

**IDENTIFIKASI KRITERIA PEMILIHAN  
LAHAN RUSUNAMI YANG MENJADI  
DAYA TARIK KONSUMEN**

**TESIS**

Oleh

**PALUPI SATYA KUSUMA**

**64 05 01 05 61**



**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL  
PROGRAM PASCASARJANA BIDANG ILMU TEKNIK  
FAKULTAS TEKNIK – UNIVERSITAS INDONESIA  
GANJIL 2007/2008**

**IDENTIFICATION OF LAND SELECTION CRITERIA  
IN LOW-COST PRIVAT-APARTMENT  
THAT ATTRACT CONSUMER**

**THESIS**

By

**PALUPI SATYA KUSUMA**

**64 05 01 05 61**



**CIVIL ENGINEERING STUDY PROGRAM  
POSTGRADUATE PROGRAM MAJORING ENGINEERING  
UNIVERSITY OF INDONESIA  
ODD SEMESTER 2007/2008**

**IDENTIFIKASI KRITERIA  
PEMILIHAN LAHAN RUSUNAMI  
YANG MENJADI DAYA TARIK KONSUMEN**

**TESIS**

Oleh

**PALUPI SATYA KUSUMA**

**64 05 01 05 61**



**TESIS INI DIAJUKAN UNTUK MELENGKAPI SEBAGIAN  
PERSYARATAN MENJADI MAGISTER TEKNIK**

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL  
PROGRAM PASCASARJANA BIDANG ILMU TEKNIK  
UNIVERSITAS INDONESIA  
GANJIL 2007/2008**

**IDENTIFICATION OF LAND SELECTION CRITERIA  
IN LOW-COST PRIVAT-APARTMENT  
THAT ATTRACT CONSUMER**

**THESIS**

By

**PALUPI SATYA KUSUMA**

**64 05 01 05 61**



**THIS THESIS IS MADE TO EQUIPPED REQUIREMENT  
IN BECOMING MASTER ENGINEERING**

**CIVIL ENGINEERING STUDY PROGRAM  
POSTGRADUATE PROGRAM MAJORING ENGINEERING  
UNIVERSITY OF INDONESIA**

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa tesis dengan judul:

### **IDENTIFIKASI KRITERIA PEMILIHAN LAHAN RUSUNAMI YANG MENJADI DAYA TARIK KONSUMEN**

yang dibuat untuk melengkapi sebagian persyaratan menjadi Magister Teknik pada Kekhususan Manajemen Proyek Program Studi Teknik Sipil Program Pascasarjana Universitas Indonesia, sejauh yang saya ketahui bukan merupakan tiruan atau duplikasi dari tesis yang sudah dipublikasikan dan atau pernah dipakai untuk mendapatkan gelar Magister di lingkungan Universitas Indonesia maupun di Perguruan Tinggi atau Instansi manapun, kecuali bagian yang sumber informasinya dicantumkan sebagaimana mestinya.

Depok, 2 Januari 2007



**Palupi Satya Kusuma**

**NPM: 6405010561**

## DECLARATION OF THESIS'S AUTHENTICITY

I truly declared that thesis entitled :

### **IDENTIFICATION OF LAND SELECTION CRITERIA IN LOW-COST PRIVAT-APARTMENT THAT ATTRACT CONSUMER**

which is made to equipped requirement in becoming Master Engineer majoring Project Management at Civil Engineering Study Program, University of Indonesia, as far as I know is not duplication of published thesis in University of Indonesia environment or other University and Institute, except part of thesis that include source's information.

Depok, Januari <sup>2nd</sup>, 2008



**Palupi Satya Kusuma**

**NPM: 6405010561**

## PENGESAHAN

Tesis dengan judul :

### **IDENTIFIKASI KRITERIA PEMILIHAN LAHAN RUSUNAMI YANG MENJADI DAYA TARIK KONSUMEN**

dibuat untuk melengkapi sebagian persyaratan menjadi Magister Teknik pada Kekhususan Manajemen Proyek Program Studi Teknik Sipil Departemen Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Indonesia. Tesis ini telah diujikan pada sidang ujian tesis pada tanggal 2 Januari 2008 dan dinyatakan memenuhi syarat/sah sebagai tesis pada Departemen Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Indonesia.

