

# Perancangan Rumah Susun Masyarakat Berpenghasilan Rendah di kota Palembang Sebagai Sentra Industri Ekonomi



**Arrijal Armada Bahari**  
19512043

Supervisor  
**Rini Darmawati, Ir.MT**

Studio Akhir Desain Arsitektur

Perancangan

**Rumah Susun Masyarakat**

**Berpenghasilan Rendah**

Di Kota Palembang

Sebagai Sentra Industri Ekonomi

Arrijal Armada Bahari

19512043

Dosen Pengampu

Ir. Rini Darmawati, M. T.



Jurusan Arsitektur

Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan

Universitas Islam Indonesia

## Final Architecture Design Studio

Design of

### **Flats for Low Income Communities**

in Palembang City as an Industrial  
Economic Center

Arrijal Armada Bahari  
19512043

Supervisor  
Ir. Rini Darmawati, M. T.



Department of Architecture  
Faculty of Civil Engineering and Planning  
Islamic University of Indonesia



# LEMBAR PENGESAHAN

Studio Akhir Desain Arsitektur yang berjudul  
*Final Architecture Design Studio Entitled*

**Perancangan Rumah Susun Masyarakat Berpenghasilan Rendah di  
kota Palembang Sebagai Sentra Industri Ekonomi**

*Design of Flats for Low Income Communities in Palembang City as an  
Industrial Economic Center*

**Nama Mahasiswa** : **Arrijal Armada Bahari**  
*Student's Full Name*

**Nomor Mahasiswa** : **19512043**  
*Student's Identification Number*

**Telah Diuji dan Disetujui pada** : **Yogyakarta, 12 Juni 2024**  
*Has been evaluated and agreed on*

**Pembimbing**  
*Supervisor*

**Penguji 1**  
*Examiner 1*

**Penguji 2**  
*Examiner 2*

Ir. Rini Darmawati, M. T.

Dr.-Ing. Nensi Gold Yuji, S.T., M.T.

Prof. Ar. Noor Cholis Idham, S.T., M.Arch., Ph.D., IAI

Diketahui oleh / acknowledge by  
**Ketua Program Studi Sarjana Arsitektur**  
*Head of Architecture Undergraduate Program*



Ir. Hanif Budiman, M.T., Ph.D.



# Catatan Dosen Pembimbing

Penilaian buku laporan tugas akhir

*Bachelor final project report book assessment*

**Perancangan Rumah Susun Masyarakat Berpenghasilan Rendah di  
kota Palembang Sebagai Sentra Industri Ekonomi**

*Design of Flats for Low Income Communities in Palembang City as an  
Industrial Economic Center*

**Nama Mahasiswa** : Arrijal Armada Bahari  
*Student's Full Name*

**Nomor Mahasiswa** : 19512043  
*Student's Identification Number*

Kualitas buku laporan SADA  
Kurang / Sedang **Baik** Baik Sekali (\*)

Sehingga,  
Direkomendasikan / Tidak Direkomendasikan  
Untuk menjadi acuan produk tugas akhir

(\*) Dilingkari salah satu

**Yogyakarta, 24 Juni 2023**

**Pembimbing**  
*Supervisor*

Ir. Rini Darmawati, M. T.

## Kata Pengantar

Alhamdulillah, segala puja dan puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan kelimpahan rahmat dan nikmatnya sehingga dapat menyelesaikan tugas akhir dengan judul “Perancangan Rumah Susun Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kota Palembang Sebagai Sentra Industri Ekonomi”. Shalawat dan Salam juga diberikan kepada Rasulullah SAW, yang senantiasa menjadi sumber inspirasi dan teladan terbaik untuk umat manusia.

Penulis juga tidak terlepas dari bantuan dan dukungan selama proses penyelesaian studi serta tugas akhir sehingga penulis mengucapkan banyak terima kasih serta mendoakan yang balasan yang terbaik kepada :

1. Bapak Ir. Hanif Budiman, M.T., Ph.D. selaku Ketua Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Islam Indonesia
2. Ibu Ir. Rini Darmawati, M.T. selaku dosen pembimbing yang sudah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan, arahan, dukungan serta masukan dalam selama menyusun tugas akhir
3. Ibu Dr. Ing. Nensi Golda Yuli, S.T., M.T. dan Bapak Prof. Noor Choliz Idham, S.T., M.Arch., Ph.D. selaku dosen penguji yang telah memberi saran dan arahan untuk penulis, sehingga penulis dapat memahami kekurangan dan bisa memperbaikinya
4. Ibu Johanita Anggia Rini, S.T., M.T., Ph.D. selaku dosen pembimbing akademik yang telah memberikan informasi terkait perkuliahan
5. Seluruh Civitas Akademika Universitas Islam Indonesia yang memberikan pengetahuan serta ilmu wawasan selama masa perkuliahan
6. Orang tua penulis yang telah memberikan yang telah banyak membantu melalui doa maupun dorongan material.
7. Teman-teman penulis sebagai penyemangat serta pendorong untuk menyelesaikan tugas akhir.
8. Sahabat diluar perguruan yang telah mendorong penulis untuk menyelesaikan tugas akhir ini

Penulis menyadari bahwa masih ada banyak kekurangan dalam penulisan tugas akhir. Oleh karena itu, penulis dengan senang hati mengharapkan kritik serta saran untuk dapat mengembangkan tulisan tugas akhir menjadi lebih baik untuk kedepannya. Dan terakhir penulis mengharapkan penulisan tugas akhir dapat memberikan sedikit manfaat untuk pembaca kedepannya.



# Pernyataan Keaslian Karya

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Mahasiswa : Arrijal Armada Bahari  
NIM : 19512043  
Program Studi : Arsitektur  
Fakultas : Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan  
Judul Perancangan :

**Perancangan Rumah Susun Masyarakat Berpenghasilan Rendah di  
kota Palembang Sebagai Sentra Industri Ekonomi**

*Design of Flats for Low Income Communities in Palembang City as an  
Industrial Economic Center*

Saya menyatakan bahwa seluruh bagian karya ini adalah karya sendiri kecuali karya yang disebut referensinya dan tidak ada bantuan dari pihak lain baik seluruhnya maupun sebagian dalam proses pembuatannya. Saya juga menyatakan tidak ada konflik hak kepemilikan intelektual atas karya ini dan menyerahkan kepada Jurusan Arsitektur Universitas Islam Indonesia untuk digunakan bagi kepentingan pendidikan dan publikasi

Yogyakarta, 24 Oktober 2023



Arrijal Armada Bahari

## Abstrak

Indonesia mengalami kekurangan hunian layak tinggal, bagi keluarga baru yang mempunyai penghasilan rendah. Daya beli kelompok keluarga tersebut untuk mendapatkan tempat tinggal layak menjadi sangat rendah. Hal tersebut menjadikan banyaknya area kumuh yang tersebar terutama pada kota-kota besar di Indonesia. Perancangan rumah susun merupakan sebuah usaha untuk memberikan hunian layak bagi seluruh masyarakat dengan harga yang terjangkau. Rumah susun tersebut diberi fasilitas untuk tempat usaha, dalam hal ini makanan khas Palembang yaitu pempek. Persoalan yang akan diselesaikan berupa bagaimana tata ruang pada rumah susun juga sebagai tempat industri makanan khas Palembang dan tempat usaha dan bagaimana bentuk ruang-ruang interaksi sosial yang aman bagi keluarga. Dengan presedeb dari bangunan apartemen rakyat cingised Bandung karya Yu Sing arsitek sebagai masukan untuk desain rumah susun.

Rancangan rumah susun perlu memperhatikan perilaku penghuni dan aktivitas-aktivitas sebelumnya, agar rancangan bisa sesuai dengan penggunaannya. Selain itu rumah susun selain sebagai tempat hunian juga sebagai tempat usaha, salah satunya pempek. Pengaturan ruang yang memperhatikan area privat dan publik menjadi sangat penting, agar pengguna dapat mengatur kapan perlu privasi atau saat interaksi sosial. Dengan hanya memiliki satu masa bangunan utama sehingga alur aktivitas pengguna menjadi sebuah pertimbangan utama.

Pertimbangan kondisi site, maka perancangan tapak dan bentuk bangunan sebagai diorientasikan kepada pertemuan dua arah jalan untuk memaksimalkan view, area hunian pada sisi timur laut dipisahkan dengan halaman dalam untuk memecah zoning masa meskipun hanya memiliki satu masa bangunan. Pertimbangan iklim memberikan menyebabkan bukaan pada akses sirkulasi dengan penambahan roster dengan ditambahkan tempat interaksi sosial berada di seluruh lantai bangunan, tempat berjualan ada di depan bangunan serta letak tangga ada di tiga titik arah timur, barat laut dan barat. Pengolahan limbah hunian sebagai air penyiraman tumbuhan bagi tumbuhan yang dapat digunakan sehari-hari serta bukaan alami sebagai jalur masuknya pencahayaan dan penghawaan alami bagi penghuni bangunan.

Keamanan penghuni dengan cara penambahan akses jalur khusus penghuni bangunan dengan dilengkapi oleh pembatas, pemberian dua pintu bangunan untuk akses utama dari depan bangunan serta tempat parkir penghuni dan umum dibedakan letaknya dengan pertimbangan keamanan kendaraan khususnya kendaraan bermotor.

Kata Kunci :

Rumah Susun, Interaksi Sosial, Produksi Rumahan

## **Abstract**

Indonesia has a shortage of decent housing for new families with low incomes. The purchasing power of this family group to get decent housing is very low. This causes many slum areas to spread, especially in big cities in Indonesia. Designing flats is an effort to provide decent housing for the entire community at an affordable price. The flats are provided with facilities for business premises, in this case the typical Palembang food, namely pempek. The problem that will be resolved is how to arrange the layout of the flat as well as a place for Palembang's typical food industry and business premises and how to create safe social interaction spaces for families. Based on the precedent of the Cingised Bandung people's apartment building by architect Yu Sing as input for the flat house design.

The design of an apartment needs to pay attention to the behavior of the occupants and previous activities, so that the plan can suit the users. Apart from that, flats are not only housing, but also business places, one of which is pempek. Spatial arrangements that pay attention to private and public areas are very important, so that users can regulate when they need privacy or during social interactions. By only having one main building period, the flow of user activity becomes the main consideration. Taking site conditions into consideration, the site design and building shape are oriented to where the two roads meet to maximize views. The residential area on the northeast side is separated by an inner courtyard to break up mass zoning even though it only has one building period. Climate considerations cause damage to circulation access with the addition of name lists with additional places for social interaction located on all floors of the building, sales places at the front of the building and the location of the stairs at three points in the east, northwest and west directions. Processing residential waste as plant watering water for plants that can be used daily and destroying nature as a pathway for natural lighting and ventilation for building occupants. Security for residents by adding a special access route for building residents equipped with barriers, providing two building doors for main access from the front of the building as well as different locations for residents and public parking taking into account vehicle safety, especially motorized vehicles.

Keywords :

Flats, Social Interaction, Home Production

# Daftar Isi

Cover  
Judul  
Abstrak  
Daftar Isi  
Lembar Pengesahan

## 01.Pendahuluan

Latar Belakang  
Rumusan Masalah  
Tujuan Perancangan  
Sasaran Perancangan  
Batasan Permasalahan  
Metode Perancangan  
Peta Persoalan  
Keaslian Penulisan

## 02.Persoalan Perancangan

Kajian Lokasi Perancangan  
Kajian Tipologi Perancangan  
Kajian Pendekatan Rancangan  
Kajian Keunggulan Perancangan Yang Diangkat  
Kajian Preseden

## 03.Hasil Perancangan

Ilustrasi Skematik Rancangan

- Skematik Kawasan Tapak
- Skematik Bangunan
- Detail Perancangan
- Skematik Selubung Bangunan
- Skematik Interior Bangunan
- Skematik Struktur
- Skematik Utilitas

## 04.Hasil Perancangan

- Situasi
- Siteplan
- Denah
- Potongan
- Tampak
- Skematik Selubung Bangunan
- Skematik Interior Bangunan
- Skematik Struktur
- Skematik Utilitas

## 05.Evaluasi Perancangan

- Kesimpulan review evaluatif klien atau pengguna (potential user) atau peserta seminar yang disusun sendiri oleh Peserta
- Kesimpulan review evaluatif Pembimbing dan Penguji yang disusun sendiri oleh Peserta.

## 06.Daftar Pustaka Dan Lampiran



# BAB I

PENDAHULUAN

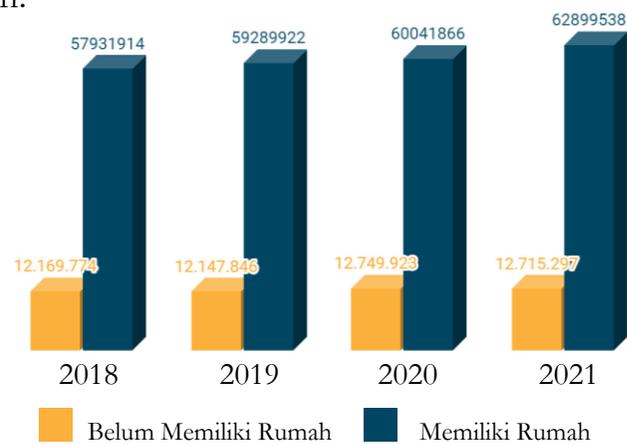


# 1.0 Pendahuluan

## 1.1 Latar Belakang

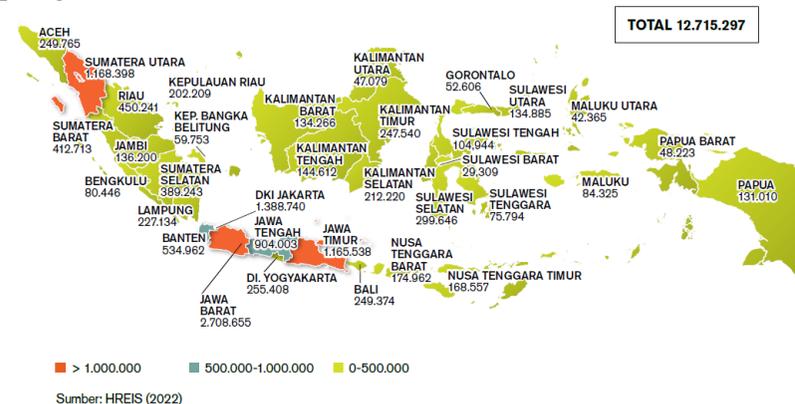
Masyarakat Indonesia masih didominasi oleh Masyarakat dengan penghasilan rendah (MBR) sehingga tingkat backlog terkait kepemilikan rumah menjadi tingkat kebutuhan yang cukup tinggi. Hal tersebut didasari oleh daya beli Masyarakat yang tidak dapat dicapai oleh pendapatan per kapita masyarakat dengan penghasilan rendah sehingga salah satu upaya yang dilakukan dengan pendapatan bantuan perumahan layak huni dengan program rumah subsidi.

Melalui pemerintah sejak tahun 2016 melalui kerja sama dengan Bank Dunia memprakarsai National Affordable Housing Program (NAHP) atau Program Nasional Perumahan Terjangkau. NAHP bertujuan untuk meningkatkan akses bagi MBR pada hunian yang terjangkau, salah satunya dengan menciptakan Housing and Real Estate Information System (HREIS). Permintaan dimulai dari diresmikannya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Di dalam peraturan tersebut, pemerintah memiliki kewajiban dalam memberikan kemudahan pembangunan (penawaran) dan perolehan (permintaan) rumah.



Grafik 1. Jumlah keluarga yang memiliki rumah dan belum memiliki  
Sumber : Katadata Insight Center. (2022)

Krisis kepemilikan rumah mengalami kenaikan khususnya pada tahun 2023 dengan tingkat kebutuhan akan perumahan mencapai 12,7 juta yang didominasi oleh Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang disebabkan oleh beberapa faktor seperti adanya perpindahan penduduk masyarakat desa menuju perkotaan (Urbanisasi), meningkatnya harga properti perumahan disebabkan oleh berkurangnya lahan pembangunan yang berada di Kawasan perkotaan, ketiga tingkat suku bunga perbankan yang semakin tinggi sehingga membuat masyarakat mengalami kesusah dalam pengambilan rumah sistem KPR.



Grafik 2. Backlog kepemilikan rumah tahun 2021  
Sumber : Katadata Insight Center. (2022)

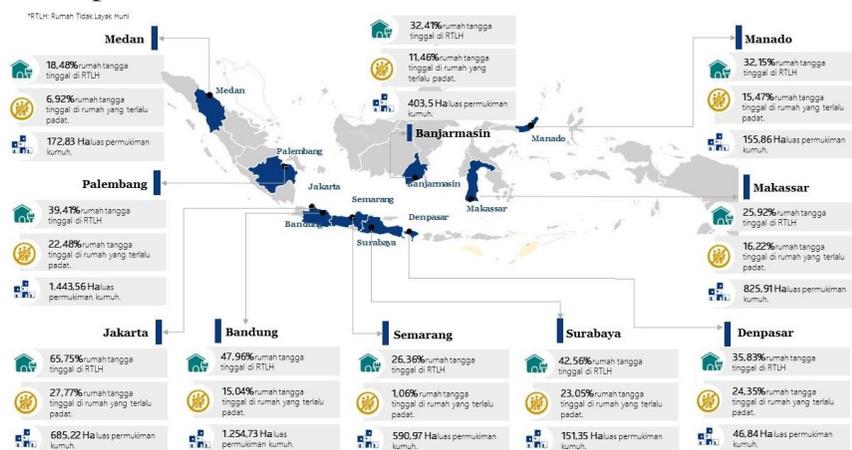
Tingginya angka backlog pada sebuah Perkotaan mengakibatkan meningkatnya kawasan kumuh didalam sebuah kawasan khususnya area perkotaan. Penanganan area kumuh telah direncanakan oleh pemerintahan melalui program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU) yang diatur dibawah Ditjen Cipta Karya untuk meningkatkan peran masyarakat dalam pengurangan area kumuh dengan upaya percepatan penanganan kawasan pembangunan dengan pengurangan bangunan liar dan relokasi pengembangan.

## 1.1.2 Kawasan Kumuh

Dengan kawasan kumuh yang beredar dengan kawasan terbesar adalah pulau jawa dengan beberapa provinsi lain yang mengikuti adalah Sumatera Selatan, Kalimantan Selatan dan Sulawesi Selatan.

Dengan titik tertinggi kawasan kumuh yang berada diluar pulau jawa tersebut adalah provinsi sumatera Selatan dengan luas 1.443,56 Ha.

Kawasan kumuh yang identik dengan kemiskinan tidak hanya memperburuk citra dan wajah kota namun juga menimbulkan masalah kemanusiaan, sosial dan lingkungan. Permasalahan ini tidak hanya menjadi perhatian pemerintah Indonesia, namun juga permasalahan dunia sejalan dengan tumbuh masifnya berbagai kawasan perkotaan untuk menunjang gaya hidup modern.



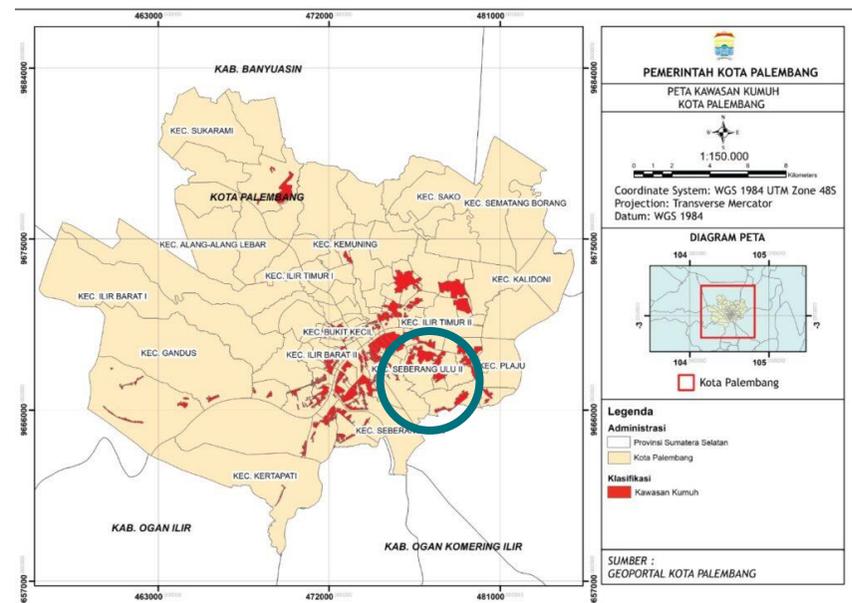
Grafik 3. Sebaran Lokasi kumuh di Indonesia  
Sumber : Perkimpedia (Kotaku 2017)

Program perbaikan kampung, program penanganan lingkungan permukiman kumuh, program peningkatan kualitas lingkungan serta program program lain di bidang perumahan dan permukiman seperti rumah susun sederhana sewa (rusunawa), rumah susun sederhana (rusuna), dan Neighborhood Upgrading and Shelter project (NUSSP), serta program-program lain yang di lakukan bersama pihak swasta dan masyarakat.

Di dalam Rencana Pembangunan Daerah Kota Palembang tahun 2024–2026 permasalahan Pembangunan yang dari lima (5) masalah isu utama yang disebutkan adalah belum optimalnya penataan kota yang layak huni. Dengan pembahasan terkait kawasan kumuh yang di tetapkan oleh SK Walikota Palembang No. 488 Tahun 2014 untuk mengurangi kawasan kumuh.

Luasan kawasan kumuh cenderung meningkat setiap tahunnya dengan diiringinya penataan tata kelola perkotaan dengan meningkatnya arus imigrasi. Dengan lajunya tingkat pertumbuhan tersebut mengakibatkan ketebatasan kemampuan dan keterbatasan kemampuan akan lahan yang dapat ditembus.

Tantangan yang dihadapi dengan hadir banyaknya area kumuh adalah penyediaan sarana dan pra sarana untuk membentuk sebuah kawasan perumahan sederhana yang sehat.



Gambar 1 : Penyebaran wilayah kumuh kota Palembang  
Sumber : Geoportal Kota Palembang diakses pada tanggal 11 September 2023

### 1.1.3 Perilaku Masyarakat Palembang

Masyarakat umum kota Palembang memiliki kebiasaan untuk berdagang serta menjadi sebuah pekerjaan utama yang cukup sering dilakukan oleh masyarakat baik dilakukan secara sektor formal mengikuti kualifikasi persyaratan tertentu maupun informal dengan melakukan usaha perdagangan tanpa adanya ikatan khusus.

Sehingga banyak ibu rumah tangga yang mencari alternatif pendapatan dengan menjual makanan khas Palembang dan juga berjualan kerupuk kemplang sebagai upaya penghasilan tambahan bagi keluarga.

Hal tersebut disebabkan oleh tingkat pendidikannya >95% masyarakat hanya sebatas pendidikan tingkat dasar atau menengah, hanya sedikit sekali masyarakat yang bisa mencapai pendidikan hingga sarjana, untuk pekerjaan sendiri mayoritas masyarakat sebagai pekerja informal yang artinya tidak tetap atau tidak terikat yang sewaktu-waktu bisa berubah atau berhenti sesuai dengan situasi dan kondisi yang ada, sehingga menghasilkan pendapatan perekonomian masyarakat yang cenderung tidak pasti dan dapat mempengaruhi akan daya beli masyarakat dalam kehidupan sehari-hari.

