

**PERANCANGAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA  
DENGAN PENDEKATAN ARSITEKTUR PERILAKU  
DI KOTA BEKASI**

Disusun guna memenuhi Laporan Pengembangan Konsep Tugas Akhir

Dosen Pembimbing : Alifiano Rezka Adi, M.Sc. , Abdullah Ibnu Thalhah, M.Pd.



Disusun Oleh :

Nisa' Ainun Mardhiyah MN 1904056036

**PROGRAM STUDI ILMU SENI DAN ARSITEKTUR ISLAM  
FAKULTAS USHULUDDIN DAN HUMANIORA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO  
SEMARANG  
2023**

**LEMBAR PENGESAHAN**

**LAPORAN PENGEMBANGAN KONSEP TUGAS AKHIR**

**PRODI ILMU SENI & ARSITEKTUR ISLAM**

Diajukan untuk Memenuhi Sebagian syarat

Memperoleh gelar Sarjana

Dalam Ilmu Seni dan Arsitektur Islam

Disusun oleh:

Nisa' Ainun Mardhiyah Mn

NIM 1904056036

Menyetujui

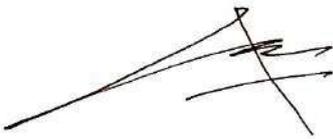
Dosen Pembimbing Laporan Pengembangan Tugas Akhir

Program Studi Ilmu Seni dan Arsitektur Islam

Fakultas Ushuluddin dan Humaniora

UIN Walisongo Semarang

Dosen Pembimbing I



**Alifiano Rezka Adi, M.Sc.**

NIP 1991 0919 2019 031016

Dosen Pembimbing II



**Abdullah Ibnu Thalbah, M.Pd.**

NIP

Mengetahui,

Ketua Program Studi Ilmu seni Arsitektur & Islam

Fakultas Ushuluddin dan Humaniora



**Dr. Zainul Adzfar, M.Ag**

NIP 19730826 200212 1002

## HALAMAN PENGESAHAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

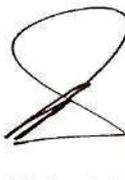
Nama : NISA' AINUN MARDHIYAH MN  
NIM : 1904056036  
Judul Skripsi : Perancangan Rumah Susun Sederhana Sewa dengan Pendekatan Arsitektur Perilaku di Kota Bekasi

Telah di ujikam dalam sidang tugas akhir oleh dewan penguji Fakultas Ushuluddin dan Humaniora UIN Walisongo Semarang dan dapat diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana dalam bidang keilmuan Ilmu Seni dan Arsitektur Islam.

Dewan Penguji

Semarang, 12 Juli 2023

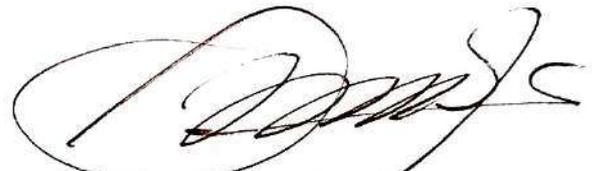
Ketua Sidang



**Dr. Zainul Adzfar, M.Ag**

NIP.19730826 200212 1002

Sekretaris Sidang



**Abdullah Ibnu Thalhan, MPd.**

NIP .....

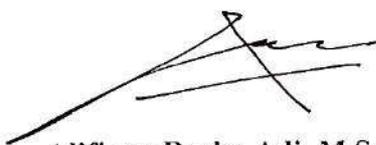
Penguji I



**Shofiyah Nurmasari, MT.**

NIP. 198406282019032006

Pembimbing 1



**Alifiano Rezka Adi, M.Sc.**

NIP.1991 0919 2019 031016

Penguji II



**Muhammad Atiq, ST., MT.**

NIP. 198405012019031007

Pembimbing 2



**Abdullah Ibnu Thalhan, MPd.**

NIP .....

## LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Nisa' Ainun Mardhiyah MN

NIM : 1904056036

Judul Skripsi : Perancangan Rumah Susun Sederhana Sewa dengan Pendekatan Arsitektur  
Perilaku di Kota Bekasi

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa penulisan tugas akhir ini berdasarkan hasil penelitian, pemikiran dan pemaparan asli dari saya sendiri, sebagai bagian dari tugas akhir ini. Jika terdapat karya orang lain, saya akan mencantumkan sumber yang jelas.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis ini dan sanksi lain sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.

Demikian pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar tanpa paksaan dari pihak manapun.

Semarang, 22 Agustus..... 2023

Yang membuat pernyataan,



**Nisa' Ainun Mardhiyah MN**

NIM. 1904056036

## KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim, segala puji syukur dihaturkan kepada kehadiran Tuhan Yang Maha Esa Allah SWT untuk segala limpahan rahmat serta karunia yang diberikan Oleh-Nya sehingga Laporan Tugas Akhir berjudul “Perancangan Rumah Susun Sederhana Sewa dengan Pendekatan Arsitektur Perilaku di Kota Bekasi” ini dapat terselesaikan. Shalawat serta salam dihaturkan kepada baginda besar Nabi Muhammad SAW, yang memberikan penulis petunjuk mana yang hak dan yang batil.

Tugas Akhir ini merupakan salah satu persyaratan yang harus dipenuhi oleh setiap mahasiswa jurusan Ilmu Seni dan Arsitektur Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang untuk menempuh sarjana strata satu. Penulis sadar saat melakukan penulisan ini tidak luput dari support dukungan dari orang yang ada disekitar sehingga kesulitan dan hambatan dapat teratasi. Dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan terimakasih sebanyakbanyaknya kepada:

1. Allah SWT, atas begitu banyaknya rahmat dan Inayah-Nya.
2. Rasulullah Muhammad SAW sebagai tauladan umat islam.
3. Kedua Orang Tua, kakak dan juga adik yang selalu percaya dan berdo'a bahwa penulis bisa menyelesaikan tugas akhir ini hingga tuntas.
4. Bapak DR. Zainul Adzfar, M.Ag . selaku Ketua Jurusan Prodi Ilmu Seni dan Arsitektur Islam, UIN Walisongo Semarang.
5. Bapak Alifiano Rezka Adi, M.Sc dan Bapak Abdullah Ibnu Thalhaf, MPd. selaku dosen pembimbing yang telah membantu dan memberikan arahan dalam penyusunan tugas akhir ini.
6. Teman-teman ISAI angkatan 19 dan semuanya yang tidak bisa disebutkan satu per satu.

Penulis menyadari banyaknya keterbatasan dan juga kekurangan selama pembuatan Tugas Akhir ini sehingga jauh dari kata sempurna. Akhir kata semoga laporan ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang memerlukannya.

Semarang,

22 Agustus .....2023



Nisa' Ainun Mardhiyah MN

## ABSTRAK

Kota Bekasi merupakan salah satu kota dari 5 kota dengan populasi terbesar di Indonesia. Dengan jumlah penduduk lebih dari 2 juta jiwa, Kini Kota Bekasi berkembang menjadi tempat tinggal kaum urban dan sentra industri di Provinsi Jawa Barat. Kota Bekasi memiliki kepadatan penduduk yang tinggi. Dari 12 Kecamatan, 9 di antaranya memiliki tingkat kepadatan penduduk lebih dari 10.000 jiwa/ km<sup>2</sup> . Kecamatan Bekasi Barat menjadi daerah terpadat dengan tingkat kepadatan mencapai 19,02 ribu jiwa/ km<sup>2</sup>.

Dari pesatnya pertumbuhan penduduk ini akan menimbulkan dampak negatif apabila pertumbuhan penduduk yang terjadi tidak di seimbangkan dengan sarana dan prasarana yang mencukupi untuk mendukung keberlangsungan hidup penduduknya agar memperoleh kehidupan dan penghidupan yang makmur dan sejahtera. Guna memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), pemerintah telah berupaya dengan adanya berbagai program perumahan, salah satunya adalah dengan adanya rumah rusun sederhana sewa (rusunawa).

Konsep minimalis dipilih dalam perancangan ini, bentuknya yang terlihat sederhana namun memiliki nilai fungsional yang tinggi. Dan dirancangnya rusun ini juga memiliki tujuan nilai fungsional yang tinggi sebagai tempat tinggal, namun tetap menyeimbangkan dengan kebutuhan maupun perilaku penghuninya.

## DAFTAR ISI

<b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>	<b>I</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>II</b>
<b>LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN .....</b>	<b>III</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>IV</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>V</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>VI</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>VIII</b>
<b>daftar tabel .....</b>	<b>IX</b>
<b>BAB I.....</b>	<b>1</b>
<b>PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1. Pengertian Judul.....	1
1.2. Latar Belakang .....	2
1.3. Rumusan Masalah.....	3
1.4. Tujuan dan Sasaran .....	4
1.4.1. Tujuan .....	4
1.4.2. Sasaran .....	4
1.5. Lingkup Pembahasan .....	4
1.5.1. Pembahasan Arsitektural .....	4
1.5.2. Pembahasan Non Arsitektural .....	4
1.6. Sistematika Penulisan .....	5
1.7. Keaslian Penulisan .....	6
<b>BAB II .....</b>	<b>8</b>
<b>TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>8</b>
2.1. Tinjauan Rumah Susun .....	8
2.1.1. Pengertian Rumah Susun .....	8
2.1.2. Tujuan Rumah Susun.....	8
2.1.3. Karakteristik Rumah Susun .....	9
2.1.4. Jenis-Tipe Rumah Susun .....	9
2.1.5. Komponen Persyaratan Teknis Rumah Susun.....	13
2.2. Tinjauan Arsitektur Perilaku.....	19
2.2.1. Variabel Pembentuk Arsitektur Perilaku .....	19
2.2.2. Pendekatan Arsitektur Perilaku pada Proses Perancangan Rumah Susun.....	21
2.3. Tinjauan Hukum .....	23
<b>BAB III.....</b>	<b>24</b>
<b>METODE PERANCANGAN .....</b>	<b>24</b>

3.1. Teknik Pengumpulan Data .....	24
3.2. Pengolahan Data / Analisis .....	25
3.3. Sintesis / Konsep .....	26
3.4. Tahapan Desain .....	27
<b>BAB IV .....</b>	<b>28</b>
<b>ANALISA DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>28</b>
4.1. Analisa Tema .....	28
4.2. Lokasi Eksisting Site.....	28
4.3. Kelayakan Site .....	29
4.4. Analisa Tapak .....	29
4.4.1. Batasan Site.....	29
4.4.2. View dari Site .....	29
4.4.3. View ke Site.....	30
4.4.4. Analisa Aksesibilitas.....	31
4.4.5. Analisa Kebisingan .....	31
4.4.6. Analisa Matahari.....	32
4.4.7. Analisa Topografi .....	32
4.4.8. Analisa Klimatologi .....	32
4.4.9. Analisa Hidrologi.....	33
4.4.10. Analisa Geologi .....	33
4.5. Analisa Fungsi Bangunan .....	33
4.6. Analisa Kebutuhan Ruang .....	34
4.6.1. Pengguna.....	34
4.6.2. Analisa Aktifitas dan Kebutuhan Ruang Pengguna.....	34
4.7. Analisa Besaran Ruang .....	36
4.8. Analisa Struktur .....	41
4.9. Analisa Utilitas.....	42
<b>BAB V .....</b>	<b>46</b>
<b>KONSEP PERANCANGAN.....</b>	<b>46</b>
5.1. Tahap Awal Pengembangan.....	46
5.2. Kesimpulan Dan Saran.....	47

## DAFTAR PUSTAKA

## LAMPIRAN

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Tipe Penyusunan Lantai Unit Huniah Simplex.....	10
Gambar 2. 2 Tipe Penyusunan Lantai Unit Huniah Duplex .....	11
Gambar 2. 3 Tipe Penyusunan Lantai Unit Huniah Triplex .....	11
Gambar 2. 4 Tipe Pelayanan <i>Single Corridor</i> .....	12
Gambar 2. 5 Tipe Pelayanan <i>Double Corridor</i> .....	12
Gambar 2. 6 Tipe Pelayanan <i>Tower Plan</i> .....	13
Gambar 2. 7 Tipe Pelayanan <i>Crossplan</i> .....	13
Gambar 4. 1 Peta Kota Bekasi .....	28
Gambar 4. 2 Lokasi Site.....	28
Gambar 4. 3 View barat dari site .....	29
Gambar 4. 4 View utara dari site .....	29
Gambar 4. 5 View timur dari site.....	30
Gambar 4. 6 View selatan dari site .....	30
Gambar 4. 7 View barat ke site.....	30
Gambar 4. 8 View utara ke site.....	30
Gambar 4. 9 View timur ke site .....	31
Gambar 4. 10 View selatan ke site.....	31
Gambar 4. 11 Analisa aksesibilitas .....	31
Gambar 4. 12 Analisa Kebisingan .....	31
Gambar 4. 13 Analisa matahari .....	32
Gambar 4. 14 Bagan aktivitas penghuni .....	34
Gambar 4. 15 Bagan Aktivitas Pengelola .....	35
Gambar 4. 16 Bagan aktivitas tamu (non-penghuni).....	36
Gambar 5. 1 Transformasi bentuk 1 .....	46
Gambar 5. 2 Transformasi bentuk 2 .....	46
Gambar 5. 3 Transformasi bentuk 3 .....	46
Gambar 5. 4 Transformasi bentuk 4 .....	46
Gambar 5. 5 Transformasi bentuk 5 .....	46

## DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Keaslian Penulisan.....	6
Tabel 2. 1 Persyaratan Ruang Pada Rumah Susun .....	14
Tabel 2. 2 Persyaratan Struktur – Komponen Dan Bahan Bangunan.....	14
Tabel 2. 3 Persyaratan Kelengkapan Pada Rumah Susun.....	15
Tabel 4. 1 Kebutuhan ruang penghuni .....	34
Tabel 4. 2 Kebutuhan ruang pengelola .....	35
Tabel 4. 3 Kebutuhanruang tamu (non-penghuni).....	36
Tabel 4. 4 Analisa besaran unit.....	37
Tabel 4. 5 Analisa besaran ruang public space .....	37
Tabel 4. 6 Analisa besaran ruang pengelolaan & teknis .....	40
Tabel 4. 7 Analisa Struktur .....	41
Tabel 4. 8 Analitis utilitas .....	42

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### 1.1. Pengertian Judul

Judul yang diambil oleh penulis pada tugas akhir ini adalah " Perancangan Rumah Susun Sederhana Sewa dengan Pendekatan Arsitektur Perilaku di Kota Bekasi ". Dengan definisi sebagai berikut;

- o Perancangan

Menurut KBBI kata perancangan berasal dari kata rancang yang memiliki makna yaitu proses, perbuatan merancang. Menurut Ikatan Arsitek Indonesia yang tercantum pada buku “ Pedoman Hubungan Kerja Antara Arsitek dengan Pengguna Jasa” Pasal 4 yaitu rancangan arsitektur hasil dari penyusunan perencanaan (mulai dari proses pembuatan sampai tahap penjabaran TOR/Term of Reference atau KAK/Kerangka Acuan Kerja) dan perancangan (konsep rancangan, prarancangan, pengembangan rancangan dan gambar kerja, penyiapan dokumen pelaksanaan dan proses pengadaan pelaksanaan konstruksi serta pengawasan berkala) sampai terbentuknya karya arsitektur, baik untuk proses perizinan maupun proses pelaksanaan konstruksi.

- o Rumah Susun Sederhana Sewa

Berdasarkan pada Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 18/PERMEN/M/2007. Rumah susun sederhana sewa, atau yang biasa disebut dengan rusunawa, ialah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional baik secara horizontal maupun vertikal dan merupakan bagian-bagian yang masing-masingnya digunakan secara terpisah, dengan status kepemilikannya berupa sewa serta dibangun menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dengan fungsi utamanya sebagai hunian.

- o Kota Bekasi

Kota Bekasi merupakan salah satu kota di Indonesia yang memiliki populasi terbesar di Indonesia. Kota Bekasi merupakan penyangga ibukota Republik

Indonesia, DKI Jakarta. Yang terletak di sebelah timur DKI Jakarta, dengan letak geografis pada posisi 6° 10' 53" - 6° 30' 6" Lintang Selatan dan 106° 48' 28" -107° 27' 29" Bujur Timur, dengan kemiringan berada di angka 0 – 2 % dan ketinggian pada angka 11 m – 81 m di atas permukaan air laut.

- o Pendekatan Arsitektur Perilaku

Arsitektur perilaku ialah arsitektur yang manusiawi, yang mampu memahami juga mewadahi perilaku-perilaku manusia yang diambil dari berbagai macam perilaku, baik itu berupa perilaku pencipta, pengamat, maupun perilaku alam sekitarnya (Mangunwijaya, Y. B., 1988). Dari pengertian tersebut didapati bahwa arsitektur perilaku merupakan pendekatan arsitektur yang membahas mengenai hubungan antara perilaku manusia dengan lingkungan arsitektur sebagai pertimbangan dalam penerapan desain.

## 1.2. Latar Belakang

Kota Bekasi merupakan salah satu kota dari 5 kota dengan populasi terbesar di Indonesia. Dengan jumlah penduduk lebih dari 2 juta jiwa, Kini Kota Bekasi berkembang menjadi tempat tinggal kaum urban dan sentra industri di Provinsi Jawa Barat. Mulanya Kota Bekasi merupakan salah satu kecamatan dari Kabupaten Bekasi, yang kemudian terus berkembang dan akhirnya ditingkatkan statusnya menjadi kota administratif Bekasi pada tahun 1982.

Penduduk Kota Bekasi berdasarkan hasil Sensus Penduduk 2020 (SP2020) diperkirakan sebanyak 2,56 juta jiwa. Yang terdiri dari laki-laki 1,29 juta jiwa dan perempuan 1,27 juta jiwa. Secara keseluruhan luas Kota Bekasi mencapai 210,49 km<sup>2</sup>. Namun sebagian besar wilayah Kecamatan di Kota Bekasi memiliki kepadatan penduduk yang tinggi. Dari 12 Kecamatan, 9 di antaranya memiliki tingkat kepadatan penduduk lebih dari 10.000 jiwa/ km<sup>2</sup> . Kecamatan Bekasi Barat menjadi daerah terpadat dengan tingkat kepadatan mencapai 19,02 ribu jiwa/ km<sup>2</sup> .

Dari pesatnya pertumbuhan penduduk ini akan menimbulkan dampak negatif apabila pertumbuhan penduduk yang terjadi tidak di seimbangkan dengan sarana dan prasarana yang mencukupi untuk mendukung keberlangsungan hidup penduduknya agar memperoleh kehidupan dan penghidupan yang makmur dan sejahtera. Salah satu dampak negatif yang dapat ditimbulkan yaitu berkurangnya

lahan tempat tinggal, dan juga mengakibatkan lahan yang tersisa memiliki nilai yang sangat tinggi untuk di tempati.

Kebutuhan hunian pun semakin meningkat dan terus berbanding terbalik dengan semakin berkurangnya ketersediaan lahan yang ada. Dengan adanya konsep pembangunan ke arah vertikal seperti rumah susun, apartemen, dll dapat membantu melipat gandakan daya dukung lahan yang ada di wilayah kota yang padat penduduk. Dengan demikian adanya pembangunan rumah susun merupakan kebijakan yang tepat dan baik untuk mengatasi permasalahan yang terjadi.

Tak hanya berkurangnya ketersediaan lahan, faktor ekonomi yang terbatas pun mejadi salah satu permasalahan bagi banyak masyarakat untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang layak. Angka kemiskinan di Kota Bekasi pada tahun 2020 tercatat sebanyak 134,01 ribu orang (4,38%) dan tercatat sebanyak 144,12 ribu orang (4,74%) pada tahun 2021, yang mana dari data tersebut dapat diketahui terjadi peningkatan sebanyak 10.110 orang (0,26%). Mereka para masyarakat berpenghasilan rendah tak memiliki kemampuan dan kesempatan untuk membeli lahan tempat tinggal, padahal sebagian keluarga akan ada bertambah jumlah anggota keluarga, dan bahkan akan muncul satuan keluarga baru yang nantinya juga membutuhkan tempat tinggal. Sebagai dampaknya maka semakin banyak muncul pemukiman yang tak terkendali.

Guna memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), pemerintah telah berupaya dengan adanya berbagai program perumahan, salah satunya adalah dengan adanya rumah rusun sederhana sewa (rusunawa). Penyediaan rusunawa ditujukan bagi masyarakat golongan menengah bawah guna menjadi salah satu alternatif penyelesaian dalam menyikapi kebutuhan perumahan yang ditinjau dari nilai lahan kota Bekasi yang cukup tinggi yang diakibatkan berkurangnya ketersediaan lahan dan nilai ekonomi yang rendah.

### 1.3. Rumusan Masalah

1. Bagaimana cara mendesain rumah susun sederhana sewa dengan pendekatan arsitektur perilaku?
2. Bagaimana desain ruang-ruang pada rumah susun sederhana sewa yang dapat mewadahi perilaku-perilaku penggunanya?

## 1.4. Tujuan dan Sasaran

### 1.4.1. Tujuan

1. Mampu menciptakan desain rumah susun sederhana sewa dengan pendekatan arsitektur perilaku.
2. Mampu menciptakan desain ruang-ruang pada rumah susun sederhana sewa yang dapat mewadahi perilaku-perilaku penggunanya.

### 1.4.2. Sasaran

1. Menerapkan tema arsitektur perilaku pada bangunan sehingga menghasilkan sebuah desain yang bisa menyesuaikan penghuninya, baik dari segi psikologis, dan kebiasaan
2. Pengolahan tapak yang baik dan benar untuk menghasilkan siteplan (rencana tapak) peruntukan rumah susun.
3. Pemrograman ruang dalam tapak yang sesuai dengan kelompok kegiatan yang dapat menghasilkan denah.

## 1.5. Lingkup Pembahasan

### 1.5.1. Pembahasan Arsitektural

1. Membuat konsep rancangan mulai dari pemilihan site, analisis data, maupun pengolahan data
2. Pengembangan skematik desain mulai dari menyusun pola dan juga bentuk arsitektur dengan mengubahnya menjadi desain berupa gambar yang dibuat berdasarkan konsep perancangan.
3. Studi ini hanya sebatas usulan tidak sampai pada tahap simulasi dan implementasi.

### 1.5.2. Pembahasan Non Arsitektural

Lingkup pembahasan pada tugas akhir ini bukan hanya pada topik yang mendukung perencanaan dan perancangan fisik bangunan, tetapi juga pada topik pembahasan non fisik, yaitu untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kota Bekasi.

## 1.6. Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan yang digunakan dalam menyusun Penulisan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur sebagai laporan konsep tugas akhir ini, yaitu:

### **BAB I        PENDAHULUAN**

Bab Pendahuluan berisi tentang uraian dan penjelasan secara umum isi keseluruhan karya tulis ini yakni latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, lingkup pembahasan, sistematika penulisan, serta keaslian penulisan. Selain itu juga terdapat pengertian atau penjelasan judul yang menjelaskan secara singkat tentang konsep perancangan ini.