Depok, 2 Januari 2008

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II



Dr. Ir. Yusuf Latief, MT



Ir. Eddy Subiyanto, MM, MT

## RATIFICATION

Thesis entitled :

### **IDENTIFICATION OF LAND SELECTION CRITERIA IN LOW-COST PRIVAT-APARTMENT THAT ATTRACT CONSUMER**

is made in order to equipped requirement in becoming Master Engineer majoring Project Management in Civil Engineering Study Program, Civil Engineering Department, Faculty of Engineering, University of Indonesia. This thesis has been put on a test on January 2<sup>nd</sup>, 2008 and declared as a valid legal thesis in Civil Engineering Department, Faculty of Engineering, University of Indonesia.

Depok, January 2<sup>nd</sup>, 2008

1<sup>st</sup> Counselor

2<sup>nd</sup> Counselor



Dr. Ir. Yusuf Latief, MT



Ir. Eddy Subiyanto, MM, MT



Palupi Satya Kusuma  
NPM 64 05 01 056 1  
Departemen Teknik Sipil

Dosen Pembimbing  
I. Dr. Ir. Yusuf Latief, MT  
II. Ir. Eddy Subiyanto, MM, MT

## **IDENTIFIKASI KRITERIA PEMILIHAN LAHAN RUSUNAMI YANG MENJADI DAYA TARIK KONSUMEN**

### **ABSTRAK**

Salah satu alternatif untuk memecahkan kebutuhan rumah di perkotaan yang lahannya terbatas adalah dengan mengembangkan model hunian secara vertikal berupa bangunan rumah susun. Untuk kelompok masyarakat berpendapatan menengah dan rendah disediakan rumah susun sederhana (Rusuna). Melalui Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM) Nasional Tahun 2004 -2009 mengamanatkan pembangunan Rumah Baru Layak Huni sebesar 1.350.000 unit yang antara lain terdiri dari 25.000 unit Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) dengan mengundang peran serta swasta. Kesesuaian lahan yang menjadi lokasi pembangunan rusunami merupakan salah satu daya tarik bagi konsumen untuk membeli rusunami. Variabel terkait lokasi lahan inilah yang akan diidentifikasi untuk mendapatkan gambaran tentang ekspektasi konsumen.

Identifikasi variabel dominan terkait lokasi lahan yang mempengaruhi keputusan konsumen untuk membeli rusunami merupakan topik penelitian yang diharapkan dapat menjadi masukan bagi pemerintah untuk mencari dan memutuskan lokasi lahan yang tepat untuk dibangun rusunami. Teknik Delphi digunakan untuk memperoleh konsensus pakar berkenaan dengan faktor-faktor yang perlu dipertimbangkan dalam memilih lahan rusunami. Sedangkan pembobotan faktor-faktor untuk mendapatkan kriteria pemilihan lahan rusunami dilakukan dengan menggunakan metode *Analytical Hierarchy Process* (AHP).

Dari hasil pembobotan diambil 10 (sepuluh) peringkat teratas untuk dijadikan kriteria pemilihan lahan rusunami sekaligus digunakan sebagai alat penilaian lokasi lahan yang ditetapkan pemerintah untuk pembangunan rusunami dengan sampel lokasi di kotamadya Jakarta Timur. Dari hasil penilaian dapat diambil kesimpulan tentang peringkat lahan yang layak untuk dibangun rusunami dari sudut pandang konsumen. Adapun skoring penilaian lahan perlu ditindaklanjuti melalui penelitian yang lebih tajam pada masa pasca konstruksi untuk mendapatkan batas minimum skor lahan yang mewakili kelayakan lahan untuk dijadikan investasi.

