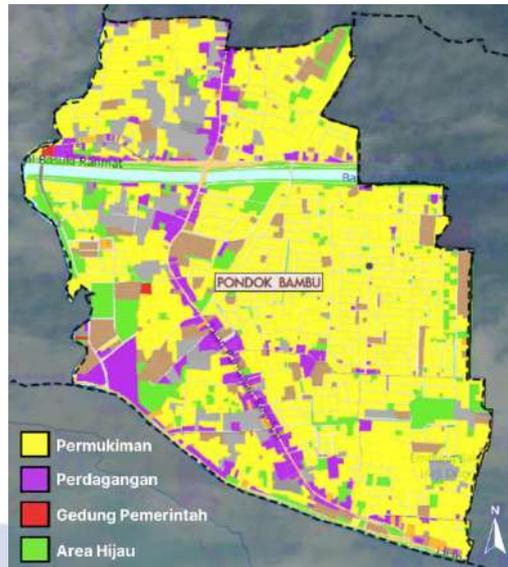
**Gambar 4.13** Jumlah Rusunawa di Jakarta Timur

(Sumber: Analisis Penulis)

Pada gambar di atas, dapat disimpulkan bahwa pada wilayah Jakarta Timur memiliki 17 rusunawa yang telah dibangun dan diresmikan oleh pemerintah, di antaranya: Rusunawa Cipinang Muara, Rusunawa Cipinang Besar Utara, Rusunawa Cipinang Besar Selatan, Rusunawa Pondok Bambu, Rusunawa BLK Pasar Rebo, Rusunawa Cakung Barat, Rusunawa Jatinegara, Rusunawa Km.2 Bekasi, Rusunawa Komarudin, Rusunawa Penggilingan, Rusunawa PIK Pulogadung, Rusunawa Pinus Elok, Rusunawa Pulogebang, Rusunawa Pulo Jahe, Rusunawa Rawa Bebek, Rusunawa Tipar Cakung, Rusunawa Ujung Menteng.

#### 4.9.2 Analisis Meso Kecamatan Duren Sawit

##### 1. Zonasi Lokasi Pondok Bambu



**Gambar 4.14** Zonasi Lokasi Pondok Bambu

(Sumber: Analisis Penulis)

Gambar di atas merupakan gambaran skala kelurahan Pondok Bambu, dapat dilihat bahwa lokasi kelurahan Pondok Bambu didominasi oleh zona permukiman dan zona perdagangan.

##### 2. Sirkulasi Pondok Bambu

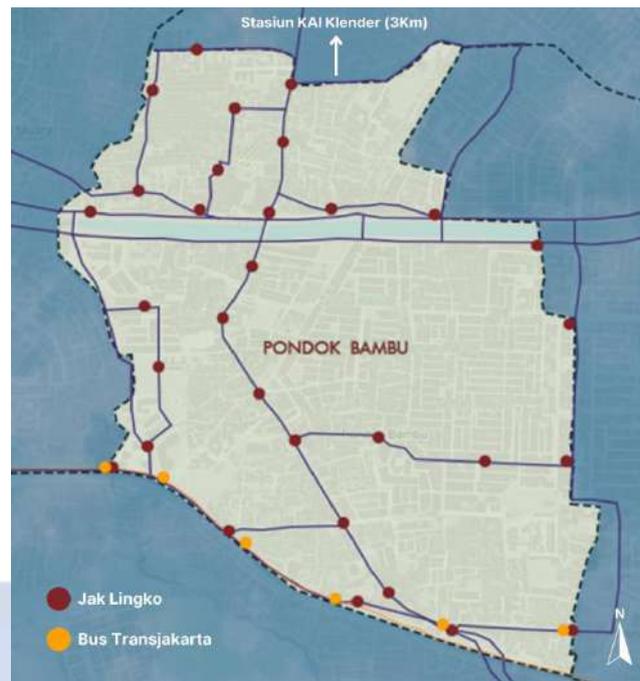


**Gambar 4.15** Sirkulasi Pondok Bambu

(Sumber: Analisis Penulis)

Pada gambar di atas terdapat jalan arteri dan jalan sekunder. Jalan tol pada kelurahan Pondok Bambu hanya pada sisi selatan yaitu, Tol Becakayu.

### 3. Aksesibilitas Pondok Bambu



**Gambar 4.16** Aksesibilitas Pondok Bambu

(Sumber: Analisis Penulis)

Aksesibilitas pada kelurahan Pondok Bambu dapat menggunakan Jak-lingko, namun pada sisi selatan terdapat jalur yang dilalui oleh Bus Transjakarta. Stasiun KAI Klender berada disisi utara dan ditempuh dengan menggunakan Jak-lingko dengan jarak 3km.