### **BAB II        TINJAUAN PUSTAKA**

Bab Tinjauan Pustaka berisi dasar atau teori dasar atau teori yang relevan dengan obyek dan permasalahan perancangan. Teori-teori yang akan diuraikan meliputi pengertian objek bangunan, standar bangunan, tinjauan dari pendekatan judul, studi kasus terkait fungsi bangunan atau tema yang sama.

### **BAB III       METODE PERANCANGAN**

Bab Metode Perancangan berisi uraian pola pikir dan langkah kerja yang ditempuh dalam menyusun konsep tugas akhir. Hal ini meliputi dasar pemikiran atau alasan pemilihan tema/pendekatan, alur perancangan alur pola pikir hingga cara mensistesisnya.

### **BAB IV        ANALISA DAN PEMBAHASAN**

Bab Analisa dan Pembahasan berisi proses analisa dan sintesa untuk menemukan konsep. Pada bagian ini diuraikan lokasi eksisting site, pemilihan site, analisa program ruang, dan analisa tema.

### **BAB V        DRAFT KONSEP PERANCANGAN**

Pada Bab Draft Konsep Perancangan akan diuraikan tahap awal pengembangan sebagai hasil akhir dari bab analisa dan pembahasan, berupa gambar gubahan massa, organisasi ruang makro dan mikro, serta penentuan konsep atau penekanan perancangan. Selain itu ada kesimpulan dan saran.

## 1.7. Keaslian Penulisan

Tabel 1. 1 Keaslian Penulisan

No.	Judul	Substansi	Perbedaan
1.	Konsep Perencanaan dan Perancangan Rumah Susun Sederhana Sewa di Surakarta Dengan Penekanan pada Ruang Bersama Melalui Pendekatan Arsitektur Perilaku <b>(Citra Dwi Putra, Universitas Sebelas Maret, 2009)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mendesain rumah susun sederhana sewa dengan penekanan pada ruang bersama melalui pendekatan arsitektur perilaku</li> <li>- Mendesain rumah susun sederhana melalui kajian optimalisasi ruang bersama yang mampu sebagai jembatan guna meningkatkan taraf hidup penghuninya baik materil maupun spiritual.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Penekanan pada perancangan ruang bersama yang mampu menampung berbagai kegiatan kebersamaan penghuninya.</li> <li>- Lokasi Site</li> </ul>
2.	Rumah Susun Untuk Masyarakat Berpendapatan Rendah dengan Pendekatan Arsitektur Perilaku di Makassar <b>(Ayu Larasati Anwar, UIN Alauddin Makassar, 2020)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mendesain rumah susun sederhana sewa melalui pendekatan arsitektur perilaku arsitektur perilaku pada bangunan sehingga menghasilkan sebuah desain yang bisa menyesuaikan penghuninya, baik dari segi psikologis, dan kebiasaan.</li> <li>- Mendesain rumah susun sederhana dengan menyesuaikan kondisi sosial dan ekonomi untuk masyarakat berpendapatan rendah agar dapat hidup nyaman dan layak.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Perancangan rumah susun menyesuaikan dengan kondisi masyarakat di sekitar kawasan pergudangan terpadu berdasarkan peta rencana pola ruang kota Makassar</li> <li>- Lokasi Site</li> </ul>
3.	Rumah Susun Sewa bagi Pedagang Pasar Suryokusumo Semarang dengan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mendesain rumah susun sederhana sewa bagi pedagang pasar suryokusumo semarang dengan pendekatan arsitektur perilaku perlu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mendesain rumah susun sederhana sewa dengan focus sasara untuk</li> </ul>

	Pendekatan Arsitektur Perilaku <b>(Imanuel Septiandy          P.I., Universitas          Katolik          Soegijapranata          Semarang, 2021)</b>	melakukan pendekatan perilaku agar dapat mengakomodasi dan memperbaiki kegiatan penghuni yang sesuai dengan keadaan ekonomi, sosial, dan budaya penghuni.	para pedagang pasar suryokusumo semarang - Lokasi site
--	---	--	--

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### 2.1. Tinjauan Rumah Susun

##### 2.1.1. Pengertian Rumah Susun

Dalam Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 yang berisi tentang rumah susun mendefinisikan bahwa rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun arah vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang didalamnya dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, maupun tanah bersama.

Berdasarkan pada Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 18/PERMEN/M/2007. Rumah susun sederhana sewa, atau yang biasa disebut dengan rusunawa, ialah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional baik secara horizontal maupun vertikal dan merupakan bagian-bagian yang masing-masingnya digunakan secara terpisah, dengan status kepemilikannya berupa sewa serta dibangun menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dengan fungsi utamanya sebagai hunian.

##### 2.1.2. Tujuan Rumah Susun

Menurut pasal 3 dari UU no. 20 tahun 2011 tujuan dari pembangunan rumah susun adalah sebagai berikut:

- a. menjamin terciptanya bangunan rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang aman, sehat, harmonis, berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu untuk membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya;
- b. meningkatkan efisiensi dan efektivitas dalam pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dengan menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan

- seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;
- c. mengurangi kebutuhan luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;
  - d. memenuhi kebutuhan sosial ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni serta masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan untuk memenuhi kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terkhusus bagi MBR;
  - e. menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak juga terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang aman, sehat, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan
  - f. memberikan kepastian hukum baik dalam penyediaan, kepenghunan, pengelolaan, dan juga kepemilikan rumah susun.

#### 2.1.3. Karakteristik Rumah Susun

Beberapa karakteristik dasar rumah susun adalah sebagai berikut:

- a. Umumnya berlokasi di kawasan pusat kota, dengan pertimbangan lokasi dekat dengan tempat pekerjaan.
- b. Berlokasi di luar pusat kota dengan pertimbangan bahwa lokasi kawasan tersebut memang direncanakan untuk dikembangkan menjadi suatu kawasan industri atau direncanakan menjadi suatu kawasan kota baru/kota satelit.
- c. Berstruktur vertikal sebagai bangunan berlantai banyak  $\leq 5$  lantai.
- d. Tiap satuan unit hunian dibatasi oleh tetangga baik di sisi kanan kiri dan di sisi atas bawah sehingga pengembangan luas unit relatif sulit dimungkinkan.
- e. Unit-unit dibangun secara prototype, sehingga relatif tidak memungkinkan pengembangan aspirasi dan jati diri penghuninya.

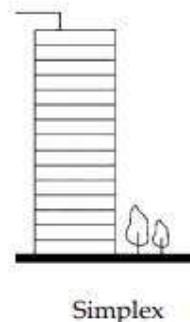
#### 2.1.4. Jenis-Tipe Rumah Susun

Jenis dan tipe rumah susun dapat dibedakan berdasarkan spesifikasi, yakni:

- a. Berdasarkan sistem bangunan:

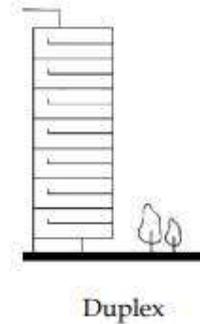
Berdasarkan bentuk bangunannya, maka rumah susun terbagi 3 kelompok, yaitu:

- 1) Rumah susun bertingkat rendah, dengan ketinggian maksimal 4 lantai, dengan sistem struktur masih sederhana, dan alat transportasi vertikal berupa tangga sebagai alat penghubung antar lantai.
  - 2) Rumah susun bertingkat sedang dengan ketinggian 5 s/d 8 lantai, dengan sistem struktur rangka murni, dan sudah menggunakan alat transportasi vertikal.
  - 3) Rumah susun bertingkat tinggi dengan ketinggian 9 lantai atau lebih, dengan menggunakan jenis sistem struktur yang beraneka ragam (struktur rangka dipadukan dengan sistem struktur lain), dan menggunakan sistem utilitas yang lengkap seperti lift juga alat pemadam kebakaran aktif, dll.
- b. Berdasarkan penyusunan lantainya, rumah susun dapat dibedakan menjadi:
- 1) Simplex, Satu unit hunian dilayani oleh satu lantai, dalam satu lantai ini juga terdiri dari beberapa unit hunian. Merupakan bentuk yang paling sederhana dan paling ekonomis.



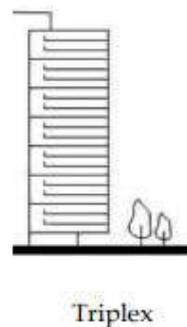
Gambar 2. 1 Tipe Penyusunan Lantai Unit Huniah Simplex

- 2) Duplex, yang mana kebutuhan satu hunian dilayani dalam 2 lantai. Desain yang demikian dapat mengeliminasi kebutuhan koridor, dimana tidak setiap lantai membutuhkan koridor. Namun didalam setiap unit hunian membutuhkan tangga untuk menghubungkan antar lantai.



Gambar 2. 2 Tipe Penyusunan Lantai Unit Huniah Duplex

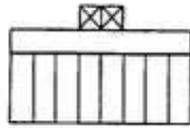
- 3) Triplex, yang mana satu hunian dilayani oleh 3 lantai. Dalam desain ini kegiatan dalam setiap unit hunian dapat dilanjutkan dalam area yang terpisah.



Gambar 2. 3 Tipe Penyusunan Lantai Unit Huniah Triplex

- c. Berdasarkan pencapaiannya secara vertikal, maka rumah susun dibedakan menjadi 2 tipe hunian, yakni:
  - 1) *Elevated apartement*  
Yaitu bangunan dengan pencapaian vertikal yang menggunakan lift (biasa diterapkan pada rumah susun dengan ketinggian lebih dari 4 lantai).
  - 2) *Walk up apartement*  
Yaitu bangunan dengan pencapaian vertikal yang menggunakan tangga.
- d. Berdasarkan pelayanan koridornya, rumah susun dibedakan menjadi beberapa tipe, yakni:
  - 1) Pelayanan koridor 1 sisi (*single corridor*)

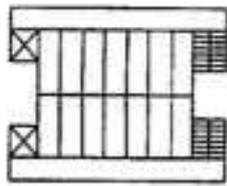
Pelayanan ini memiliki keuntungan bagi penghuni, yakni adanya panjang bangunan yang tidak terbatas dengan tercapainya cross ventilation sehingga cahaya masuk secara optimal dari dua arah baik depan maupun belakang bangunan. Pelayanan koridor satu sisi ini lebih ekonomi untuk bangunan tinggi sehingga mudah dikembangkan dengan orientasi dan pencapaian 1 arah.



Gambar 2. 4 Tipe Pelayanan *Single Corridor*

2) Pelayanan koridor 2 sisi (*double corridor*)

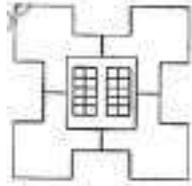
Pelayanan koridor 2 sisi ini lebih ekonomis untuk bangunan lantai tinggi sehingga nantinya mudah untuk dikembangkan dengan orientasi dan pencapaian 1 arah, namun pelayanan koridor 2 sisi tidak dapat mewujudkan cross ventilation.



Gambar 2. 5 Tipe Pelayanan *Double Corridor*

3) Koridor tengah (*tower plan*)

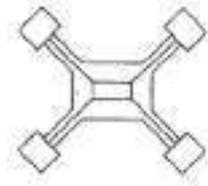
Pelayanan jenis ini untuk golongan menengah ke bawah dengan tiap unit memiliki 2 arah pandang dan juga core terpusat. Bentuk ini adaptable terhadap tapak yang berkontur, namun kurang efisien.



Gambar 2. 6 Tipe Pelayanan *Tower Plan*

4) *Crossplan*

Pelayanan jenis ini mempunyai 4 sayap, yang masing-masingnya terdapat 2 unit dengan arah pencapaian langsung dengan tercapainya cross ventilation dan pandangan 2 arah. Namun bentuk pelayanan jenis ini mengalami kesulitan terhadap orientasi arah matahari.



Gambar 2. 7 Tipe Pelayanan *Crossplan*

e. Berdasarkan kepemilikannya, maka dapat dibedakan menjadi:

- 1) Rusunawa, rumah susun yang disewakan untuk kalangan menengah bawah, yang bekerja di perkotaan, namun belum memilikirumah sendiri. Pengguna menyewa dari pengelola. Rumah susun jenis ini mengharuskan penghuni membayar uang sewa/kontrak berdasarkan perjanjian yang telah diatur dan disepakati bersama.
- 2) Rusunami, penghuni dapat membeli satuan rumah susun berserta kepemilikannya.

#### 2.1.5. Komponen Persyaratan Teknis Rumah Susun

Adapun persyaratan teknis rumah susun ini diantaranya adalah sbb ;

a. Ruang.

Ruang-ruang harus memenuhi fungsi utamanya, yaitu sebagai tempat tinggal, tempat usaha, atau fungsi ganda. Semua ruang yang

akan dipergunakan sehari-hari harus disediakan penghawaan serta pencahayaan baik alami ataupun buatan, memenuhi ambang batas suara baik dari dalam ke luar ataupun dari luar ke dalam.

Tabel 2. 1 Persyaratan Ruang Pada Rumah Susun

Kriteria	Persyaratan
Penghawaan alami/buatan	Sistem pertukaran udara menggunakan sistem cross ventilation dengan lubang angin minimum 1% dari luas ruang.
Pencahayaan alami/buatan	Minimum pencahayaan sebesar 50 lux untuk ruang kerja dan 20 lux untuk ruang lainnya.
Suara/kebisingan	Memenuhi ambang batas suara.
Bau	Memenuhi persyaratan ambang batas pencemaran, baik dari dalam maupun dari luar.

b. Struktur, komponen dan bahan bangunan.

Rumah susun harus menggunakan struktur, komponen serta bahan bangunan dengan memperhatikan prinsip-prinsip koordinasi modular, memenuhi persyaratan konstruksi dan juga memperhitungkan kekuatan serta ketahanannya.

Tabel 2. 2 Persyaratan Struktur – Komponen Dan Bahan Bangunan

Kriteria	Persyaratan
Struktur	Merupakan satu kesatuan sistem konstruksi bangunan baik atas maupun bawah dan tidak boleh diubah, keawetan struktur minimum mencapai 50 tahun.
Komponen bahan bangunan	Komponen dan bahan bangunan yang bukan struktur harus memiliki keawetan minimum mencapai 20 tahun.

c. Kelengkapan Rumah Susun

Rumah susun harus dilengkapi dengan adanya alat transportasi bangunan (tangga/lift/eskalator), pintu dan tangga darurat kebakaran, alat dan sistem kebakaran, alat pemadam kebakaran, penangkal petir, jaringan air bersih, saluran pembuangan air kotor dan limbah, tempat pembuangan sampah, tempat jemuran, kelengkapan pemeliharaan bangunan, jaringan dan instalasi listrik, jaringan gas, jaringan telpon & komunikasi, alat/sistem alarm dan sebagainya.

Tabel 2. 3 Persyaratan Kelengkapan Pada Rumah Susun

Kriteria	Persyaratan
Alat transportasi	Tangga disediakan untuk bangunan dengan maksimal lantai sebanyak 5 lantai, dengan lebar tangga minimal 120 cm, dengan lebar border minimal 120 cm, dengan lebar injakan minimal 22,5 cm, dan railing tangga 110 cm.
Alat dan sistem bahaya kebakaran	Berupa pendeteksi kebakaran yang dapat memberikan isyarat pertanda sehingga dapat menjangkau semua bagian ruangan rumah susun dan diletakkan di tiap lantai dimulai dari lantai satu.
Alat pemadam kebakaran	Berupa hidran gedung, pemadam api ringan, dan juga hidran halaman yang dipasang mulai dari lantai satu.
Penangkal petir	Untuk rumah susun dengan tinggi kurang dari 5 lantai, penangkal petir dapat berupa penangkal konvensional (nonradioaktif), yang terdiri dari kabel penghantar dan logam pbumian.
Jaringan air bersih	Air bersih didapat dari jaringan pelayanan kota yang sudah lebih dahulu ditampung dalam tangki, sebelum disambungkan langsung dengan sistem pemompaan dan didistribusikan ke tiap lantainya.
Saluran pembuangan air	Berupa talang datar dan talang agak tegak yang dihubungkan dengan saluran terbuka atau tertutup

hujan	menuju ke peresapan setempat atau penangkap air. Dan saluran tersebut dilengkapi dengan pipa udara dan juga bak kontrol.
Saluran pembuangan air limbah	Air limbah biak yang berasal dari dapur, kamar mandi, dan tempat cuci dialirkan melalui sebuah saluran tertutup menuju ke tempat pengolahan limbah atau saluran lingkungan yang ada. Sedangkan air limbah yang berasal dari kakus (kloset) diteruskan menuju ke septictank dengan dilengkapi pipa udara, bak control dan juga bidang resapan.
Pembuangan sampah	Pembuangan sampah harus terkoordinasi dengan sistem pembuangan sampah lingkungan, saluran sampah dengan diameter terkecil $\pm 0,5$ m yang dilengkapi dengan lubang masuk dan juga ruang pengumpul sampah.
Tempat jemuran	Memenuhi persyaratan baik keamanan, kebersihan, dan juga tidak mengganggu pandangan serta dapat memberi ruang bagi aliran udara dan sinar matahari yang cukup.
Jaringan listrik	Setiap satuan rumah susun mendapat pelayanan listrik dengan kelengkapan 1 unit meter listrik, dan sambungan kabel seperlunya Jaringan telp Apabila ada yang menggunakan sambungan telepon pemasangannya ditempatkan sedemikian rupa sehingga tidak mengganggu keamanan dan keselamatan penghuni lainnya.

d. Kepadatan & Tata Letak Bangunan.

Kepadatan bangunan harus mempertimbangkan dari perhitungkan Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), ketinggian dan kedalaman bangunan serta penggunaan tanah untuk memaksimalkan daya guna dan hasil guna

tanah. Untuk itu penggunaan tanah harus memperhatikan ketentuan sebagai berikut :

- 1) Luas tanah bangunan rumah susun maksimal 50% dari luas tanah bersama yang ada.
- 2) Luas tanah prasarana lingkungan minimal 20% dari luas tanah bersama yang ada.
- 3) Luas tanah fasilitas lingkungan minimal 30% dari luas tanah bersama yang ada.

Tata letak bangunan rumah susun juga harus memperhatikan mengenai jarak antara bangunan, batas kepemilikan tanah serta kemudahan pencapaian serta pengelolaannya. Dan untuk memperoleh keamanan, keselamatan, dan kenyamanan penghuni dan lingkungannya maka harus memperhatikan ketentuan sebagai berikut :

- 1) Jarak bangunan harus memenuhi persyaratan terhadap bahaya kebakaran, pencahayaan dan juga pertukaran udara.
- 2) Kemudahan pencapaian dan pengelolaan harus memperhitungkan besarnya hunian dengan batas pengelompokan hunian dan orientasi pencapaian yang ada.

e. Satuan Rumah Susun.

Rumah susun harus mempunyai ukuran standar yang dapat dipertanggungjawabkan, memenuhi persyaratan sehubungan dengan fungsi dan penggunaannya, serta harus disusun, diatur, dan dikoordinasikan guna mewujudkan suatu keadaan yang dapat menunjang kesejahteraan dan kelancaran bagi penghuninya dalam menjalankan kegiatan sehari-hari.

Beberapa ketentuan tentang Satuan Rumah Susun adalah sebagai berikut:

- 1) Mempunyai ukuran standart minimal yaitu 21 m<sup>2</sup>, dengan lebar bagian muka minimal 3 m.
- 2) Dapat terdiri dari satu ruang utama dan ruang lain baik di dalam ataupun luar ruang utama. Yang mana ruang utama berfungsi sebagai ruang tidur untuk unit hunian dan ruang utama berfungsi sebagai ruang kerja untuk unit bukan hunian,

sementara ruang lain berfungsi sebagai ruang penunjang seperti kamar mandi, toilet, dan dapur.

- 3) Harus dilengkapi dengan pencahayaan serta penghawaan alami maupun buatan yang cukup, sistem evakuasi penghuni yang menjamin kelancaran dan kemudahan bagi penghuninya, sistem penyediaan daya listrik yang memadai dan sistem penyediaan air secara otomatis.
- 4) Batas pemilihan satuan rumah susun berupa ruang tertutup dan sebagian terbuka.

f. Bagian bersama dan benda bersama

Bagian bersama dapat berupa ruang umum, struktur dan kelengkapan rumah susun, prasarana dan fasilitas lingkungan atau dapat berupa koridor, selasar dan ruang tangga.

Benda bersama dapat berupa prasarana atau fasilitas lingkungan. Benda bersama harus memiliki dimensi, lokasi, kualitas, kapasitas yang dapat memberikan keserasian lingkungan guna menjamin keamanan serta kepuasan bagi para penghuninya.

g. Prasarana lingkungan

Prasarana lingkungan berupa jalan setapak, jalan kendaraan penghubung antar bangunan rumah susun atau jalur keluar lingkungan rumah susun, tempat parkir.

h. Utilitas Umum Lingkungan

Lingkungan rumah susun harus dilengkapi dengan utilitas umum yang terdiri dari jaringan air bersih, saluran pembuangan air hujan, saluran pembuangan air limbah, jaringan tempat pembuangan sampah, jaringan pemadam kebakaran, serta jaringan listrik, dan lainnya.

i. Fasilitas lingkungan

Lingkungan rumah susun harus dilengkapi dengan fasilitas lingkungan, dapat berupa ruangan dan bangunan yang terdiri dari fasilitas perniagaan dan perbelanjaan, lapangan terbuka, fasilitas pendidikan, kesehatan, peribadatan, fasilitas pemerintahan atau pelayanan umum serta pemakaman dan pertamanan. Penyediaannya mempertimbangkan fasilitas di sekitar yang telah ada sebelumnya dan

berdasarkan pada jumlah penghuni rumah susun yang ditampung. Namun itu semua tidak harus dipenuhi, karena tergantung dari tingkat kebutuhan penduduknya.

## 2.2. Tinjauan Arsitektur Perilaku

Kata perilaku menyiratkan manusia dalam praktiknya, serta berkaitan dengan semua aktivitas manusia secara fisik; berupa interaksi manusia dengan sesamanya maupun dengan lingkungan fisiknya. Dan pada sisi lain, desain arsitektur menghasilkan suatu bentuk fisik yang mampu dilihat dan juga dipegang. Sebab itu, hasil dari desain arsitektur dapat menjadi salah satu fasilitator terjadinya sebuah perilaku, namun juga bisa menjadi penghalang terjadinya sebuah perilaku.