**Kata kunci : lahan, rusuna, rusunami, Masyarakat Berpenghasilan Menengah dan Rendah, Teknik Delphi, Metode AHP**

Palupi Satya Kusuma NPM 64 05 01 056 1 Civil Department Engineering	Counselor I. Dr. Ir. Yusuf Latief, MT II. Ir. Eddy Subiyanto, MM, MT
<b>IDENTIFICATION OF LAND SELECTION CRITERIA IN LOW-COST PRIVAT-APARTMENT THAT ATTRACT CONSUMER</b>	
<b>ABSTRACT</b>	
<p>One alternative to solve the housing needs in the big city with limited land and high density is to develop a vertical living model such as apartments or flats. For the poor, the government tend to facilitate the construction of low-cost apartments. Through the Housing Constuction Middle Plan Year 2004-2009, the Government announce 1,350,000 units low-cost housing construction including 25,000 low-cost privat-apartment in cooperation with private developers. The land suitability where the low-cost privat-apartment buildings located will become one point of attraction for consumer to buy. These variables related to land will be identificate to perceive the consumer expectation about an ideal land for their property.</p> <p>The identification of dominant variables related land that affect consumer decision to buy low-cost privat-apartment is the research topics which could be a suggestion for the government to acquire the suitable land for low-cost privat-apartment. Delphi technique is used to get the expert consensus related to factors that should be consider in selecting low-cost privat-apartment land. Followed by using the Analytical Hierarchy Process (AHP) method to weighting those factors.</p> <p>The 10 (ten) upper ranks from the weighting result then being used as a land selection criteria also as an evaluation tool which can be adopted in some location, for example in East Jakarta. These land evaluation using scoring system need to have further deep research after construction phase to get the minimum land score representing the feasibility for investment.</p>	
<b>Key words : land, low-cost apartment, low-cost privat-apartment, poor society, Delphi Technique, Analytical Hierarchy Process (AHP)</b>	

# DAFTAR ISI

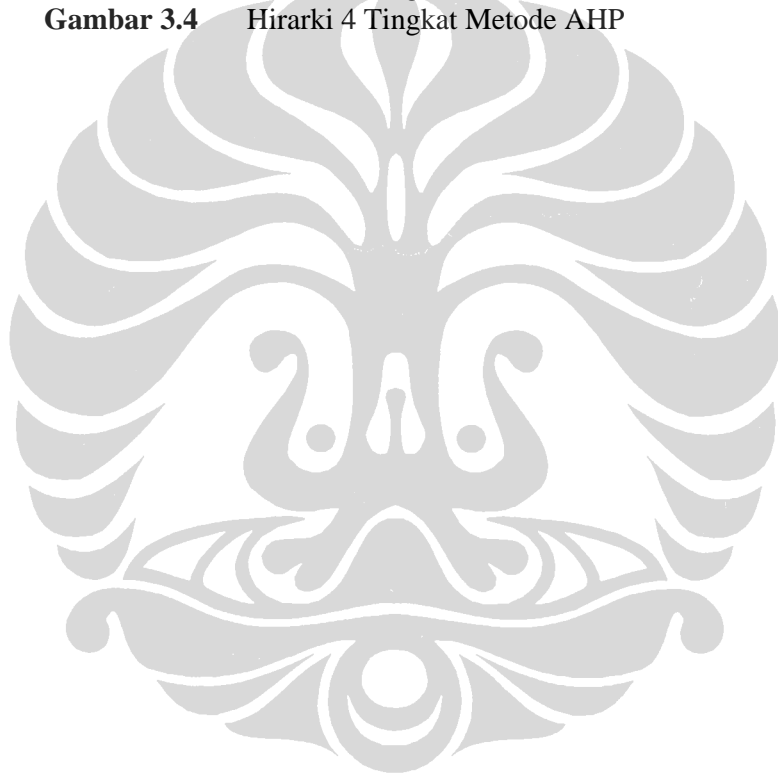
	Halaman
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	iv
<i>DECLARATION OF THESIS'S AUTHENTICITY</i>	v
LEMBAR PENGESAHAN	vi
<i>RATIFICATION</i>	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK	ix
<i>ABSTRACT</i>	x
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR GAMBAR.	xv
DAFTAR TABEL	xvi
DAFTAR ISTILAH DAN DEFINISI	xvii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 LATAR BELAKANG PERUMAHAN	1
1.1.1 Pertumbuhan Sektor Perumahan Nasional	1
1.1.2 Permasalahan Rusuna di Indonesia	2
1.2 DESKRIPSI MASALAH	4
1.3 SIGNIFIKANSI MASALAH	4
1.4 RUMUSAN MASALAH	5
1.5 TUJUAN PENELITIAN	5
1.6 RUANG LINGKUP DAN BATASAN PENELITIAN	5
1.7 MANFAAT PENELITIAN	6
1.8 KESIMPULAN	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	7
2.1 PENDAHULUAN	7
2.2 PROSES BISNIS PROPERTI	7
2.3 PROSES PENYELENGGARAAN RUMAH SUSUN	10
2.4 KAJIAN TENTANG LAHAN	12
2.4.1 Pengertian Lahan	12
2.4.2 Kriteria Pemilihan Lahan	14
2.4.2.1 Menurut Peraturan dan Perundang-undangan yang Berlaku	14
2.4.2.2 Menurut Literatur	15
2.5 PENGADAAN LAHAN UNTUK PERUMAHAN-PERMUKIMAN	21
2.5.1 Kesesuaian dengan Tata Ruang dan Tata Guna Lahan	22
2.5.2 Keterbebasan dari Rawan Fisik	23
2.5.3 Kepastian dan Perlindungan Hukum dalam Pengembangan Perumahan-Permukiman	24
2.6 KETERLIBATAN SWASTA DALAM SEKTOR PERUMAHAN-PERMUKIMAN	26
2.7 KEBIJAKAN DAN DUKUNGAN PEMERINTAH	27
2.7.1 Kebijakan Pemerintah	27
2.7.2 Dukungan Pemerintah	28