### 4.9.3 Analisis Mikro Rusunawa Cipinang Muara

#### 1. Fasilitas Umum dalam Radius 1Km Rusunawa Cipinang Muara

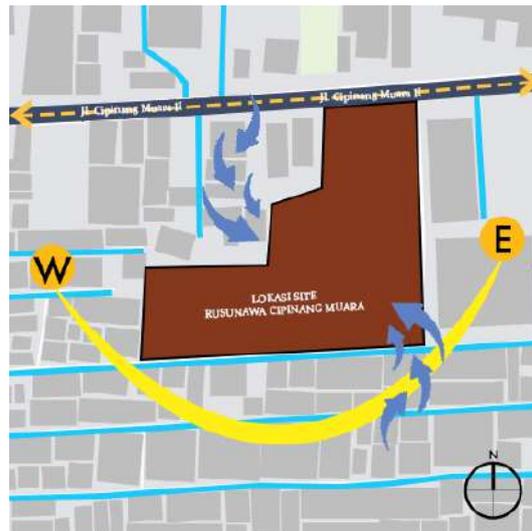
Lokasi *site* didominasi oleh fasilitas umum yang meliputi: *FnB*, fasilitas pendidikan, fasilitas perdagangan (supermarket dan minimarket), fasilitas kesehatan (puskesmas, rumah sakit, dan apotek), dan fasilitas penginapan (apartemen, rumah susun, dan hotel).



**Gambar 4.17** Fasilitas Umum dalam Radius 1Km Rusunawa Cipinang Muara

(Sumber: Analisis Penulis)

2. Matahari , Angin, dan Aksesibilitas Lokasi Rusunawa Cipinang Muara



*Gambar 4.18 Matahari, Angin, & Aksesibilitas Lokasi Rusunawa Cipinang Muara  
(Sumber: Analisis Penulis)*

Lokasi tapak berbentuk “L”. Sisi utama fasad akan menghadap ke arah utara, memberikan bukaan pada sisi utara yaitu, Jl. Cipinang Muara II. Bentuk masa bangunan diharapkan dapat merespons matahari dan arah angin yang dapat masuk ke dalam bangunan sehingga menghasilkan *cross ventilation*.

3. View Lokasi Rusunawa Cipinang Muara



*Gambar 4.19 View Lokasi Rusunawa Cipinang Muara  
(Sumber: Analisis Penulis)*

A. *View A*



**Gambar 4.20** *View A*

(Sumber: Google Maps)

Menunjukkan Jl. Cipinang Muara II dari sisi timur yang menjadi bukaan utama pada Rusunawa Cipinang Muara. Terlihat saluran drainase yang cukup besar dan tidak ada pembatas, sehingga dalam perancangan kembali akan ditutup, sehingga tidak membahayakan penghuni rusunawa.

B. *View B*



**Gambar 4.21** *View B*

(Sumber: Google Maps)

Menunjukkan Jl. Cipinang Muara II dari sisi barat yang menjadi bukaan utama pada Rusunawa Cipinang Muara. Terlihat saluran drainase yang cukup besar dan tidak ada pembatas, sehingga dalam

perancangan kembali akan ditutup, sehingga tidak membahayakan penghuni rusunawa.

C. *View C*



**Gambar 4.22** *View C*

(Sumber: Google Maps)

Menunjukkan Gg. Damai 2 merupakan *lobby* belakang rumah susun yang langsung berbatasan dengan permukiman warga. Dapat dilihat pagar pembatas yang pendek dan harus diperbaiki Kembali.

D. *View D*



**Gambar 4.23** *View D*

(Sumber: Google Maps)

Menunjukkan Gg. Damai 2 merupakan *lobby* belakang rumah susun yang langsung berbatasan dengan permukiman warga. Dapat

terlihat Apartemen Casablanca yang terletak tidak jauh dari *lobby* Rusunawa Cipinang Muara.

#### 4. Kebisingan Lokasi Rusunawa Cipinang Muara



**Gambar 4.24** Kebisingan Lokasi Rusunawa Cipinang Muara

(Sumber: Analisis Penulis)

Kebisingan dapat dilihat bahwa Jl. Cipinang Muara II dapat menjadi *lobby* pusat bising utama karena merupakan jalan utama. Selain itu, pada sisi barat dan timur terdapat *lobby* perumahan warga.