Sebuah rancangan yang dianggap baik oleh perancangannya, memungkinkan diterima penggunaannya sebagai lingkungan yang dingin, membosankan, atau bahkan tidak ramah. Oleh sebab itu, dibutuhkan perpaduan antara imajinasi serta pertimbangan akal sehat dari seorang arsitek. Setiap kali merancang, seorang arsitek membuat asumsi-asumsi tentang apa saja kebutuhan manusia, membuat perkiraan bagaimana aktivitas manusia berperilaku, dan bagaimana manusia bergerak dalam lingkungannya. Kemudian, nantinya arsitek memutuskan bagaimana lingkungan yang dirancangnya tersebut akan dapat melayani penggunaannya sebaik mungkin. Tak hanya mempertimbangkan kebutuhan pemakai secara fungsional, rasional, ekonomis dan dapat dipertanggungjawabkan, namun juga harus menciptkana lingkungan yang dapat mengakomodasi kebutuhan pengguna akan ekspresi emosionalnya termasuk bersosialisasi dengan sesama.

Dengan simpulan bahwa perancangan arsitektur ditujukan untuk manusia, maka untuk mendapatkan rancangan terbaik, seorang arsitek perlu mengerti apa yang menjadi kebutuhan manusia itu sendiri. Atau dengan kata lain, mengerti dengan baik perihal perilaku manusia.

### 2.2.1. Variabel Pembentuk Arsitektur Perilaku

#### a. Warna Ruang

Pengaruh warna sangat penting bagi psikologis manusia sebagai pengguna karena itu penggunaan warna pada ruangan harus tepat dan sesuai karena penggunaan warna yang akan merubah atau mempengaruhi perilaku manusia (Haryadi dan Setiawan, 2020). Contohnya pada warna merah yang

akan menimbulkan suasana efek lebih panas jika dibandingkan dengan warna hijau.

b. Bentuk dan Ukuran Ruang

Bentuk dan ukuran ruang merupakan variable yang tetap dalam pembentuk ruang, dengan catatan bahwa bentuk dan ukuran ruang tidak dapat dirubah. Bentuk ruang yang dibatasi oleh dinding, lantai dan juga plafond memberikan sebuah kesan yang terlindung, setiap orang yang menempati atau melihat sebuah ruang akan memiliki kesan dan pendapatnya tersendiri. Bentuk ruang akan mempengaruhi aspek psikologis pemakainya, misalnya penggunaan bentuk-bentuk dinamis untuk memberi kesan bersemangat, dan juga harus sesuai dengan karakter kegiatan di dalamnya.

c. Furniture dan Susunan Ruang

Penggunaan dan penyusunan perabot ditentukan oleh kebutuhan dan kebiasaan hidup penghuninya. Perlu tersedianya ruang sirkulasi dengan cara menata dan menyusun perabot yang digunakan, yaitu dengan mengelompokkan berdasarkan kesamaan tujuan. Sebagai contoh dalam dalam penyusunan perabot untuk ruang tunggu bagi pengunjung, perabot kursi dan meja tamu yang mempunyai fungsi sama dijadikan dalam satu kumpulan sehingga tidak mengganggu sirkulasi ruang yang terbentuk.

d. Tekstur & Material.

Tekstur akan memberikan kesan berbeda pada suatu ruang atau bangunan baik halus maupun kasar, misalnya pada bangunan yang menggunakan kayu akan terkesan natural dan hangat. Selanjutnya contoh pola yang dibuat pada penyusunan material penutup lantai (keramik, marmar, granit dll) akan meningkatkan kualitas suatu ruang, menjadi ruang yang memiliki terkesan mewah dan mahal. Peilihan pola juga dapat memperkuat atau menyamakan kesan yang sudah ada. Misalnya, penggunaan pola horizontal akan menyamakan kesan pada ruang yang tinggi.

e. Cahaya, suara, dan Temperatur

Pencahayaan dapat mempengaruhi kondisi psikologis seseorang. Ruang yang cenderung minim pencahayaannya membuat orang menjadi malas dan jika terlalu terang dapat menyebabkan silau dan menyakitkan

mata. Suara yang keras dapat mengganggu ketenangan seseorang. Untuk itu maka ruang dibuat kedap suara agar suara tidak mengganggu ketenangan ruangan lain. Namun penggunaan suara yang baik dalam ruangan, misalnya pada restoran/café juga berpengaruh baik dalam meredam suarasuara manusia yang terlibat pembicaraan privat misalnya. Temperatur berpengaruh dengan kenyamanan pengguna dalam ruang.

### 2.2.2. Pendekatan Arsitektur Perilaku pada Proses Perancangan Rumah Susun

Pendekatan arsitektur perilaku lebih menekankan keterkaitan antara ruang dengan manusia atau masyarakat yang menghuni rumah susun tersebut. Pendekatan ini lebih menekankan pentingnya memahami perilaku manusia dalam memanfaatkan ruang. Pendekatan ini melihat bahwa aspek-aspek norma, kultur, psikologi masyarakat yang berbeda akan membentuk konsep serta wujud ruang yang berbeda (Setiawan, B & Haryadi, 2010: 16-17).

Yang harus diperhatikan dalam desain adalah tidak memaksakan pemuasan estetika sebagai kebutuhan dasar, tetapi lebih mempertimbangkan keindahan sebagai suatu persyaratan desain yang baik. Untuk memusatkan perhatian mengenai hierarki kebutuhan manusia, dalam perancangan, arsitek harus berpikir akan kebutuhan pengguna dan bukan kebutuhan manusia secara umum. Arsitek dapat mencatat apa yang sesungguhnya menjadi preferensi dari penggunaan titik karena beragamnya preferensi dan tingkat kebutuhan seseorang maka akan sangat bermanfaat jika dilakukan penelitian kebutuhan pengguna secara kasus demi kasus, daripada sekadar memakai data yang sangat umum.

Randy Haster, seorang arsitek lanskap, mengatakan bahwa perancangan umumnya lebih menekankan pentingnya activity setting (penataan aktivitas). Sementara itu, pemakai lebih mempertimbangkan siapa saja orang yang memakai fasilitas itu, atau dengan siapa mereka akan bersosialisasi dalam penggunaan fasilitas itu.

Arsitek yang berasal dari lingkungan budaya yang berbeda dengan kliennya, atau karena lingkungan pendidikan yang dialaminya, mungkin mempunyai preferensi yang berbeda dengan kliennya. Dalam hal ini proses

akulturasi, baik bagi arsitek maupun calon penggunanya, dapat mempengaruhi keberhasilan sebuah desain.

Banyak pembangunan rumah susun yang masih kurang memperhatikan aspek manusia yang menghuninya, sehingga timbul ketidaksesuaian. Untuk itu pembangunan rumah susun perlu didukung oleh penelitian terhadap rumah susun yang telah dibangun dan ditempati, terlebih terhadap calon penghuni rumah susunnya. Penelitian yang dilakukan menitikberatkan kepada aspek arsitektur lingkungan dan perilaku. (Ulinata, 2016: 30)

Perancangan rumah susun untuk masyarakat berpendapatan rendah (MBR) bertujuan untuk meningkatkan mutu bermukim penghuni, namun tidak akan berhasil jika tidak dikaitkan dengan kebutuhan dan budaya dari penghuninya, sehingga penghuni akan berusaha menyesuaikan diri terhadap lingkungannya dan juga berusaha mendapatkan yang terbaik sesuai dengan kebutuhan dasarnya dari lingkungan tersebut dengan melakukan pengamatan dan analisa perilaku. (Ulinata, 2016: 31)

Hunian rumah susun yang mempunyai gambaran dan akibat positif dari hunian tersebut, yaitu rumah susun yang menyebabkan perbaikan pada kehidupan masyarakat, karena lingkungan fisik menjadi jauh lebih baik dalam pola hidup yang tidak berubah secara mendasar, yaitu dengan cara pendekatan yang hendak mempertahankan gaya hidup yang sudah biasa dianutnya. (Ulinata, 2016: 31)

Menurut Ulinata (2016), Pada dasarnya terdapat beberapa langkah dalam proses perancangan terutama dalam perancangan rumah susun yaitu:

- a. Pengenalan dan pendefinisian masalah yang dibawa calon pengguna untuk dipecahkan.
- b. Pengumpulan informasi dan data tentang kebutuhan, persyaratan dan keadaan lingkungan.
- c. Pengajuan gagasan yang terdiri dari mencari dan membuka kemungkinan-kemungkinan untuk menjawab kebutuhan-kebutuhan melalui sketsa-sketsa yang memperlihatkan arah pemecahan dan alternatif konsep dengan mulai mengikat keputusan yang menuju rancangan akhir.

### 2.3. Tinjauan Hukum

Peraturan Pemerintah Tentang Bangunan Kepadatan dan ketinggian bangunan ditentukan berdasarkan penetapan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan Koefisien Lantai Bangunan (KLB). Koefisien Dasar Bangunan adalah angka perbandingan antara luas dasar bangunan dengan luas lahan dimana bangunan yang bersangkutan dibangun, besarnya koefisien dasar bangunan ditentukan oleh beberapa faktor antara lain kepadatan penduduk, ketersediaan lahan, peruntukan lahan, jenis penggunaan bangunan dan beberapa factor lainnya. Sedangkan Koefisien Lantai Bangunan adalah angka perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan dengan luas lahan atau luas kapling dimana bangunan tersebut berada.

Kegiatan rumah susun rendah atau flat diizinkan dengan syarat luasan tanah sesuai dengan kajian kapasitas ruang, bidang tanah berada pada jalan arteri atau kolektor atau pada jalan yang ada dengan lebar atau rencana pelebaran sekurang-kurangnya 12 m (dua belas meter) dengan intensitas KDB paling besar 50% (lima puluh persen), KLB setinggi-tingginya 3 (tiga) dan jumlah lantai bangunan paling tinggi 6 (enam) lantai, KDH serendah-rendahnya 20% (dua puluh persen) serta menyediakan fasilitas penunjang hunian susun yang memenuhi memenuhi standar standar dan ketentuan ketentuan yang berlaku berlaku serta area parker.

Dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bekasi Tahun 2011-2031, pada Pasal 21 yaitu Rencana pengembangan kawasan peruntukan perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf c. yang berbunyi : “pengembangan perumahan kepadatan tinggi dengan mengutamakan pengembangan hunian vertikal di Kecamatan Pondok Gede, Bekasi Timur, Rawalumbu, Bekasi Selatan, Bekasi Barat, Medan Satria, Bekasi Utara;”

Dan pasal 19 huruf f yang berbunyi “peningkatan kualitas lingkungan di permukiman kumuh di Kecamatan Pondok Gede, Jatisampurna, Bantargebang, Mustikajaya, Bekasi Utara, Pondok Melati, Jatiasih, Rawalumbu, Bekasi Barat, Medan Satria”.

## **BAB III**

### **METODE PERANCANGAN**

Metode perancangan merupakan proses dalam merancang sebuah bangunan, mulai dari melakukan pengumpulan data, melakukan analisis, sehingga memudahkan dalam mengembangkan perancangan. Adapun tahapan dalam melakukan metode perancangan adalah dengan mengidentifikasi masalah, menentukan lokasi, mengumpulkan dan mengolah data, melakukan sintesis konsep sampai dengan desain. Hal yang harus dilakukan sebelumnya adalah mengumpulkan data dalam bentuk data primer dan juga data sekunder.

Data menurut sumbernya dibagi menjadi dua yaitu data primer dan data sekunder. Data yang diperoleh atau yang dikumpulkan oleh peneliti langsung berdasarkan sumbernya disebut data primer. Sedangkan data yang didapat atau diperoleh peneliti dari berbagai sumber yang sudah ada disebut dengan data sekunder.

Adapun cara untuk mendapatkan data primer yaitu dilakukanlah sebuah kuisisioner, melakukan wawancara, observasi, survey dan juga diskusi terfokus (focus grup discussion – FGD). Sedangkan mencari dari berbagai sumber seperti Biro Pusat Statistik (BPS), juga pada sumber buku, laporan, tugas akhir jurnal dan lain-lain merupakan contoh data sekunder.

Menurut Marzuki, (2002) “Data primer merupakan data yang langsung saat itu kita dapati saat melakukan penelitian untuk pertama kalinya, data yang langsung diperoleh”. Sedangkan “Data Sekunder itu adalah data yang sudah ada sehingga kita hanya tinggal mencari dan melakukan pengumpulan data”, itu merupakan buah hasil pemikiran dari Umi Narimawati (2008).

#### **3.1. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data yang digunakan penulis adalah observasi dan studi literatur. Studi literatur merupakan pencarian referensi teori yang relevan melalui buku, artikel, jurnal dan situs internet. Studi literatur bertujuan untuk memperkuat dan melengkapi data yang didapatkan serta sebagai dasar teori dalam mendesain. Data yang dikumpulkan melalui studi literatur adalah studi mengenai objek desain, objek pembanding, dan konsep desain.

### 3.2. Pengolahan Data / Analisis

Analisis merupakan proses pengamatan yang berdasarkan kriteria-kriteria yang menghasilkan penyelesaian yang tepat, solutif berdasarkan obyek, tapak dan juga tema yang ilmiah. Adapun beberapa analisis yang dikenal dalam ilmu arsitektur sebagai berikut;

#### 1) Analisis Tapak

Analisis tapak dimaksud adalah tentang hal yang berkaitan dengan tapak, dicari solusi terbaik dan pada akhirnya menghasilkan solusi-solusi desain yang baik. Adapun diantaranya yang termasuk dalam analisis tapak yaitu bentuk dan dimensi, topografi, iklim (matahari, hujan, angin), batas, potensi yang ada pada tapak, view pada daerah tapak, aksesibilitas, sirkulasi dan kebisingan.

#### 2) Analisis Fungsi Bangunan

Analisi fungsi bangunan dimaksud adalah analisis yang membahas fungsi-fungsi bangunan yang akan dirancang.

#### 3) Analisis Pengguna

Analisis pengguna dimaksud adalah analisis yang membahas pengguna yang akan menempati dan melakukan aktivitas di bangunan co working space.

#### 4) Analisis Ruang

Analisis ruang dimaksud adalah analisis yang pembahasannya meliputi kebutuhan ruang, besaran ruang, sifat ruang.

#### 5) Analisis Struktur

Analisis struktur dimaksud adalah analisis yang menjelaskan solusi-solusi yang sesuai pada struktur, yang mana nantinya sesuai dengan tema, fungsi dan bentuk bangunan co working space yang akan dirancang.

#### 6) Analisis Utilitas

Analisis utilitas yang akan digunakan pada perancangan co working space yang mana nantinya analisis akan mengacu pada nilai-nilai konsep yang digunakan yaitu arsitektur industrial.

### 3.3. Sintesis / Konsep

Pengertian yang dijelaskan pada Kamus Besar Bahasa Indonesia terkait pengertian dari konsep yaitu apa-apa saja gambaran dari objek serta proses apapun yang dilakukan yang kemudian berfungsi sebagai cara mencerna, mengerti maksud hal-hal lain. Agar lebih mudah dipahami penjelasan tentang konsep yaitu tentang merumuskan sebuah permasalahan menjadi satu kesatuan. Adapun cara yang digunakan untuk memperoleh suatu konsep yang baik, ada baiknya dapat menggunakan beberapa sumber, diantaranya:

- 1) Melakukan studi banding dengan bangunan yang serupa.
- 2) Membaca sumber-sumber buku yang terkait dengan tema dan juga terkait dengan bangunan.
- 3) Melakukan analisis tentang permasalahan yang ada.

Perancangan Rusunawa ini terdapat beberapa sub konsep, yaitu konsep dasar, konsep tapak, konsep ruang, konsep bentuk, konsep struktur, konsep utilitas. Berikut dijabarkan:

1. Rumah susun ini akan dirancang menggunakan konsep arsitektur minimalis, yaitu konsep yang
2. Konsep pada tapak yaitu penataan massa, konsep batas tapak, aksesibilitas, sirkulasi pada tapak (parkir, jalan untuk pejalan kaki), ruang terbuka, penghawaan dan pencahayaannya.
3. Konsep bentuk yaitu bentuk dari rumah susun yang akan dirancang sesuai konsep yang diangkat.
4. Konsep ruang ada empat yaitu, material pada rumah susun space, suasana yang ada pada rumah susun, sirkulasi yang terdapat pada bangunan yang dirancangan dan juga paling penting adalah hubungan antar ruang.
5. Konsep struktur dalam perancangan rumah susun adalah struktur pondasi, sloof, dinding, kolom, balok, dan struktur atap.
6. Konsep utilitas seperti yang kita ketahui mencakup beberapa hal yaitu sistem penyediaan air bersih, sistem pembuangan air kotor, sistem elektrikal mekanikal, sistem penanggulangan dan pencegahan kebakaran, sistem pengolahan sampah, sistem penangkal petir

### 3.4. Tahapan Desain

#### 1) Permasalahan

Menemukan permasalahan yang ada pada lingkungan sekitar kemudian memberikan solusi yang sesuai kebutuhan dan dapat bermanfaat.

#### 2) Pengumpulan Data

Proses mendapatkan data yang berkaitan dengan objek desain. Adapun proses pengumpulan data yang digunakan adalah studi literatur dan studi observasi.

#### 3) Analisa

Pengolahan semua data mengenai objek desain yang didapatkan dari pengumpulan data.

#### 4) Sintesa

Simpulan-simpulan awal yang dihasilkan melalui hasil analisa data yang kemudian dijadikan arahan untuk membuat konsep desain

#### 5) Konsep Desain

Pembuatan konsep desain yang bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan pada objek desain. Pembuatan konsep didukung oleh sintesa yang dihasilkan sebelumnya.

#### 6) Skematik Desain

Pembuatan alternatif-alternatif desain berdasarkan konsep desain.

#### 7) Produk Desain

Desain akhir yang dihasilkan melalui evaluasi dan pengembangan dari alternatif-alternatif desain.

## BAB IV ANALISA DAN PEMBAHASAN

### 4.1. Analisa Tema

Pemilihan tema yang akan dipilih pada perancangan rumah susun ini ialah minimalis. Ruang, objek, dan pencahayaan memegang peranan penting dalam konsep minimalis suatu desain. Bukan berarti keseluruhannya bersifat sederhana, atau minimal. Konsep minimalis ini memiliki ciri khas yang kuat dan berkesan.

Konsep minimalis bukan lahir dari unsur kaku, bosan, atau kosong. Dalam bentuknya yang terlihat sederhana namun memiliki nilai fungsional yang tinggi. Dan dirancangannya rusun ini juga memiliki tujuan nilai fungsional yang tinggi sebagai tempat tinggal, namun tetap menyeimbangkan dengan kebutuhan maupun perilaku penghuninya.

### 4.2. Lokasi Eksisting Site

Site berlokasi di Jalan I Gusti Ngurah Rai, Kec. Bintara, Kel. Bekasi Barat, Kota Bekasi, Jawa Barat, Indonesia. Site memiliki luasan  $\pm 13.000\text{m}^2$ .

Kelurahan Bintara berbatasan dengan Kelurahan Pondok Kopi di sebelah barat, Kelurahan Pulogebang di sebelah utara, Kelurahan Kranji di sebelah timur, Kelurahan Bintara Jaya di sebelah selatan dan Kelurahan Jakasampurna di sebelah tenggara.



Gambar 4. 1 Peta Kota  
Bekasi



Gambar 4. 2 Lokasi  
Site

#### 4.3. Kelayakan Site

Diperlukan pertimbangan dalam pemilihan site agar tujuan dari rumah susun dapat tercapai. Adapun pemilihan site terletak di Jalan I Gusti Ngurah Rai, Kecamatan Bintara, Bekasi Barat.. Site tersebut dipilih karna letaknya yang sesuai dengan RTRW yang sudah dikeluarkan oleh Dinas Tata Kota Bekasi. Site ini berada di wilayah yang padat penduduk dan kurangnya lahan, serta banyaknya MBR yang belum mendapatkan tempat tinggal yang layak.

Lokasi site berada di posisi yang strategis sebab berada di dekat jalan utama, stasiun, sekolah, perbelanjaan, dan pasar.

#### 4.4. Analisa Tapak

##### 4.4.1. Batasan Site

Batasan Barat	: Pemukiman dan pertokoan
Batasan Utara	: Jalan Raya I Gusti Ngurah Rai, rel kereta
Batasan Timur	: Supermarket Indogrosir Bekasi
Batasan Selatan	: Perumahan Griya Bintara Indah

##### 4.4.2. View dari Site

###### a. Barat



Gambar 4. 3 View barat dari site

###### b. Utara



Gambar 4. 4 View utara dari site

c. Timur



Gambar 4. 5 View timur dari site

d. Selatan



Gambar 4. 6 View selatan dari site

#### 4.4.3. View ke Site

a. Barat



Gambar 4. 7 View barat ke site

b. Utara



Gambar 4. 8 View utara ke site

c. Timur



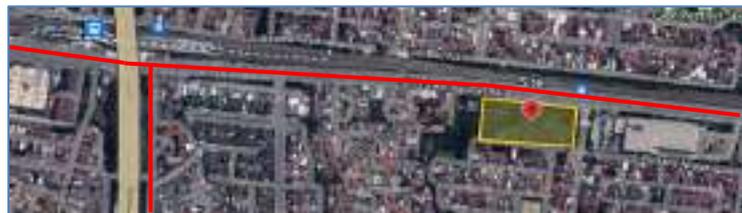
Gambar 4. 9 View timur ke site

d. Selatan



Gambar 4. 10 View selatan ke site

#### 4.4.4. Analisa Aksesibilitas



Gambar 4. 11 Analisa aksesibilitas

Jalan depan site adalah Jalan I Gusti Ngurah Rai yang merupakan jalan protokol penghubung Bekasi dengan DKI Jakarta dengan 2 sisi jalan yang masing-masing lebarnya  $\pm 7$  meter. Jalan ini merupakan

Tepat disebelah Jalan I Gusti Ngurah Rai merupakan jalur kereta api, dan dekat dengan Stasiun Cakung.

#### 4.4.5. Analisa Kebisingan

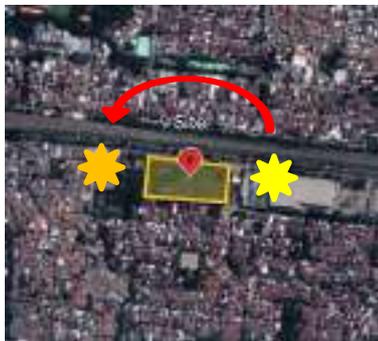


Gambar 4. 12 Analisa Kebisingan

Jika dilihat dari lokasi site berada, sirkulasi utama berada didepan site, mulai dari sirkulasi pejalan kaki, pengguna sepeda motor hingga roda empat terletak didepan site dengan dengan 2 sisi jalan yang masing-masing lebarnya  $\pm 7$  meter.