Dengan masih tingginya jumlah anggota keluarga yang dimiliki dengan rata-rata anggota keluarga didalam sebuah keluarga berkisar antara 5-10 orang yang terkadang dihuni oleh beberapa keluarga besar yang merupakan saudara sehingga ikatan social dan juga penuhnya kebutuhan ruang didalam suatu rumah menjadi permasalahan sendiri disebabkan oleh tidak mampu untuk dapat memiliki hunian yang terpisah.



**Anggota keluarga  
4-5 orang**



**Tingkat Pendidikan  
rendah**



**Dominasi pekerja  
informal**

Grafik 4. Pemetaan keluarga masyarakat Palembang  
Sumber : Pemetaan Pribadi

Perilaku masyarakat rumah susun kota Palembang Studi banding terhadap perilaku masyarakat rumah susun yang terletak pada lokasi jalan Radial, kel. 24 ilir, kec. Bukit Kecil, Palembang diperoleh beberapa poin utama sebagai

- kegiatan masyarakat yang membuka unit usaha dengan mengahlifungsikan kebutuhan ruang terutama pada bagian fungsi – fungsi ruangan pada lantai dasar
- Penambahan ruang pada bagian depan rumah susun dengan dibentuknya tempat usaha seperti rumah makan dan cafe yang dilakukan oleh penghuni dengan letak unit yang berada di dekat jalan.
- Kurangnya area jemur baju bagi penghuni
- Kurangnya tempat yang nyaman bagi warga untuk bersosialisasi khususnya pada sore hari

Lebih mendalam pada rumah susun tersebut kecendrungan karakteristik warga adalah berjualan dengan mengikuti perkembangan yang ada sehingga tidak hanya bertahan pada satu jenis komoditas jualan yang sama sehingga perancangan ruang-ruang flexibel perlu direncanakan khususnya pertimbangan sebagai ruangan yang dijadikan tempat-tempat usaha.

## 1.2 Pernyataan Masalah

### 1.2.1 Permasalahan Umum

Bagaimana rancangan rumah susun sebagai tempat tinggal yang nyaman dan olahan produk rumahan berupa pempek dan kemplang di Kawasan 16 ulu, Palembang ?

### 1.2.2 Permasalahan Khusus

1. Bagaimana tata ruang pada rumah susun juga sebagai tempat industri makanan khas Palembang dan tempat usaha?
2. Bagaimana bentuk ruang-ruang interaksi sosial yang aman bagi keluarga?

### 1.2.3 Tujuan Perancangan

Merancang rumah susun dengan tata ruang hunian sebagai tempat produksi pempek serta dapat memberikan area-area interaksi sosial sebagai pusat kegiatan penghuni.

### 1.2.4 Metode Penyelesaian Masalah

1. Tipologi rumah susun dengan cara mencari kajian atau studi preseden yang relevan tentang rumah susun, meliputi standar besaran ruang dan kebutuhan ruang, sehingga penulis dapat mengetahui layout ruang, serta data-data lain yang dapat mendukung berdasarkan kondisi sosial-ekonomi masyarakat di 16 ulu.
2. Perancangan terkait kebutuhan rumah susun yang didasari pada kegiatan dan perilaku masyarakat 16 ulu dengan tujuan tersedianya area-area bersama yang dapat digunakan bagi penghuni rumah susun.

### 1.2.5 Objek

Perancangan rumah susun sebagai sebuah tempat tinggal serta sebuah tempat olahan rumahan dengan fasilitas-fasilitas pendukung di dalam lingkungan rumah susun.

### 1.2.6 Fungsi

1. Fungsi Hunian : Sebagai fungsi hunian rumah susun harus dapat mewadahi tempat yang nyaman untuk beraktivitas sehari-hari serta dapat mewadahi sebagai tempat pengolahan usaha rumahan.
2. Fungsi Usaha : Sebagai fungsi usaha rumah susun dapat memiliki sebuah tempat dimana dapat mewadahi jual beli yang dapat dilaksanakan
3. Fungsi Interaktif : Sebagai fungsi Interaktif rumah susun harus dapat memberikan kesinambungan antara bangunan, manusia, dan lingkungan sekitarnya.

### 1.2.7 Pengguna

Pengguna merupakan penghuni bangunan yang tinggal dan menetap di dalam unit hunian maupun komoditas luar sebagai sebagai pengunjung unit usaha

### 1.2.8 Pendekatan Perancangan

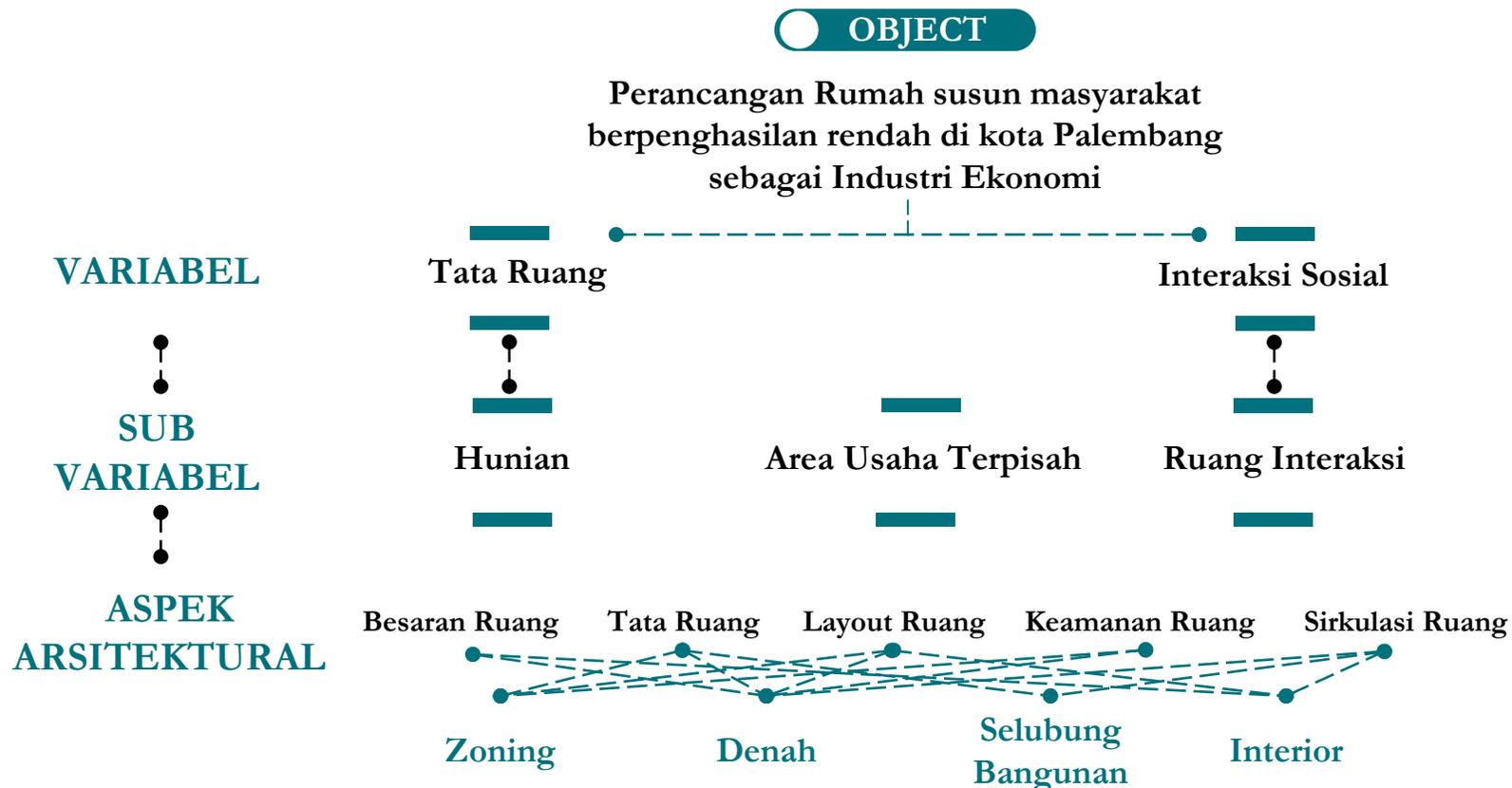
Pendekatan perancangan mengedepankan kepada interaksi yang dihasilkan oleh manusia, bangunan dan lingkungan sekitarnya.

# 1.3 Kerangka Berpikir

Latar Belakang	Tingginya Backlog Perumahan Indonesia	Kurangnya Hunian Layak	
Isu Non-Arsitektural	Meluasnya Wilayah Kumuh Setiap Provinsi	Dalam sebuah rumah bisa dihuni 2 kepala keluarga	
Isu Arsitektural	Kualitas Lingkungan menurun Disebabkan oleh kurangnya Hunian yang layak	Kurangnya Area Privasi dan Hunian	
Permasalahan Umum	Bagaimana rancangan rumah susun sebagai tempat tinggal yang nyaman dan aman bagi penghuni serta dapat meningkatkan produksi usaha perekonomian penghuni?		
Permasalahan Khusus	Bagaimana tata ruang pada rumah susun juga sebagai tempat industri makanan khas Palembang dan tempat usaha?	Bagaimana bentuk ruang-ruang interaksi sosial yang aman bagi keluarga?	
Kajian Perancangan	Kajian Konteks Site	Kajian Tipologi Bangunan	Kajian Preseden
	Analisis Konsep Perancangan		
	Desain Skematik		
	Desain Final		

Tabel 1. Kerangka Berpikir  
Sumber : Pemetaan Pribadi

# 1.4 Peta Persoalan



Grafik 5. Peta Persoalan  
Sumber : pemetaan pribadi

## 1.5 Keaslian Penulisan

### **Analisa Kebutuhan Luas Minimal pada Rumah Sederhana Tapak Di Indonesia**

Penulis : Mahatma Sindu Suryo

Pusat Litbang Perumahan dan Permukiman Badan Litbang Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Jurnal Permukiman Vol. 12 No. 2 November 2017: 116 – 123

**Persamaan :** Perancangan rumusan sirkulasi dan konfigurasi ruang

**Perbedaan :** Hasil penelitian yang dituju dengan nmodulasi ruang

### **Perancangan Kampung Vertikal Di Kampung Gambiran, Kota Yogyakarta**

Penulis : Meutia Nur Shabrina

Program Studi Sarjana Arsitektur Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Islam Indonesia

**Persamaan :** Perancangan modulasi area komunal

**Perbedaan :** Peletakan serta fungsi area komunal yang digabungkan dengan beberapa ruang lainnya

### **Rumah Susun Sebagai Sentra Industri Ekonomi-Kreatif Di Ngampilan, Yogyakarta**

Penulis : Taufik Azmal Ramadhan

Program Studi Sarjana Arsitektur Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Islam Indonesia

**Persamaan :** Pendekatan terkait sentra industri dalam perancangan rumah susun

**Perbedaan :** Lokasi serta fokus sentra industri



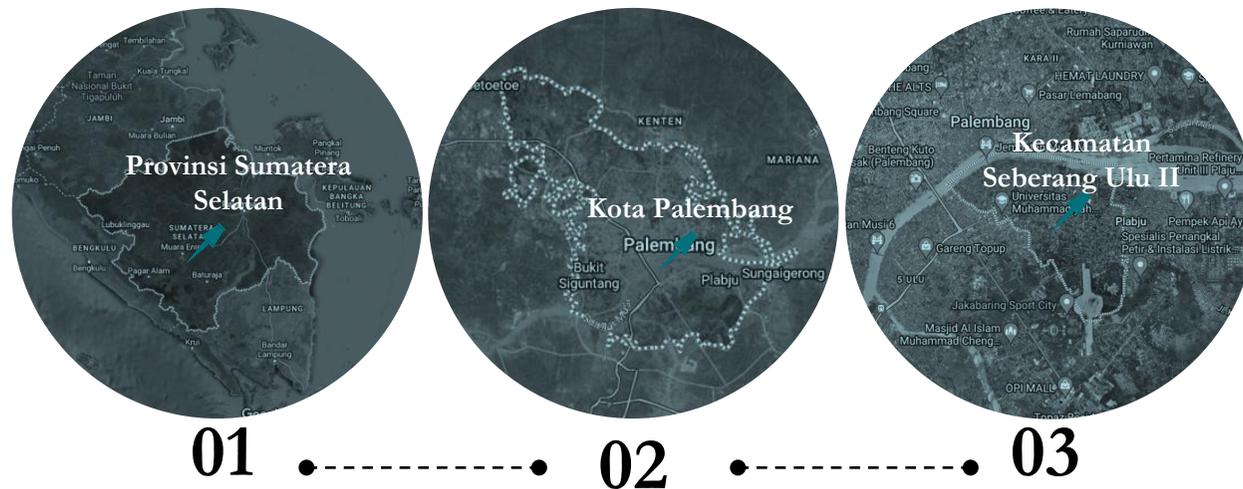
# BAB II

KAJIAN TEMA  
PERANCANGAN



## 2.0 Lokasi perancangan

Lokasi perancangan berada di RW 05 di Kelurahan 16, yang termasuk area permukiman, perdagangan dan jasa dengan luas 3.507 m2.



Grafik 6. Lokasi Perancangan  
Sumber : Google Maps

### Peraturan Bangunan

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Palembang No.13 tahun 2004, tentang bangunan gedung :

- Koefisien Dasar Bangunan maksimal 70 %
- Tinggi Bangunan maksimal 6 Lantai
- Koefisien Lantai Bangunan maksimal 5
- Koefisien Dasar Hijau minimal 20%
- Garis Sempadan Bangunan minimal 3 meter

Peraturan tersebut menjadi dasar acuan perancangan yang akan diterapkan dengan menghasilkan standar peraturan bangunan sebagai berikut

**KDB 70%**  
**2.455 M<sup>2</sup>**

**KLB 5**  
**17.535 M<sup>2</sup>**

**KDH 20%**  
**701 M<sup>2</sup>**



Gambar 1. Lokasi Perancangan  
Sumber : Google Maps

## 2.0.1 Kondisi Existing

Lokasi perancangan terletak di Kelurahan 16 Ulu lebih tepatnya terletak di Jl A Yani Irg Fuad no 751 / 15 rt 14 rw 05 kel 16 ulu kec seberang ulu 2, Palembang. Salah satu area Kawasan yang memiliki beberapa industri perumahan salah satunya adalah pengbuat pempek dan kemplang dengan skala perumahan.

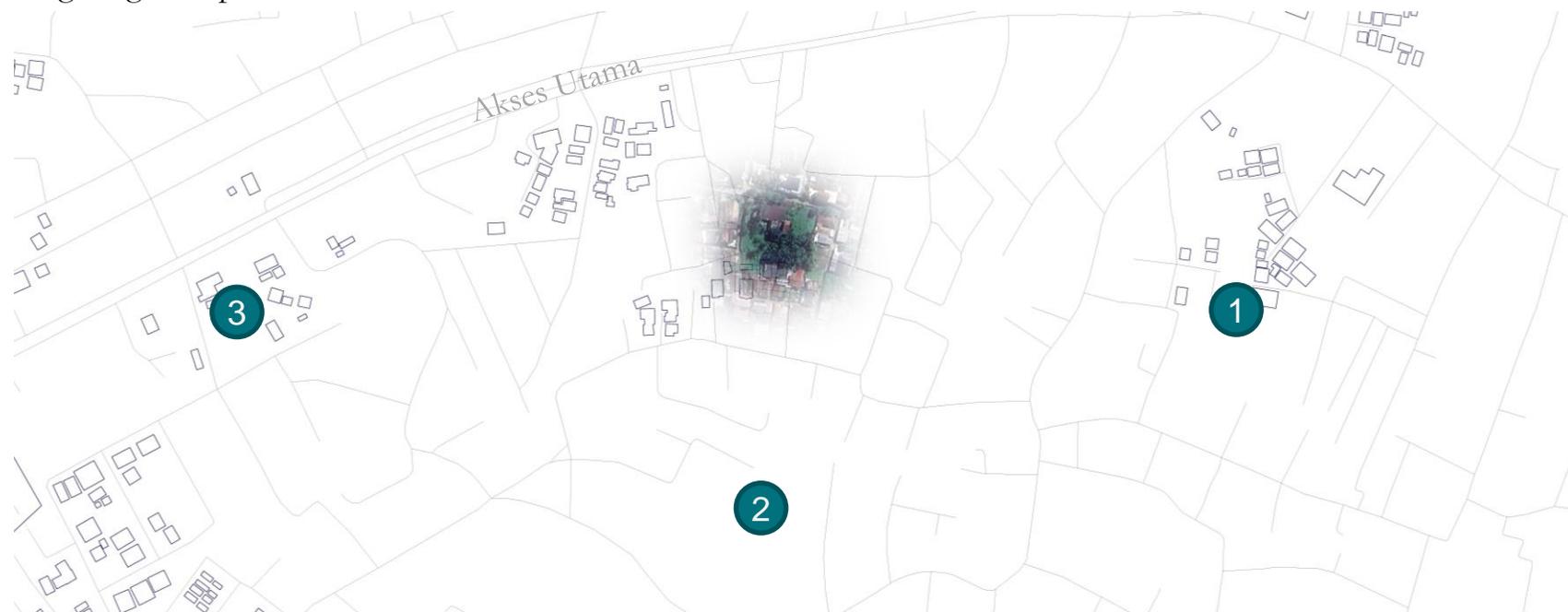
Batas administratif kelurahan 16 ulu pada sisi sebelah utara merupakan kelurahan 14 ulu, 1.sebelah barat merupakan kecamatan seberang ulu I, 2.sebelah selatan kecamatan seberang ulu I dan 3.sebelah timur kelurahan Sentosa.

Memiliki lingkungan permukiman berkualitas rendah. Hal ini dikarenakan banyaknya hunian yang kurang nyaman untuk dihuni dan tidak memenuhi standar. Pemanfaatan lahan pada kawasan ini diperuntukkan sebagai area permukiman padat, perdagangan dan jasa. Akibatnya tidak adanya ruang terbuka hijau dan ruang terbuka publik untuk mendukung fungsi lingkungan di perkotaan.



Grafik 7. Kawasan Sekitar Site  
Sumber : Google Maps

Kawasan ini memiliki hunian dengan jumlah satu dan dua lantai dengan ciri khas kampung kota dengan gang-gang sempit yang hanya dapat dilalui satu kendaraan. Selain itu wilayah ini mempunyai fungsi perdagangan dan jasa seperti pasar, industri rumah tangga yang terdapat di rumah-rumah warga



## 2.0.2 Analisa site

### Analisis Matahari

Dengan kondisi site yang memiliki ukuran mengkotak sehingga sinar matahari yang masuk ke dalam situs menjadi maksimal. Pada bagian kiri serta kanan situs perlu ditambahkan shading device untuk mengurangi sinar cahaya yang berlebihan masuk ke dalam site bangunan.

Selain itu orientasi massa bangunan sebaiknya memanjang ke sisi utara-selatan untuk menghindari bangunan terpapar sinar matahari berlebih yang akan menyebabkan kenaikan suhu pada bangunan dengan penambahan vegetasi sebagai shading alami.

### Analisis angin

Angin terbesar berasal dari arah selatan hingga barat daya dengan kisaran kecepatan arah angin sebesar 4 km/h. Dengan kecepatan tertinggi adalah 12 km/h dengan mengukur adanya faktor reduksi angin berupa 1 km/h sehingga rata – rata 10 km/h menghasilkan kecepatan angin yang di dapatkan masih cukup untuk disebarkan kedalam situs dan menjadi sebagai penghawaan alami. Pada bagian selatan situs yang didominasi dengan bangunan rendah sehingga kecepatan angin tetap dapat masuk kedalam situs dan terjadi cross ventilation.



Gasmbar 2. Analisis Kondisi Site  
Sumber : Google Maps

## 2.1 Tipologi Bangunan

Pembangunan rumah susun didasari oleh keterbatasan lahan di perkotaan yang terus meningkat serta untuk penyediaan fasilitas aktivitas penghuni di dalamnya. Penyediaan fasilitas perlu memiliki ketersediaan terutama fasilitas umum, sosial, dan ekonomi bagi pemukiman.

### ■ Standar Persyaratan Rumah Susun

Adapun kriteria perencanaan rumah susun sederhana bertingkat menurut Peraturan Menteri PU No. 05/PRT/M/2007 adalah sebagai berikut :

### ■ Kriteria Umum

Bangunan rumah susun bertingkat harus dapat mencakup berbagai persyaratan yang mengutamakan kepada aspek – aspek fungsional, efisien, terjangkau dan sederhana namun tetap dapat meningkatkan kualitas hidup lingkungan di area tersebut.

Kreativitas desain bangunan tidak menekankan kepada aspek – aspek pendukung seperti kemewahan material namun kepada aspek fungsionalitas serta tetap menjadi sebuah kesatuan yang terpadu antara Gedung dan lingkungan disekitarnya.

Operasional bangunan juga perlu menekankan kepada pemeliharaan yang srendah mungkin dalam jangka waktu yang panjang

### ■ Kriteria Khusus

Rumah susun bertingkat harus dapat menekankan kepada regionalisme kawasan sekitar pembangunan

Massa bangunan dibuat sesederhana mungkin untuk menghindari pembebanan yang berlebih terhadap sebuah massa bangunan.

Pemisahan struktur bangunan dapat dilaksanakan untuk menghindari pembebanan berlebihan pada sebuah massa bangunan jika denah bangunan memiliki bentuk yang tidak sejajar.

Lantai dasar bangunan rumah susun diperuntukkan sebagai lantai yang dapat memfasilitasi kebutuhan fasilitas Bersama seperti fasilitas umum, fasilitas sosial dan fasilitas ekonomi,

Lantai satu dan lantai di atasnya dapat digunakan sebagai sebuah lantai hunian yang menyediakan kebutuhan ruangan penunjang kehidupan sehari – hari dengan total luas per unit berkisar diantara 30 m<sup>2</sup>

Luas maksimum untuk fasilitas penunjang lainnya seperti sirkulasi, utilitas dan sebagainya maksimal adalah 30% dari luas area terbangun.

Denah unit hunian rumah susun bertingkat harus memiliki tingkat fungsionalitas yang tinggi dan dirancang dengan efektivitas ruangan semaksimal mungkin terutama terkait aspek pencahayaan alami dan sistem penghawaan alami.

Struktur utama bangunan harus memiliki kekuatan struktur yang kokoh sehingga dapat menahan kekuatan bencana alam seperti gempa bumi.

Setiap 3 lantai bangunan rumah susun bertingkat diperlukannya area ruangan bersama yang dapat digunakan sebagai tempat bersosialisasi penghuni bangunan.

## 2.1.1 Tipologi Rumah Susun

Anak tangga harus direncanakan memiliki lebar dan ketinggian minimal 110 cm untuk dapat memenuhi kebutuhan akan keselamatan bangunan serta kenyamanan penggunaan.

Perancangan sistem utilitas bangunan harus direncanakan memiliki shaft bangunan untuk mempermudah pemeliharaan sistem utilitas

### ■ Unit Rumah Susun

Hunian rumah susun harus memiliki akses keterjangkauan yang dapat diakses menuju selasar bangunan dan terkoneksi dengan mudah serta memiliki akses kepada area lingkungan disekitarnya, berdasarkan SNI 03-7013-2004 :

Mempunyai ukuran standar minimal 18 m<sup>2</sup>, lebar bagian muka minimal 3 m<sup>2</sup>.