2.8 KEMUNGKINAN INSENTIF DAN SUBSIDI DALAM PEMBANGUNAN RUSUNAMI	28
2.8.1 Kemungkinan Insentif dari Pemerintah Pusat	29
2.8.2 Kemungkinan Insentif atas Partisipasi Investor	29
2.9 STÁNDAR DAN PERSYARATAN PERUMAHAN-PERMUKIMAN	30
2.9.1 Persyaratan dan Kriteria Rumah Susun	31
2.9.2 Perencanaan Kebutuhan Sarana dan Prasarana Lingkungan	32
2.9.2.1 <i>Sarana Pemerintah dan Pelayanan Umum</i>	33
2.9.2.2 <i>Sarana Pendidikan dan Pembelajaran</i>	34
2.9.2.3 <i>Sarana Kesehatan</i>	34
2.9.2.4 <i>Sarana Peribadatan</i>	35
2.9.2.5 <i>Sarana Perdagangan dan Niaga</i>	36
2.9.2.6 <i>Sarana Kebudayaan dan Rekreasi</i>	36
2.9.2.7 <i>Sarana Ruang Terbuka, Taman dan Lapangan Olah Raga</i>	37
2.9.2.8 <i>Prasarana/Utilitas – Jaringan Jalan</i>	37
2.9.2.9 <i>Prasanana/Utilitas – Jaringan Drainase</i>	38
2.10 SASARAN PEMBANGUNAN RUSUNAMI	45
2.11 KAJIAN WILAYAH JAKARTA TIMUR	46
2.11.1 Misi dan Strategi Pengembangan Tata Ruang	48
2.11.2 Struktur dan Pola Pemanfaatan Ruang	48
2.11.2.1 <i>Rencana Pengembangan Kawasan Hijau</i>	48
2.11.2.2 <i>Rencana Pengembangan Kawasan Permukiman</i>	49
2.11.2.3 <i>Rencana Pengembangan Kawasan Umum</i>	50
2.11.2.4 <i>Rencana Pengembangan Sistem Pusat Kegiatan Kotamadya</i>	51
2.11.2.5 <i>Rencana Intensitas Ruang</i>	51
2.12 PENELITIAN YANG RELEVAN	53
2.13 KESIMPULAN	55
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	58
3.1 PENDAHULUAN	58
3.2 KERANGKA BERPIKIR	58
3.3 PERTANYAAN PENELITIAN	59
3.4 STRATEGI PENELITIAN	59
3.5 PROSES PENELITIAN SURVAI	60
3.6 VARIABEL PENELITIAN SURVAI	62
3.7 INSTRUMEN PENELITIAN SURVAI	64
3.8 PENGUMPULAN DATA SURVAI	65
3.9 METODE ANALISIS SURVAI	66
3.9.1 Teknik Delphi	67
3.9.2 Teknik <i>Analytical Hierarchy Process (AHP)</i>	69
3.9.2.1 <i>Hirarki dalam Metode AHP</i>	70
3.9.2.2 <i>Langkah-Langkah Metode AHP</i>	71
3.9.2.3 <i>Formula Matematis</i>	72
3.10 PENENTUAN KRITERIA PENILAIAN LAHAN	79
3.11 VALIDASI TEMUAN	80
3.12 PENILAIAN LAHAN RUSUNAMI	80