Sumber kebisingan secara utama berasal dari kendaraan yang melintasi jalan didepan site, Adapun jam jam padat pada area jalan biasanya terjadi kemacetan khususnya pada pagi hari saat memasuki jam keberangkatan sekolah dan kerja, dan di sorehari hingga menjelang malam saat jam pulang sekolah maupun kerja.

#### 4.4.6. Analisa Matahari



Gambar 4. 13 Analisa matahari

#### 4.4.7. Analisa Topografi

Kondisi topografi Kota Bekasi relatif datar, dengan kemiringan antara 0–2 persen. Wilayah Kota Bekasi terletak pada ketinggian antara 11 hingga 81 meter di atas permukaan air laut.

#### 4.4.8. Analisa Klimatologi

Pola curah hujan di Kota Bekasi sangat dipengaruhi oleh ketinggian tempat dan topografi. Karena letak Kota Bekasi yang dilatarbelakangi oleh dataran rendah yang dibatasi oleh batas administrasi wilayah Provinsi DKI Jakarta, Kabupaten Bogor dan Kabupaten Bekasi serta terletak agak jauh dari pantai Teluk Jakarta yang dipisahkan oleh batas administrasi Kabupaten Bekasi dengan wilayah Utara Kota Bekasi.

#### 4.4.9. Analisa Hidrologi

Kondisi hidrologi Kota Bekasi dibedakan menjadi dua, yaitu air permukaan dan air tanah. Air permukaan mencakup kondisi air hujan yang mengalir ke sungai-sungai. Wilayah Kota Bekasi dialiri 3 (tiga) sungai utama yaitu Sungai Cakung, Sungai Bekasi, dan Sungai Sunter, beserta anak-anak sungainya. Sungai Bekasi mempunyai hulu di Sungai Cikeas yang berasal dari gunung pada ketinggian kurang lebih 1.500 meter di atas permukaan air (dpl). Kondisi air tanah di wilayah Kota Bekasi sebagian cukup potensial untuk digunakan sebagai sumber air bersih.

#### 4.4.10. Analisa Geologi

Struktur geologi wilayah Kota Bekasi didominasi oleh pleistocene volcanic facies. Struktur aluvium menempati sebagian kecil wilayah Kota Bekasi bagian Utara. Sedangkan struktur miocene sedimentary facies terdapat di bagian Barat wilayah Kota Bekasi sepanjang perbatasan dengan wilayah Provinsi DKI Jakarta.

Keadaan tanah dapat membantu di dalam menentukan wilayah yang cocok untuk permukiman dengan mempertimbangkan aspek fisik yang meliputi kedalaman efektif, tekstur tanah, dan jenis tanah.

#### 4.5. Analisa Fungsi Bangunan

Berdasarkan fungsi bangunan rumah susun maka terbagi atas:

##### a. Fungsi Primer

Yaitu sebagai hunian layak untuk beristirahat dan berkumpul bagi masyarakat berpendapatan rendah yang berada dan bekerja di area pergudangan di Kota Makassar. Adapun fungsi primer atau fungsi utama tersebut meliputi unit rumah susun yang terdiri dari tipe 36, hunian yang dapat ditinggali hingga keluarga yang telah menikah dan mempunyai 2 anak dewasa, serta tipe 24 yang dapat ditinggali keluarga dengan jumlah yang lebih sedikit.

##### b. Fungsi Sekunder

Fungsi ini meliputi kegiatan yang mewadahi penghuninya untuk berkumpul bersama dalam satuan bangunan dan kawasan bersama.

##### c. Fungsi Penunjang

Fungsi ini meliputi kegiatan penunjang didalamnya, seperti area beribadah, , area olahraga dan taman.

#### 4.6. Analisa Kebutuhan Ruang

##### 4.6.1. Pengguna

Adapun pengguna pada rumah susun ini yaitu:

###### a. Penghuni

Masyarakat berpendapatan rendah, khususnya yang bekerja di area pergudangan.

###### b. Pengelola

Merupakan pemerintah kota yang mempunyai tugas untuk melaksanakan pemeriksaan, pemeliharaan, kebersihan, dan perbaikan rumah susun serta lingkungannya.

###### c. Tamu (non-penghuni)

Merupakan orang yang berkunjung ke dalam area rumah susun yang memiliki tujuan tertentu seperti bertamu dan lain-lain.

##### 4.6.2. Analisa Aktifitas dan Kebutuhan Ruang Pengguna

###### a. Penghuni



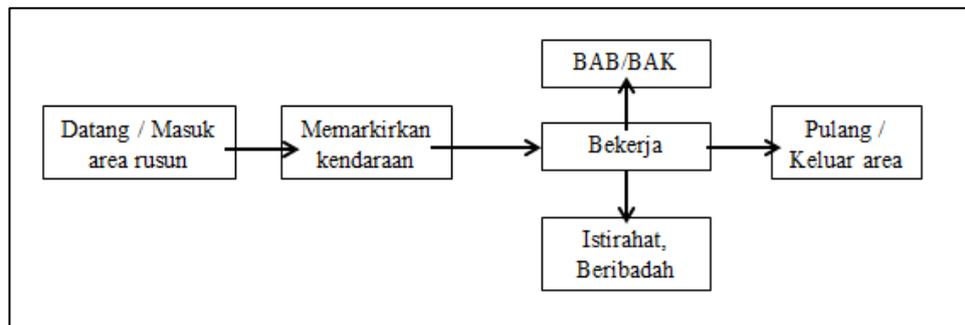
Gambar 4. 14 Bagan aktivitas penghuni

Tabel 4. 1 Kebutuhan ruang penghuni

Aktifitas	Ruang	Sifat Ruang
Individu		
Istirahat, Tidur	Kamar tidur	Privat
Memasak, Makan dan minum	Dapur	Semi Privat
Mandi, BAB/BAK	Kamar Mandi	Privat

Mencuci Pakaian, Menjemur Pakaian	Ruang Cuci dan Jemur	Privat
Menerima tamu , Kumpul keluarga, dan Mengobrol.	Ruang keluarga	Semi Privat
Komunal		
Parkir kendaraan	Tempat parkir	Publik
Pertemuan Warga	Aula Serbaguna	Publik
Olahraga	Spot Olahraga	Publik
Bermain	Taman	Publik
Mengobrol	Taman	Publik
Beribadah	Masjid	Semi Publik
Berobat	Klinik	Semi Publik
Berjualan dan Berbelanja	Kios/Kantin, Koperasi	Publik

b. Pengelola



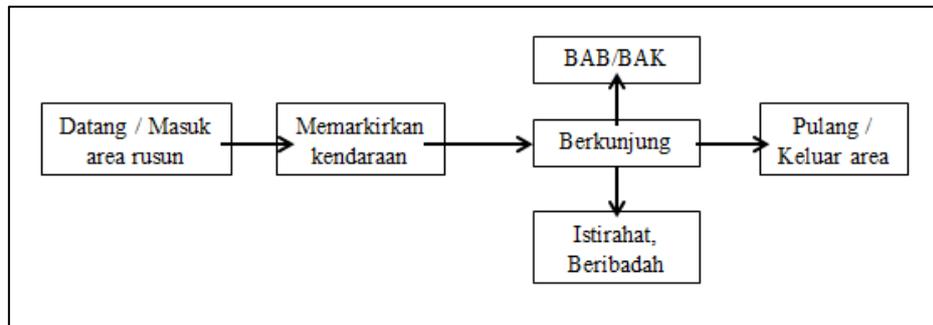
Gambar 4. 15Bagan Aktivitas Pengelola

Tabel 4. 2 Kebutuhan ruang pengelola

Aktifitas	Ruang	Sifat Ruang
Parkir kendaraan	Tempat parkir	Publik
Bekerja	Ruang pengelola Ruang panel Ruang genset Ruang cctv Pos Satpam	Privat
Istirahat	Kios/Kantin	Publik

Beribadah	Masjid	Semi Publik
BAB/BAK	Kamar mandi	Privat

c. Tamu (non-penghuni)



Gambar 4. 16 Bagan aktivitas tamu (non-penghuni)

Tabel 4. 3 Kebutuhanruang tamu (non-penghuni)

Aktifitas	Ruang	Sifat Ruang
Parkir kendaraan	Tempat parkir	Publik
Berkunjung	Unit penghuni	Semi Privat
Istirahat	Kantin	Publik
Beribadah	Masjid	Semi Publik
BAB/BAK	Kamar mandi	Privat

#### 4.7. Analisa Besaran Ruang

Besaran ruang merupakan besaran yang merujuk pada ukuran kebutuhan ruang, aktivitas, dan perabot didalamnya. Untuk memudahkan perhitungan, dapat digunakan standar besaran ruang dan perabot yang telah distandarisasikan. Standar besaran ini dapat mengacu pada buku Data Arsitek (Standar Eropa), Time Saver Standar (Standar Amerika), dan Human Dimension. Kebutuhan ruang yang terdapat pada rumah susun berdasarkan oleh aturan rumah susun secara umum serta menyesuaikan dengan perilaku dan kebiasaan penghuni. Adapun besaran ruang pada rumah susun yakni:

a. Unit Huniah Rumah Susun

Tabel 4. 4 Analisa besaran unit

Tipe Ruang	Jumlah Ruang	Jumlah Luasan	Ket
Type 36	144	Type 36 36 m <sup>2</sup> x 144 unit = 5.184 m <sup>2</sup>	Terdiri atas 2 blok, yang tiap bloknya terdiri dari 3 lantai hunian.
Type 24	36	Type 24 24 m <sup>2</sup> x 36 unit =864	
Total Luasan		<b>6.048 m<sup>2</sup></b>	

b. Public Space

Tabel 4. 5 Analisa besaran ruang public space

Nama Ruang	Keterangan	Sumber	Luasan
Area Parkir	Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007 mengenai Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana bertingkat tinggi menyatakan setiap bangunan rusun bertingkat tinggi diwajibkan menyediakan area parkir dengan rasio 1 (satu) lot parkir kendaraan untuk 5 unit hunian yang di bangun. Rencana unit hunian = 180 unit  Jumlah lot parkir = $180 / 5 = 36$ lot <u>Parkir Mobil</u> Jumlah: 36 lot Standar luas = 12 m <sup>2</sup> /mobil	PMPU         DA	

	<p>Jumlah luas = 432 m<sup>2</sup></p> <p><u>Parkir Motor</u></p> <p>Luas parkir motor 10% dari luas parkir mobil</p> <p>Jumlah Luas = 43,2 m<sup>2</sup></p> <p style="text-align: right;"><b>Jadi Jumlah luasnya:</b></p>	DA	
	<b>475,2 m<sup>2</sup></b>		
Masjid	<p><u>Mihrab</u></p> <p>Jumlah ruang : 1</p> <p>Kapasitas : 1 orang</p> <p>Luas ruang : 2 x 1,5 = 3 m<sup>2</sup></p> <p><u>Ruang Sholat</u></p> <p>Jumlah ruang : 1</p> <p>Kapasitas : 100 orang</p> <p>Standar: 0.8 m<sup>2</sup> /org</p> <p>Sirkulasi: 40%</p> <p>Luas ruang : 100 x 0,8 + 40% = 112 m<sup>2</sup></p> <p><u>Serambi</u></p> <p>Jumlah ruang : 1</p> <p>Kapasitas : 25 orang</p> <p>Standar: 0.8 m<sup>2</sup> /org</p> <p>Sirkulasi: 40%</p> <p>Luas ruang : 30 x 0,8 + 40% = 28 m<sup>2</sup></p> <p><u>Tempat Wudhu</u></p> <p>Jumlah ruang : 2</p> <p>Kapasitas : 5 orang</p> <p>Standar: 0.8 m<sup>2</sup> /org</p> <p>Sirkulasi: 40%</p> <p>Luas ruang : 2 x 5 x 0,8 + 40% = 11,2 m<sup>2</sup></p> <p><u>KM/WC</u></p> <p>Jumlah ruang : 4</p> <p>Kapasitas : 1 orang</p> <p>Sirkulasi: 30%</p>	<p>A</p> <p>HD</p> <p>HD</p> <p>DA</p> <p>DA</p>	

	<p>Standar ruang : 2 m</p> <p>Luas ruang : <math>4 \times 2 + 30 \% = 10,4 \text{ m}^2</math></p> <p><u>Gudang</u></p> <p>Jumlah ruang : 1</p> <p>Luas ruang : <math>2,5 \times 2,5 = 6,25 \text{ m}^2</math></p>	A	<b>170,85 m<sup>2</sup></b>
Stand Penjual	<p>Jumlah ruang : 8</p> <p>Sirkulasi: 30%</p> <p>Standar ruang : 3 m</p> <p>Luas ruang : <math>8 \times 3 + 30 \% = 31,2 \text{ m}^2</math></p>	A	<b>31,2 m<sup>2</sup></b>
Koperasi	<p>Jumlah ruang : 1</p> <p>Sirkulasi: 30%</p> <p>Standar ruang : 20</p> <p>Luas ruang : <math>1 \times 20 + 30 \% = 21,6 \text{ m}^2</math></p>	A	<b>21,6 m<sup>2</sup></b>
Klinik	<p>Jumlah ruang : 1</p> <p>Sirkulasi: 40%</p> <p>Standar ruang : 20</p> <p>Luas ruang : <math>1 \times 20 + 40 \% = 28 \text{ m}^2</math></p>	A	<b>28m<sup>2</sup></b>
Aula Serbaguna	<p>Jumlah ruang : 1</p> <p>Sirkulasi: 40%</p> <p>Standar ruang : 30</p> <p>Luas ruang : <math>1 \times 30 + 40 \% = 42 \text{ m}^2</math></p>	A	<b>42 m<sup>2</sup></b>
Taman	<p>Berdasarkan SNI 03-1733 2004 tentang tata cara perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan penduduk dengan kepadatan 2500 jiwa, membutuhkan sebuah taman dengan luas minimal 1250 m<sup>2</sup></p> <p>Standar luas = 1250 m<sup>2</sup> Jadi luas taman bagi penduduk dengan kepadatan 720 jiwa = 360 m<sup>2</sup></p>	SNI	<b>360 m<sup>2</sup></b>

c. Ruang Pengelolaan & Teknis

Tabel 4. 6 Analisa besaran ruang pengelolaan & teknis

<u>Ruang Pengurus</u>	Jumlah ruang: 2 Kapasitas: 2 orang Standar Luas = 8,04 m <sup>2</sup> Jumlah luas : $2 \times 2 \times 8,04 = 32,16 \text{ m}^2$	DA	<b>32,16 m<sup>2</sup></b>
<u>Ruang tunggu</u>	Jumlah ruang:2 Kapasitas: 8 orang Standar : 1,2 m <sup>2</sup> /org Sirkulasi: 40% Jumlah Luas : $2 \times 8 \times 1,2 + 40\% = 26,88 \text{ m}^2$	DA	<b>26,88 m<sup>2</sup></b>
<u>Ruang Staff</u>	Ruang Staf Jumlah ruang: 2 Kapasitas: 6 orang Standar : 4 m <sup>2</sup> /org Sirkulasi: 40% Jumlah Luas : 33,6 m <sup>2</sup>	DA	<b>33,6 m<sup>2</sup></b>
<u>KM/WC</u>	Jumlah ruang: 2 Kapasitas: 1 orang Standar : Sirkulasi: 30% Jumlah Luas : 7,8 m <sup>2</sup>	DA	<b>7,8 m<sup>2</sup></b>
<u>Pos Keamanan</u>	Jumlah ruang: 2 Kapasitas: 1 orang Sirkulasi: 20% Standar : 5 m <sup>2</sup> /org Jumlah Luas : 12 m <sup>2</sup>	A	<b>12 m<sup>2</sup></b>
<u>Ruang Gengset</u>	Jumlah ruang: 1 Kapasitas: - Sirkulasi: 20% Jumlah Luas : 12 m <sup>2</sup>	DA	

			<b>12 m2</b>
<u>Ruang Panel</u>	Jumlah ruang: 1 Kapasitas: - Sirkulasi: 20% Jumlah Luas : 12 m2	A	<b>12 m2</b>

Jadi jumlah luas seluruh unit hunian dengan jumlah luas luar unit hunian yakni 7.313,3 Adapun kelebihan dari lahan yang tersedia merupakan Ruang Terbuka Hijau (RTH) pada terminal ini dengan menciptakan suatu area pedestrian dan fasilitas – fasilitas penunjang yang nyaman.

#### 4.8. Analisa Struktur

Pada Analisa struktur ini merupakan tahap pemilihan struktur yang akan digunakan pada perancangan rumah susun ini. Adapun strukturnya meliputi struktur utama, struktur bawah dan struktur atas.

Tabel 4. 7 Analisa Struktur

Struktur Utama	Rangka kaku (Rigid Frame)	Dari dimensi grid struktur yang didapat, sistem struktur pada rancangan rumah susun menggunakan sistem struktur rangka kaku atau rigid frame sitecast dengan material beton bertulang. sistem ini dipilih karena memiliki keunggulan yaitu struktur yang kuat, minim perawatan, durabilitas tinggi serta konstruksi dan material yang mudah ditemukan
Struktur Bawah	Pondasi	Pondasi utama menggunakan sumuran, agar sebuah bangunan bisa memiliki ketahanan yang tinggi. Dan pada pelaksanaan tidak menimbulkan kebisingan, tidak diperlukan alat berat.
Struktur Atas	Kolom	Kolom menggunakan kolom dari beton bertulang dimana ukurannya menyesuaikan kekuatan tinggi bangunan. Kelebihannya adalah memiliki kekakuan yang kuat, cepat dalam pelaksanaan dan modul dapat disesuaikan dengan kebutuhan.

	Plat Lantai	Plat lantai menggunakan struktur lantai beton bertulang.
		Tebal minimal 12 cm dan 7 cm untuk atap
		Untuk ukuran tulangan menyesuaikan dengan bentang kolom dan pembebanan merata
	Balok	Balok lantai pada bangunan ini menggunakan struktur beton bertulang dengan system twoway slab karena beban akan memperoleh topangan dari dua arah yang tidak sama. Karena penyaluran beban yang merata, hal ini bisa membantu mengurangi risiko bengkok di struktur bangunan.
		Untuk ukuran penampang balok menyesuaikan dengan bentang kolom.

#### 4.9. Analisa Utilitas

Analisa utilitas merupakan salah satu komponen penting dalam suatu perancangan, Adapun guna dari utilitas tersebut sebagai penunjang sebuah bangunan agar tercapainya keselamatan, kesehatan, dan kemanan bangunan. Adapun beberapa utilitas yang akan digunakan pada perancangan rumah susun ini adalah sebagai berikut:

Tabel 4. 8 Analitis utilitas

Sistem MEP	PLN	Sistem listrik pada rancangan rumah susun akan bersumber dari PLN dengan panel / meteran pada setiap unit hunian rumah susun. Penempatan meteran pada setiap unit hunian rumah susun bertujuan agar mempermudah proses distribusi listrik sekaligus memberikan kenyamanan kepada pengguna karena dapat mengontrol penggunaan listrik bulanan masing masing. Sistem listrik pada rancangan rumah susun akan bersumber dari PLN dengan panel / meteran pada setiap unit hunian rumah susun. Penempatan meteran pada setiap unit hunian rumah susun bertujuan agar
------------	-----	---

		mempermudah proses distribusi listrik sekaligus memberikan kenyamanan kepada pengguna karena dapat mengontrol penggunaan listrik bulanan masing masing
	Genset	Kapasitas genset diketahui berdasarkan perhitungan perbandingan KVA yakni $1\text{KVA} = 0.8\text{ KW}$ atau 800 Watt. perancangan rumah susun akan memiliki 180 unit hunian yang dibekali daya 600 VA
Sistem jaringan air bersih	Down Feed system	Sistem air bersih pada rancangan rumah susun menggunakan sistem down feed yang bersumber dari PDAM dan air hasil pengolahan air hujan. Sistem ini dipilih karena dinilai lebih efisien dari segi konsumsi energi dibandingkan dengan sistem Up Feed. Jika menggunakan sistem up feed, pompa air akan bekerja terus menerus setiap waktu. Sedangkan dengan sistem down feed, pompa air akan bekerja pada jam tertentu untuk mengisi UWT agar saat dibutuhkan air dapat didistribusikan secara otomatis menggunakan gaya gravitasi
Sistem Pengolahan Limbah	Sistem two pipe	Sistem air kotor akan menggunakan sistem pemipaan terpisah ( Two Pipe System). Sistem pemipaan ini merupakan sistem dimana air kotor padat dan air kotor cair dipisahkan jalur pembuangannya dengan 2 jenis pipa berbeda. Sistem ini diterapkan karena dinilai lebih efisien dari segi perawatan jika terjadi kerusakan. Air kotor padat akan dialirkan dengan waste pipe menuju saptictank. Dan air kotor cair akan dialirkan menuju ke bak kontrol kemudian dialirkan menuju ke riol kota
	Air Hujan	air hujan akan menggunakan sistem rain water harvesting dimana air hujan yang jatuh di atap bangunan akan di alirkan ke bak tampung yang akan digunakan sebagai sumber air pada bangunan untuk keperluan non konsumsi.