Tipe Hunian	Fasilitas Hunian	Keterangan
Tipe 18 Tipe 21 Tipe 24	1 Kamar Tidur Ruang Tamu/Keluarga Kamar Mandi Dapur	Diperuntukan untuk pasangan baru
Tipe 30 Tipe 36 Tipe 42 Tipe 50	2 Kamar Tidur Ruang Tamu Kamar Mandi Dapur Ruang Makan	Diperuntukan bagi keluarga yang telah memiliki anak

Tabel 2. Standar Ukuran Hunian Rumah Susun

Dapat terdiri dari satu ruang utama dan ruang lain di dalam dan di luar ruang utama. Ruang utama berfungsi sebagai ruang tidur untuk unit hunian dan ruang utama sebagai ruang kerja untuk unit bukan hunian. Ruang penunjang untuk kamar mandi, kakus, dan dapur.

Dilengkapi dengan sistem penghawaan dan pencahayaan alami yang cukup, sistem evakuasi penghuni rumah susun yang menjamin kelancaran dan kemudahan, sistem pemompaan air secara otomatis serta sistem penyediaan daya listrik yang memadai.

Batas kepemilikan satuan rumah susun dapat berupa ruang tertutup / sebagian ruang terbuka.

### ■ Fasilitas Rumah Susun

No	Jenis fasilitas lingkungan	Fasilitas yang tersedia	Kriteria
1	Fasilitas Niaga	Warung / Toko	<ul style="list-style-type: none"> <li>Berfungsi sebagai penjualan bahan pokok</li> <li>Lokasi dipusat lingkungan rumah susun mudah dicapai dengan radius maksimal 300 m</li> <li>Ditempatkan pada dasar lantai</li> <li>Luas lantai yang dibutuhkan minimal 18 dan maksimal 36 m<sup>2</sup></li> </ul>

2	Fasilitas Pendidikan	Ruang Belajar Bersama	<ul style="list-style-type: none"> <li>Berfungsi untuk menampung pelaksanaan pendidikan pra sekolah usia 5-6 tahun</li> <li>Luas lantai yang dibutuhkan sekitar 125 m<sup>2</sup> atau 1,5 m<sup>2</sup>/ siswa</li> </ul>
3	Fasilitas Kesehatan	Posyandu	<ul style="list-style-type: none"> <li>Memberikan pelayanan Kesehatan anak-anak usia balita</li> <li>Berada di tengah-tengah lingkungan keluarga dan menyatu dengan kantor RT/RW</li> <li>Lokasi mudah dicapai dengan radius maksimum 2000 m dari unit terjauh</li> <li>Kebutuhan luas lantai minimal 30 m<sup>2</sup> yang dapat menampung semua aktivitas Kesehatan</li> </ul>
4	Fasilitas Peribadatan	Mushalla	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jumlah minimal penghuni 250 jiwa</li> <li>Lokasi di tengah kelompok tetangga dan dapat merupakan bagian dari bangunan sarana lain dengan radius 100 m<sup>2</sup></li> <li>Luas lantai minimal 45 m<sup>2</sup></li> </ul>

No	Jenis fasilitas lingkungan	Fasilitas yang tersedia	Kriteria
5	Fasilitas Pelayanan Umum	1. Kantor RT/RW	<ol style="list-style-type: none"> <li>Luas lantai minimal untuk kantor RT/RW adalah sama dengan unit hunian terkecil atau 18 - 36 m<sup>2</sup></li> <li>Berada di tengah-tengah lingkungan dan di lantai dasar</li> </ol>
		2. Balai Warga	<ol style="list-style-type: none"> <li>Luas lantai minimal 150 m<sup>2</sup></li> <li>Berada di tengah – tengah lingkungan rusun dan di lantai dasar</li> </ol>
		3. Pos Keamanan	<ol style="list-style-type: none"> <li>Luas lantai minimal 4 m<sup>2</sup></li> </ol>
		4. Ruang Serbaguna	<ol style="list-style-type: none"> <li>Luas lantai minimal 250 m<sup>2</sup> Berada di tengah – tengah lingkungan rusun dan di lantai dasar</li> <li>lingkungan rusun dan di lantai dasar</li> </ol>

## 2.2 Sentra Industri

6	Ruang Terbuka	1. Ruang terbuka hijau	1. Terletak diantara bangunan / ujung-ujung cluster yang mudah diawasi
		2. Tempat Bermain	2. Luas are terbuka min 75 – 180 m2
		3. Sirkulasi dan parkir	1. Jarak maksimal dari tempat parker roda 2 ke blok hunian terjauh 100m, sedangkan untuk roda 4 ke blok hunian terjauh 400m. 2. Tempat parkir 1 kendaraan roda 4 disediakan untuk setiap 5 keluarga, sedang roda 2 untuk setiap 3 keluarga. 3. m2 tiap kendaraan roda 4; 1,2 m2 untuk kendaraan roda 2 dan satu tamu menggunakan kendaraan roda untuk tiap 10 KK.

Tabel 3. Standar Fasilitas Rumah Susun

Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Koperasi dan UKM No:32/Kep/M.KUKM/IV/2002, tentang Pedoman Penumbuhan dan Pengembangan Sentra, sentra merupakan pusat kegiatan di kawasan atau lokasi tertentu dimana terdapat usaha yang menggunakan bahan baku atau sarana yang sama, Serta dapat menjadikan sebuah hasil produksi yang dikembangkan menjadi sebuah komunitas untuk membangun perkembangan bersama.

Sebuah kelompok industri memiliki keuntungan sebagai sebuah wadah yang dapat mempercepat pertumbuhan usaha, mempermudah kegiatan proses industry, serta fasilitas sebagai penunjang usaha yang mudah dilaksanakan disekitar kawasan tempat terjadinya usaha.

### ■ Industri Rumah Tangga

Memiliki jumlah tenaga kerja 1 – 4 orang. Ciri industri ini memiliki modal yang sangat terbatas, tenaga kerja berasal dari anggota keluarga, pemilik atau pengelola industri biasanya kepala rumah tangga itu sendiri atau anggota keluarganya. Misalnya: industri anyaman, industri kerajinan, industri tempe/ tahu, dan industri makanan ringan.

## 2.2.5 Sentra Industri

### ■ Aspek Kegiatan Sentra Industri

Terdapat dua kegiatan yang terdapat dalam sentra industri yaitu :

#### Aspek Rencana Produksi

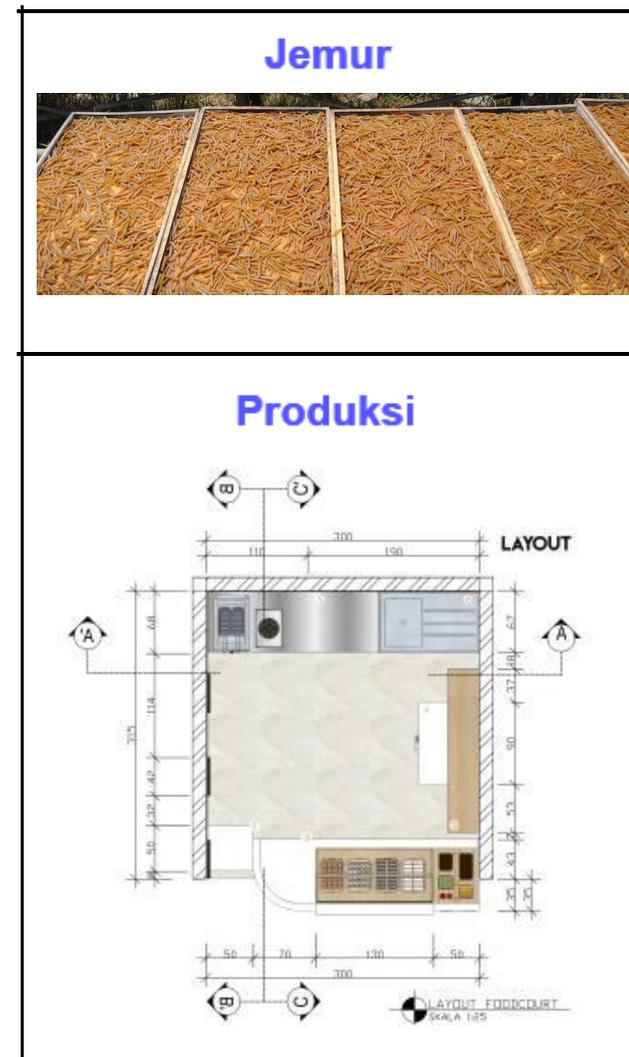
Sebuah proses tindakan runtutan metode yang direncanakan untuk menghasilkan sebuah produksi dan meliputi keseluruhan proses produksi yang akan dilaksanakan.

#### Aspek Pemasaran

Proses pengenalan terkait sebuah produk yang dapat dilakukan melalui prosesi secara sosial dengan tujuan memperluas informasi terkait produk yang akan didapatkan kepada individu maupun kelompok yang dituju.

### ■ Kajian Usaha Pempek

Usaha pempek dan kemplang memiliki 2 jenis ruangan utama yang dibedakan menjadi sebuah ruangan olahan untuk mengolah olahan ikan yang menghasilkan 2 hasil olahan yang pertama adalah olahan pempek dan juga kemudian kerupuk kemplang sehingga analisis kebutuhan ruang dibedakan berdasarkan dua jenis kegiatan utama menghasilkan ruangan dapur serta jemur kemplang.



Gambar 3. Layout Ruang produksi usaha pempek

## 2.2.6 Arsitektur Interaktif

Interaksi antar manusia merupakan sebuah kegiatan yang melekat kepada kehidupan sehari-hari manusia baik hubungan yang terjalin antar sesama manusia maupun hubungan antar manusia dengan lingkungan disekitarnya.

Sehingga diperlukannya sebuah wadah untuk menaungi kegiatan bersosialisasi untuk bertemu, saling berinteraksi maupun kegiatan-kegiatan yang melibatkan berbagai interaksi.

Dasar hubungan interaksi manusia tersebut merujuk kepada konsep behavior setting yang mengutamakan kepada hubungan perilaku manusia dengan ruang yang mewadahi berbagai macam kegiatan.

Sehingga aspek-aspek didalam behavior setting menjadi sebuah tolak ukur penentuan bagaimana ruang aktivitas bersama dapat mewadahi kegiatan yang dilaksanakan. Beberapa aspek tersebut meliputi :

- Kenyamanan (Memberikan kepekaan terhadap panca indra dengan lingkungan sekitarnya)
- Aksesibilitas (Kemudahan terhadap keterjangkauan ruang bersama)
- Legibilitas (kemudahan penggunaan ruang antara pengguna dan elemen pembentuk ruangan)
- Kontrol (pembatasan ruangan untuk menciptakan personalitas area)
- Teritorialitas (tingkah laku pengguna terhadap area lingkungan)
- Keamanan (kontrol keamanan terhadap area lingkup dari luar maupun dalam)

Perancangan ruang publik sebagai sebuah wadah untuk menaungi kegiatan interaksi manusia baik secara individu dengan satu arah interaksi, maupun dapat mewadahi interaksi satu arah interaksi seperti fungsi pengawasan berupa observasi terhadap kegiatan yang dilakukan oleh individu lainnya

Interaksi juga dapat terbentuk kepada lingkungan disekitarnya baik interaksi antara bangunan, manusia serta alam. Interaksi arsitektur dengan alam merupakan interaksi perancangan bangunan dengan respon-respon yang lingkungan sekitar baik berupa iklim sekitar maupun interaksi terhadap respon sebuah bangunan untuk menjaga lingkungan disekitarnya.

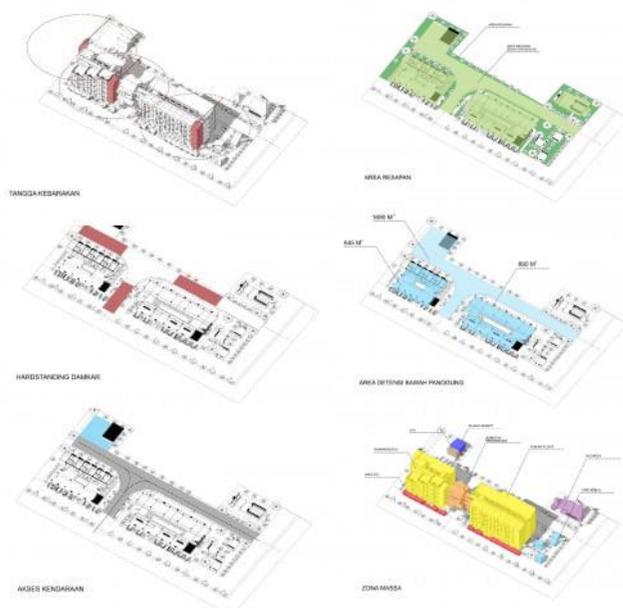
## 2.3 Preseden Bangunan

### 2.3.1 Kampung susun Produktif Tumbuh Cakung

Rumah susun difungsikan bagi relokasi masyarakat Kampung Bukit Duri yang mengalami penggusuran disebabkan oleh pembersihan lahan kali ciliwung yang dilakukan pada tahun 2016.

Rumah susun dirancang dengan menggukan satu modul utama berukuran 36 m<sup>2</sup> yang dibagi menjadi beberapa bagian dengan perbedaan 21 m<sup>2</sup> sebagai area hunian calon penghunian dan 15 m<sup>2</sup> dirancang sebagai unit tumbuh atau tempat usaha bagi calon penghuni. Sehingga Fokus pembangunan rumah susun produktif Tumbuh Cakung adalah mengembangkan calon penghuni dengan skill dan keterampilan yang dimiliki.

Selain dari unit hunian yang didesain flexible pada lantai dasar bangunan sendiri dirancang dengan memfokuskan kepada area komersil yang ditempatkan pada beberapa titik dan dapat dikunjungi oleh pendatang dari berbagai tempat.



Gambar 4. Utilitas Bangunan Preseden Kampung Susun



Gambar 5. Visualisasi kampung susun produktif tumbuh Cakung

### 2.3.2 Apartemen Rakyat Cingised Bandung – Yu Sing Arsitek

Sebuah apartemen dengan pendekatan bagaimana interaksi manusia seperti hubungan terhadap sesama manusia, dengan lingkungan sekitar hingga hubungan antara bangunan itu sendiri dengan alam disekitarnya.

Dengan pendekatan tersebut sehingga fokus utama pada perancangan apartemen rakyat adalah bagaimana interaksi sosial menjadi sebuah tempat yang di rancang. Perancangan tersebut dilihat dalam perancangan dengan penempatan ruang-ruang interaksi sosial yang banyak tersedia di dalam bangunan dengan ruang sosial juga dijadikan sebuah tempat yang penting untuk melakukan kegiatan-kegiatan Bersama.

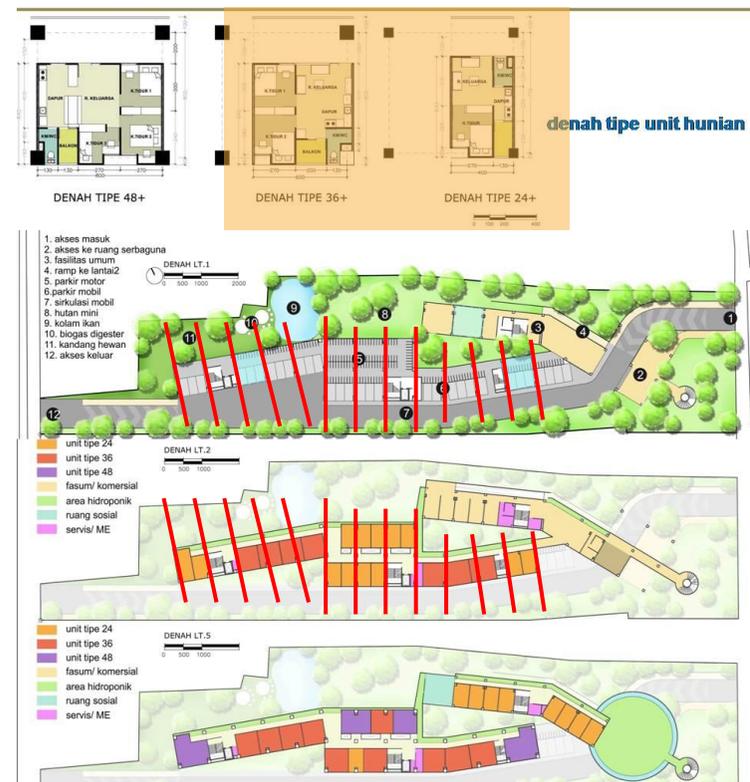
Salah satu kegiatan yang terjadi pada apartemen rakyat tersebut adalah hadirnya area-area hidroponik yang dijadikan oleh penghuni sebagai salah satu jantung kegiatan.



Gambar 6. Visualisasi kampung susun produktif tumbuh Cakung

Setidaknya dari kajian awal yang dilakukan grid struktur menggunakan konfigurasi grid 6x6 atau 8x6 untuk dapat memaksimalkan area parker kendaraan khususnya kendaraan mobil.

Selain pola struktur yang direncanakan hal yang dipelajari adalah bagaimana posisi – posisi ruang interaksi sosial menjadi focus utama pembangunan sehingga modul – modul ruang merupakan interpretasi dari kegiatan tersebut.



Gambar 7. Detail Apartemen Rakyat Cingised Bandung

### 2.3.3 Apartemen UBM Housing / ID-EA

Sebuah Apartemen di daerah Jakarta yang berada dekat dengan Universitas Bunda Mulia sehingga sasaran pengguna apartemen merupakan mahasiswa yang berada disekitar lingkungan kawassan tersebut.

Dengan luas bangunan seluas 17.600 m<sup>2</sup> mencakupi berbagai kebutuhan pengguna dari area mahasiswa untuk seperti tersedianya area belanja, ruang serbaguna, binatu hingga kafetaria bagi mahasiswa.

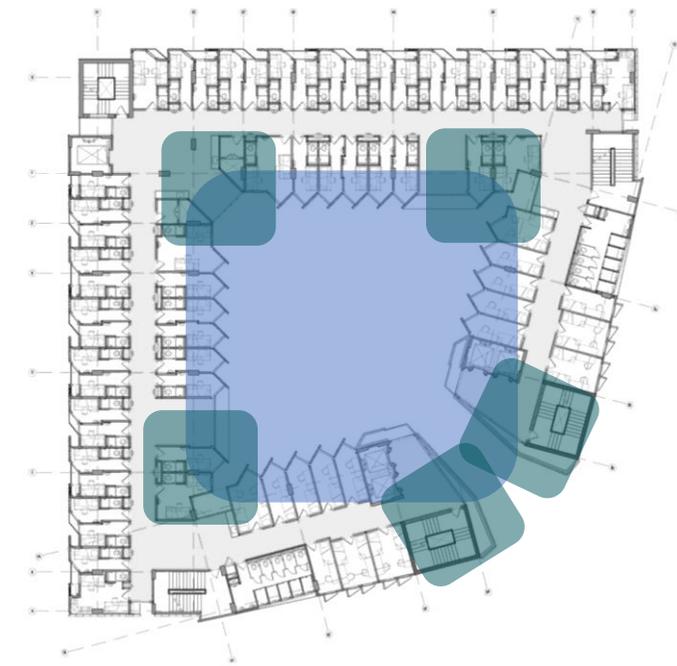
Dengan penataan ruang yang ditempatkan pada sekeliling sites menciptakan sebuah area terbuka yang cukup lebar pada bagian tengah site sehingga menciptakan area terbuka untuk mendapatkan sinar pencahayaan alami secara maksimal serta menciptakan area terbuka yang cukup lebar menghasilkan aliran udara yang bebas untuk memungkinkannya terjadi ventilasi silang sebagai sistem penghawaan alami kedalam situs bangunan.

Penataan ruang dengan menempatkan beberapa titik sebagai tempat ruang sosial sehingga menciptakan interaksi yang tetap terjaga apabila jika dibutuhkan pada setiap lantainya.

Pentaaan yang baik juga menciptakan visual yang seragam namun tetap mementingkan akan kebutuhan privasi pada area – area sosial interaksi yang dibuthkan setiap lantainya. Dengan penataan ruang sosial yang ditempatkan kedalam bangunan sehingga penghuni tidak dapat dilihat dari luar situs.



Gambar 8. Visualisasi Apartemen UBM



Gambar 9. Denah Apartemen UMB

## 2.4 Perilaku Masyarakat

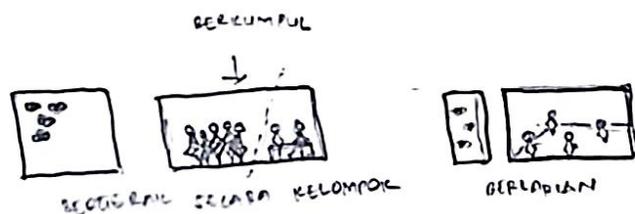
Perilaku masyarakat dikategorikan berdasarkan rentang umur termuda hingga rentang umur tertua yang dipersepsikan akan menjadi penghuni rancangan.

Disebabkan oleh siklus kehidupan yang mengakomodir kegiatan pada sebuah rumah susun sehingga pola perilaku menjadi sangat penting untuk dijadikan sebagai tolak ukur yang menghasilkan kebutuhan ruang maupun layout hingga sirkulasi perancangan.

### ■ Anak - Anak

Membutuhkan Ruang Bebas Pandangan seperti taman

ANAK - ANAK → BERMAIN → 3-5 orang



Gambar 10. Analisis Pola Perilaku Anak-Anak

### ■ Remaja

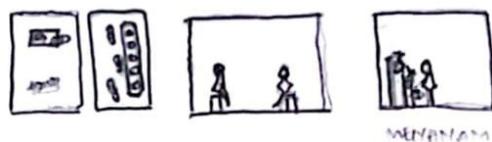
Membutuhkan Ruang Bebas Pandangan seperti Olahraga



Gambar 11. Analisis Pola Perilaku Remaja

### ■ Dewasa

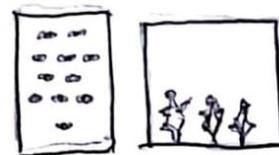
Berkebun membutuhkan ruangan seperti area tanam



Gambar 12. Analisis Pola Perilaku Dewasa

### ■ Lansia

Melaksanakan Senam Lansia sehingga membutuhkan ruangan seperti area lapangan yang luas.



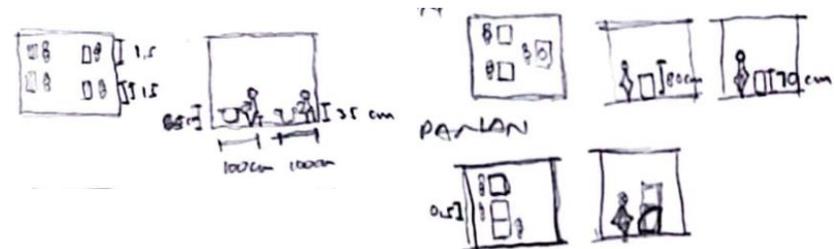
SENAM KESEHATAN

Gambar 13. Analisis Pola Perilaku Lansia

Analisis pola perilaku secara lebih terperinci dikembangkan menuju pola perilaku keseharian masyarakat terutama kepada masyarakat dengan kecenderungan membuka unit usaha

Analisis pola perilaku terakhir adalah pola perilaku unit usaha industri rumahan seperti unit usaha pempek yang sering dilakukan pada masyarakat.

- Mengambil daging ikan giling kemudian dibentuk menjadi bentuk menjadi beberapa jenis yaitu pempek, model dan juga kerupuk kemplang. Kegiatan biasanya dilakukan dengan lesehan, kemudian proses perebusan adonan dilakukan dengan kompor diatas meja



- Olahan ikan disimpan di dalam freezer kemudian proses penjualan akan dipanaskan ketika hadirnya pembeli.