3.13 KESIMPULAN	81
<b>BAB IV ANALISA DATA</b>	82
4.1 PENDAHULUAN	82
4.2 GAMBARAN UMUM DATA	82
4.2.1 Wawancara Pakar Tahap Pertama (Validasi Variabel)	83
4.2.2 Wawancara Pakar Tahap Dua (Konsensus)	84
4.2.3 Survei Responden (Konsumen)	84
4.3 TEKNIK <i>ANALYTIC HIERARCHY PROCESS</i> (AHP)	85
4.3.1 Perbandingan Berpasangan ( <i>Pairwise Comparison</i> )	86
4.3.2 Perhitungan Bobot Elemen	86
4.3.3 Perhitungan Konsistensi untuk Pengaruh	87
4.3.4 Uji Konsistensi untuk Pengaruh	88
4.3.3 Perhitungan Korelasi Antar Variabel	88
4.4 VALIDASI TEMUAN	89
4.5 KESIMPULAN	90
<b>BAB V TEMUAN DAN PEMBAHASAN</b>	91
5.1 PENDAHULUAN	91
5.2 TEMUAN	91
5.3 KRITERIA PEMILIHAN LAHAN RUSUNAMI	91
5.3.1 Ketersediaan Jaringan Listrik	92
5.3.2 Sarana dan Jaringan Air Bersih	93
5.3.3 Ketersediaan Transportasi	93
5.3.4 Keterbebasan dari Genangan Air dan Banjir Permukaan	94
5.3.5 Harga Rumah di Sekitar Lahan	95
5.3.6 Status Lahan	97
5.3.7 Kelegalan Penggunaan Lahan	98
5.3.8 Kemajuan Daerah Sekitar	99
5.3.9 Ketersediaan Sarana Perbelanjaan	99
5.3.10 Ketersediaan Fasilitas Kesehatan	100
5.4 PENILAIAN LAHAN RUSUNAMI DI JAKARTA TIMUR	101
5.5 KESIMPULAN	104
<b>BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN</b>	105
6.1 KESIMPULAN	105
6.2 SARAN	106
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	107
<b>LAMPIRAN</b>	109

## DAFTAR GAMBAR

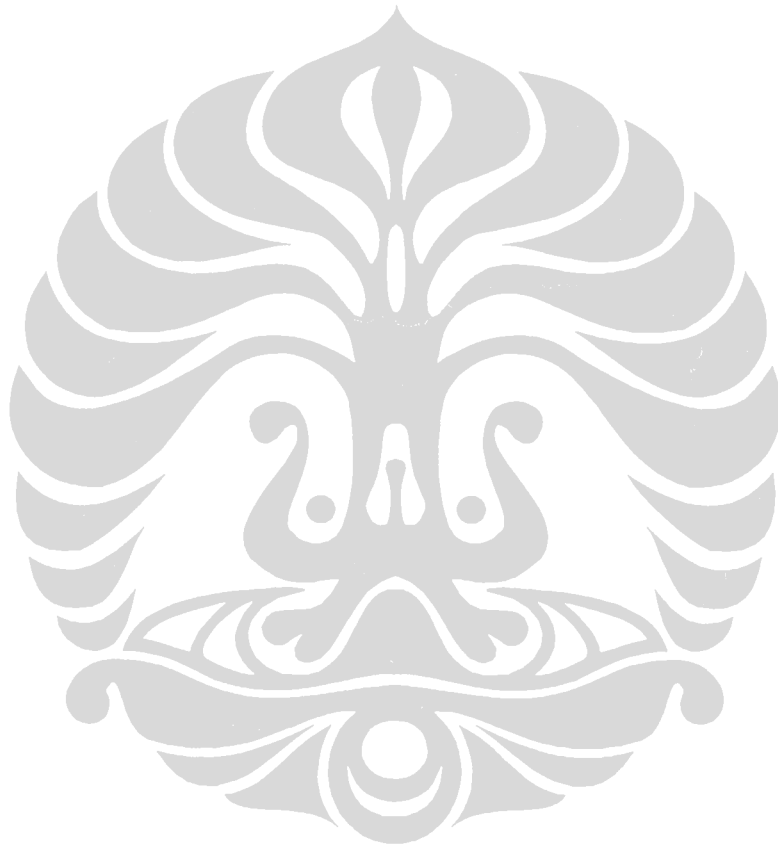
		Halaman
<b>Gambar 1.1</b>	Nilai Kapitalisasi Bisnis Properti Indonesia	1
<b>Gambar 2.1</b>	Proses Bisnis Properti	9
<b>Gambar 2.2</b>	Bagan Alir Kegiatan/Siklus Penyelenggaraan Rumah Susun	11
<b>Gambar 2.3</b>	Siklus Akuisisi Lahan	12
<b>Gambar 2.4</b>	Peta Persebaran Program Pembangunan Rusuna Tahap I di Jakarta Timur	46
<b>Gambar 3.1</b>	Kerangka Berpikir Penelitian	59
<b>Gambar 3.2</b>	Diagram Alir Proses Penelitian	61
<b>Gambar 3.3</b>	Hirarki 3 Tingkat Metode AHP	71
<b>Gambar 3.4</b>	Hirarki 4 Tingkat Metode AHP	71