	Pengolahan Sampah	Sampah dipisahkan antara organik dan anorganik dimuali dari unit pengguna, kemudian dikumpulkan di TPS. Sampah yang telah dikumpulkan akan diproses untuk didaur ulang di tempatnya baik itu sampah organik maupun anorganik. Sampah organik akan diproses untuk dijadikan sebagai pupuk kompos sedangkan sampah anorganik khususnya sampah plastik akan diproses untuk diolah kembali menjadi produk plastik lainnya. Sampah lainnya yg tidak bisa dimanfaatkan akan diangkut.
Keselamatan bangunan	Tangga darurat	Tangga darurat, Terbuat dari beton, berada pada core bangunan, dengan lebar minimal 120 cm, dengan hand rail kuat setinggi 1,1 m
	Pintu darurat	Pintu darurat, Lebar pintu darurat 90-120cm, dengan jarak antar pintu darurat 20-40 m
	APAR	APAR yang diletakan setiap lantai pada ruang bersama, hydrant pilar yang diletakan di halaman rusunawa
	Sprinkle	sprinkler pada area unit hunian dan koridor rusunawa dengan sistem manual
	Hydrant	hydrant pilar yang diletakan di halaman rusunawa, Menggunakan box hydrant, selang serta nozzle.
Sistem Penghawaan	Alami	Cross ventilation, Bukaan pada koridor rusun, dan juga melalui lubang ventilasi juga boven.
	Buatan	Exhaust Fan, Digunakan pada ruang yang menghasilkan limbah udara pada area servis AirConditioner (AC) pada beberapa ruang pengelola dan ruang fasilitas public lainnya.
Sistem Pencahayaan	Alami	Skylight, penggunaan material transparan berupa kaca di bagian atap rusun, dan bukaan di area koridor
	Buatan	Penggunaan lampu LED pada unit hunian dan pengelola. Lampu TL untuk area servis dan public.
Sistem Keamanan	Aktif	Petugas keamanan atau Security
	Pasif	Sistem CCTV di beberapa spot public

Sistem Penangkal Petir	Berbasis sistem ESE	Melepaskan ion dalam jumlah besar ke lapisan udara sebelum terjadinya sambaran petir
	(Early Screamer Emission)	Lebih hemat dan pemasangan yang mudah

## BAB V KONSEP PERANCANGAN

### 5.1. Tahap Awal Pengembangan

Awal dari upaya pengembangan rusun ini merupakan respon dari kebutuhan untuk memfasilitasi para penghuni agar dapat tinggal dengan nyaman dengan menyesuaikan dengan hunian horizontal atau kebiasaan-kebiasaan lama yang sebelumnya biasa ditemukan dipemukiman padat. Adapun konsep massa bangunan atau gubahan massa sebagai berikut;



Gambar 5. 2 Transformasi bentuk 1

balok yang minimalis



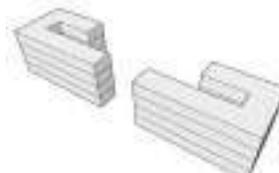
Gambar 5. 1 Transformasi bentuk 2

2

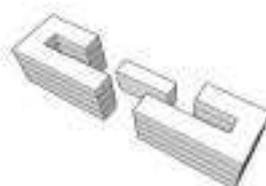
dihilangkan membentuk letter U sebagai sirkulasi



Gambar 5. 4 Transformasi 3. Bagian belakang dipotong untuk memberikan space diantara 2 balok



Gambar 5. 3 Transformasi 4. Balok dinaikan menjadi 4 sesuai rencana awal 4 lantai



Gambar 5. 5 Transformasi bentuk 5

5. Diantara balok diberikan gubahan bangunan baru untuk masjid

## 5.2. Kesimpulan

Dari perencanaan dan perancangan dari rumah susun dapat disimpulkan bahwa desain ini ditujukan untuk memfasilitasi para MBR yang belum memiliki tempat tempat yang tetap. Selain itu perancangan rumahh susun berupaya meningkatkan kehidupan yang layak dan mengurangi tingkat kepadatan daerah Bekasi khususnya Bekasi Barat.

Selain itu desain ini menunjang kegiatan dan aktivitas para pengguna nantinya yang sudah disesuaikan dengan perkembangan zaman dan dapat tetap relevan sesuai dengan kemajuan zaman. Yang mana penulis memilih konsep arsitektur minimalis sebagai konsep perancangan rumah susun.

## DAFTAR PUSTAKA

- Andiyan,S.T.,M.T,. 2021. Analisis Pasca Hunian pada Bangunan Rusunawa .  
Banyumas: CV. Pena Persada.
- Anwar, Ayu Larasati. 2020. Rumah Susun untuk Masyarakat Berpendapatan Rendah dengan Pendekatan Arsitektur Perilaku di Makassar. Skripsi. Makassar: Universitas Islam Negeri Alauddin.
- Badan Keprofesian Ikatan Arsitek Indonesia. 2007. Pedoman Hubungan Kerja Antara Arsitek Dengan Pengguna Jasa. Jakarta: Badan Sistem Informasi Arsitektur IAI.
- Barliana, M.S. 1996. Perilaku Interaksi Penghuni Dengan Lingkungan Fisik Hunian Rumah Susun. . Tesis tidak diterbitkan. Jakarta : Institut Keguruan dan Ilmu Pendidikan Jakarta.
- BPS Kota Bekasi. 2022. Kota Bekasi dalam Angka (Bekasi Municipality in Figures) 2022. Bekasi: BPS Kota Bekasi.
- <https://www.bekasikota.go.id/pages/kondisi-geografis-wilayah-kota-bekasi>. Diakses 11 April 2023.
- KBBI, 2023. Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI). <https://kbbi.web.id/>. Diakses tanggal 2 Maret 2023 .
- Laurens, Joyce Marcella. 2004. Arsitektur dan Perilaku Manusia. Jakarta: PT. Garsindo
- Lisairawati, Ratna. 2001. Perubahan-Perubahan Ruang di Dalam Penghunian Rumah Susun Klender Jakarta. Tesis tidak diterbitkan. Bandung : Institut Teknologi Bandung.
- Mustafa, Abdul Fattaah. 2013. Komparasi Perilaku Penghuni Rumah Susun dengan Penghuni Permukiman Kumuh. . Tesis tidak diterbitkan. Makassar: Universitas Hasanuddin Makassar.
- Mutaz, Muhammad Khalid. 2018. Rumah Susun Kawasan Industri Jababeka dengan Pendekatan Therapeutic Design. Skripsi. Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia.
- Neufert, Ernest. 1992. Data Arsitek, Jilid 1. Jakarta: Erlangga.
- Neufert, Ernest. 1992. Data Arsitek, Jilid 2. Jakarta: Erlangga.

Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Daya Tampung Rumah Susun Berdasarkan Luas Unit. <https://pu.go.id>. Diakses pada tanggal 25 Maret 2023.

Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 18/PERMEN/M/2007. Tentang *Petunjuk Pelaksanaan Perhitungan Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana Yang Dibiayai APBN Dan APBD*.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.60/PRT/1992,tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun.

Pradana, Fendi. 2013. Perancangan Rumah Susun Sederhana Sewa di Wonocolo Taman, Kabupaten Sidoarjo Tema Arsitektur Hijau. Tesis tidak diterbitkan. Malang : Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

Putra, Citra Dwi. 2009. Rumah Susun Sederhana Sewa di Surakarta dengan Penekanan ada Ruang Bersama Melalui Pendekatan Arsitektur Perilaku. Skripsi. Surakarta: Universitas Sebelas Maret.

Putranta, Tomy Adrian. 2015. Perancangan rumah susun sederhana di Kota Kediri: Tema sustainable building. Tesis tidak diterbitkan. Malang : Fakultas Sains dan Teknologi Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

Ramadhan, Rizki, Karya Widyawati dan Wiyoga Triharto. 2019. Perancangan Rumah Susun si Ponsok Kelapa Jakarta Timur dengan Pendekatan Arsitektur Perilaku. Lakar : Jurnal Arsitektur, Vol. 02 No 02 (2019), 100 – 104. ISSN 2656-4106.

Ratih, Indyastari Wikan. 2006. Kajian Tingkat Kepuasan Penghuni Terhadap Pemanfaatan Ruang Publik di Rumah Susun Kemayoran. Tesis tidak diterbitkan. Bandung : Institut Teknologi Bandung.

Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bekasi Tahun 2011-2031

Suwandi, Annisa Aulia dan Ratna Dewi Nuraini. 2021. Kajian Konsep Arsitektur Perilaku dan Tingkat Kenyamanan Penghuni pada Hunian Vertical dengan Analisis Behavioral Mapping. Vitruvian : Jurnal Arsitektur, Bangunan, & Lingkungan, Vol.10 No.3 Juni 2021 : 257-266. DOI : [dx.doi.org/10.22441/vitruvian.2021.v10i3.009](https://doi.org/10.22441/vitruvian.2021.v10i3.009).

Ulinata. 2016. Penerapan Arsitektur Perilaku pada Perancangan Rumah Susun Bagi Nelayan. Tesis tidak diterbitkan. Medan: Fakultas Teknik Universitas Sumatera Utara Malang.

# PERANCANGAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA

**DENGAN PENDEKATAN ARSITEKTUR  
PERILAKU DI KOTA BEKASI**



**ISAI**  
ILMU SENI & ARSITEKTUR ISLAM



disusun oleh

**NISA' AINUN MARDHIYAH MN**

1904056036

## LATAR BELAKANG

Kota Bekasi merupakan salah satu kota dari 5 kota dengan populasi terbesar di Indonesia., berujung menimbulkan beberapa dampak negatif , salah satunya adalah berkurangnya lahan tempat tinggal, dan juga mengakibatkan lahan yang tersisa memiliki nilai yang sangat tinggi untuk di tempati. Tak hanya berkurangnya ketersediaan lahan, faktor ekonomi yang terbatas pun mejadi salah satu permasalahan bagi banyak masyarakat kota Bekasi untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang layak. Dampaknya semakin banyak muncul pemukiman yang tak terkendali.

## ISSUE

- Keterbatasan Lahan di Kota Bekasi
- Harga jual lahan yang cukup tinggi
- Faktor Ekonomi yang terbatas
- Banyaknya pemukiman tak terkendali.

### 365,07 Hektar di Bekasi Pemukiman Kumuh

17/01/2023

#### 5. Harga Tanah di Bekasi

Bekasi, Jawa Barat juga masuk kate wilayah penyangga Jakarta. Banyak industri nasional dan internasional di Bekasi.

Oleh karena itu, harga tanah di Bekasi di tahun 2023 ini pun mengalami kenaikan. Harga tanah per meter di Bekasi Rp 12 jutaan per meternya. Sementara itu, untuk tanah kavling di Bekasi harganya mulai Rp 5 juta per meternya.



## URGENSI

mendesain Rumah Susun Sederhana Sewa yang mampu memahami perilaku penghuninya guna menyesuaikan perubahan dari pemukiman horizontal menjadi pemukiman vertikal.



## SOLUSI

Pemerintah berupaya dengan meluncurkan beberapa program perumahan, dengan issue yang terjadi di Kota Bekasi ini, program penyediaan Rumah Susun Sederhana Sewa (rusunawa) yang ditujukan bagi MBR merupakan sebuah solusi yang tepat sebagai alternatif dalam menyelesaikan permasalahan yang ada.

## LOKASI



Site berlokasi di Jalan I Gusti Ngurah Rai, Kec. Bintara, Kel. Bekasi Barat, Kota Bekasi, Jawa Barat, Indonesia.

- Luas Lahan :  $\pm 13.000$ .
- KDB : maks. 50 %
- KLB : 3
- Jumlah Lantai : maks. 6 lantai
- KDH : 20 %

Dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bekasi Tahun 2011-2031, pada Pasal 21 yaitu Rencana pengembangan kawasan peruntukan perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf c. yang berbunyi : “pengembangan perumahan kepadatan tinggi dengan mengutamakan pengembangan hunian vertikal di Kecamatan Pondok Gede, Bekasi Timur, Rawalumbu, Bekasi Selatan, Bekasi Barat, Medan Satria, Bekasi Utara;”

Dan pasal 19 huruf f yang berbunyi “peningkatan kualitas lingkungan di permukiman kumuh di Kecamatan Pondok Gede, Jatisampurna, Bantargebang, Mustikajaya, Bekasi Utara, Pondok Melati, Jatiasih, Rawalumbu, Bekasi Barat, Medan Satria”.



## KELAYAKAN SITE

Site tersebut dipilih karna letaknya yang sesuai dengan RTRW yang sudah dikeluarkan oleh Dinas Tata Kota Bekasi. Site ini berada di wilayah yang padat penduduk dan kurangnya lahan, serta banyaknya MBR yang belum mendapatkan tempat tinggal yang layak. Lokasi site berada di posisi yang strategis sebab berada di dekat jalan utama, stasiun, sekolah, perbelanjaan, dan pasar.

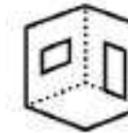
## KONSEP

Konsep yang akan dipilih pada perancangan rumah susun ini ialah minimalis. Konsep minimalis bukan lahir dari unsur kaku, bosan, atau kosong. Dalam bentuknya yang terlihat sederhana namun memiliki nilai fungsional yang tinggi. Dan dirancangnya, rusun ini juga memiliki tujuan nilai fungsional yang tinggi sebagai tempat tinggal, namun tetap menyeimbangkan dengan kebutuhan maupun perilaku penghuninya.

## VARIABEL PEMBENTUK



**WARNA RUANG**



**BENTUK & UKURAN RUANG**



**FURNITURE & SUSUNAN RUANG**



**TEKSTUR & MATERIAL**



**CAHAYA, SUARA & TEMPERATUR**

PENGGUNA



PENGHUNI



PENGELOLAI



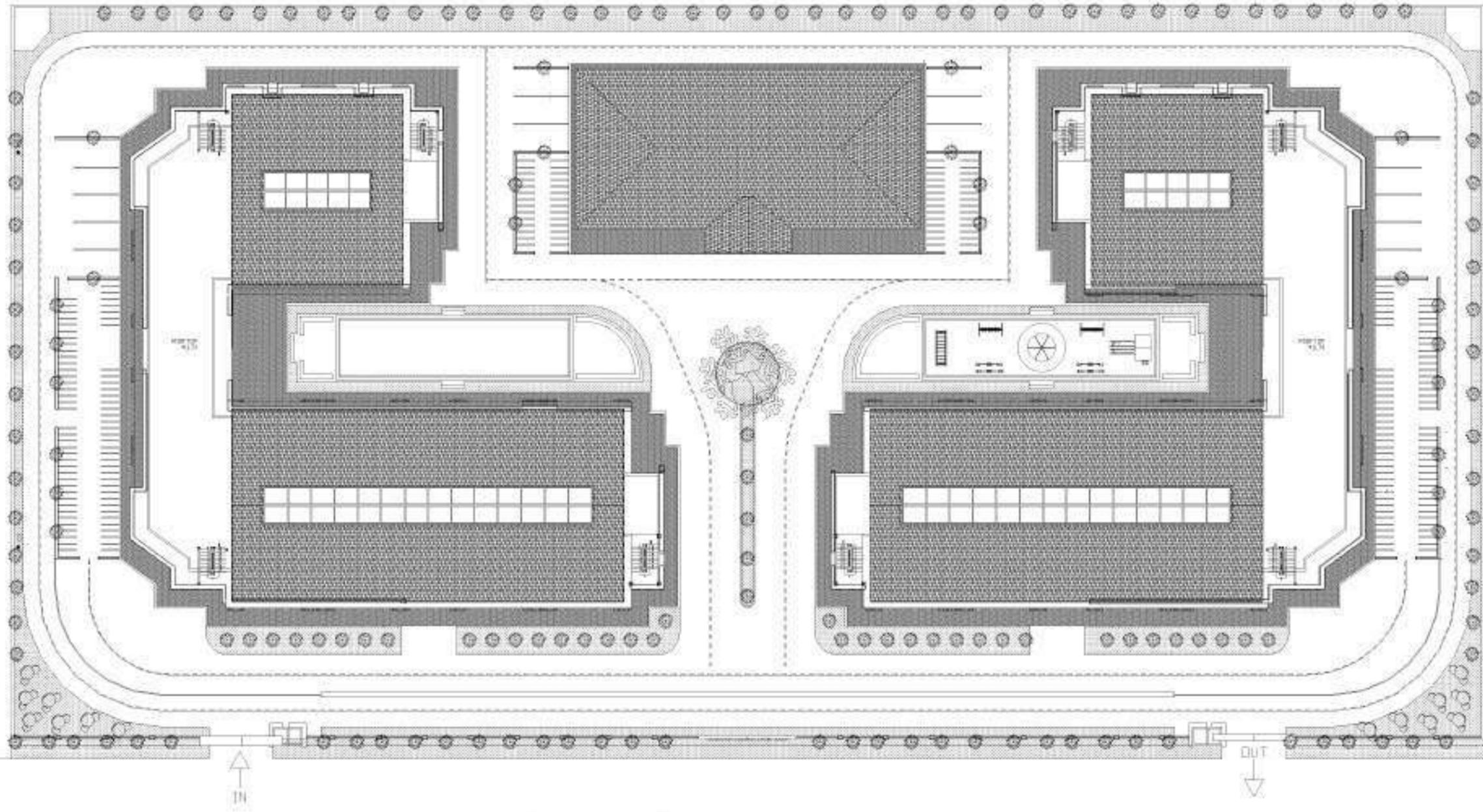
TAMU

ARSITEKTUR PERILAKU

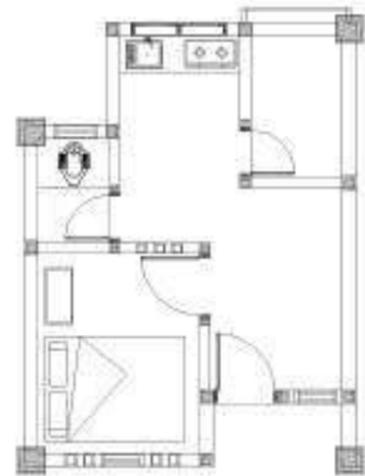
ARSITEKTUR MEMBENTUK PERILAKU MANUSIA

PERILAKU MANUSIA MEMBENTUK ARSITEKTUR

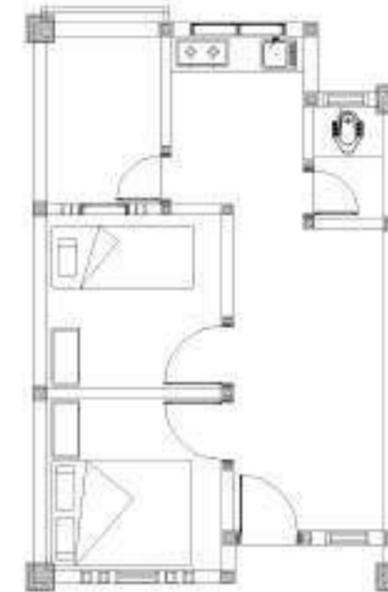




**SITEPLAN**  
SKALA 1:500



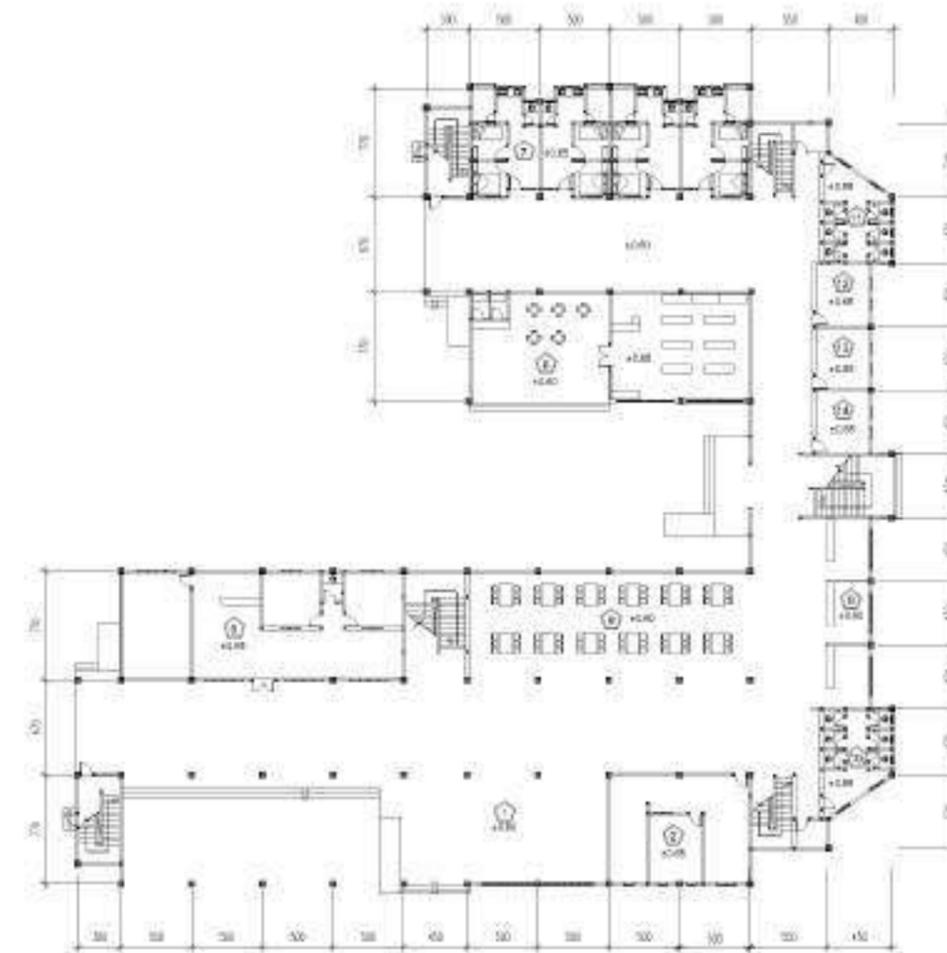
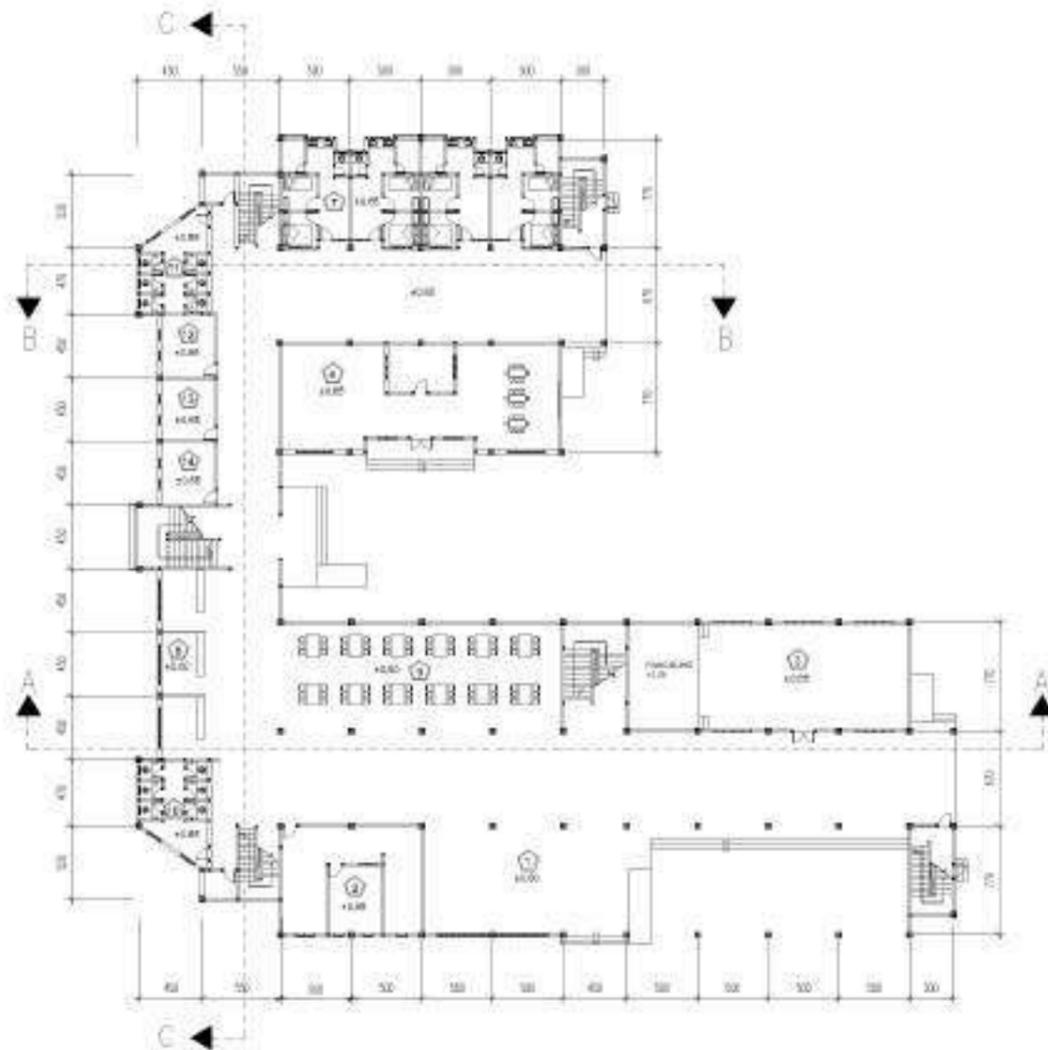