Gambar 14. Analisis Pola Perilaku Usaha Pempek

## 2.5 Sasaran Target

### Rentang pengguna dengan pekerjaan

Dari beberapa kelurahan yang berada di Kecamatan Seberang ulu I dan Seberang ulu 2 mayoritas masyarakat merupakan masyarakat berpenghasilan rendah dengan kurangnya Rp 200.000 hingga Rp 1.000.0000

Para pedagang yang berjualan merupakan pedangan gerobakan serta warung – warung kecil dipermukiman serta para pengusaha industri olahan kecil atau rumahan yang menjajakan olahan ikan asin dan kerupuk khas Palembang atau kemplang

Pekerjaan	Jumlah Keluarga
Buruh Tetap	45 KK
Pedagang	30 KK
Buruh Lepas	20 KK
Tukang Becak	10 KK
<b>TOTAL</b>	<b>105 KK</b>

Tabel 3. Total rencana penghuni

Dari data diatas jumlah KK keseluruhan sebanyak 105 KK termasuk dengan industri rumah tangga 10 KK.

## 2.6 Besaran Ruang

### Kebutuhan Unit Hunian Dan Besaran Ruang

Penentuan kebutuhan unit hunian berdasarkan data jumlah keluarga dalam 105 KK untuk penentuan pengguna sebagai keluarga baru dengan perencanaan maksimal 4 – 5 orang anggota keluarga. Terdapat dua tipe utama sebagai acuan yaitu berupa tipe 1 3 orang 1 Kamar Tidur, Dapur, Kamar Mandi, Ruang Tamu. Dan tipe 2 4 orang 2 Kamar Tidur, Dapur, Kamar Mandi, Ruang Tamu

Tipe Hunian	Kebutuhan Ruang	Besaran Ruang	Total Luas
	1 Kamar tidur	6 m2	
	Ruang keluarga	8 m2	
Tipe 1	Dapur	3 m2	24 m2
	Kamar Mandi	3 m2	
	Balkon	4 m2	

Tabel 4. Analisis Besaran Ruang alternatif 1

Tipe Hunian	Kebutuhan Ruang	Besaran Ruang	Luas
	Kamar Utama	9 m2	
	Kamar kedua	6 m2	
Tipe 2	Ruang keluarga	7 m2	36 m2
	Dapur	4 m2	
	Kamar Mandi	4 m2	
	Balkon	4 m2	

Tabel 5. Analisis Besaran Ruang alternatif 2

## 2.7 Besaran Ruang

### Kebutuhan Unit Hunian Dan Besaran Ruang

Penentuan kebutuhan unit hunian usaha pempek berdasarkan kebutuhan setidaknya dapat dilakukan dengan pembukaan unit usaha pada unit masing – masing unit hunian maupun dengan penambahan area jualan pada area yang direncanakan :

Nama Ruang	Kapasitas Ruang	Besaran Ruang	Total Luas
Dapur Pempek	3 orang	1,5 m <sup>2</sup>	7,5 m <sup>2</sup>
Jemur Kemplang	1 orang	1,2 m <sup>2</sup>	1,5 m <sup>2</sup>
		Total	9 m <sup>2</sup>
Nama Ruang	Kapasitas Ruang	Besaran Ruang	Total Luas
Kamar tidur	4 orang	1,5 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>
Ruang tamu	5 orang	2,5 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
Kamar Mandi	1 orang	2 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>
Ruang Cuci jemur	1 orang	2 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>
		Total	30 m <sup>2</sup>

Tabel 6. Analisis Besaran Ruang

Kebutuhan ruang lain sebagai ruang fasilitas umum dan juga fasilitas sosial yang berada area lingkungan Kawasan site mengacu kepada keputusan pemerintahan terkait ketentuan fasilitas sesuai SNI 03-7013-2004.

No	Nama Ruang	Kapasitas	Besaran Ruang	Standar	Luas
1	Balai Warga	70 orang	0,75 m <sup>2</sup> /orang	Data Arsitek Jilid 2	54 m <sup>2</sup>
2	Ruang Pengelola	2 orang	2,5 m <sup>2</sup> /orang	Data Arsitek Jilid 2	5 m <sup>2</sup>
3	Lobby	30 orang	2 m <sup>2</sup> / orang	Data Arsitek Jilid 2	60 m <sup>2</sup>
5	Ruang Belajar (Paud)	30 orang	1,2 m <sup>2</sup> / orang	Data Arsitek Jilid 2	36 m <sup>2</sup>
6	Musholla	70 orang	1,5 m <sup>2</sup> / orang	Data Arsitek Jilid 2	112 m <sup>2</sup>
7	Retail	4 unit	18 m <sup>2</sup> /unit		72 m <sup>2</sup>
8	Ruang Pompa	2 unit	27 m <sup>2</sup> /unit	Data Arsitek Jilid 2	54 m <sup>2</sup>
9	Ruang genset	2 unit	27 m <sup>2</sup> /unit	Data Arsitek Jilid 2	54 m <sup>2</sup>
				Sub Total	483 m <sup>2</sup>
				Sirkulasi 20%	96,6 m <sup>2</sup>
				Total	579,6 m <sup>2</sup>

Tabel 7. Analisis Besaran Ruang keseluruhan

Dengan penentuan keputusan mengenai jumlah ruangan masih dapat berubah sesuai dengan kebutuhan akan beberapa macam kegiatan yang akan diwadahi diarea Kawasan situs.



# BAB III

SKEMATIK  
RANCANGAN

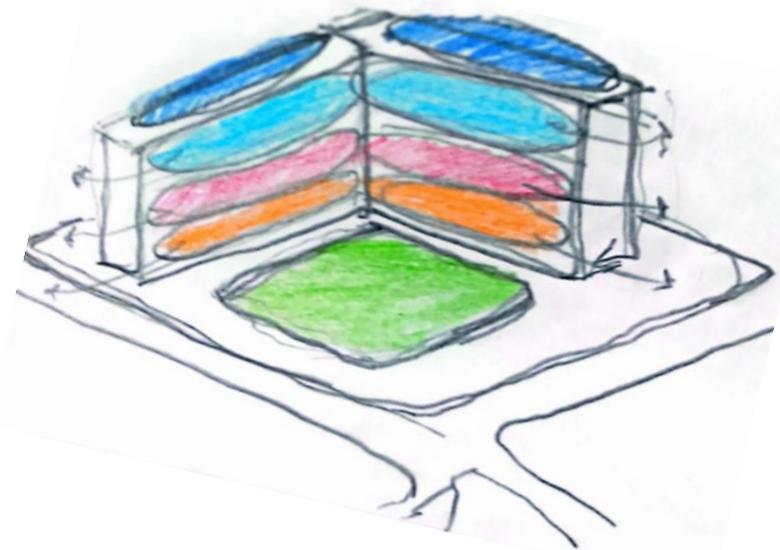


### 3.1 SINTESIS KONSEP RANCANGAN DESAIN

#### Zoning

Zoning dibentuk dengan pembentukan 4 lantai utama bangunan yang kemudian setiap lantainya di tempatkan fungsi masing - masing bangunan seperti pada lantai 1 difungsikan sebagai area Bersama, lantai 2 sebagai unit hunian serta lantai 3 yang digunakan sebagai unit hunian dan yang terakhir lantai 4 atau rooftop digunakan sebagai tempat utilitas bangunan.

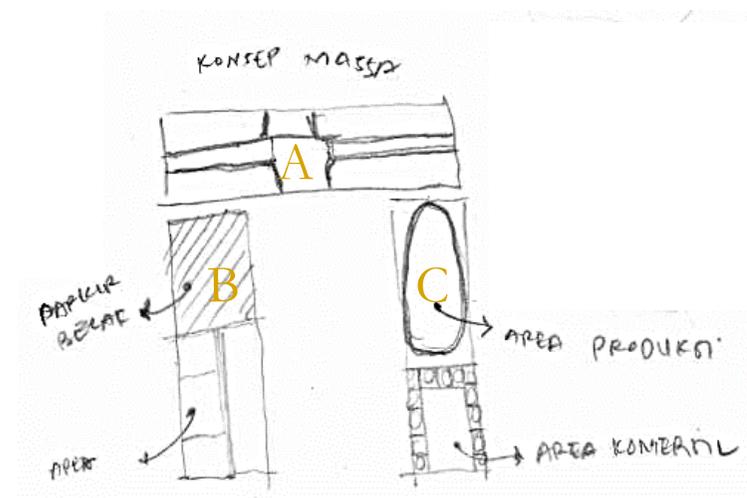
Area depan site dikhususkan menjadi area public dan dapat dengan mudah diakses oleh berbagai macam pengunjung site seperti area parkir kendaraan, area lobby serta area keamanan. Transisi antara area public dengan area private berupa unit hunian diposisikan area semi private sebagai pemisah antara ruang public dan ruang private yang dapat digunakan menjadi area niaga bagi penghuni, maupun area organik seperti taman.



Gambar 15. Analisis Zoning Site

#### Tata Tapak

Massa Banguna dibentuk menjadi 3 buah masa bangunan utama utama memisahkan antara area privat dan semi privat maupun bangunan publik. Bangunan privat yang dimaksudkan adalah bangunan hunian rumah susun yang ditempatkan pada titik masa A, kemudian semi private yang merupakan area bagi penghuni untuk memarkirkan kendaraan maupun sebagai tempat berkumpul dan berdiskusi warga seperti ruang serbaguna pada titik masa B dan yang terakhir merupakan area publik yang digunakan sebagai tempat usaha produksi pempek serta area jualan unit usaha yang dapat diakses oleh Masyarakat diluar penghuni area rumah susun yang ditempatkan pada titik masa C.

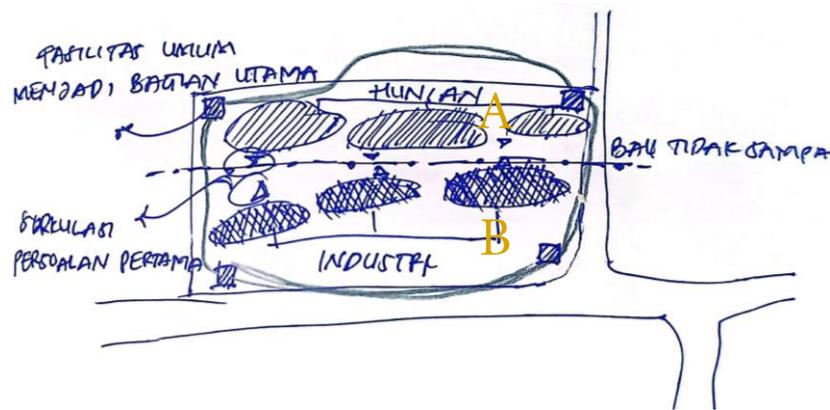


Gambar 16. Analisis Tata Tapak

### 3.1 SINTESIS KONSEP RANCANGAN DESAIN

#### Tata Tapak

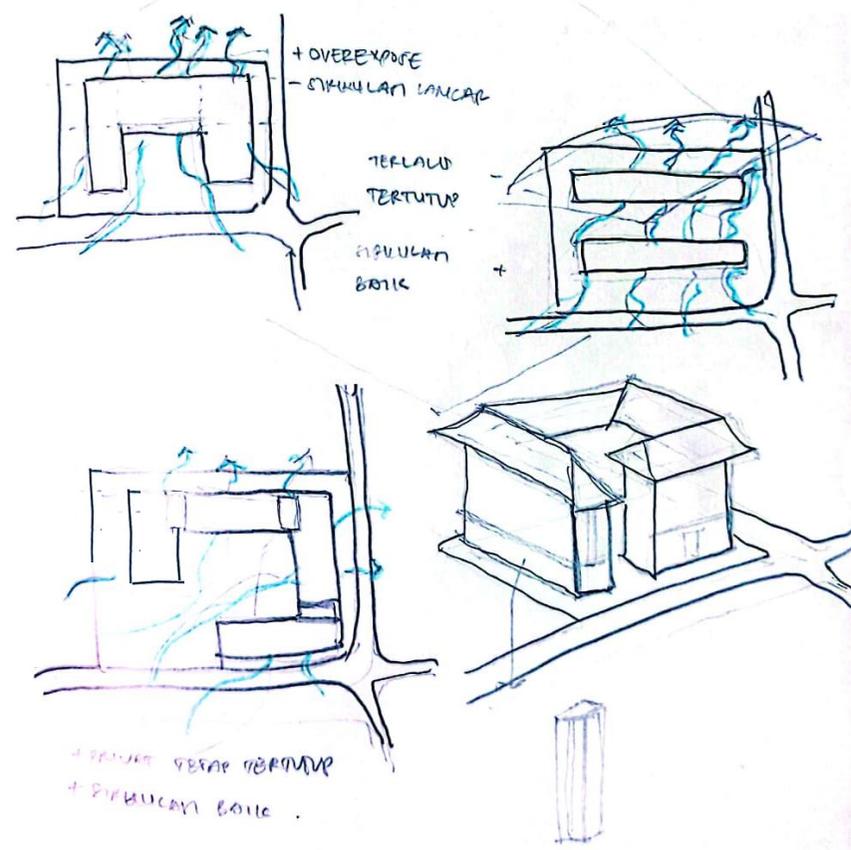
Masa bangunan dibentuk menjadi 2 bangunan utama yang dibentuk dengan satu bangunan dijadikan sebagai tempat hunian pengguna kemudian satu bangunan ditambahkan menjadi area yang berbeda dengan bangunan pertama yang dimaksudkan sebagai bagian sentra industri dengan memisahkan tempat usaha pempek yang berbeda sehingga ketika pengunjung berdatangan, penghuni utama bangunan tidak mengalami gangguan khususnya terkait dengan privasi penghuni utama bangunan Untuk memaksimalkan area site yang ada sehingga masa bangunan dibentuk menjadi 2 masa utama berupa area hunian serta area komersil, kemudian untuk menggabungkan kedua masa tersebut direncanakan area peralihan yang dapat ditambahkan diantara kedua bangunan utama sebagai tempat komunal serta area taman yang dapat digunakan penghuni bangunan.



Gambar 17. Analisis Alur Sirkulasi

#### Penampilan Tapak dan Bangunan

Bentuk Bangunan mengusung bentuk limasan yang merupakan bentuk rumah adat asli dari daerah Sumatera Selatan disebabkan oleh rumah adat limasan memiliki beberapa tingkatan yang dibagi berdasarkan tingkatan privasi terkait pengguna yang akan menempati area perumahan atau rumah susun kemudian hari. Area tersebut adalah bagian Depan sebagai tempat berkumpul para anggota keluarga, bagian Tengah merupakan area untuk Istirahat dan bagian Belakang merupakan area fungsi seperti dapur, penyimpanan barang dan lain sebagainya.



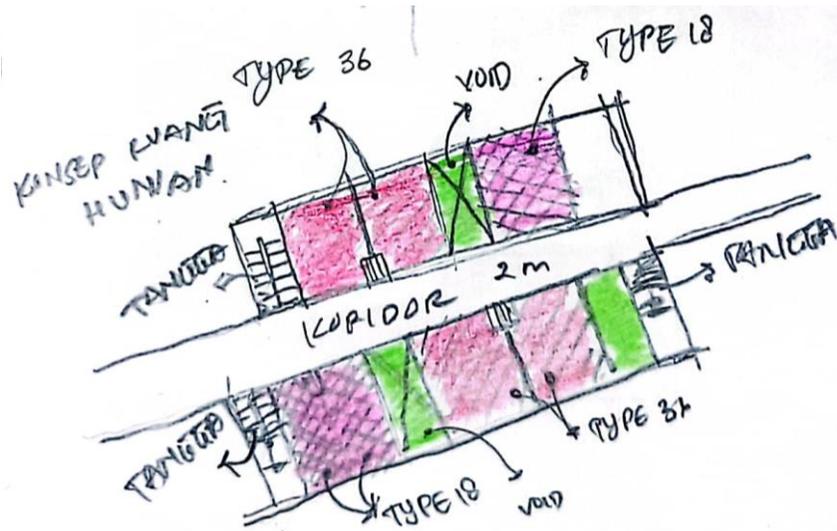
Gambar 18. Analisis Tata Massa Bangunan

### 3.1 SINTESIS KONSEP RANCANGAN DESAIN

#### Tata Ruang

Tiap unit kawasan menggunakan koridor tipe single yang untuk meningkatkan efisiensi lahan dengan setiap lantai hunian akan dibentuk 15 hunian yang terdiri atas 8 unit tipe 36 dan 6 unit tipe 24 serta diantara beberapa unit akan diletakkan posisi void sebagai area sirkulasi setiap lantainya serta untuk membentuk desain fasad yang variative.

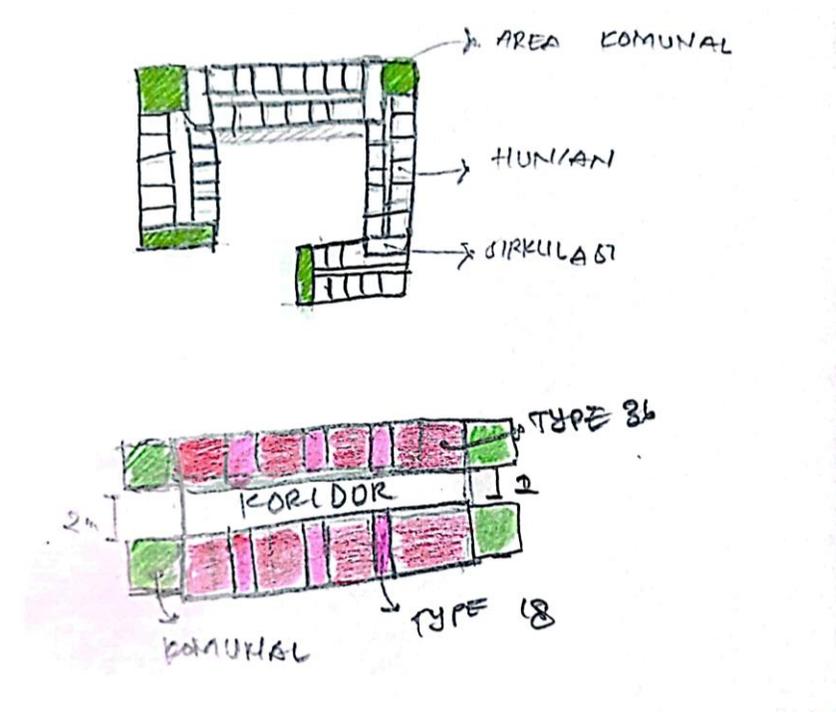
Denah rancangan dibentuk dengan beberapa indicator utama seperti tipe unit hunian 36, tipe unit 24, area komunal dan juga area komersil masing – masing wilayah ditandai dengan menggunakan warna berbeda tergantung tipe seperti berikut :



Gambar 19. Analisis Tata Hunian Alternatif 1

Tipe unit Kawasan dirancang dengan membuat kamar memanjang satu dengan koridor yang memiliki lebar 2 meter dengan dengan tipe terkecil 18 dan tipe terbesar adalah tipe 36. Pemilihan tipe 18 dimaksudkan agar suatu saat digabungkan menjadi tipe 36 sehingga proses pembelian dapat dilakukan secara bertahap.

Titik – titik komunal ditempatkan pada titik – titik pertemuan siku sehingga beberapa blok hunian dapat berkumpul dan bersosialisasi bersama sehingga tercipta hubungan antar pengguna unit tetap terjaga.

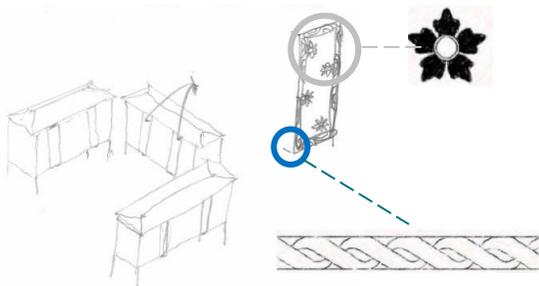


Gambar 20. Analisis Tata Hunian Alternatif 2

## 3.1 SINTESIS KONSEP RANCANGAN DESAIN

### Selubung Bangunan

Area Fasad yang kosong diberikan secondary skin khususnya pada bagian balkon yang merupakan tempat cuci jemur penghuni sehingga mengurangi penampilan langsung kepada pakaian penghuni sehingga tetap menjaga privasi penghuni.



Gambar 21. Analisis Selubung Bangunan

Secondary skin yang diaplikasikan hanya pada bagian hunian yang terbuka serta sebagai pembatas keamanan dari pengguna unit hunian.

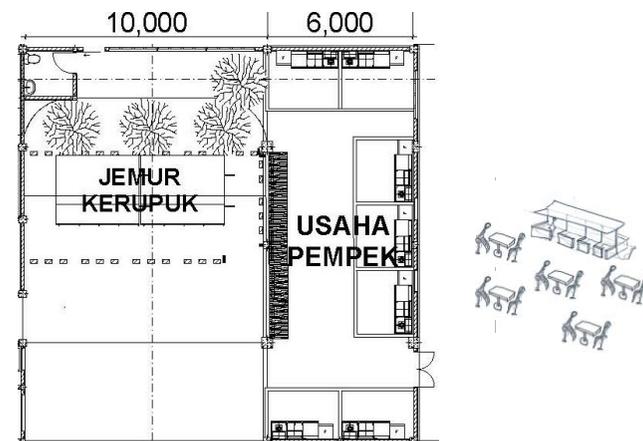
Secondary skin menggunakan material elemen kayu tembesu dengan diameter 10x10 cm yang merupakan jenis kayu yang banyak digunakan masyarakat Palembang sebagai kayu untuk olahan ukiran hingga rumah adat tradisional masyarakat Palembang.

### Konsep Industri rumahan

Sebagai sebuah peningkatan ekonomi yang dilakukan untuk calon penghuni unit bangunan maka akan direncanakan sebuah tempat khusus bagi calon penghuni untuk dapat melakukan usaha dengan penekanan pempek sebagai sebuah tempat usaha yang sering dilakukan oleh masyarakat setempat sehingga

Kebutuhan akan usaha pempek dapat dilakukan secara area makan terbuka seperti sebuah foodcourt sehingga ketejangkauan akan pembeli dapat dengan mudah untuk melakukan transaksi usaha.

Salah satu model usaha yang tidak kalah banyaknya adalah proses penjualan kemplang dengan tantang untuk para pegiat usaha melakukan proses penggorengan. Tantangan yang dihadapi bagi pelaku usaha kerupuk kemplang adalah bagaimana menyediakan tempat penjemuran tersebut dimaksimalkan agar hasil yang didapatkan Ketika proses penggorengan dapat dilakukan dengan maksimal.



Gambar 22. Analisis Produksi Industri Rumahan

### Konsep Flexibilitas ruang dan unit usaha

Unit tempat tinggal dilengkapi dengan sebuah tempat khusus yang ditempatkan setiap unitnya yang dapat difungsikan sebagai area berjualan namun apabila ingin digunakan dapat diubah menjadi sebuah fungsi lain yang dapat dijadikan fungsi lainnya sesuai dengan kebutuhan dengan penghuni hunian unit.