## DAFTAR TABEL

	Halaman
<b>Tabel 2.1</b>	Faktor Pemilihan Lahan 15
<b>Tabel 2.2</b>	Faktor Penilaian Lokasi 16
<b>Tabel 2.3</b>	Kriteria Utama Pemilihan Tempat 17
<b>Tabel 2.4</b>	Kriteria Pemilihan Lokasi Proyek 18
<b>Tabel 2.5</b>	Faktor Analisa Lahan 20
<b>Tabel 2.6</b>	Kriteria Analisis Tapak 20
<b>Tabel 2.7</b>	Kebutuhan Sarana Pemerintahan dan Pelayanan Umum 33
<b>Tabel 2.8</b>	Kebutuhan Sarana Pendidikan dan Pembelajaran 34
<b>Tabel 2.9</b>	Kebutuhan Sarana Kesehatan 35
<b>Tabel 2.10</b>	Kebutuhan Sarana Peribadatan 35
<b>Tabel 2.11</b>	Jenis Sarana Perdagangan dan Niaga 36
<b>Tabel 2.12</b>	Kebutuhan Sarana Kebudayaan dan Rekreasi 36
<b>Tabel 2.13</b>	Sarana Ruang Terbuka, Taman dan Lapangan Olah Raga 37
<b>Tabel 2.14</b>	Klasifikasi Jalan di Lingkungan Perumahan 38
<b>Tabel 2.15</b>	Kebutuhan Prasarana Persampahan 40
<b>Tabel 2.16</b>	Berbagai Fasilitas Pendukung, Perlengkapan Jalan dan Angkutan Umum 43
<b>Tabel 2.17</b>	Kebutuhan dan Persyaratan Jaringan Transportasi Lokal pada Lingkungan Perumahan 44
<b>Tabel 2.18</b>	Faktor-faktor Pemilihan Lahan 56
<b>Tabel 3.1</b>	Strategi Metode Penelitian untuk Masing-Masing Situasi 60
<b>Tabel 3.2</b>	Contoh Format Kuesioner 62
<b>Tabel 3.3</b>	Contoh Format Kuesioner Pertama (Validasi Variabel) 68
<b>Tabel 3.4</b>	Contoh Format Kuesioner Konsumen 69
<b>Tabel 3.5</b>	Matriks Perbandingan 73
<b>Tabel 3.6</b>	Matriks Perbandingan Berpasangan 74
<b>Tabel 3.7</b>	Contoh Matriks Konsistensi Preferensi 75
<b>Tabel 3.7</b>	Interpretasi terhadap Koefisien Korelasi 72
<b>Tabel 3.8</b>	Nilai Indeks Konsistensi Random (CRI) 77
<b>Tabel 3.9</b>	Interpretasi Terhadap Koefisien Korelasi 78
<b>Tabel 3.10</b>	Contoh Rating Kriteria (Ketersediaan Air Bersih) 80
<b>Tabel 3.11</b>	Contoh Format Penilaian Lahan Rusunami 81
<b>Tabel 4.1</b>	Data Profil Responden Pakar 83
<b>Tabel 4.2</b>	Data Profil Responden Konsumen 85
<b>Tabel 4.3</b>	Matriks Perbandingan Berpasangan Pengaruh 86
<b>Tabel 4.4</b>	Faktor Pembobotan Pengaruh 86
<b>Tabel 4.5</b>	Nilai Rata-rata 87
<b>Tabel 4.6</b>	Perangkingan Variabel 87
<b>Tabel 4.7</b>	Matriks Konsistensi Hirarki Pengaruh 88
<b>Tabel 4.8</b>	Hasil Test Koefisien Konkordansi Kendall 89
<b>Tabel 5.1</b>	Kriteria Pemilihan Lahan Rusunami 92
<b>Tabel 5.2</b>	Rating Ketersediaan Jaringan Listrik 92