**DENAH UNIT 24**  
 SKALA 1:100




**DENAH UNIT 36**  
 SKALA 1:100



IDENTITAS MAHASISWA		JUDUL GAMBAR	LEMBAR KE	DISAHKAN
NAMA	NISA' AINUN NIM	DENAH UNIT	<b>05</b>	
N I M	1904056036			
TTD				



DENAH TOWER A - B  
LT. 1

SKALA 1:500

KETERANGAN	
①	LOBBY
②	RUANG PENGELOLA
③	RUANG BERSAMA
④	TAMAN KANAK-KANAK
⑤	KUINIK
⑥	KOPERAS
⑦	UMT HUMAN DE
⑧	KOS KANTIN
⑨	KANTIN
⑩	TOILET UMUM WANITA
⑪	TOILET UMUM PRIA
⑫	RUANG GEMSET
⑬	RUANG KONTROL
⑭	GUDANG



PROGRAM S1 ILMU SENI & ARSITEKTUR ISLAM  
FAKULTAS USHULUDDIN DAN HUMANIORA  
UIN WALISONGO SEMARANG  
STUDIO AKHIR 1 PERIODE SEMESTER GENAP 2021/2022

**PERANCANGAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA  
DENGAN PENDEKATAN ARSITEKTUR PERILAKU  
DI KOTA BEKASI**

IDENTITAS MAHASISWA

NAMA NISA' AINUN MINA

N I M 1904056036

TTD

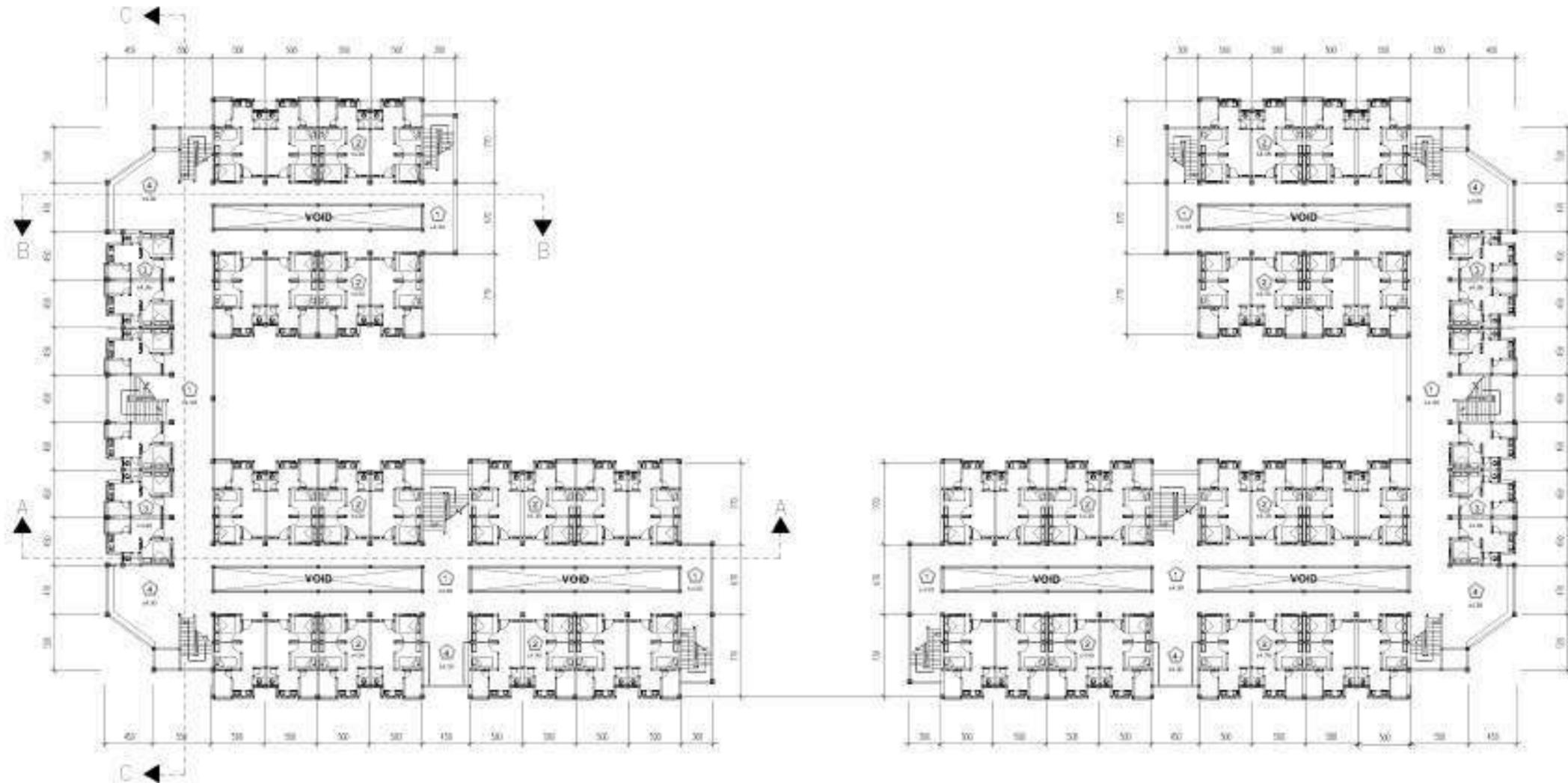
JUDUL GAMBAR

DENAH TOWER LT.1

LEMBAR KE

DISAHKAN

**06**

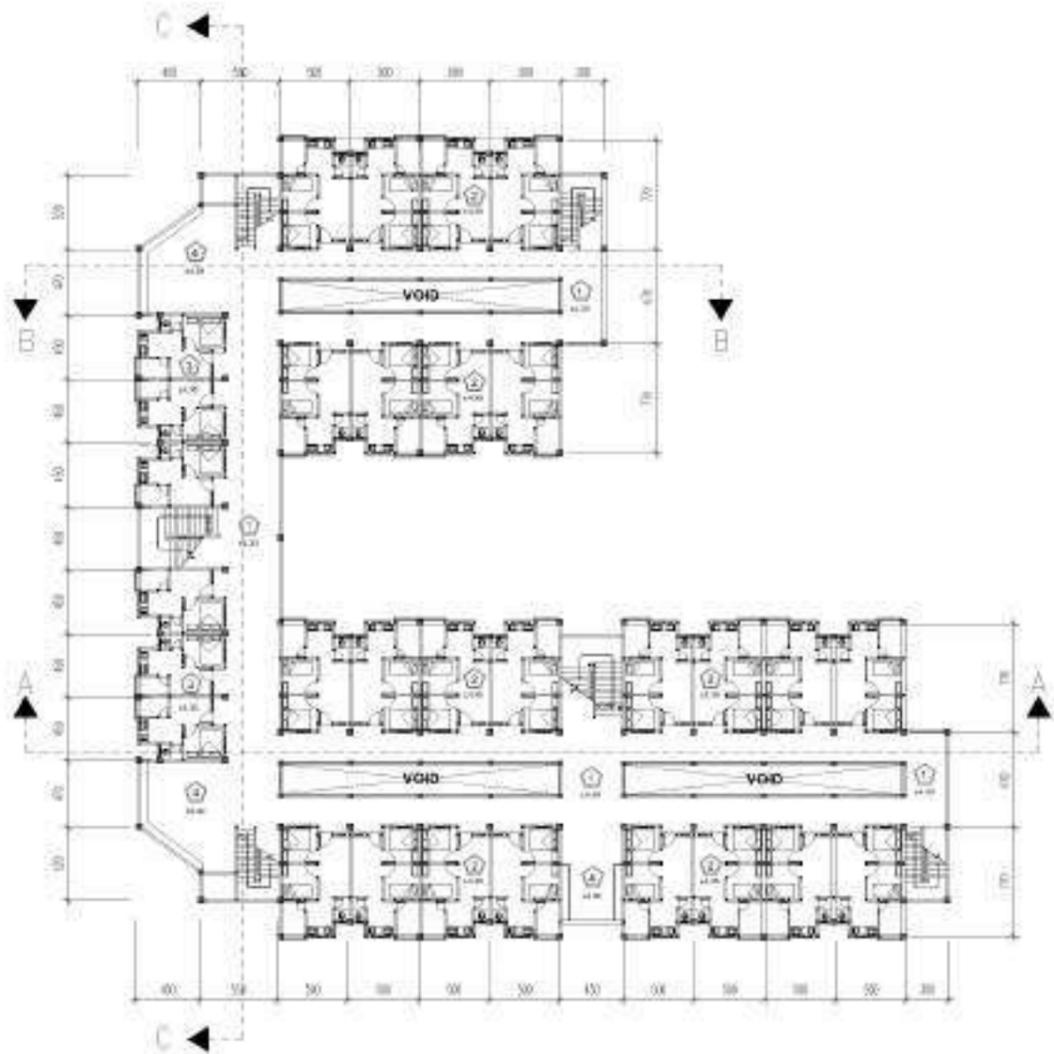


**DENAH TOWER A - B**  
**LT. 2 & 3**

SKALA 1:500

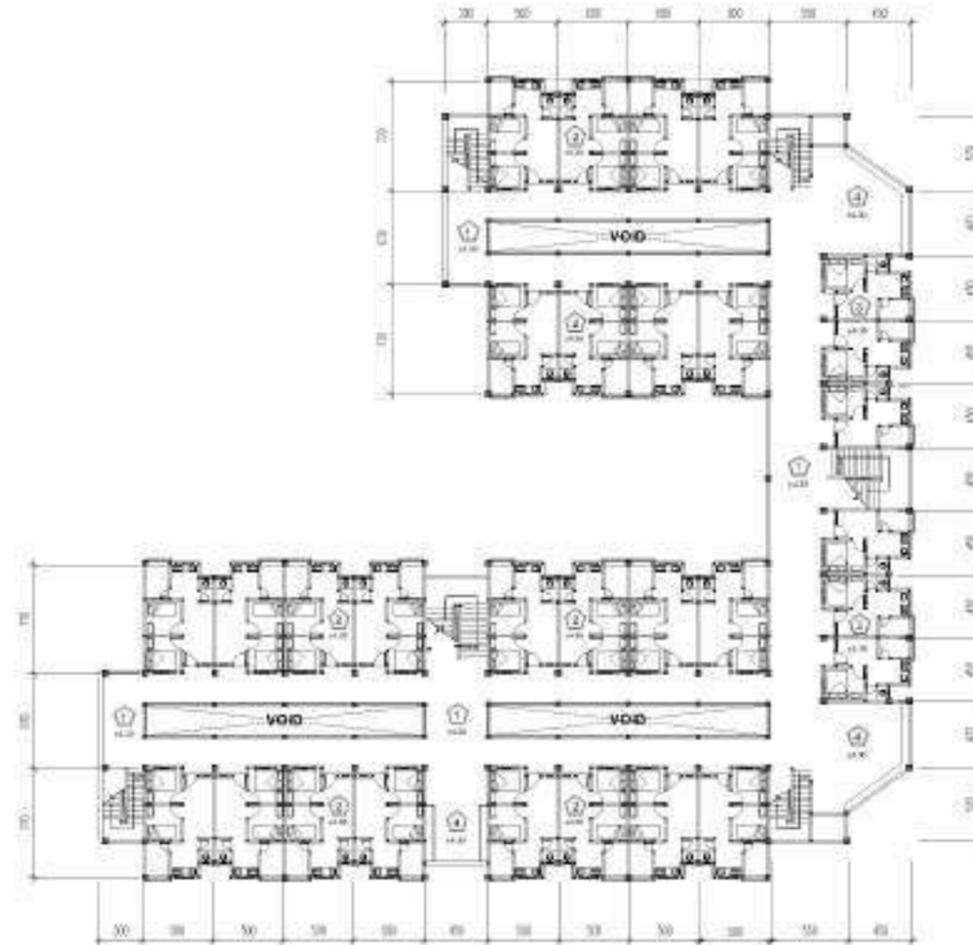
KETERANGAN	
	KORIDOR
	UNIT HUNIAN 35
	UNIT HUNIAN 24
	AREA KOMUNAL





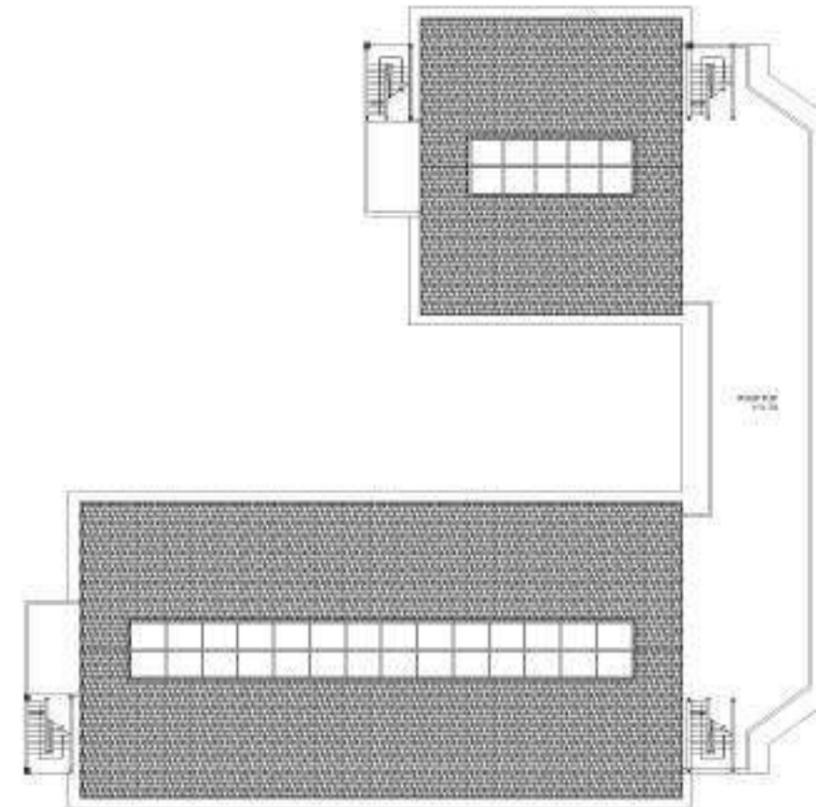
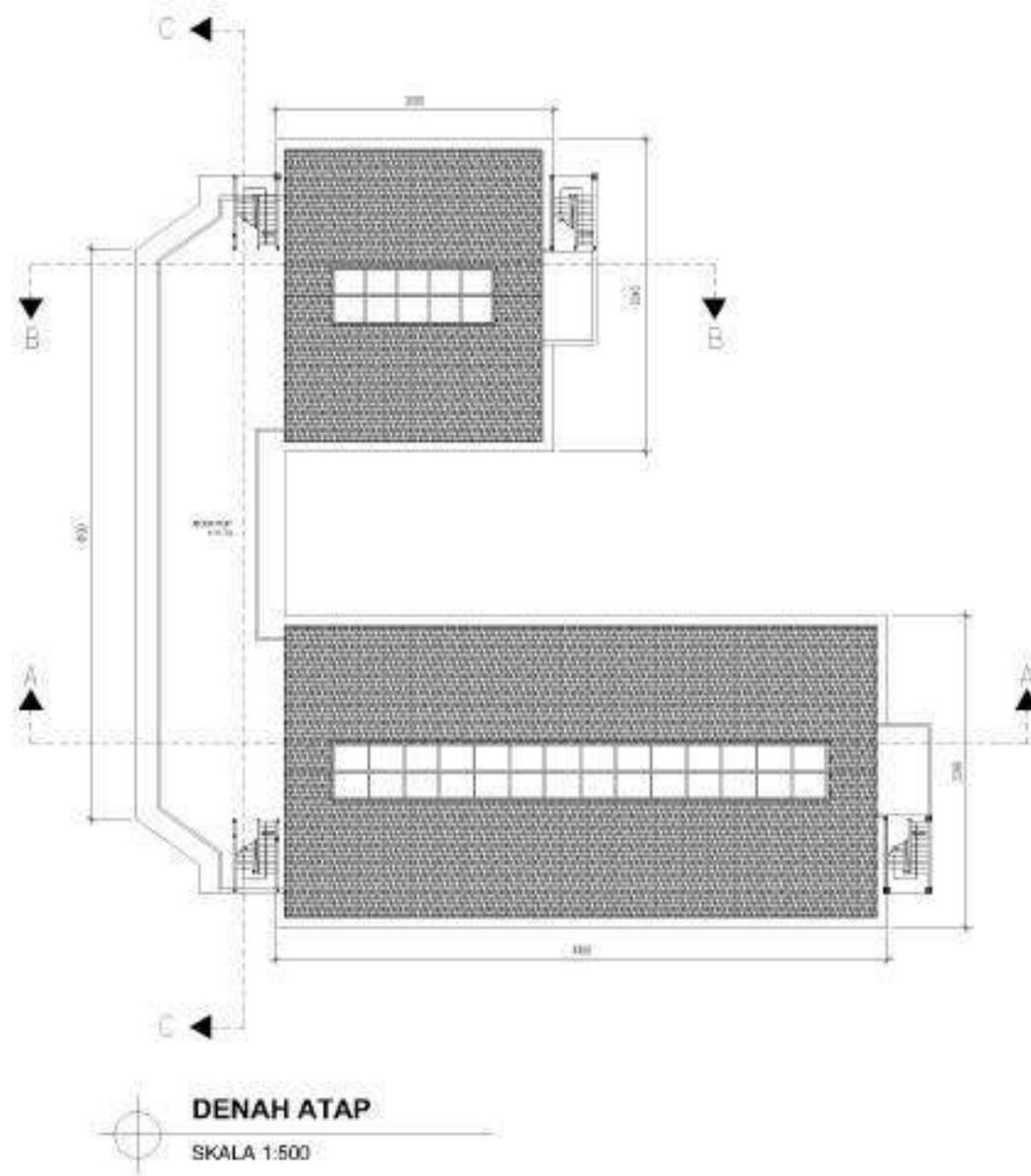
**DENAH TOWER A - B  
LT. 4**

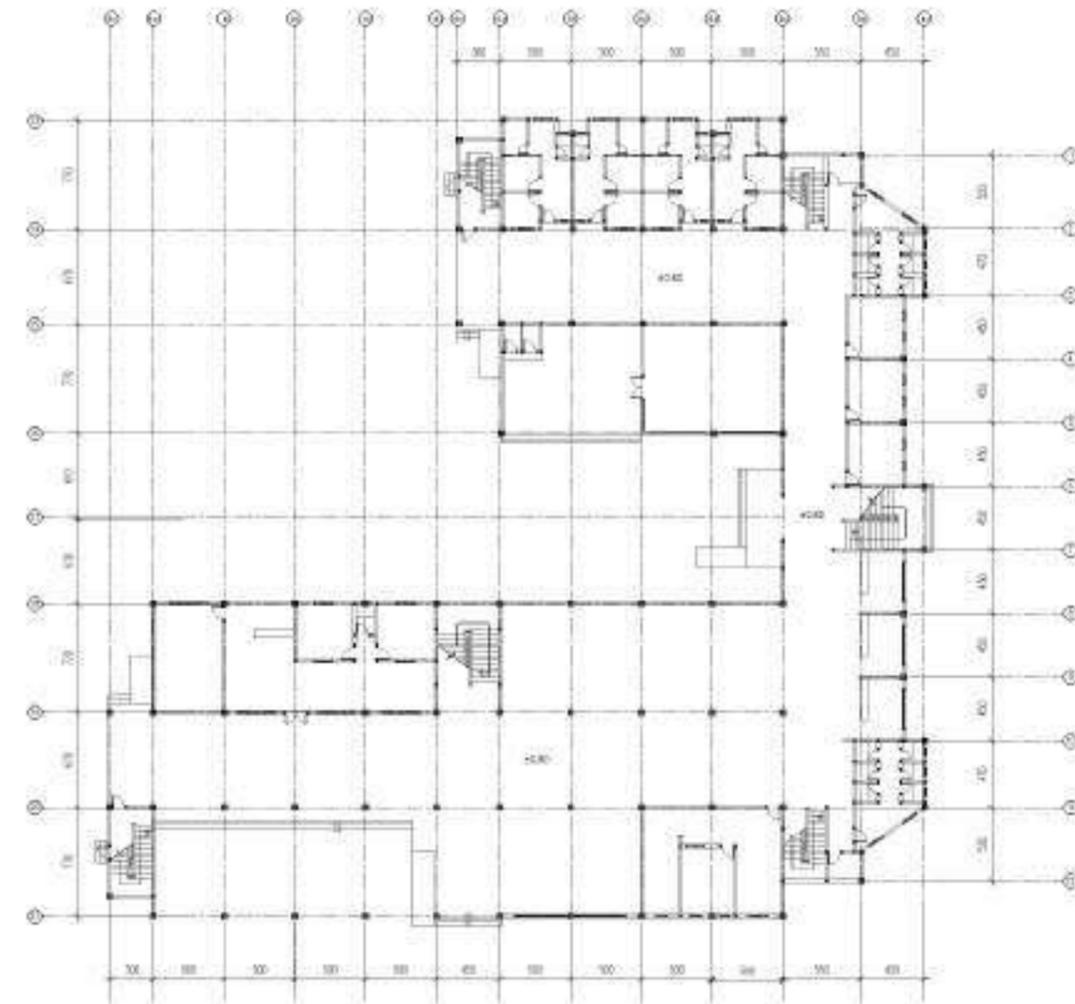
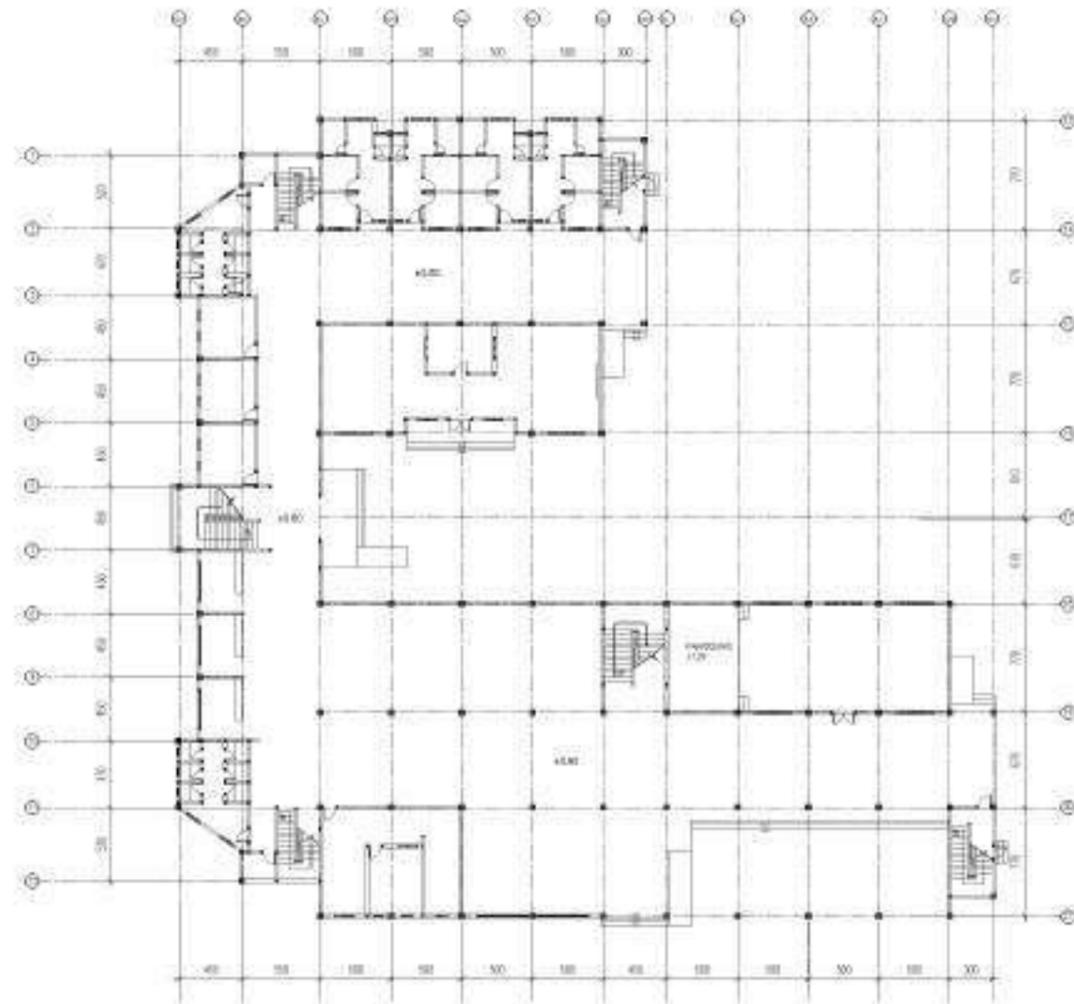
SKALA 1:500