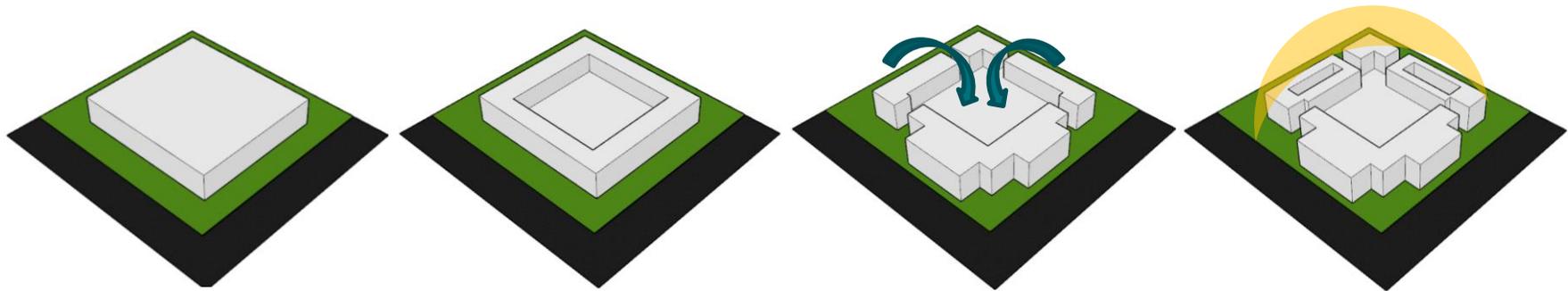
## 3.2 Sintesis Tata Masa

Fokus massa utama diletakkan pada tengah bangunan untuk dapat memaksimalkan luasan site bangunan

Bagian tengah massa bangunan di berikan area terbuka sebagai untuk interaksi eksklusif.

Massa dipecah menjadi beberapa bagian untuk memberikan akses aliran udara masuk

Bagian tengah massa ditambahkan void untuk memasukkan pencahayaan alami.



Gambar 23. Analisis Tata Massa Bangunan dengan Analisis Site

## 3.3 Sintesis Unit Hunian



Gambar 24. Analisis Tata Hunian

### Tipe 24

- + Dapur dan ruang keluarga bersatu menjadi sebuah ruangan yang cukup besar
- Kurangnya pemisah ruangan sehingga apabila terdapat banyak kegiatan akan menjadi terhalangi

### Tipe 36

- + Terdapat dua kamar tidur
- + Dapur dan ruang keluarga tidak terlalu menyatu
- Layout ruangan menjadi penuh
- Dapur tidak begitu luas

### Tipe 30

- + Ruang keluarga dan Dapur tidak terlalu menyatu
- + Area dapur cukup luas
- Hanya dapat menampung satu kamar agar layout ruangan efektif

## 4.1 Skematik Bangunan

### Siteplan

Secara umum bangunan rumah susun terdiri atas 5 lantai dengan lantai dasar difungsikan sebagai fasilitas umum dan fasilitas berniaga, kemudian pada lantai 1-4 difungsikan sebagai unit hunian tempat tinggal.

Akses utama pada bangunan berada pada bagian depan dengan ditandai pada panah berwarna kuning yang dimaksudkan kepada penghuni maupun pengunjung dengan dilengkapi area parker mobil.

Pada belakang bangunan juga terdapat jalan yang difungsikan sebagai jalan khusus sehingga jalan tersebut dikategorikan semi private yang difungsikan sebagai jalan khusus penghuni untuk menyimpan kendaraan khusus seperti becak bagi pengguna maupun sirkulasi khusus sebagai jalan untuk pemadam kebakaran.

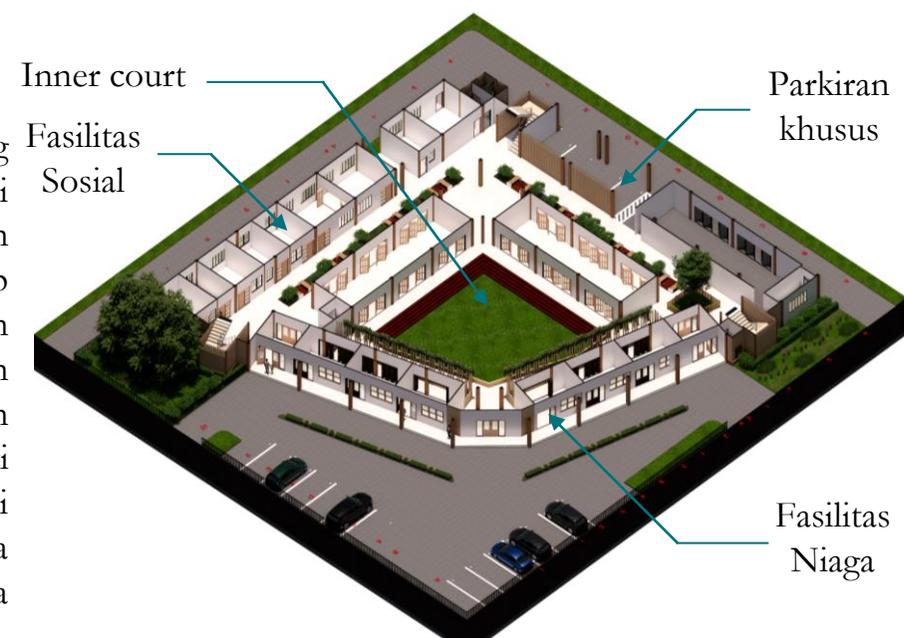


Gambar 25. Analisis Site Plan

## 4.2 Skematik Denah

### Lantai Dasar

Difokuskan untuk memwadhahi fasilitas bersama yang terdiri atas fasilitas umum niaga, fasilitas administrasi hingga sebagai tempat berkumpul bersama dengan disediakan taman pada tengah bangunan yang cukup besar sehingga dapat memwadhahi kebutuhan kegiatan dengan mencakup skala yang luas. Pada bagian depan dipusatkan sebagai ruko – ruko yang dapat digunakan sebagai penyewaan terhadap penyewa yang berasal dari luar bangunan maupun digunakan oleh penghuni bangunan dengan menerapkan sistem sewa. Jika diperlukan dapat dijadikan sebuah centra industri usaha pempek yang digunakan masyarakat setempat.



Gambar 26. Analisis Lantai Dasar

### Lantai 1&3

Pada lantai 1 merupakan denah khusus yang digunakan secara utuh sebagai lantai unit hunian dengan terdapatnya 28 unit hunian dengan tempat interaksi pada bagian tengah bangunan untuk warga berkumpul dan bergurau khususnya pada sore hari.

Lantai yang terdapat pada sebuah area tersebut untuk berkumpul dilakukan ditempatkan pada lantai 1 dan 3 sehingga per dua lantai penghuni dapat saling berinteraksi dan lebih hangat bukan hanya 1 lantai saja. Dengan lantai yang cukup luas juga dapat digunakan sebagai tempat untuk anak – anak bermain.



Gambar 27. Analisis Lantai Hunian Lantai 1&3

### Lantai 2&4

Pada lantai 4 merupakan denah yang dikhususkan terdapat sebuah area yang dikhususkan sebagai musholla yang dapat digunakan sebagai area ibadah Bersama bagi penghuni bangunan dengan posisi musholla yang direncanakan terdapat pada lantai 2 dan 4 sehingga pembagian ruang menjadi lebih merata bagi pengguna yang dapat menggunakan fasilitas perdua lantainya.



Gambar 28. Analisis Lantai Hunian Lantai 2&4

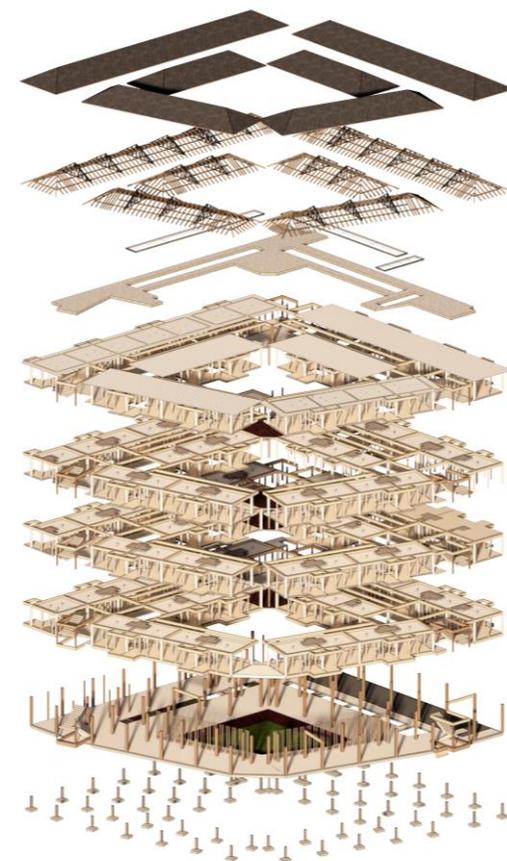
### 4.3 Skematik Struktur

Struktur bangunan menggunakan struktur kolom beton bertulang dengan bentang perulangan yang diatur adalah 5 meter dengan konfigurasi balok utama sebesar 40 x 20 cm serta kolom utama yang direncanakan memiliki ukuran 30 x 30 cm. sebatgai penunjang pemilihan pondasi dengan ikatan sloof beton bertulang berukuran 40 x 20 cm. Penghubung antar lantai yang direncanakan menjadi lantai bangunan serta koridor yang menghubungkan antar unit satu dengan lainnya menggunakan plat lantai beton bertulang dengan ukuran sebesar 15 cm. Dengan struktur terakhir berupa penutup bangunan dengan pemilihan rangka atap menggunakan baja ringan dengan penutup lapisan rangka atap berupa material atap bitumen.

Perancangan struktur bangunan juga dilakukannya dilatasi struktur menjadi 5 struktur utama untuk tetap memperhatikan kesederhanaan bangunan agar bangunan menjadi lebih tahan terhadap bencana alam seperti terjadinya gempa bumi.



Gambar 29. Pemisahan Struktur Bangunan



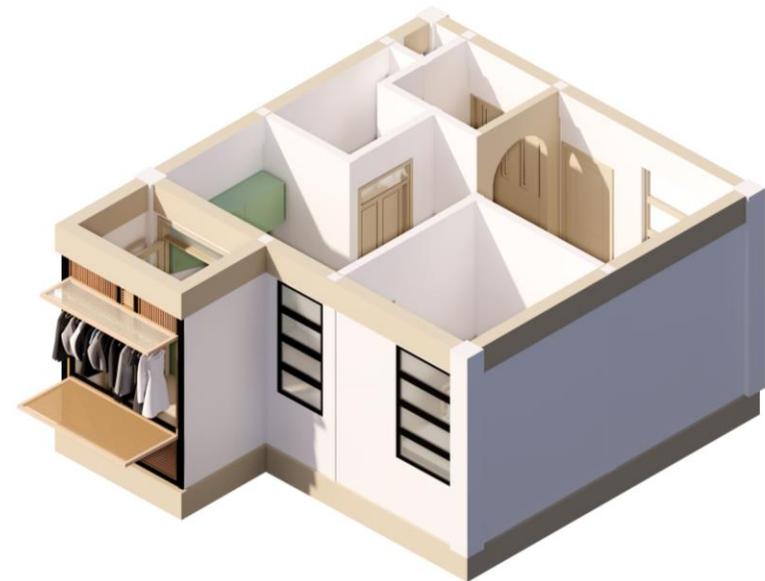
Gambar 30. Axonometri Struktur Bangunan

## 4.4 Skematik Hunian

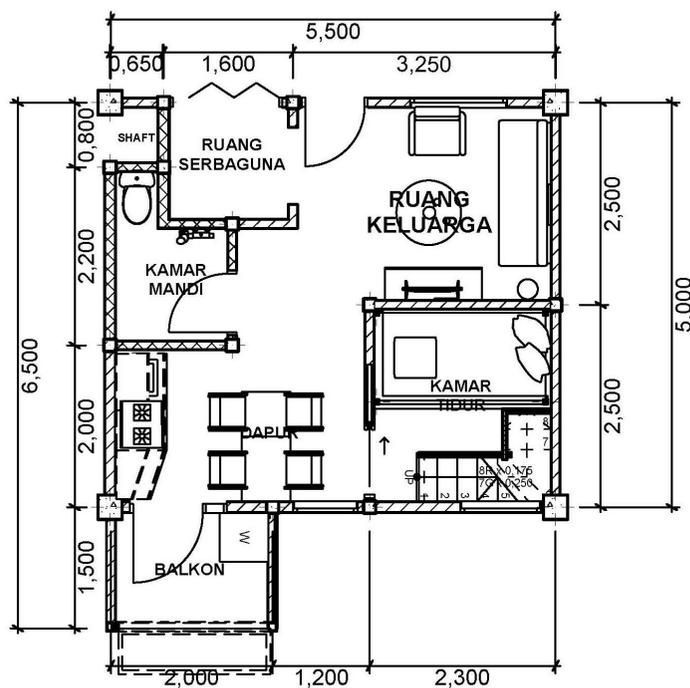
Unit hunian direncanakan menjadi tipe 30 dengan konfigurasi ruang berupa 1 kamar tidur, ruang tamu/ruang keluarga, kamar mandi, ruang flexible serta balkon.

Pemilihan unit hunian 30 didasarkan akan kebutuhan pengguna dengan dituju kepada keluarga baru dengan anggota keluarga berkisar 4-5 orang.

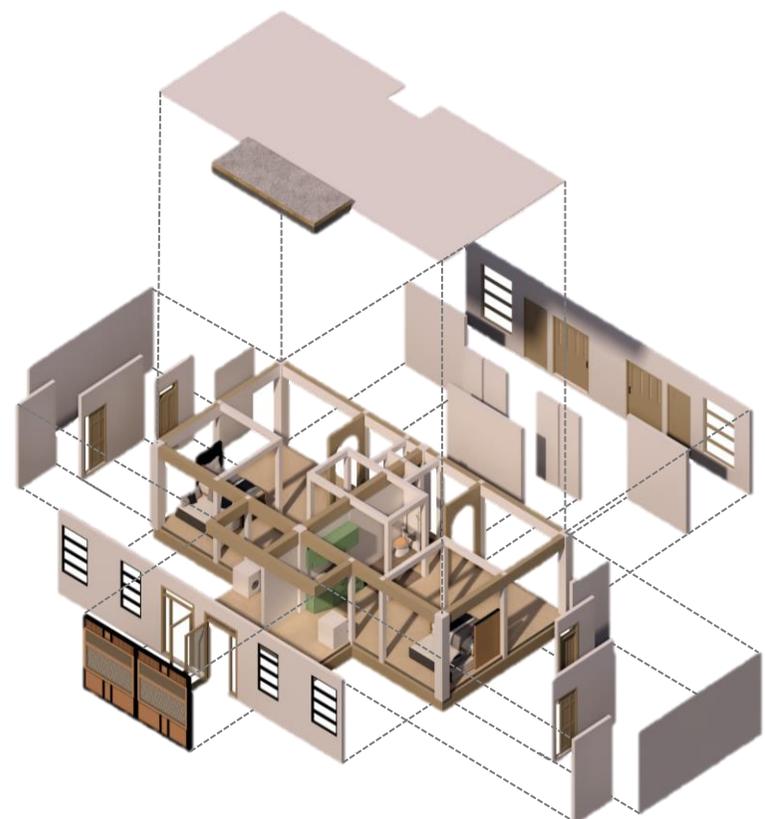
Pada ruang flexible difungsikan sebagai ruang yang dapat digunakan oleh penghuni unit hunian menjadi berbagai ruang tambahan seperti maupun sebagai tempat usaha yang dapat difungsikan sesuai kebutuhan penghuni unit bangunan.



Gambar 32. Visualisasi Hunian



Gambar 31. Denah Hunian



Gambar 33. Axonometri Hunian

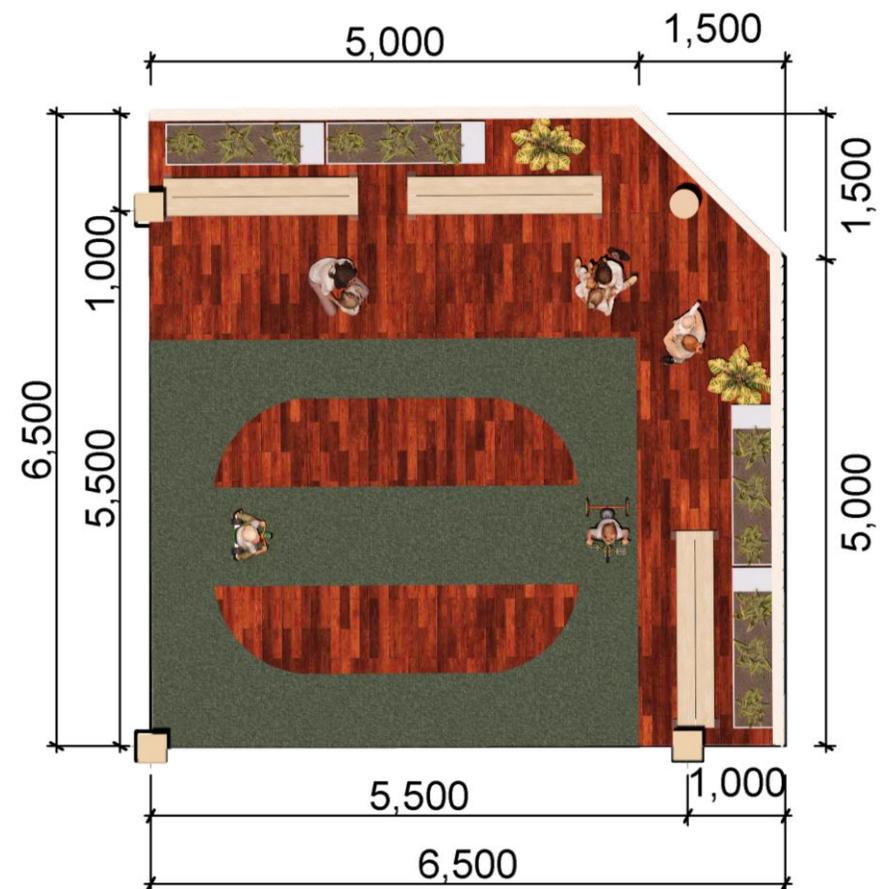
## 4.4 Skematik Interaksi Sosial



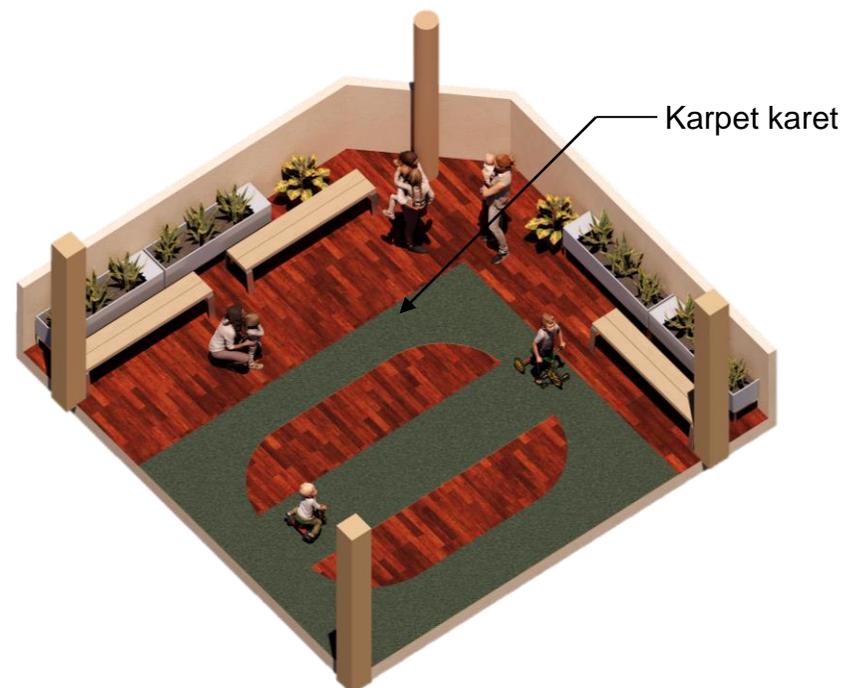
Gambar 34. Potongan Bangunan

Ruangan interaksi yang berada pada area hunian diperuntukkan sebagai area Bersama dengan terdapat tempat duduk untuk digunakan.

Kemudian ditambahkan karpets karet yang dapat digunakan sebagai sebuah alas untuk anak-anak bermain agar memiliki grip terhadap tanah lebih baik seperti bermain sepeda ataupun berlarian



Gambar 35. Denah Interaksi Sosial 1



## 4.4 Skematik Interaksi Sosial



Cabe



Tomat

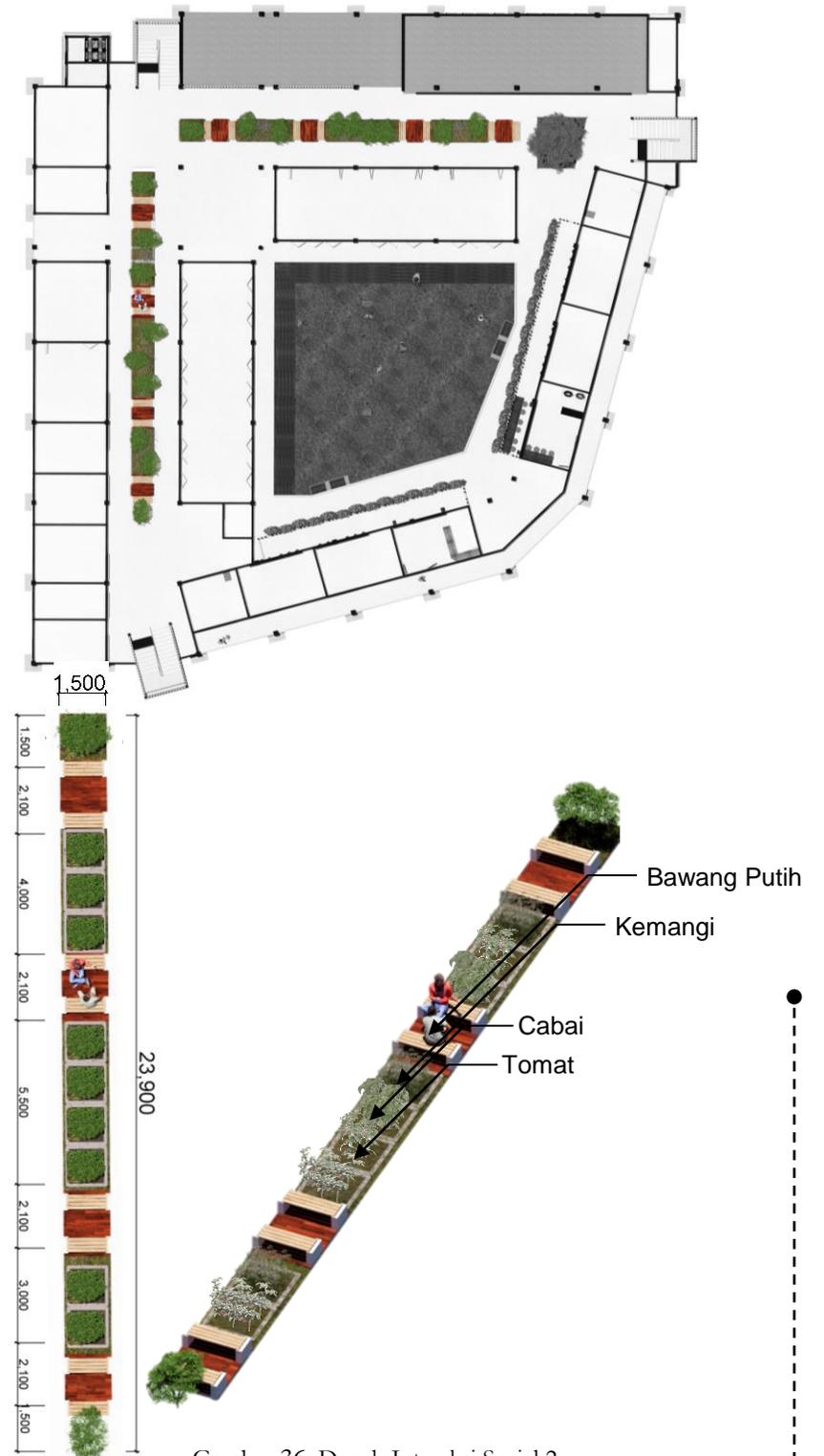


Kemangi



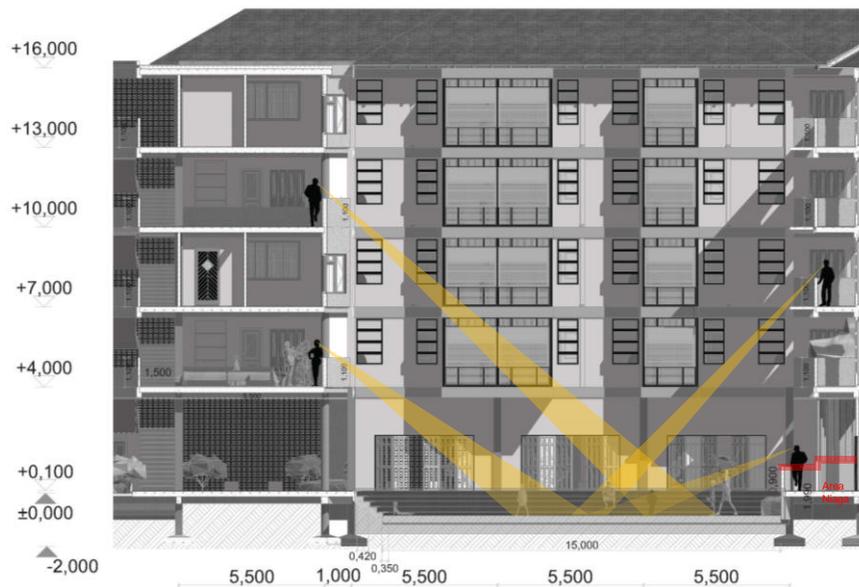
Bawang Putih

Pada bagian void hunian dilantai dasar diletakkan area-area interaksi sosial dengan penambahan beberapa tempat yang dapat dijadikan sebagai area berkebun mini dengan ditanami oleh tumbuhan bumbu dapur yang banyak digunakan bagi masakan masyarakat Palembang berupa cabe, tomat, kemangi, dan bawang putih. Sistem penyiraman dilaksanakan secara otomatis dengan menggunakan air olahan limbah bangunan.