<b>Tabel 5.3</b>	Rating Ketersediaan Air Bersih	93
<b>Tabel 5.4</b>	Rating Ketersediaan Sarana Transportasi Publik	94
<b>Tabel 5.5</b>	Rating Keterbebasan dari Genangan Air dan Banjir Permukaan	95
<b>Tabel 5.6</b>	Rating Harga Rumah di Sekitar Lahan	97
<b>Tabel 5.7</b>	Rating Status Lahan	98
<b>Tabel 5.8</b>	Rating Kelegalan Penggunaan Lahan	98
<b>Tabel 5.9</b>	Rating Kemajuan Daerah Sekitar	99
<b>Tabel 5.10</b>	Rating Ketersediaan Sarana Perbelanjaan	100
<b>Tabel 5.11</b>	Rating Ketersediaan Fasilitas Kesehatan	100
<b>Tabel 5.12</b>	Penilaian Lahan Rusunami	103





## DAFTAR ISTILAH DAN DEFINISI

<b>Kawasan perkotaan</b>	Kawasan yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi
<b>Kawasan permukiman</b>	Kawasan budidaya yang ditetapkan dalam rencana tata ruang dengan fungsi utama untuk permukiman
<b>Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW)</b>	Strategi dan arahan kebijaksanaan pemanfaatan ruang wilayah yang meliputi struktur dan pola pemanfaatan ruang wilayah, serta kriteria dan pola pengelolaan kawasan wilayah yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.
<b>Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL)</b>	Panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
<b>Rumah susun (rusun)</b>	Bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal, dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian-bersama, benda-bersama dan tanah bersama
<b>Satuan rumah susun (sarusun)</b>	Unit hunian rumah susun yang dihubungkan dan mempunyai akses ke selasar/koridor/lobi dan lantai lainnya dalam bangunan rumah susun, serta akses ke lingkungan dan jalan umum.
<b>Rumah susun sederhana (rusuna)</b>	Bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang dipergunakan sebagai tempat hunian dengan luas maksimum 21 m <sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi) setiap hunian, dilengkapi dengan KM/WC serta dapur, dapat bersatu dengan unit hunian ataupun terpisah dengan penggunaan komunal, dan diperuntukkan bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah yang pembangunannya mengacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun yang dibangun untuk masyarakat berpenghasilan menengah kebawah

<b>Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)</b>	Masyarakat yang mempunyai pendapatan diatas Rp. 1.000.000,- sampai dengan Rp. 2.500.000,- per bulan.
<b>Masyarakat Berpenghasilan Menengah Bawah</b>	Masyarakat yang mempunyai pendapatan diatas Rp. 2.500.000,- sampai dengan Rp. 4.500.000,- per bulan.
<b>Rusuna bertingkat tinggi</b>	Bangunan gedung rumah susun sederhana dengan jumlah lantai bangunan lebih dari 8 lantai dan maksimum 20 lantai
<b>Rumah susun sederhana milik (rusunami)</b>	Rusuna yang penghuniannya didasarkan pada mekanisme jual beli dan memenuhi kriteria sebagai rusunami
<b>Prasarana lingkungan</b>	Kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya
<b>Sarana lingkungan</b>	Fasilitas penunjang, yang berfungsi untuk menyelenggarakan dan mengembangkan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya
<b>Utilitas</b>	Pelayanan seperti air bersih, air limbah, gas, listrik dan telepon, yang pada umumnya diperlukan untuk beroperasinya suatu bangunan dan lingkungan permukiman
<b>Prasarana dan Sarana Rumah Susun</b>	Kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan rumah susun dapat berfungsi sebagaimana mestinya, yang antara lain berupa jaringan jalan dan utilitas umum, jaringan pemadam kebakaran, tempat sampah, parkir, saluran drainase, tangki septik, sumur resapan, rambu penuntun dan lampu penerangan luar.
<b>Utilitas umum</b>	Fasilitas umum seperti puskesmas, Taman Kanak-Kanak, tempat bermain, pos polisi, yang umumnya diperlukan sebagai sarana penunjang pelayanan lingkungan
<b>Aksesibilitas</b>	Kemudahan pencapaian yang disediakan bagi semua orang, termasuk yang memiliki ketidakmampuan fisik dan mental, seperti penyandang cacat, lanjut usia, ibu hamil, penderita penyakit tertentu dalam mewujudkan kesamaan kesempatan dalam segala aspek kehidupan dan penghidupan.
<b>Jalan</b>	Jalur yang direncanakan atau digunakan untuk lalu lintas kendaraan dan orang
<b>Jalan kolektor</b>	Jalur selebar $\pm 7$ meter, yang melayani angkutan pengumpulan/pembagian dengan ciri-ciri perjalanan jarak sedang, kecepatan rata-rata sedang dan jumlah jalan masuk dibatasi
<b>Jalan lokal</b>	Jalur yang melayani angkutan setempat dengan ciri-ciri perjalanan