KETERANGAN	
①	KORIDOR
②	UNIT HUNIAN 38
③	UNIT HUNIAN 24
④	AREA VOID/MAL



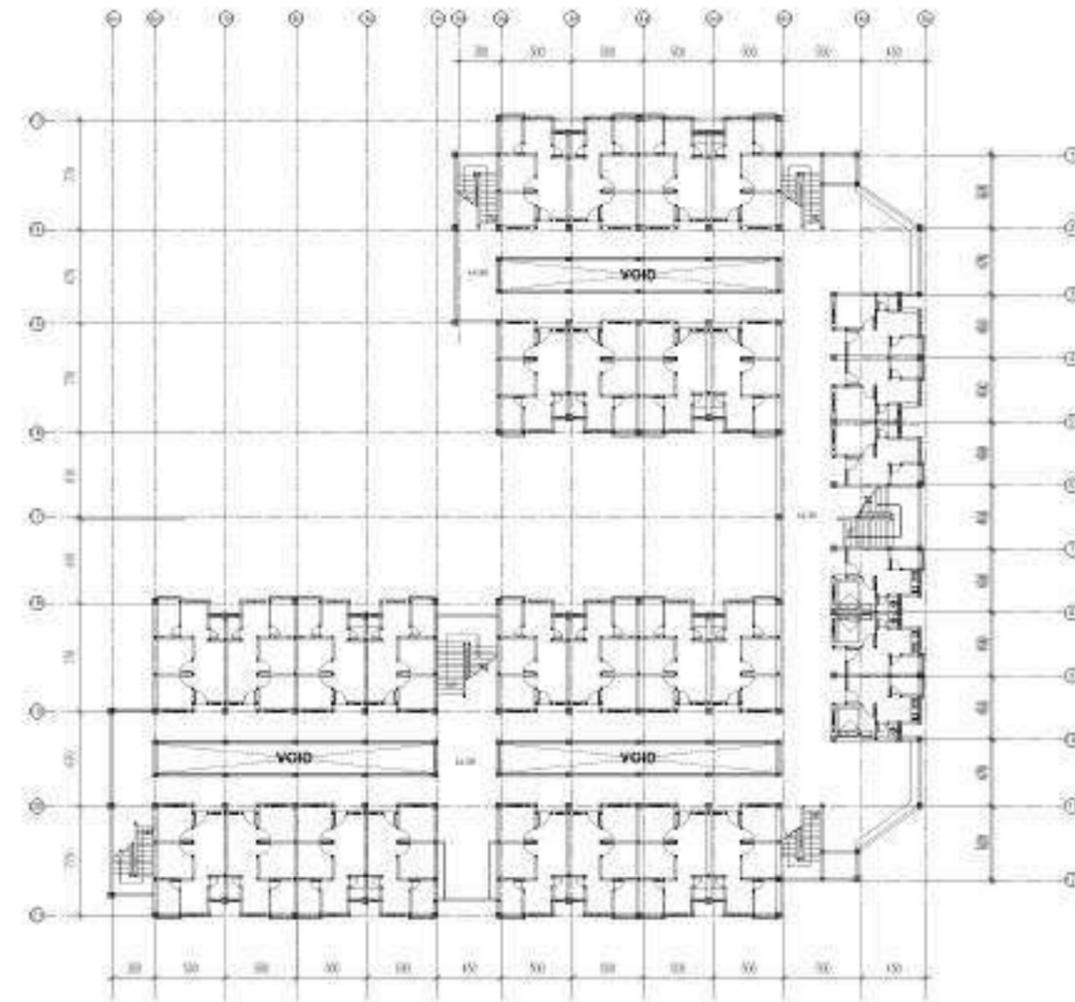
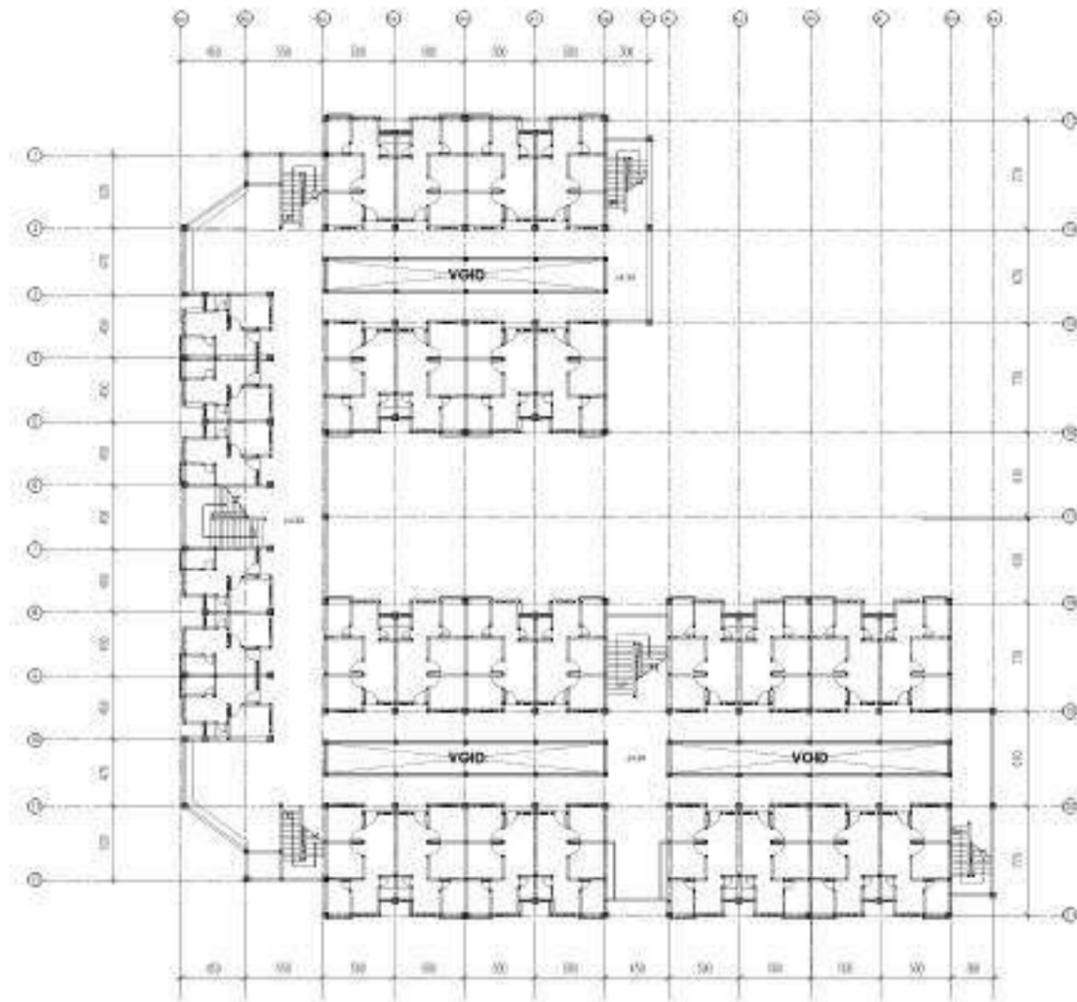





**DENAH KOLOM  
UTAMATOWER A - B LT. 1**  
 SKALA 1:500

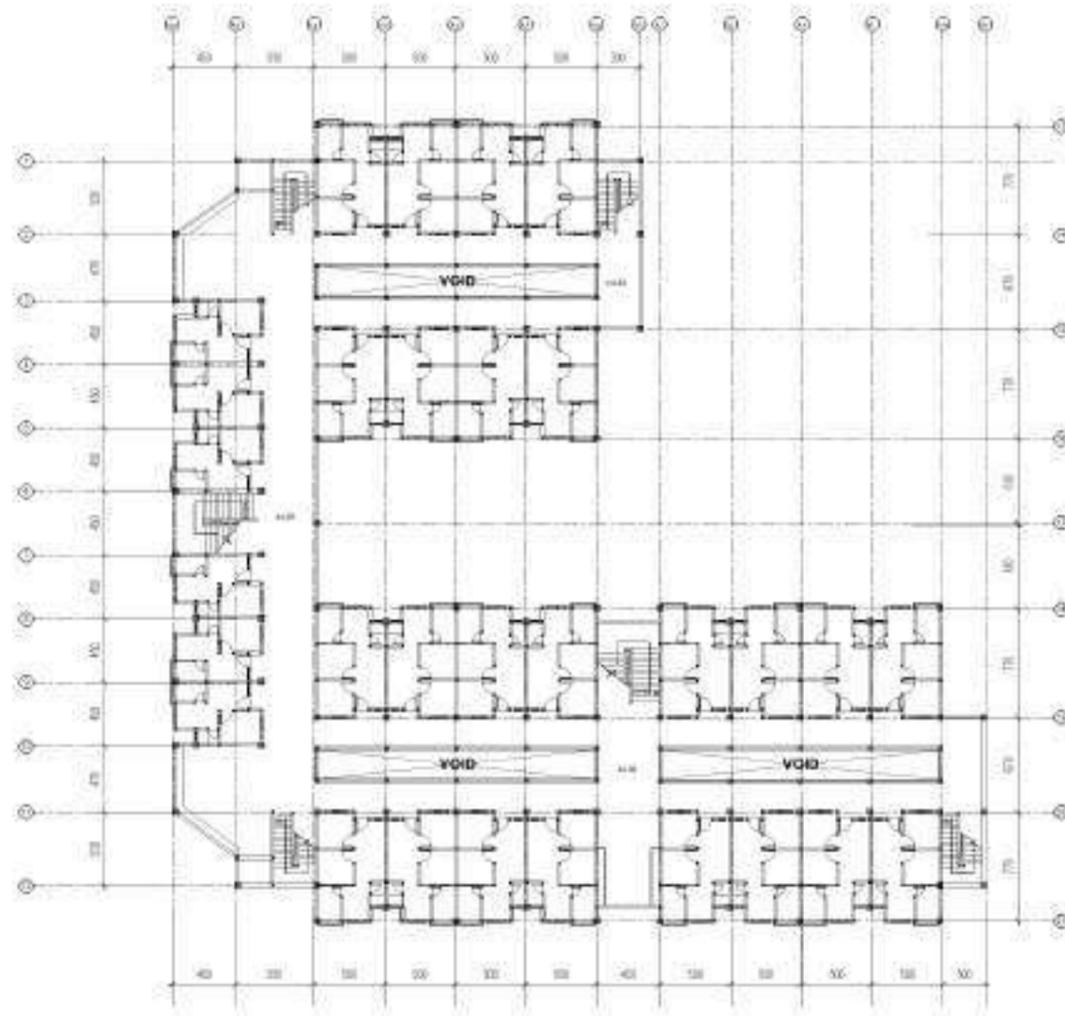


IDENTITAS MAHASISWA		JUDUL GAMBAR	LEMBAR KE	DISAHKAN
NAMA	NISA' AINUN MINM	DENAH KOLOM TOWER LT. 1	<b>10</b>	
N I M	1904056036			
TTD				



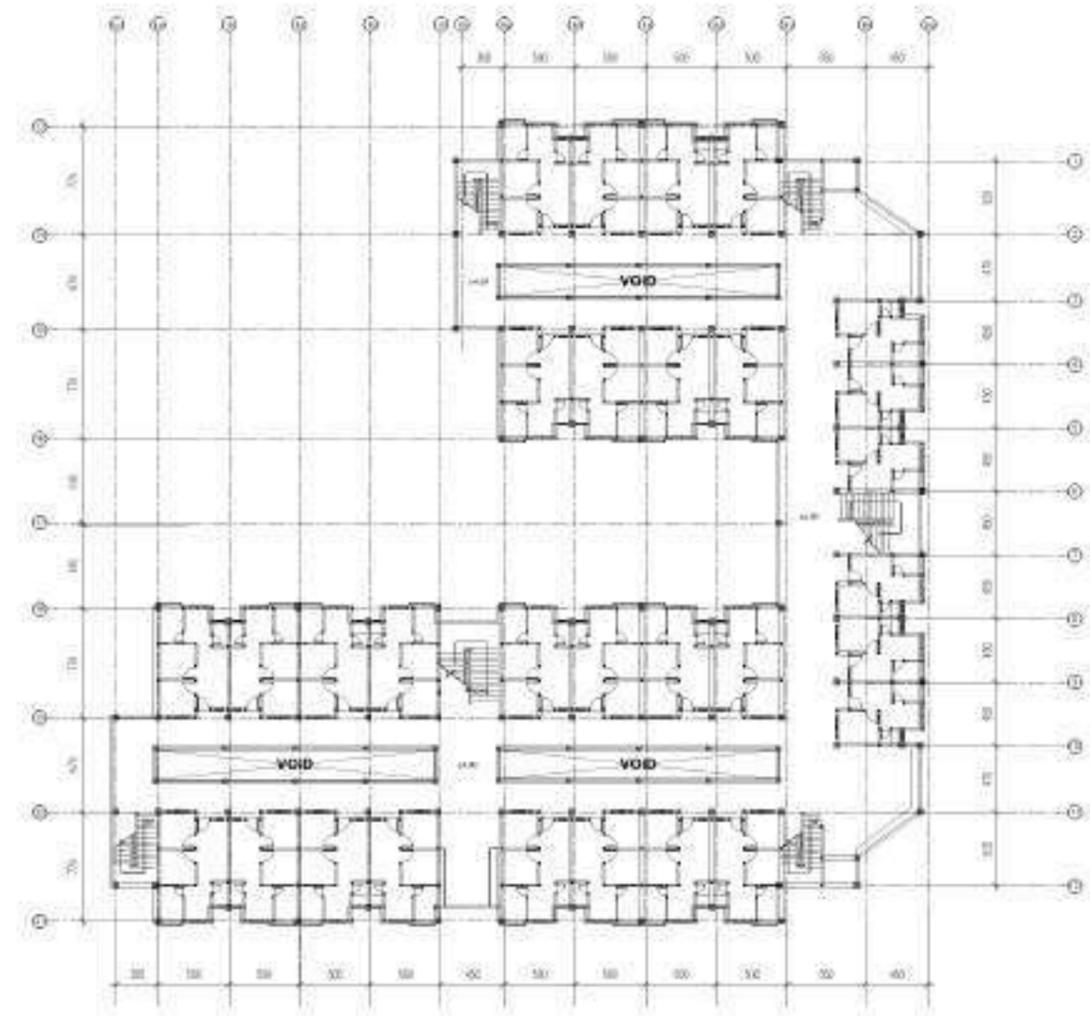

**DENAH TOWER A - B**  
**LT. 2 & 3**  
 SKALA 1:500

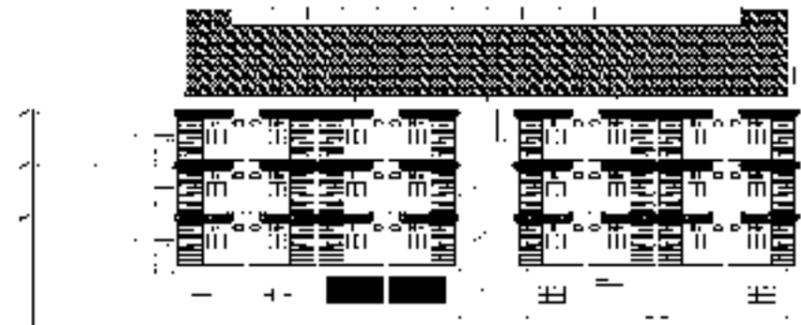




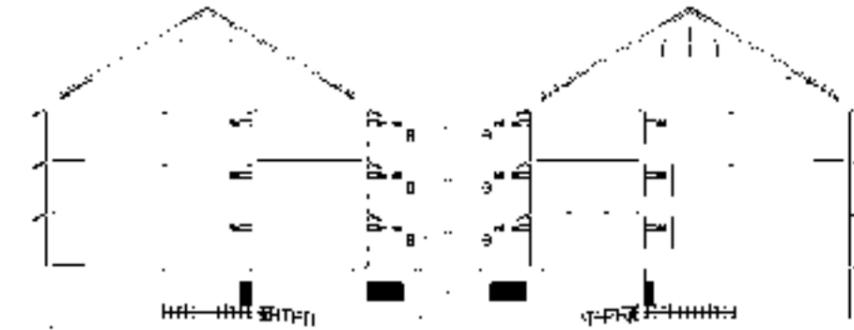
**DENAH TOWER A - B  
LT. 4**

SKALA 1:500

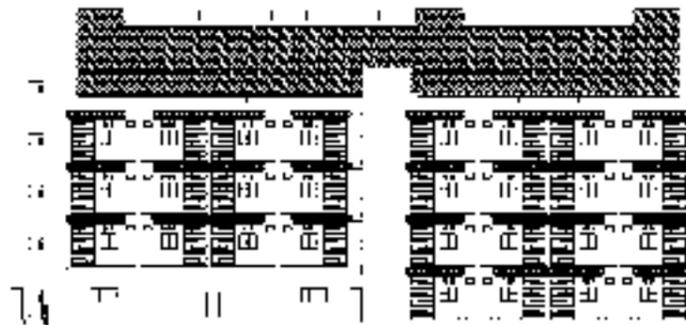




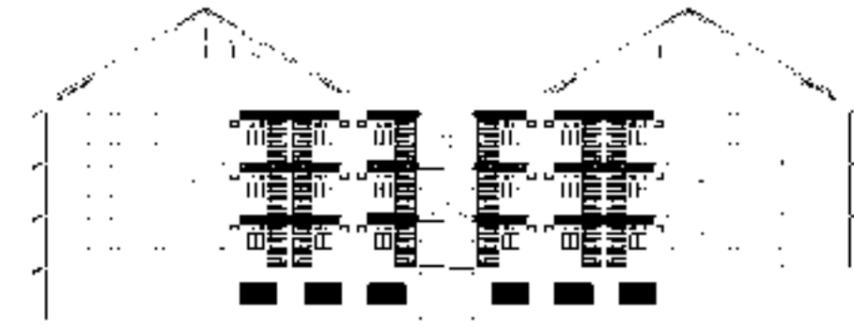
TAMPAK DEPAN  
TOWER A



TAMPAK KANAN  
TOWER A

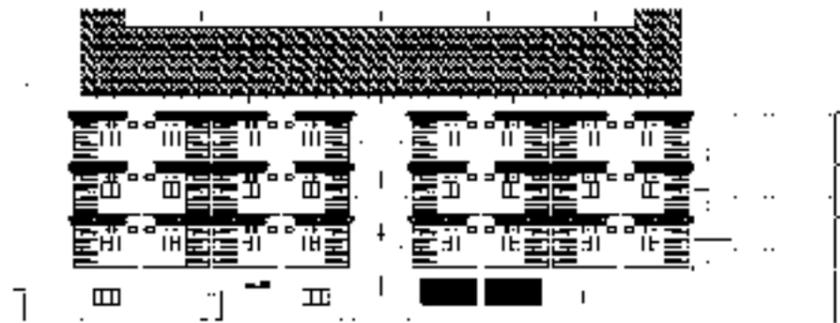


TAMPAK BELAKANG  
TOWER A

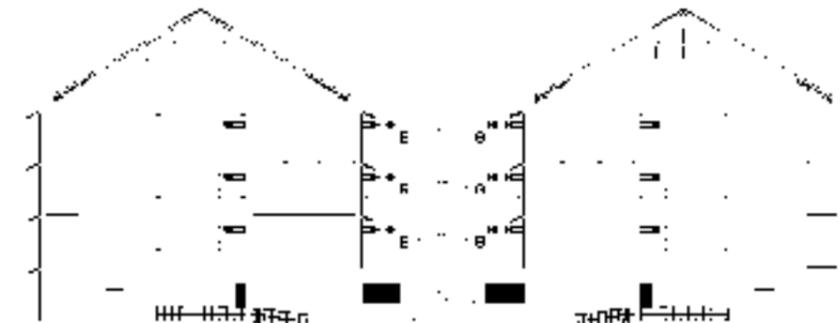


TAMPAK KIRI  
TOWER A





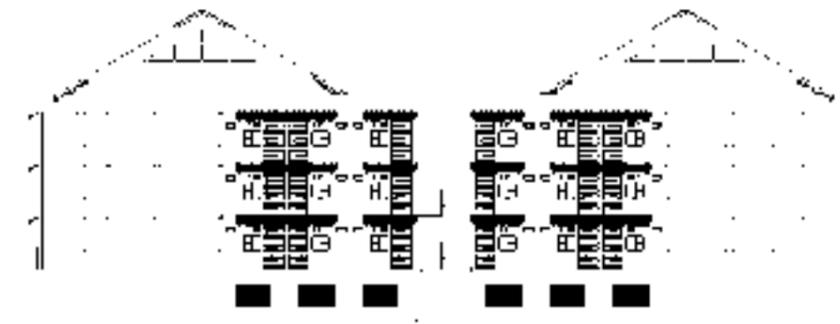
TAMPAK DEPAN  
TOWER B



TAMPAK KANAN  
TOWER B



TAMPAK BELAKANG  
TOWER B



TAMPAK KIRI  
TOWER B





**TAMPAK DEPAN  
MASJID**  
SKALA 1:300



**TAMPAK KANAN  
MASJID**  
SKALA 1:300



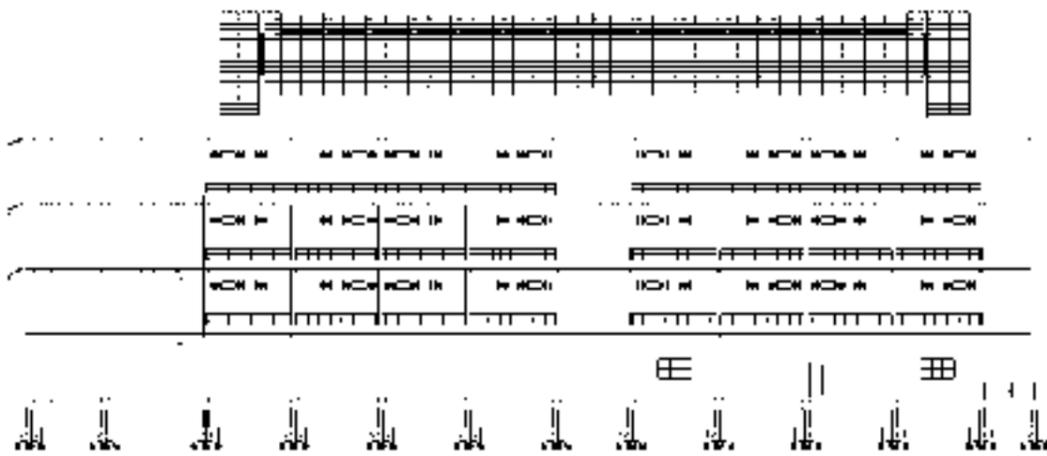
**TAMPAK BELAKANG  
MASJID**  
SKALA 1:300