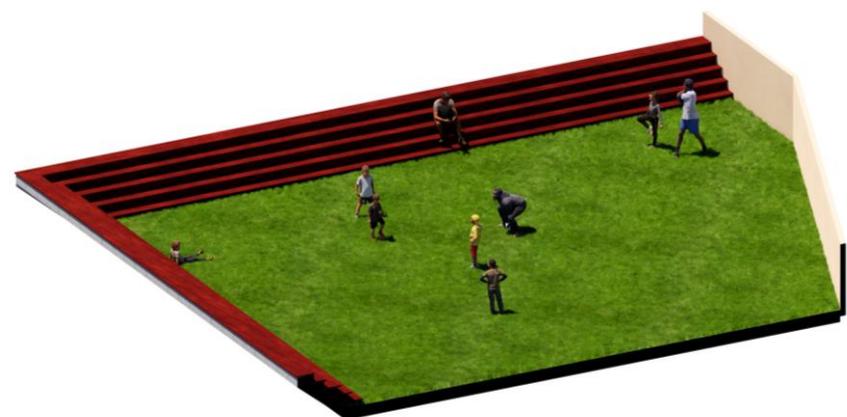
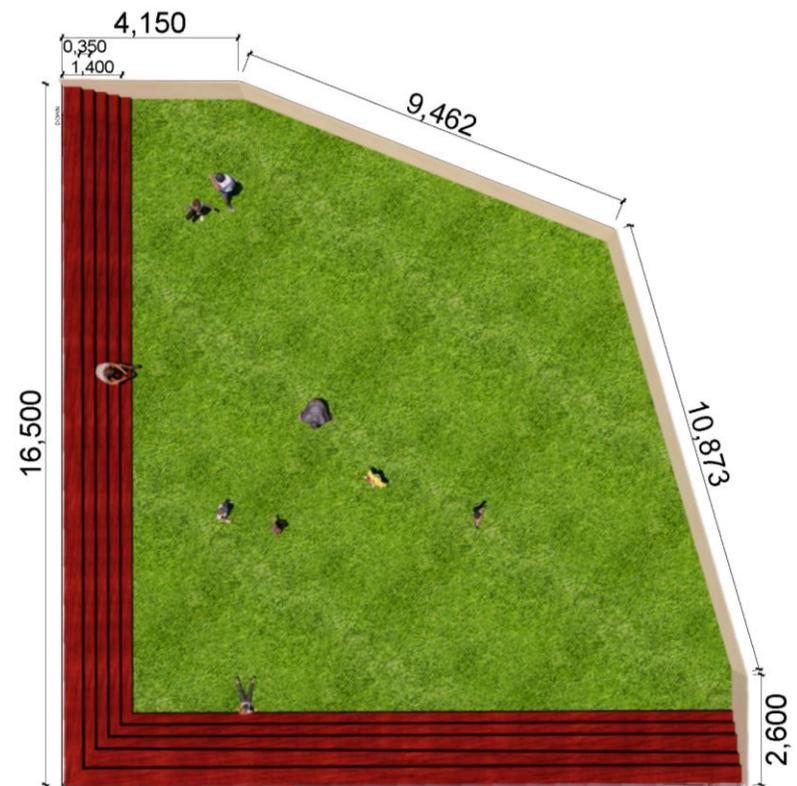
Gambar 36. Denah Interaksi Sosial 2

## 4.4 Skematik Interaksi Sosial



Sebagai tempat terbuka penghubung antara unit hunian dan juga area niaga disebabkan oleh letak yang berada pada bagian tengah bangunan sehingga fungsi keamanan dan teritorial menjadi sebuah masalah utama. Akses penglihatan yang dapat dilihat dari berbagai lantai pada bagian atas unit niaga serta terhubungnya ruang interaksi sosial pada lantai-lantai hunian memberikan pengawasan terutama kepada anak-anak disaat bermain.

Kemudian pada area niaga yang ditandai warna merah dirancang perbedaan ketinggian sehingga menciptakan batas tidak terlihat dan memberikan penglihatan samar-samar yang langsung menuju kepada lapangan ditengah bangunan.



Gambar 37. Denah Interaksi Sosial 3

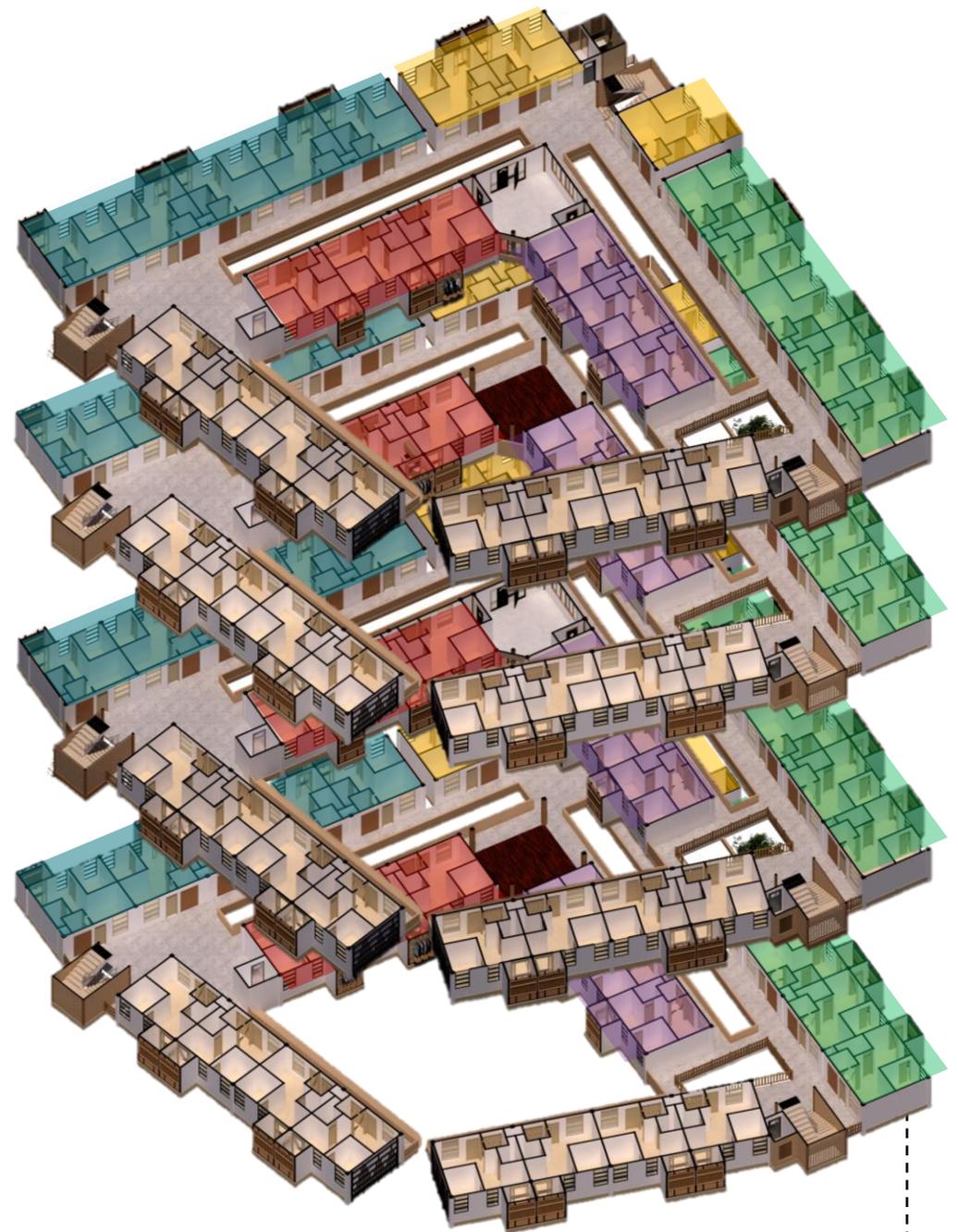
## 4.4 Skematik Industri Usaha

Industri rumahan dilakukan dengan pembagian 4 kelompok per lantainya yang dibedakan dengan jumlah jumlah anggota setiap unitnya.

Pembagian dibedakan :

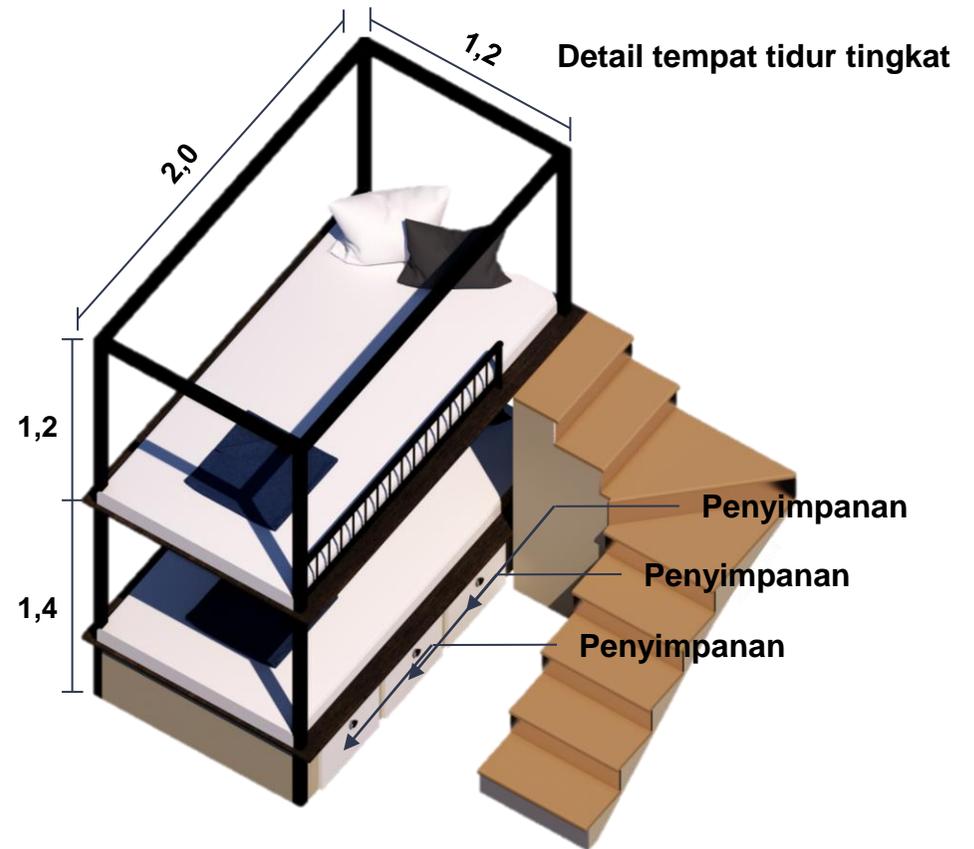
 5 anggota unit	 3 anggota unit
 5 anggota unit	 3 anggota unit
	 3 anggota unit

Dengan kelompok berjumlah 5 orang dikepalai oleh pedangan yang menjajakan usaha di pasar sedangkan kelompok dengan jumlah 3 orang merupakan reseller dengan dagangan yang dipesan secara online maupun di simpan didalam freezer.



Gambar 38. Pemabagian Unit Usaha

## 4.4 Skematik Interior



Pada bagian kamar tidur dengan perkiraan penghuni setiap unit hunian merupakan keluarga baru dengan anggota berjumlah 4-5 orang dengan asumsi 2 orang anggota keluarga merupakan orang dewasa dan sisanya adalah anak-anak sehingga pembentukan tempat tidur tingkat dirancangan untuk dapat menampung seluruh anggota keluarga.

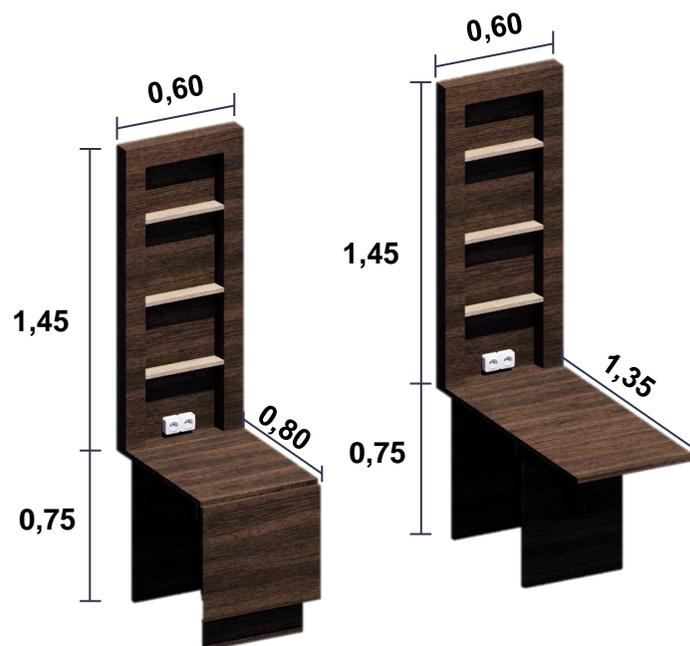
Pada bagian bawah dapat diposisikan sebagai tempat tidur orang tua dan pada bagian atas merupakan tempat tidur anak-anak serta ditambahkan juga beberapa penyimpanan untuk menyimpan barang berharga di dalam kamar tidur tersebut.

Gambar 39. Detail Tempat Tidur

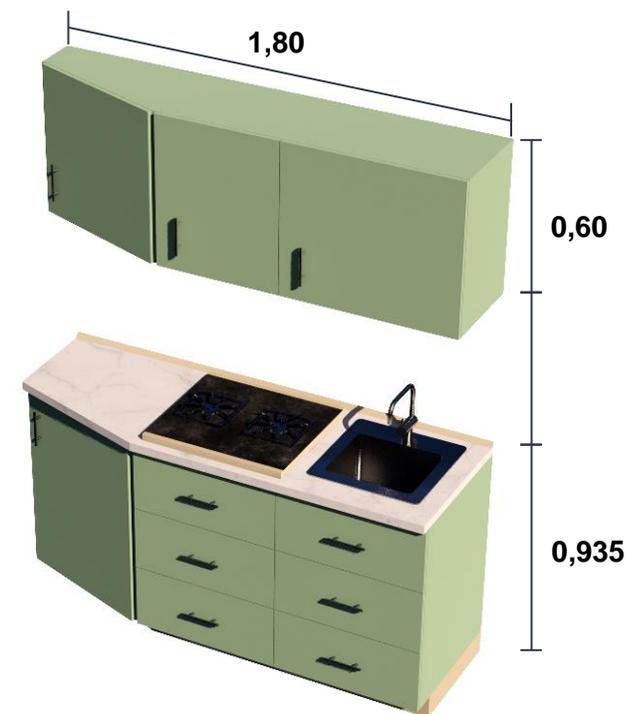
Pada bagian kamar tidur dengan perkiraan penghuni setiap unit hunian merupakan keluarga baru dengan anggota berjumlah 4-5 orang dengan asumsi 2 orang anggota keluarga merupakan orang dewasa dan sisanya adalah anak-anak sehingga pembentukan tempat tidur tingkat dirancangan untuk dapat menampung seluruh anggota keluarga.  
 Pada bagian bawah dapat diposisikan sebagai tempat tidur orang tua dan pada bagian atas merupakan tempat tidur anak-anak serta ditambahkan juga beberapa penyimpanan untuk menyimpan barang berharga di dalam kamar tidur tersebut.



### Detail Meja Makan



### Detail Dapur



Gambar 40. Detail Kitchen Set

## 4.5 Skematik Fasad

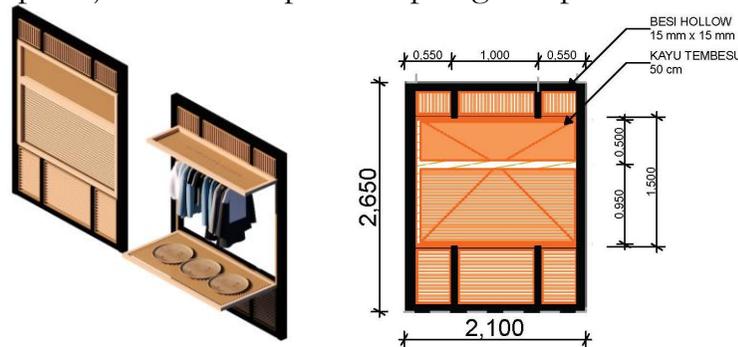
Fasad bangunan merupakan penggabungan beberapa elemen yang menggunakan berbagai macam material seperti roster bata, kayu ulin.

Roster digunakan sebagai elemen visual yang diletakan pada area tangga sehingga sirkulasi udara tetap dapat terjadi. Dengan penggunaan roster berukuran 200 mm x 200 mm disusun dari lantai paling bawah hingga paling atas

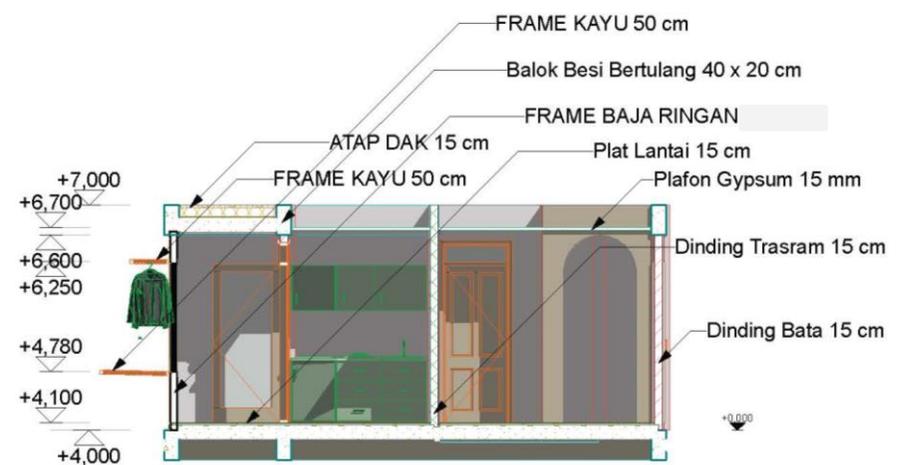


Gambar 42. Tampak Bangunan

Fasad pada bagian unit hunian menggunakan secondary skin dengan material utama kayu yang dapat dibuka. Hal tersebut dilakukan agar pada bukaan bagian atas dapat difungsikan sebagai penjemur pakaian sedangkan pada bagian bawah dapat ditambahkan seperti jemuran kerupuk kemplang maupun hal lainnya.



Gambar 41. Potongan detail Fasad Bangunan



Gambar 43. Potongan detail Hunian

## 4.6 Skematik Koridor

Koridor dirancang dengan menggunakan tipe double sided dengan penambahan void pada bagian tengah koridor yang berguna sebagai tempat untuk memasukkan pencahayaan alami sehingga area disekitar koridor mendapatkan pencahayaan yang cukup dan tidak mengalami kondisi kurang cahaya.

Perancangan koridor dibuat dengan lebar 1,5 meter disetiap sisinya dengan lebar void yang dirancangan memiliki lebar 2 meter.

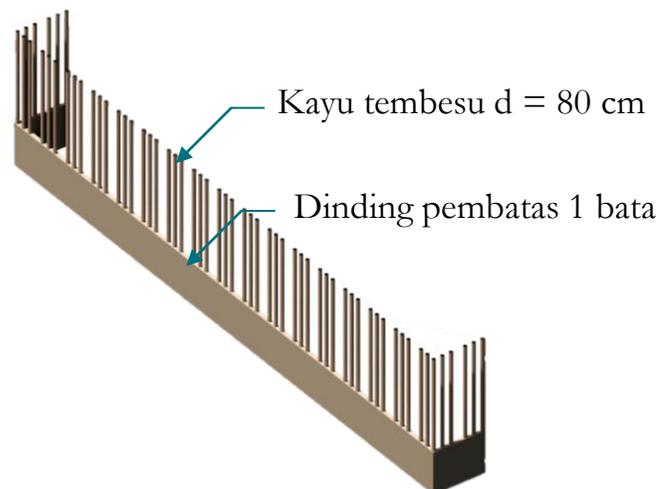
Dengan area tengah yang terbuka disetiap sisi area void dibentuk pembatas dengan ketinggian 1100 cm untuk tetap memberikan batas keamanan.