	deka, kecepatan rata-rata rendah dan jumlah jalan masuk dibatasi
<b>Jalan lingkungan</b>	Jalur selebar $\pm 4$ meter yang ada dalam satuan permukiman dan lingkungan perumahan
<b>Jalan lokal sekunder</b>	Jalur selebar $\pm 3,0 - 7,0$ meter yang merupakan jalan poros perumahan menghubungkan jalan arteri/kolektor/lokal dan pusat lingkungan perumahan
<b>Jalan lokal sekunder I dan II</b>	Jalur selebar $\pm 3,0 - 6,0$ meter penghubung jalan arteri/kolektor/lokal dengan pusat kegiatan lingkungan perumahan, menuju akses yang lebih tinggi hirarkinya
<b>Daerah Manfaat Jalan (DAMAJA)</b>	Merupakan ruang sepanjang jalan yang dibatasi oleh lebar tinggi dan kedalaman ruang batas tertentu. Ruang tersebut diperuntukkan bagi median, perkerasan jalan, jalur pemisah, bahu jalan, saluran tepi jalan, trotoar, lereng, ambang pengaman, timbunan dan galian, gorong-gorong, perlengkapan jalan dan bangunan pelengkap lainnya
<b>Daerah Milik Jalan (DAMIJA)</b>	Merupakan ruang sepanjang jalan yang dibatasi oleh lebar dan tinggi tertentu yang dikuasai Pembina Jalan. Ruang tersebut diperuntukkan DAMAJA dan pelebaran jalan, penambahan jalur lalu lintas di kemudian hari
<b>Daerah Pengawasan Jalan (DAWASJA)</b>	Merupakan ruang sepanjang jalan diluar DAMIJA yang dibatasi oleh lebar dan tinggi tertentu dan diperuntukkan bagi pandangan bebas pengemudi dan pengamanan konstruksi jalan
<b>Badan jalan</b>	Bagian jalan yang meliputi seluruh jalur lalu lintas, median dan bahu jalan
<b>Bahu jalan</b>	Bagian dari jalan yang terletak pada tepi kiri atau kanan jalan dan berfungsi sebagai : lajur lalu lintas darurat, tempat berhenti sementara, ruang bebas samping, penyangga kestabilan badan jalan, lajur sepeda. Selain itu untuk saluran air minum, saluran air limbah, jaringan telepon, listrik, gas, dll, ditempatkan antara garis sempadan pagar dengan saluran air hujan
<b>Jalur pedestrian</b>	Jalur dengan lebar $\pm 1,5$ meter yang digunakan untuk berjalan kaki atau berkursi roda secara aman, nyaman dan tak terhalang
<b>Ruang terbuka</b>	Wadah yang dapat menampung kegiatan tertentu dari warga lingkungan baik secara individu maupun kelompok
<b>Koefisien Dasar Bangunan (KDB)</b>	Angka persentase perbandingan antara <i>luas seluruh lantai dasar bangunan gedung</i> dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

<b>Koefisien Lantai Bangunan (KLB)</b>	Angka persentase perbandingan antara <i>luas seluruh lantai bangunan gedung</i> dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
<b>Kaveling Tanah Matang</b>	Sebidang tanah yang telah dipersiapkan sesuai dengan persyaratan pembakuan dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah, dan rencana tata ruang lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian untuk membangun bangunan.
<b>Koefisien Daerah Hijau (KDH)</b>	Angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan
<b>Pemilik Bangunan Gedung</b>	Orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
<b>Pengguna Bangunan Gedung</b>	Pemilik bangunan gedung dan/atau bukan pemilik bangunan gedung berdasarkan kesepakatan dengan pemilik bangunan gedung, yang menggunakan dan/atau mengelola bangunan gedung atau bagian bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
<b>Penyelenggara Pembangunan</b>	Badan Usaha Milik Negara atau Daerah, Koperasi, dan Badan Usaha Milik Swasta yang bergerak dalam bidang pembangunan rumah susun.