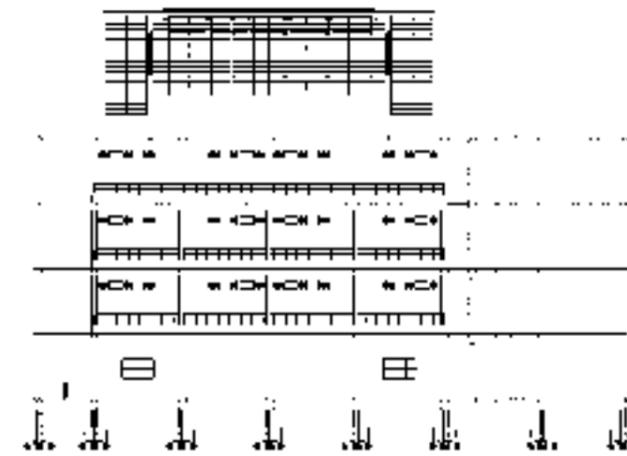
**TAMPAK KIRI  
MASJID**  
SKALA 1:300



IDENTITAS MAHASISWA		JUDUL GAMBAR	LEMBAR KE	DISAHKAN
NAMA	NISA' AINUN NIM	TAMPAK MASJID	<b>15</b>	
N I M	1904056036			
TTD				



POTONGAN A-A  
TOWER A  
5:400 x 1:200

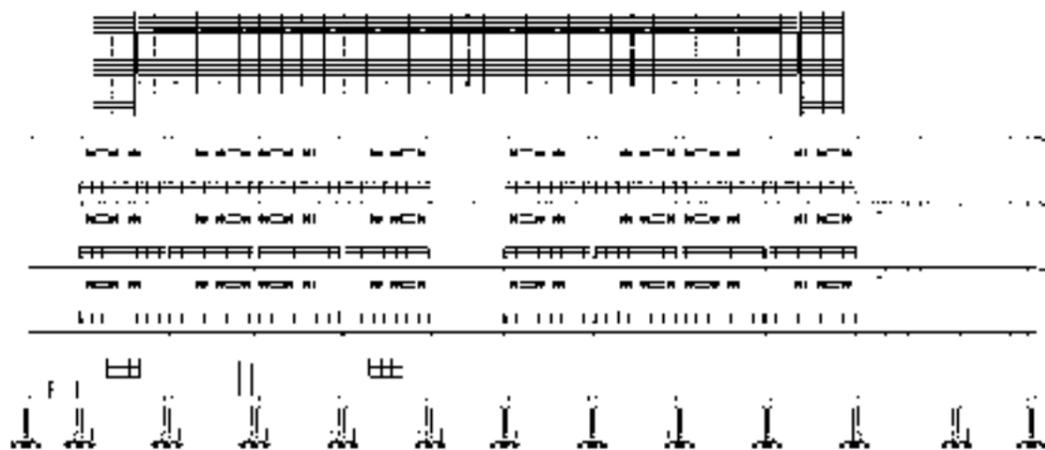


POTONGAN B-B  
TOWER A  
5:400 x 1:200

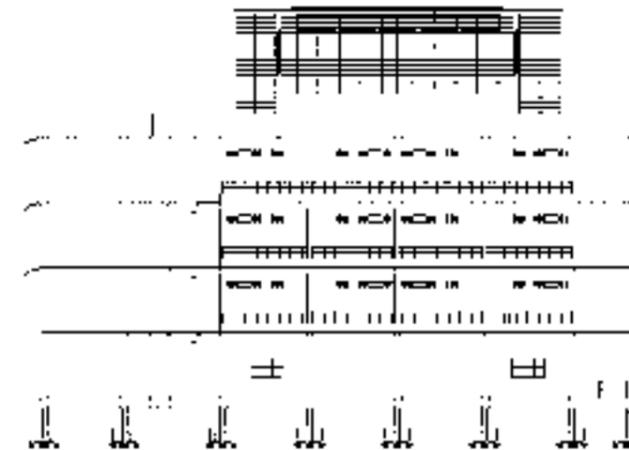


POTONGAN C-C  
TOWER A  
5:400 x 1:200

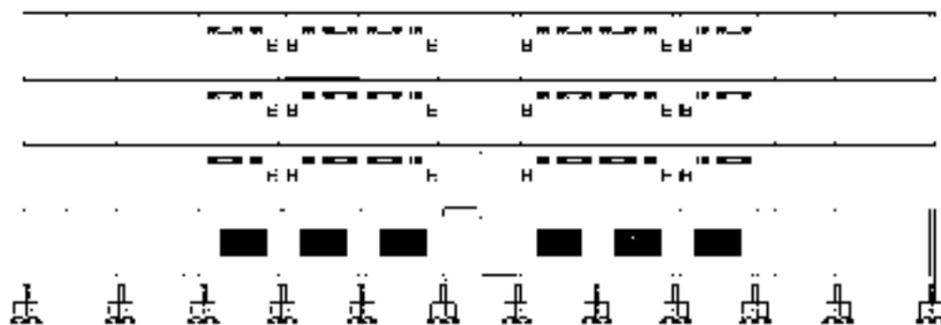




POTONGAN A-A  
TOWER B  
344/A 140



POTONGAN B-B  
TOWER B  
344/A 140



POTONGAN C-C  
TOWER B  
344/A 140



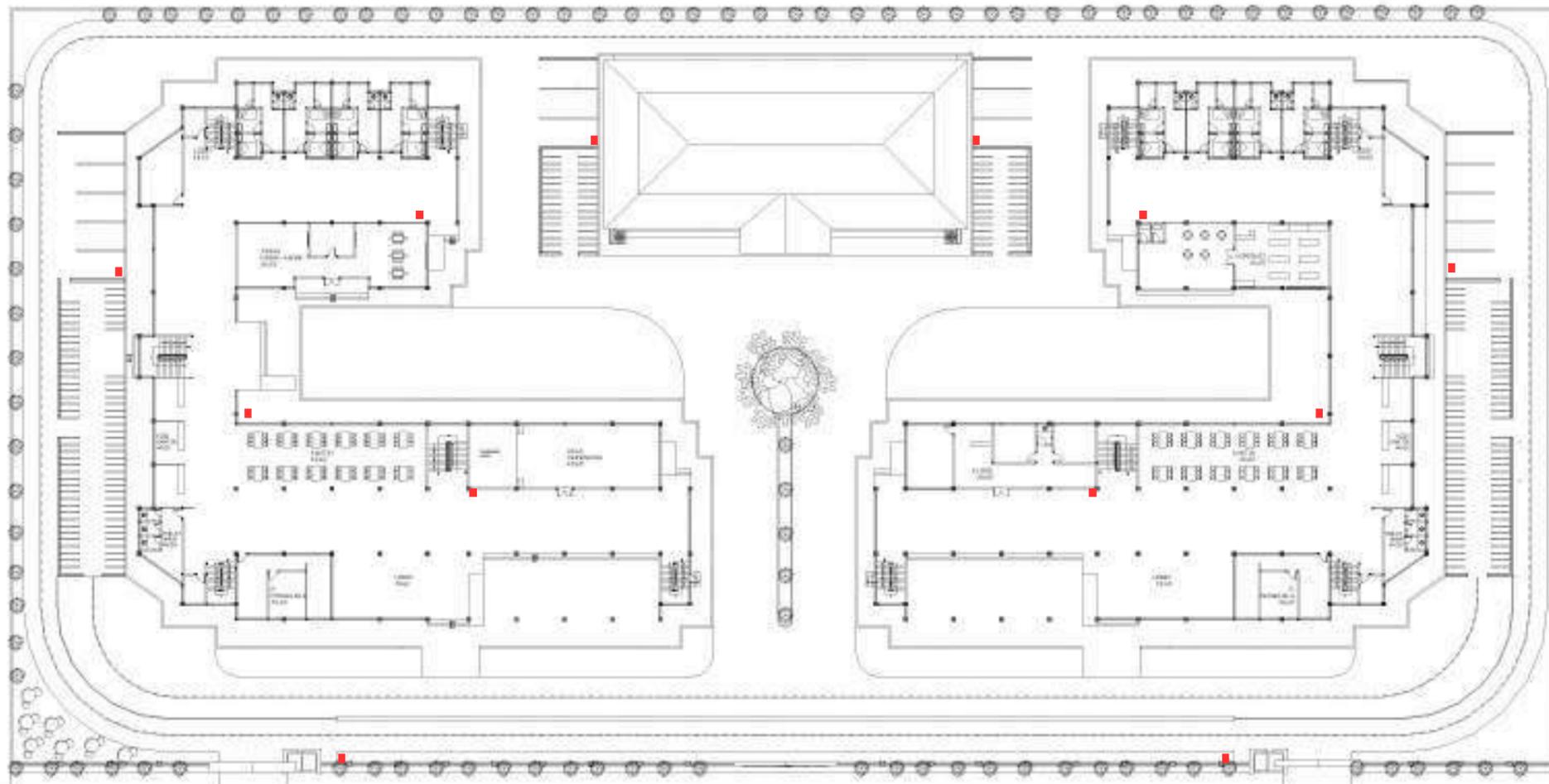


- ROOFTANK
- PIPA AIR BERSIH



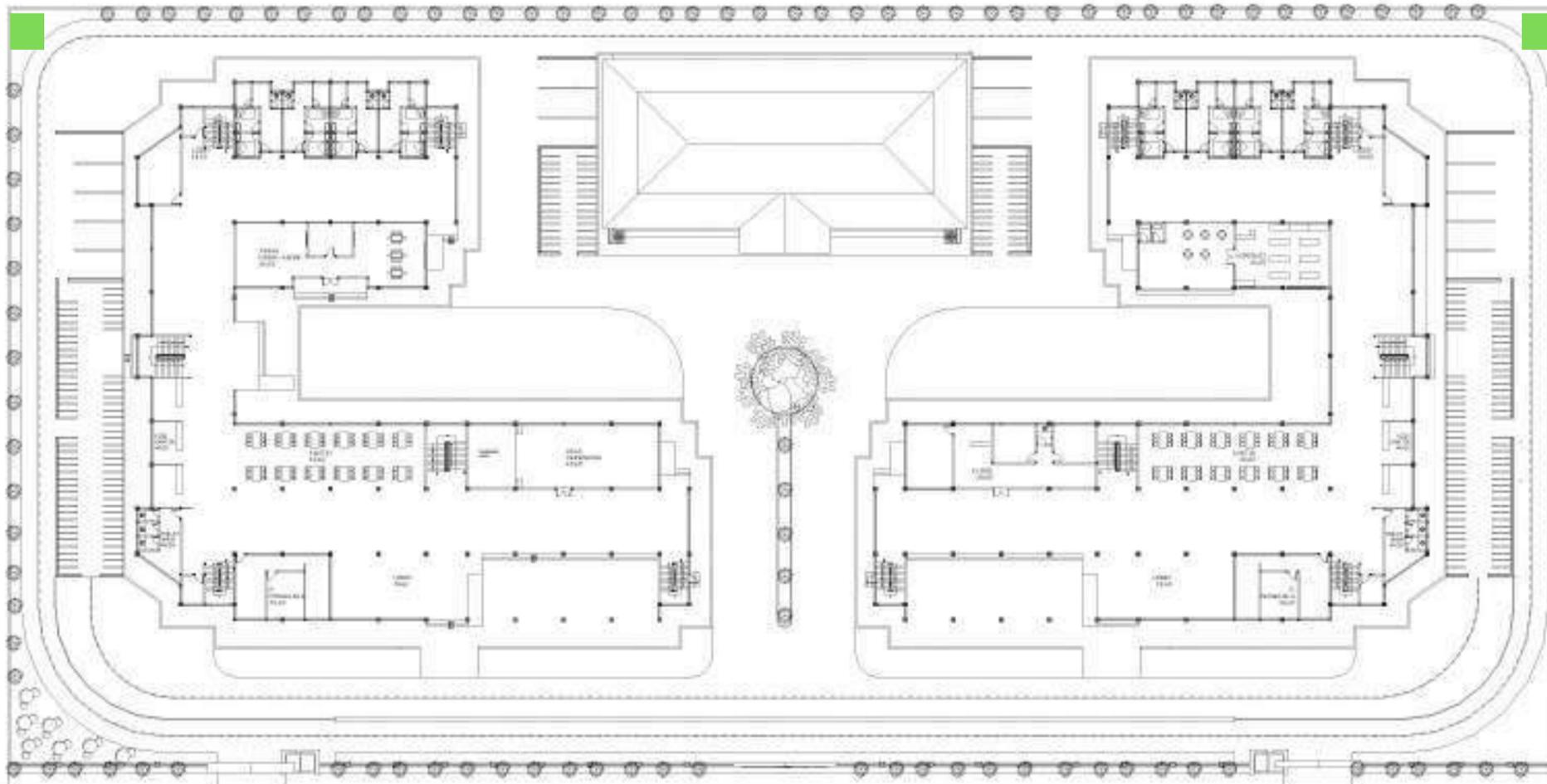


- IPAL
- SEPTIC TANK
- SUMUR RESAPAN
- PIPA AIR KOTOR



■ TITIK HYDRANT





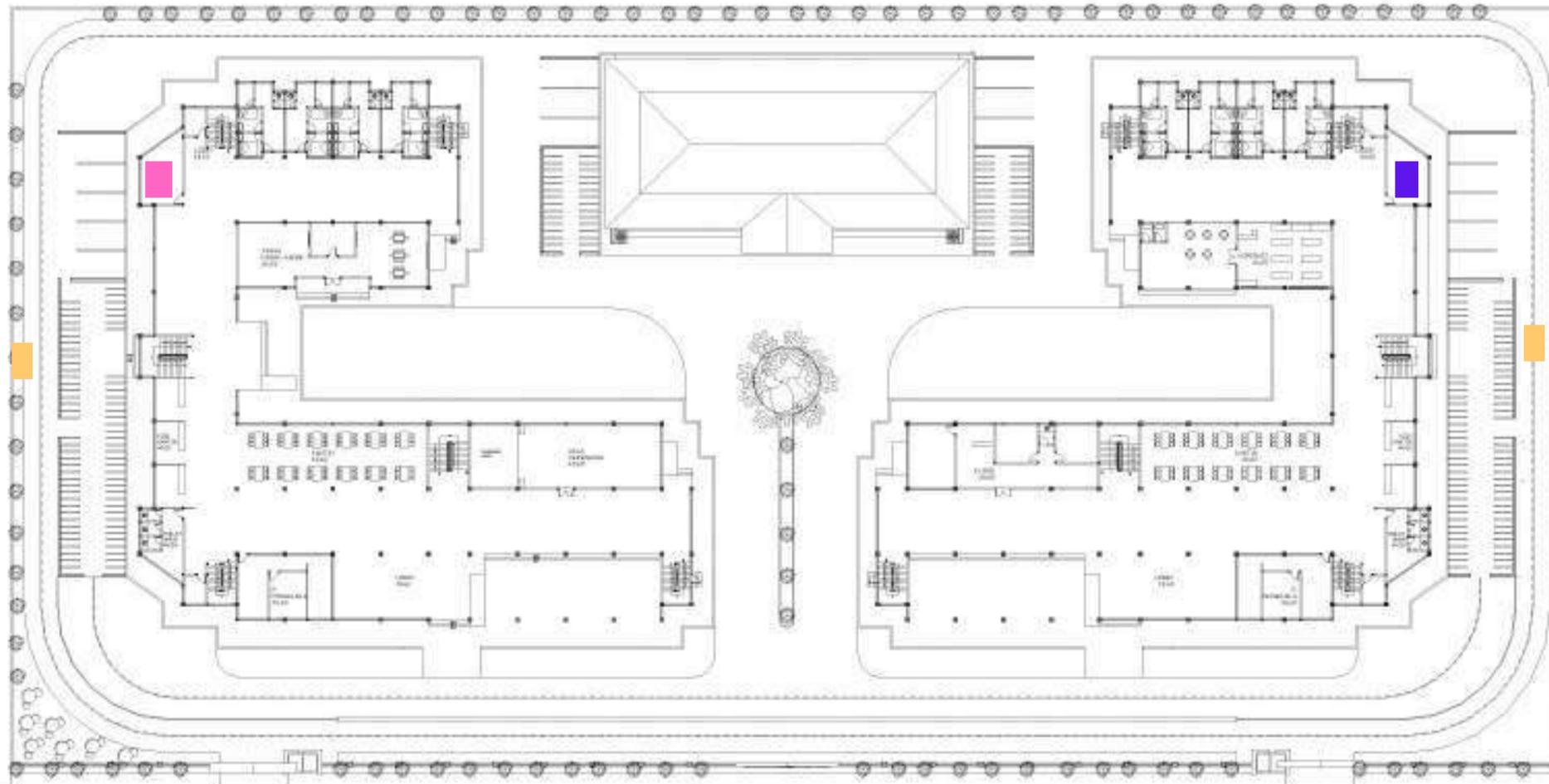
**BANK SAMPAH**



PROGRAM S1 ILMU SENI & ARSITEKTUR ISLAM  
 FAKULTAS USHULUDDIN DAN HUMANIORA  
 UIN WALISONGO SEMARANG  
 STUDIO AKHIR 1 PERIODE SEMESTER GENAP 2021/2022

**PERANCANGAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA  
 DENGAN PENDEKATAN ARSITEKTUR PERILAKU  
 DI KOTA BEKASI**

IDENTITAS MAHASISWA		JUDUL GAMBAR	LEMBAR KE	DISAHKAN
NAMA	NISA' AINUN MINA	TITIK BANK SAMPAH	<b>21</b>	
N I M	1904056036			
TTD				



- TRAFO PLN
- RUANG KONTROL
- RUANG GENSET



IDENTITAS MAHASISWA		JUDUL GAMBAR	LEMBAR KE	DISAHKAN
NAMA	NISA' AINUN NIM	INSTALASI LISTRIK	<b>22</b>	
N I M	1904056036			
TTD				



Langkan merupakan pagar pembatas yang ada di teras dari halaman berbahan kayu, bersimbol seperti patung manusia yang juga memiliki pesan moral, yaitu etika yang baik dalam bertamu harus melewati halaman depan rumah.



gigi balang yang pada dasarnya berbentuk segitiga terbalik melambangkan gunung yang memiliki dua kaki. Kaki alam, kaki manusia, dan yang di pucuk adalah Tuhan yang Mahakuasa.





PROGRAM S1 ILMU SENI & ARSITEKTUR ISLAM  
 FAKULTAS USHULUDDIN DAN HUMANIORA  
 UIN WALISONGO SEMARANG  
 STUDIO AKHIR 1 PERIODE SEMESTER GENAP 2021/2022

**PERANCANGAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA  
 DENGAN PENDEKATAN ARSITEKTUR PERILAKU  
 DI KOTA BEKASI**

IDENTITAS MAHASISWA		JUDUL GAMBAR	LEMBAR KE	DISAHKAN
NAMA	NISA' AINUN MINA	PERSPEKTIF DESAIN	<b>24</b>	
N I M	1904056036			
TTD				

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Nisa' Ainun Mardhiyah MN  
NIM : 1904056036  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Tempat, Tanggal Lahir : Bekasi, 12 November 2000  
Agama : Islam  
Email : nisaainunmmn@gmail.com  
Fakultas : Ushuluddin dan Humaniora  
Prodi : Ilmu Seni dan Arsitektur Islam  
Alamat Asal : AL. Gg. Ayat No.29 RT.009/RW.008, Jatimakmur, Pondok Gede, Bekasi.  
Alamat Domisili : Jl.Pelem Golek 2 No.9 RT.08/RW.02, Tambakaji, Ngaliyan, Semarang  
Pendidikan :



Tahun	Institusi
2006 - 2012	SDIT IQRO Bekasi
2012 - 2015	SMP Al-Ittihad Al-Islami Madura
2015 - 2018	MAN 9 Jakarta
2019 - 2023	UIN Walisongo Semarang