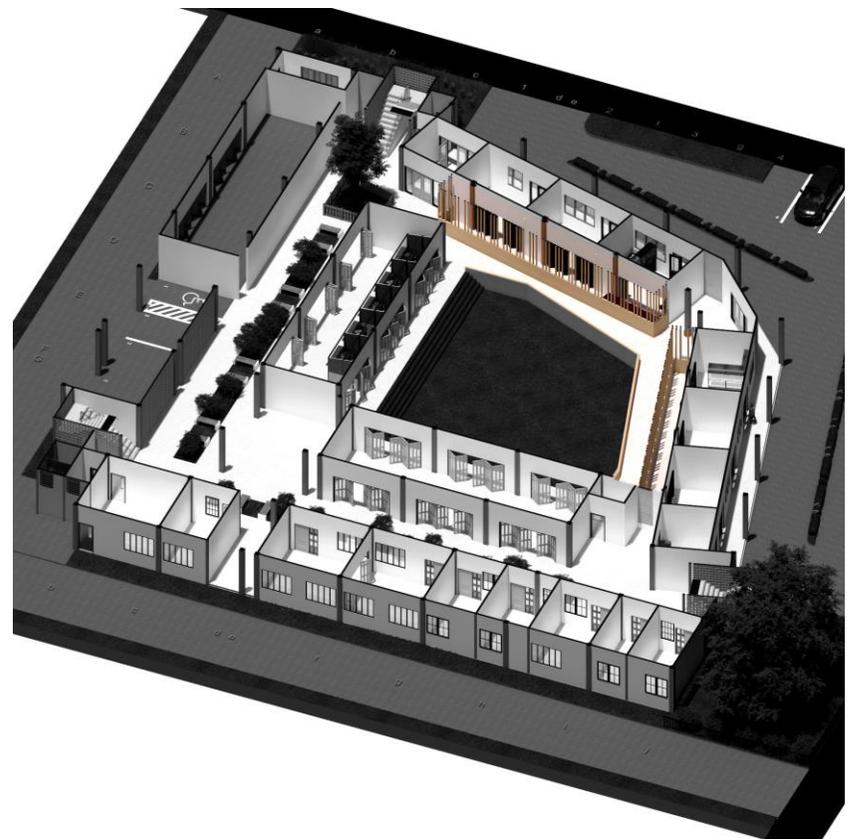
## 4.7 Skematik Barrier Unit Usaha

Pembatas unit usaha diletakkan pada bagian belakang unit usaha yang direncanakan dengan penataan kayu memanjang sepanjang unit usaha.

Material Kayu dibentuk dengan menggunakan kayu tembesu dengan diameter 80 cm. Kayu tembesu merupakan kayu untuk pembuatan pintu dan jendela untuk rumah adat sekitar sehingga mudah untuk didapatkan.



Gambar 44. Detail unit Usaha

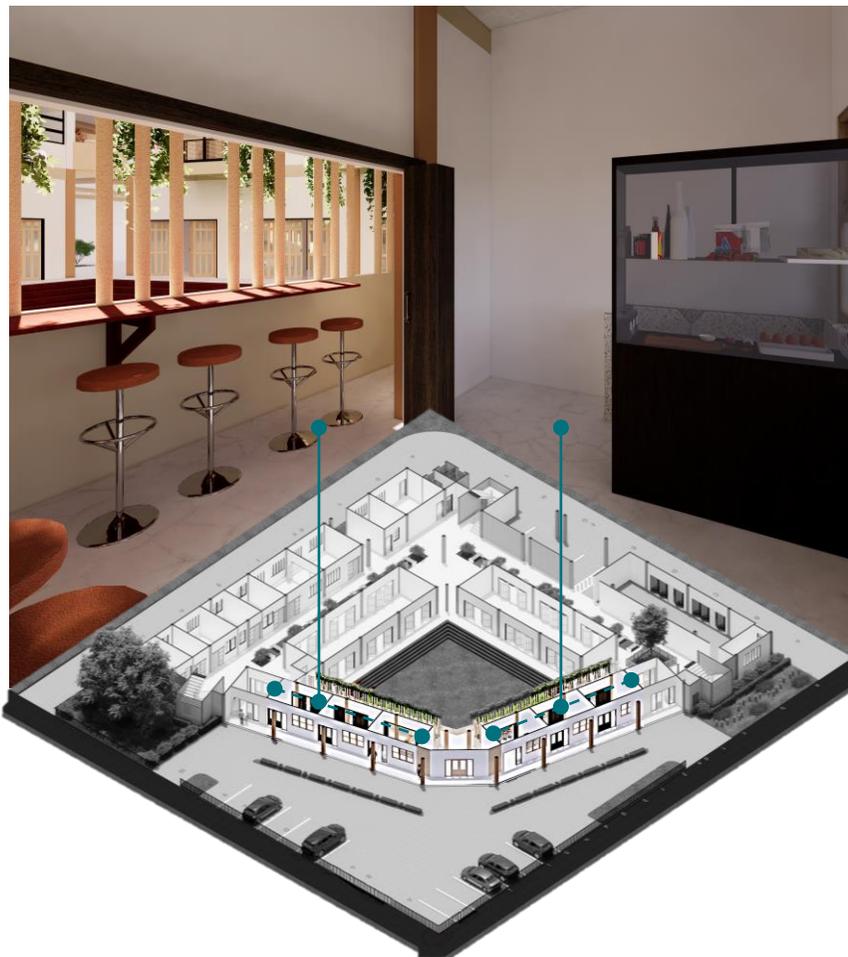


Gambar 45. Detail unit Usaha

## 4.8 Skematik Unit Usaha

Terdapat unit yang direncanakan pada bagian depan area masuk dengan total 6 unit usaha yang dapat difungsikan sesuai kebutuhan penghuni untuk meningkatkan pendapatan.

Sistem unit usaha pada bagian depan juga dapat disewakan kepada orang diluar penghuni rumah susun maupun digunakan oleh penghuni asli rumah susun. Dengan system penyewaan bebas tersebut, unit usaha tetap akan mendapatkan keuntungan.

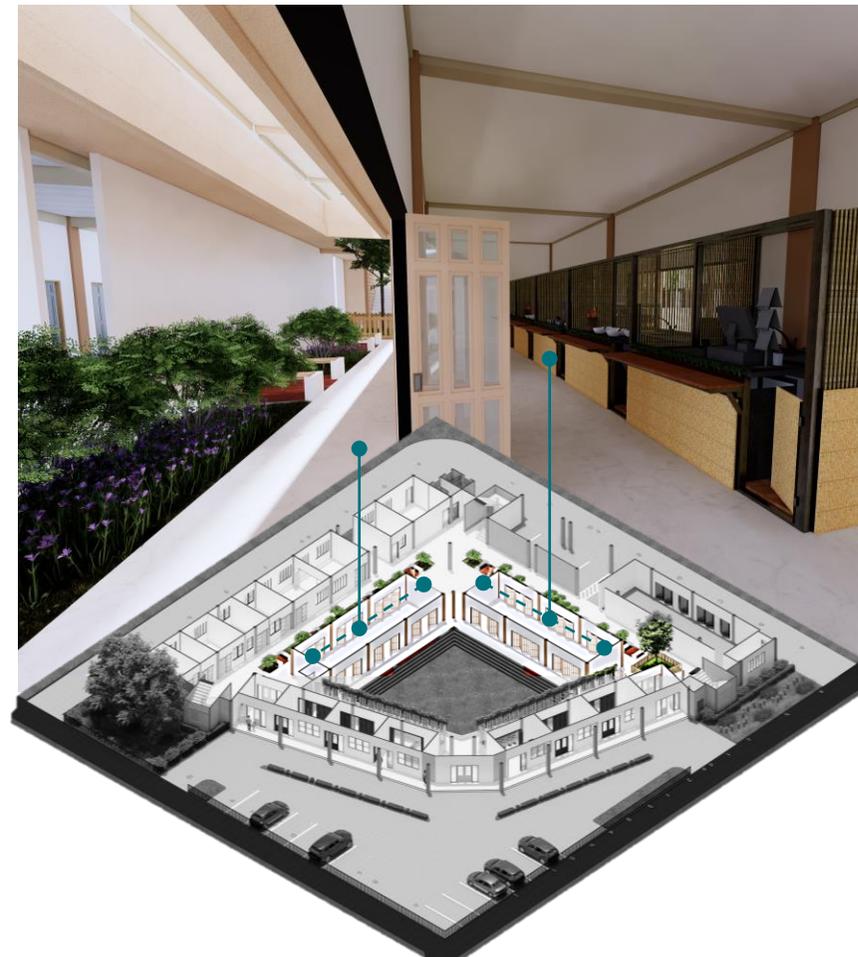


Gambar 46. Detail Unit Usaha

## 4.9 Skematik Ruang Flexibel

Ruang flexible diletakkan bagian depan inner court dengan tersedia dua ruang flexible yang penggunaannya bebas digunakan sehari – hari dengan penutupan pintu pada ruang flexible hanya dilakukan ketika sedang adanya kegiatan khusus tertentu.

Penggunaan ruang flexible dapat digunakan seperti pada acara khusus seperti ketika merayakan hari kebesaran maupun kemungkinan lainnya melakukan bazar hasil usaha penghuni unit dengan menarik pembeli dari luar bangunan sebagai sarana promosi.

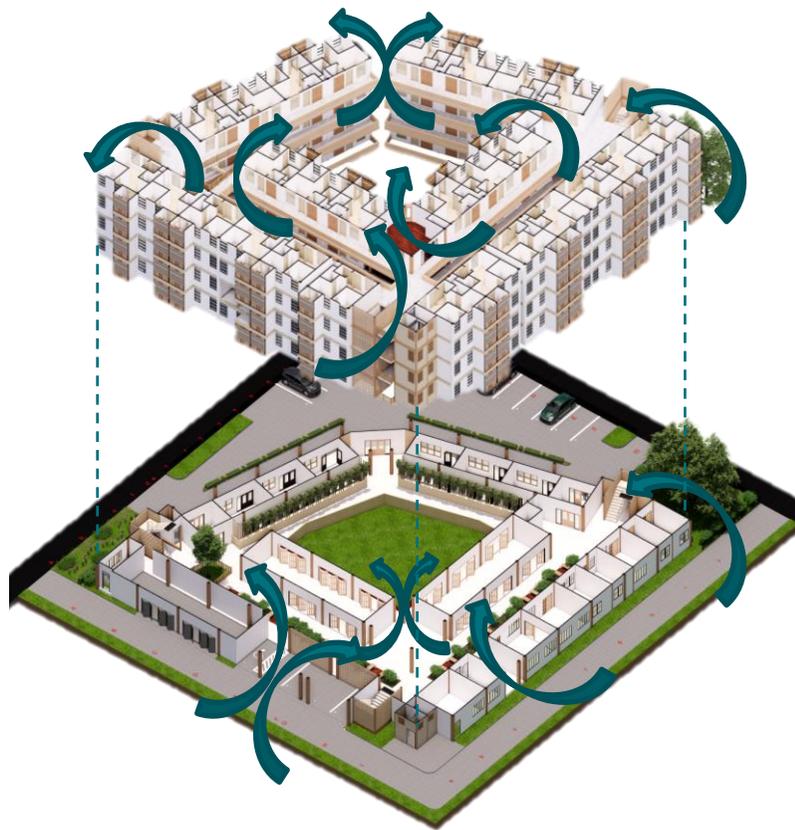


Gambar 47. Detail Unit Ruang Flexibel

## 5.0 Skematik Penghawaan

Pada bagian lantai dasar beberapa titik bangunan diberikan jarak sehingga aliran udara dapat melewati ruangan dan memberikan penghawaan alami untuk masuk kedalam bangunan.

Pada bagian lantai unit hunian tangga – tangga unit hunian dirancang dengan memberikan roster – roster sehingga aliran udara dapat masuk disetiap lantainya.

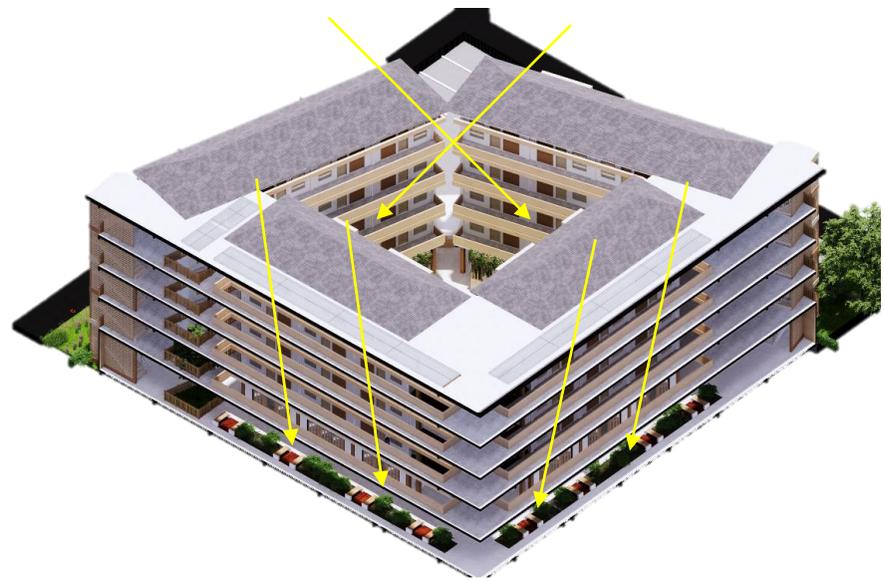


Gambar 48. Skema Penghawaan

## 5.1 Skematik Pencahayaan

Terdapat dua tipe koridor yang pertama merupakan tipe koridor tertutup sehingga diberikan void pada bagian tengah koridor untuk dapat memasukkan pencahayaan alami kedalam bangunan.

Pada bagian koridor lainnya cahaya masuk secara langsung disebabkan oleh tipe koridor menggunakan single loaded sehingga cahaya masuk kedalam bangunan dengan maksimal.



Gambar 49. Skeama Pencahayaan

## 5.2 Skematik Utilitas

### Air Kotor

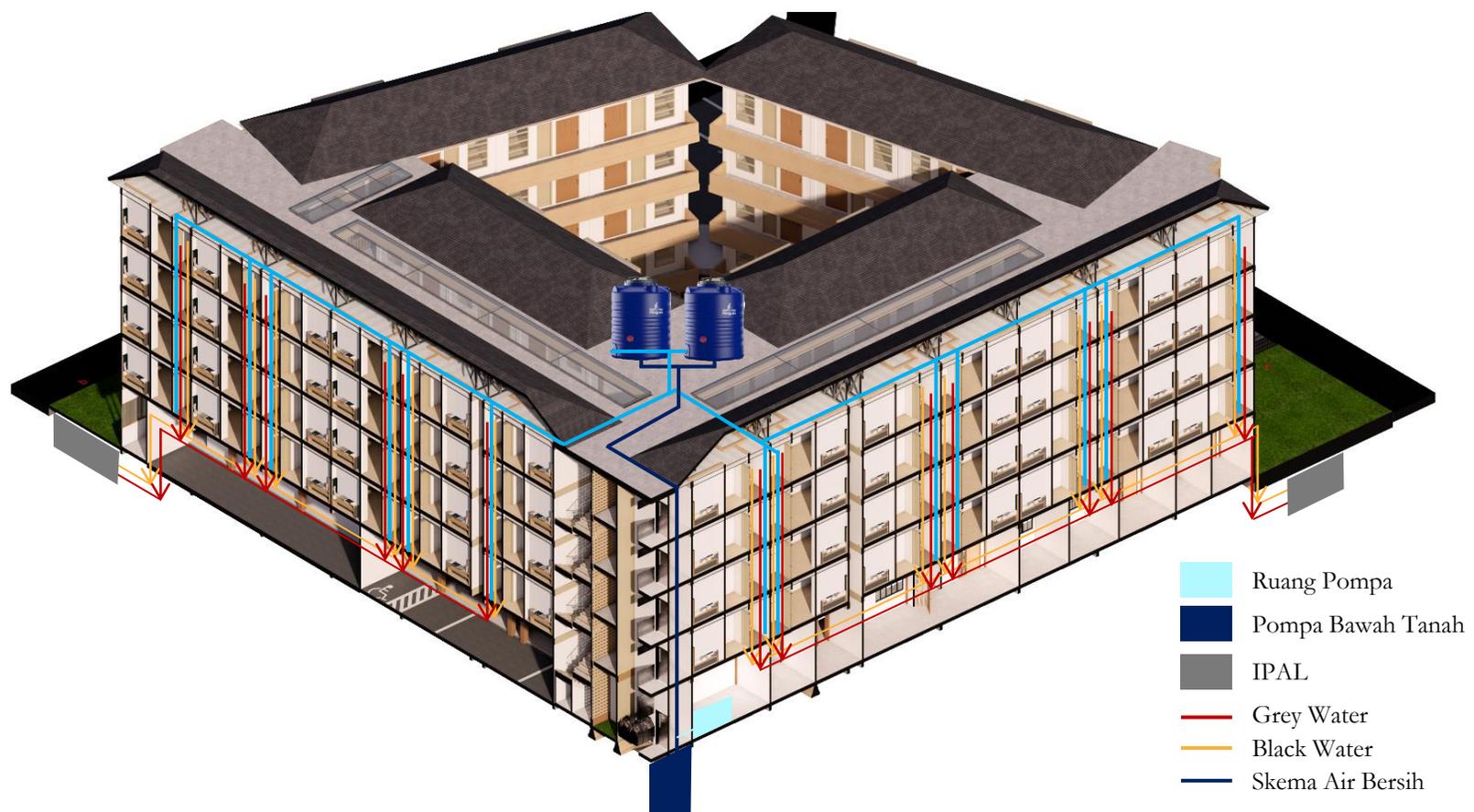
Limbah grey water dan black water diteruskan langsung menuju kepada lantai dasar dengan penggunaan shaft bangunan dengan langsung menuju kepada sistem penampungan pengolahan sistem air limbah domestik IPAL yang menggabungkan seluruh air kotor dan mengolah menjadi air bersih yang dapat digunakan untuk keperluan dalam site.

Titik IPAL ditempatkan pada area depan yang mudah diakses sehingga memudahkan ketika terjadinya pekerjaan pemeliharaan.

### Air Bersih

Dengan total unit hunian berjumlah 105 unit sehingga estimasi pengguna adalah 525 pengguna kebutuhan air bersih adalah 250 L/pengguna sehingga didapatkan hasil 131.250 L kebutuhan air bersih untuk mencukupi kebutuhan sehari – hari.

Dari hasil tersebut maka setidaknya dibutuhkan tempat penampungan air yang dengan kapasitas 1500 L untuk dapat memuat penyimpanan air bersih dengan menggunakan sistem air bersih tangki atap.



Gambar 50. Skema Infrastruktur Bangunan

## 5.2 Skematik Keselamatan Bangunan

Sistem keselamatan bangunan dengan merancang titik terjauh keterjangkauan yang dari setiap unit nya dengan tangga memiliki jarak terjauh 35 meter. Dengan beberapa titik sprinkler yang ditempatkan pada setiap titik yang berada di depan unit hunian sehingga dapat meminimalisir kerusakan yang akan terjadi Ketika sedang terjadinya bencana kebakaran.

Titik – titik kumpul juga diletakkan pada bagian depan serta belakang site dengan titik kumpul utama berada pada bagian depan site



Gambar 51. Skeama Keselamatan Bangunan

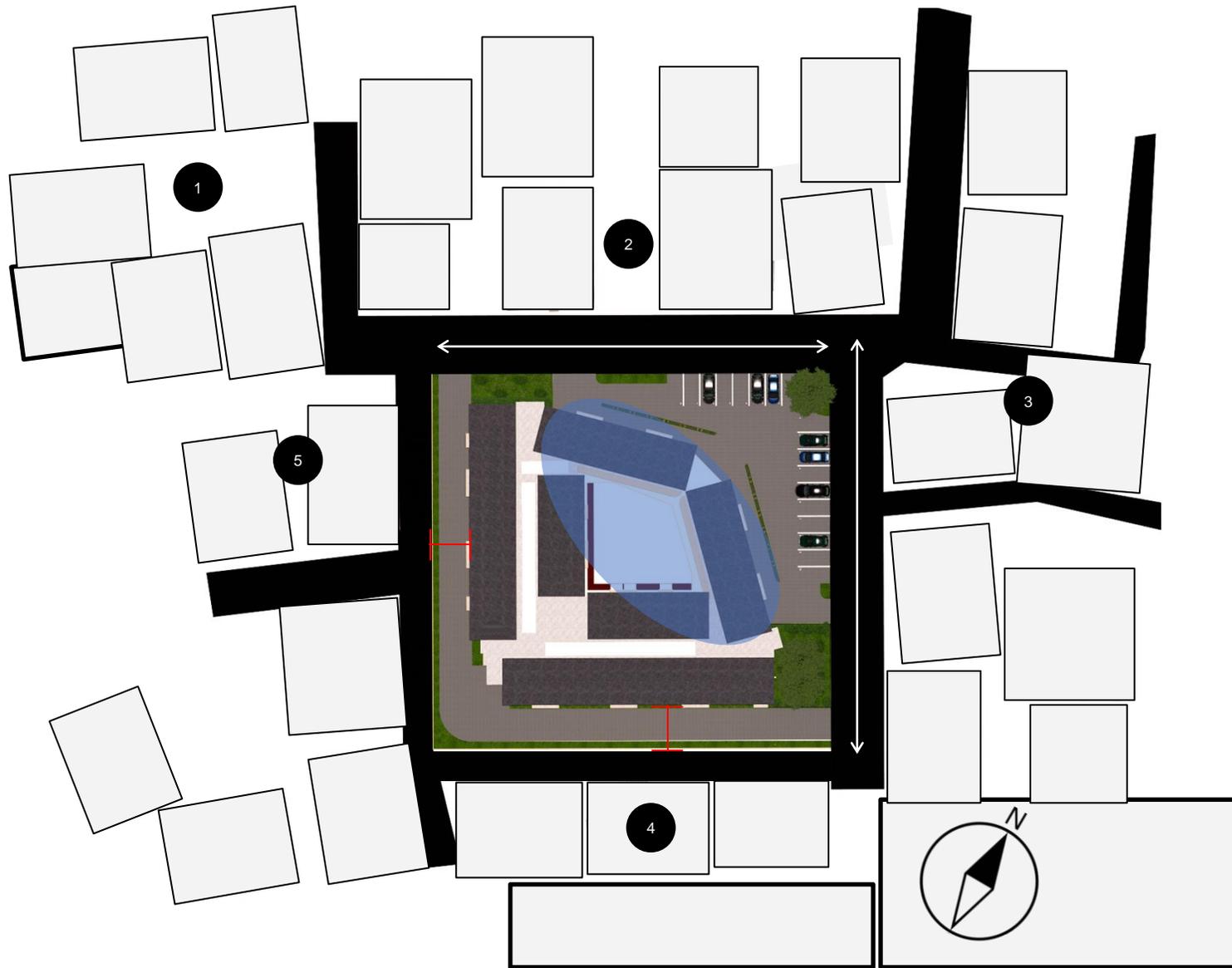


# BAB IV

Hasil Rancangan  
Dan Pembuktiannya



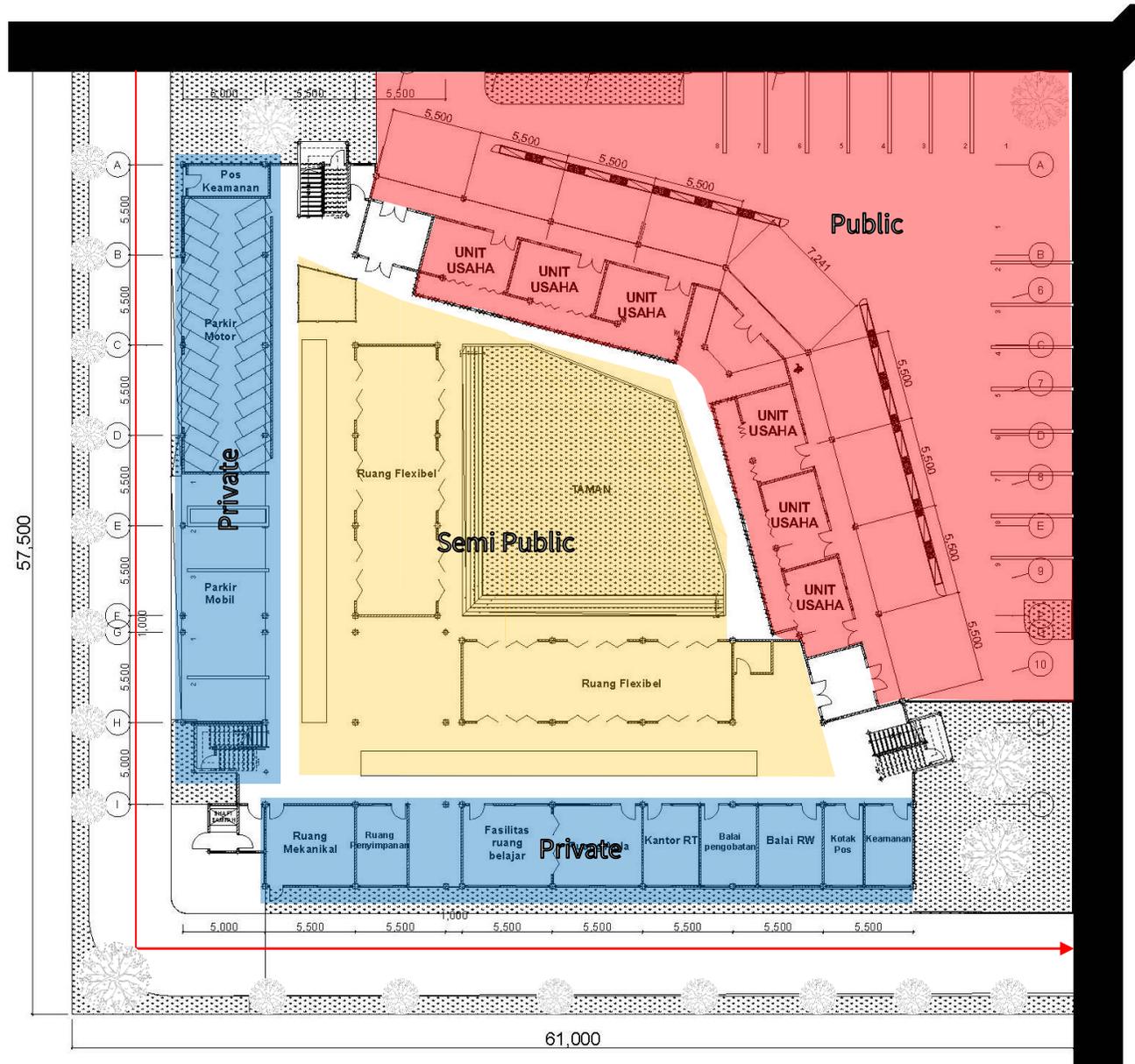
## 4.0 Situasi



1 2 3 4 5 PERUMAHAN WARGA

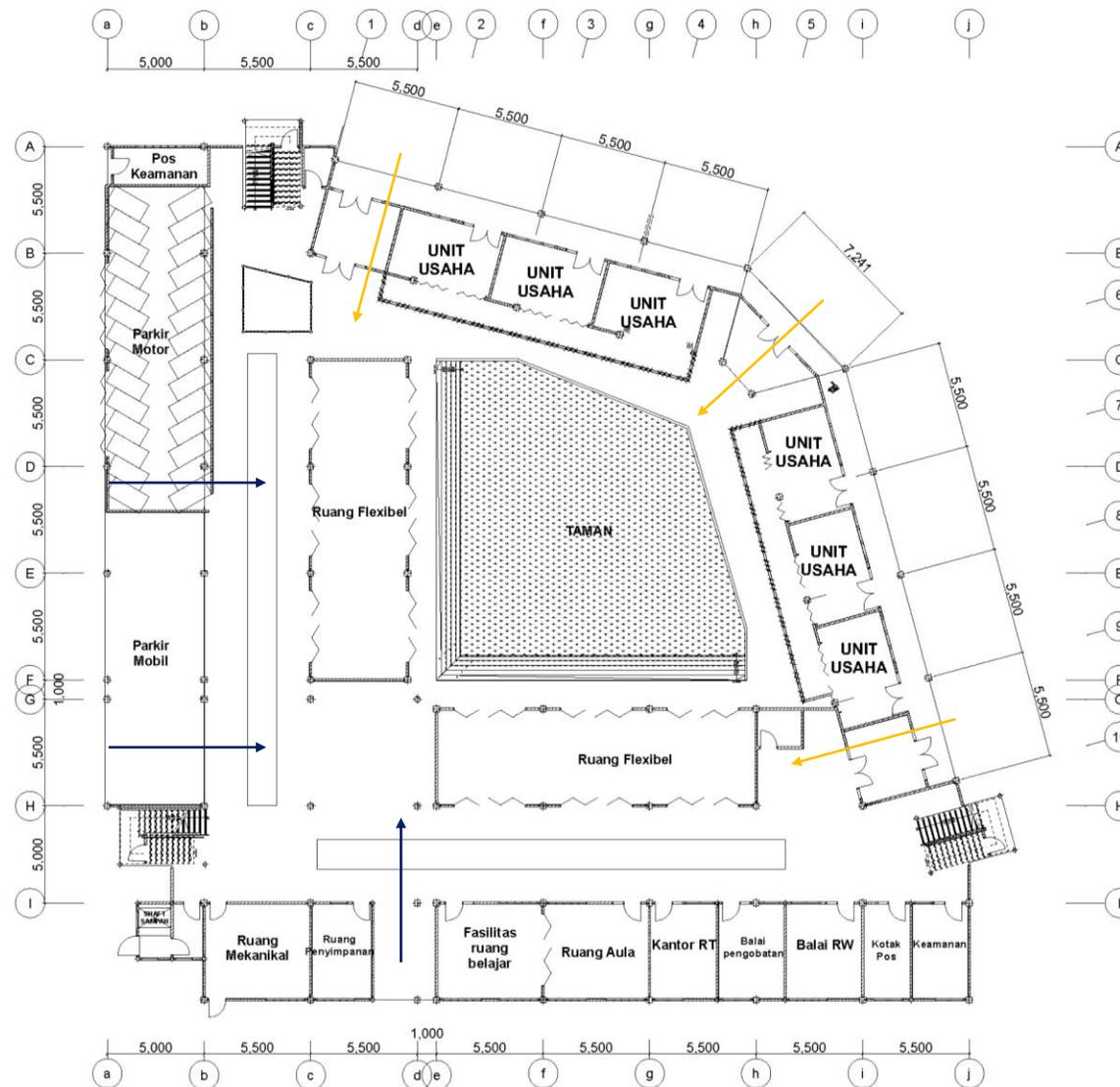
- Akses Jalan utama yang berada pada dua buah jalan sehingga muka bangunan diarahkan menghadap kedua arah pertemuan jalan yang mengarah ke utara
- Pemberian jarak disekitar area bangunan sebagai respon keselamatan bangunan

## 4.1 Siteplan



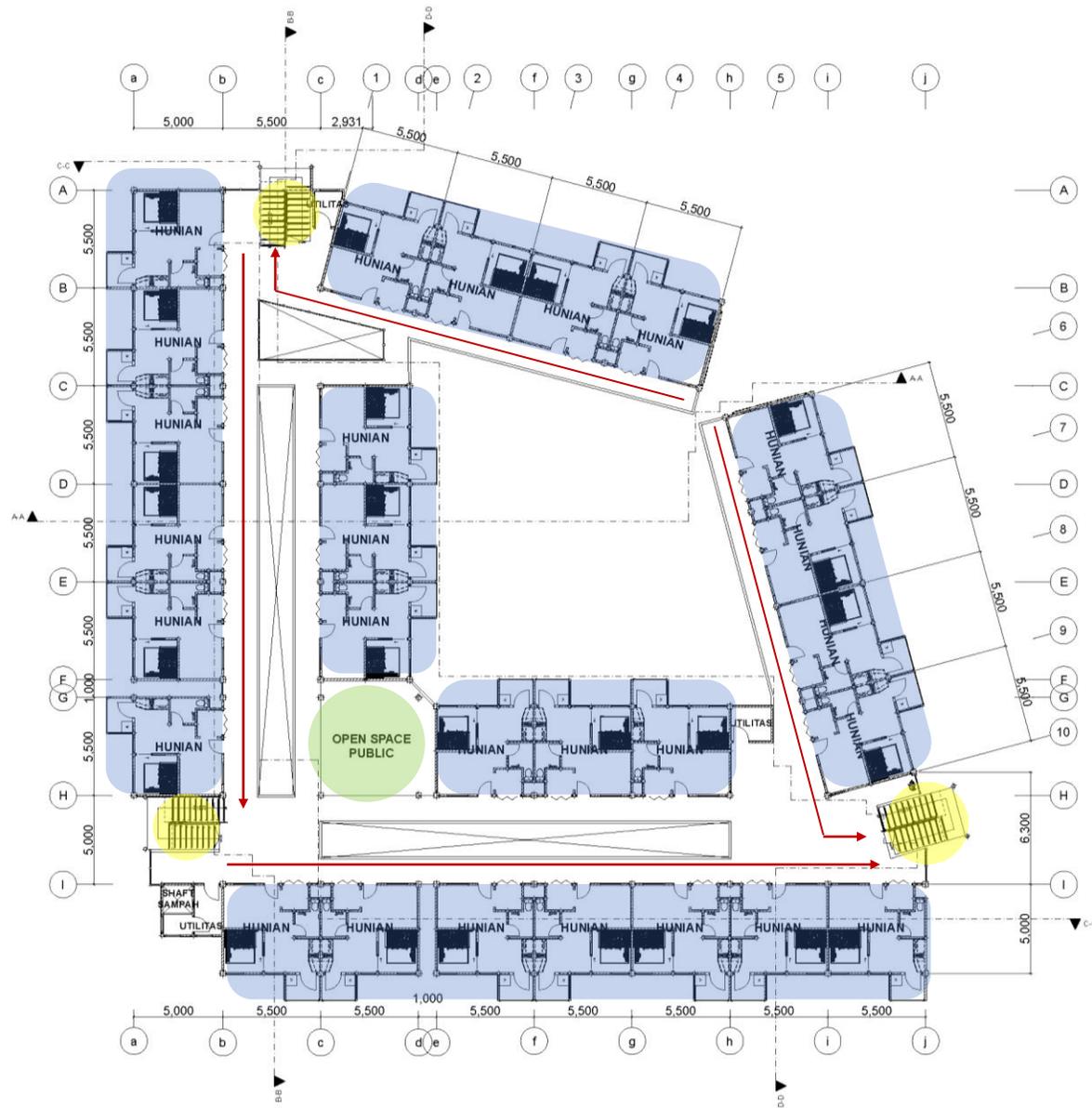
- Pembagian ruang berdasarkan tingkat privasi
- Pada area belakang site ditambahkan diberikan tambahan jalan khusus bagi penghuni hunian
- Peletakan beberapa vegetasi pada area site

## 4.2 Denah Lantai Dasar



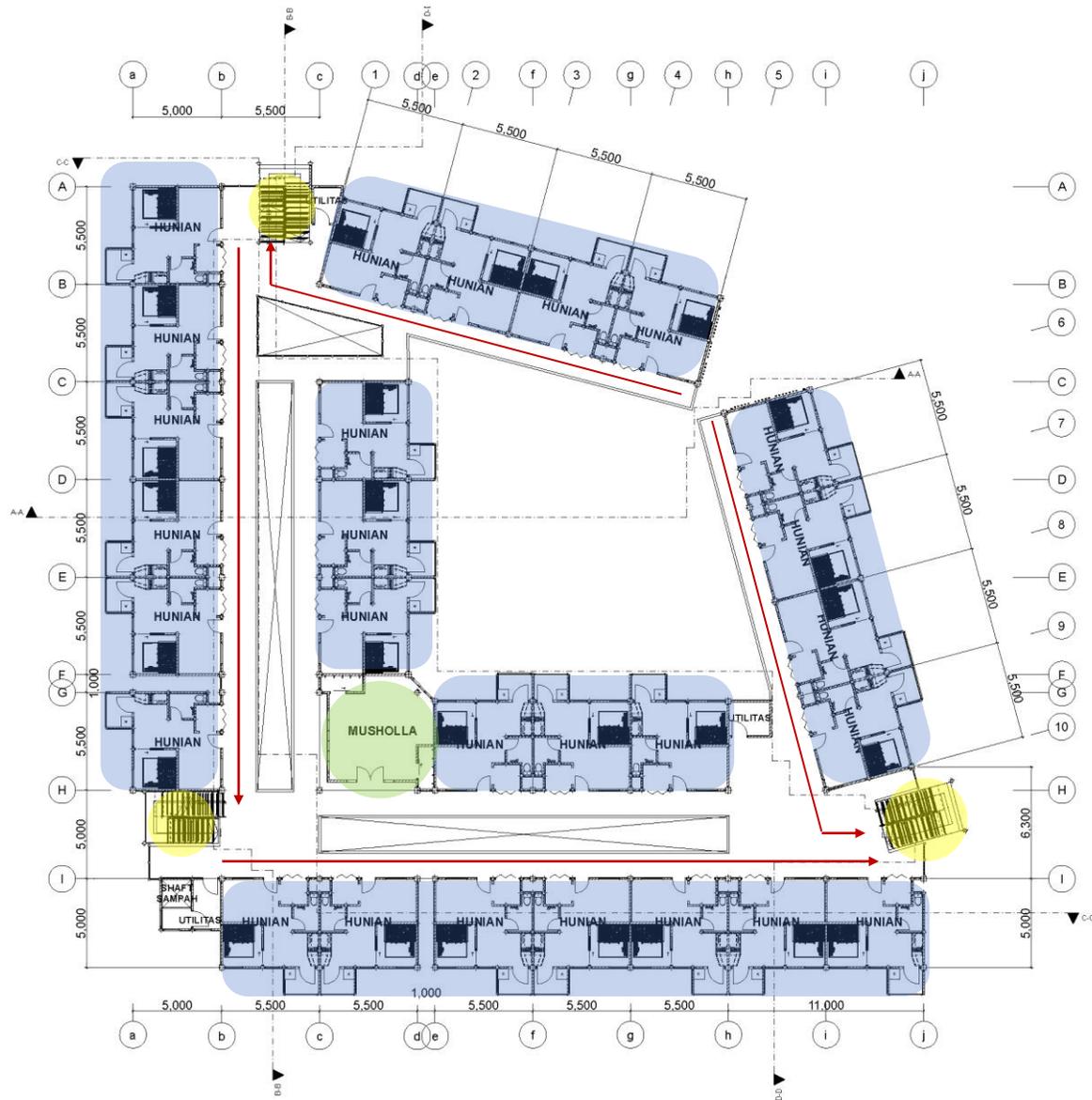
- Akses Utama berada pada bagian arah panah kuning bagi pengujung hunian maupun penghuni
- Akses Belakang bangunan dikhususkan bagi parkir motor penghuni dan dirancang tertutup untuk menjaga keamanan kendaraan
- Inner court diletakkan pada tengah bangunan untuk mengurangi bentukan massa yang massive
- Sebagai penghalang visual ruang flexible diletakkan antara ruang unit usaha dan ruang fasilitas social lainnya

## 4.2.1 Denah Lantai 1&3



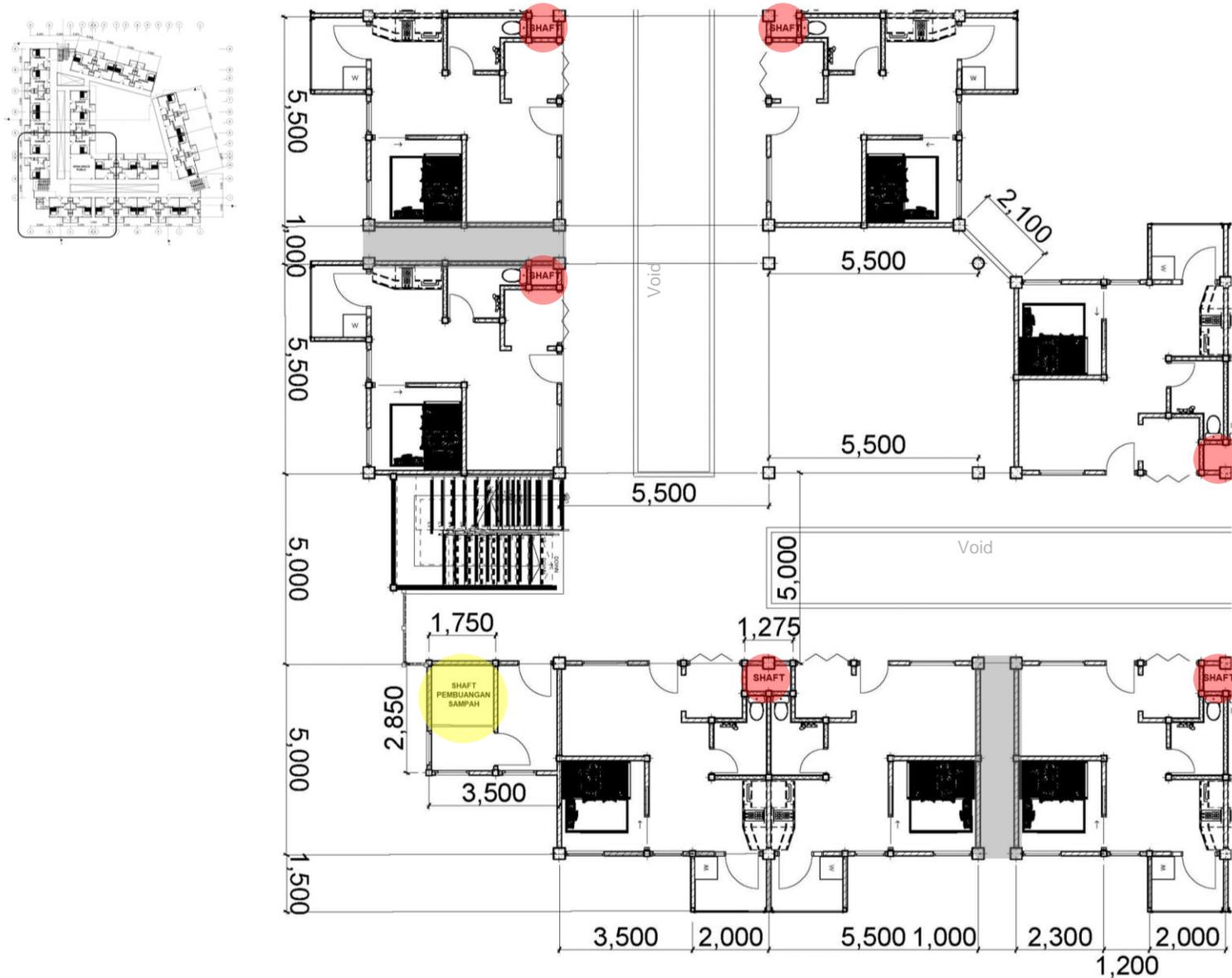
- Untuk dapat menampung 105 penghuni dengan dengan maksimal 5 lantai bangunan sehingga per lantai setidaknya terdapat 26 hunian
- Peletakan 3 tangga disekeliling bangunan dengan pertimbangan jarak tempuh terjauh 35 meter sebagai standar keselamatan bangunan
- Peletakan area-area terbuka sebagai **tempat social** bagi warga ketika berkumpul

## 4.2.2 Denah Lantai 2&4



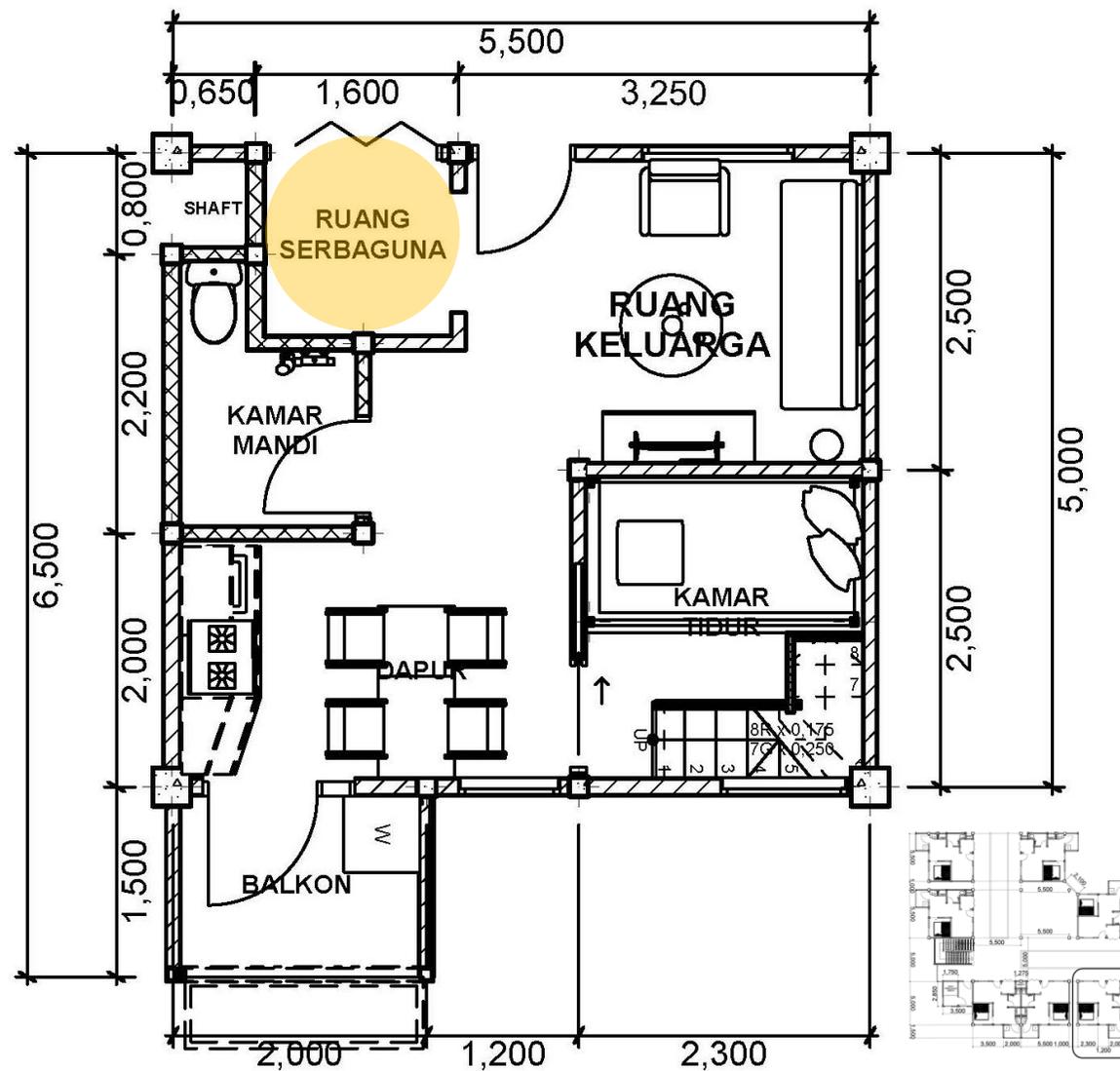
- Untuk dapat menampung 105 penghuni dengan dengan maksimal 5 lantai bangunan sehingga per lantai setidaknya terdapat 26 hunian
- Peletakan 3 tangga disekeliling bangunan dengan pertimbangan jarak tempuh terjauh 35 meter sebagai standar keselamatan bangunan
- Peletakaan area musholla untuk warga beribadah sekaligus sebagai tempat social bagi warga ketika berkumpul

### 4.2.3 Denah Parsial



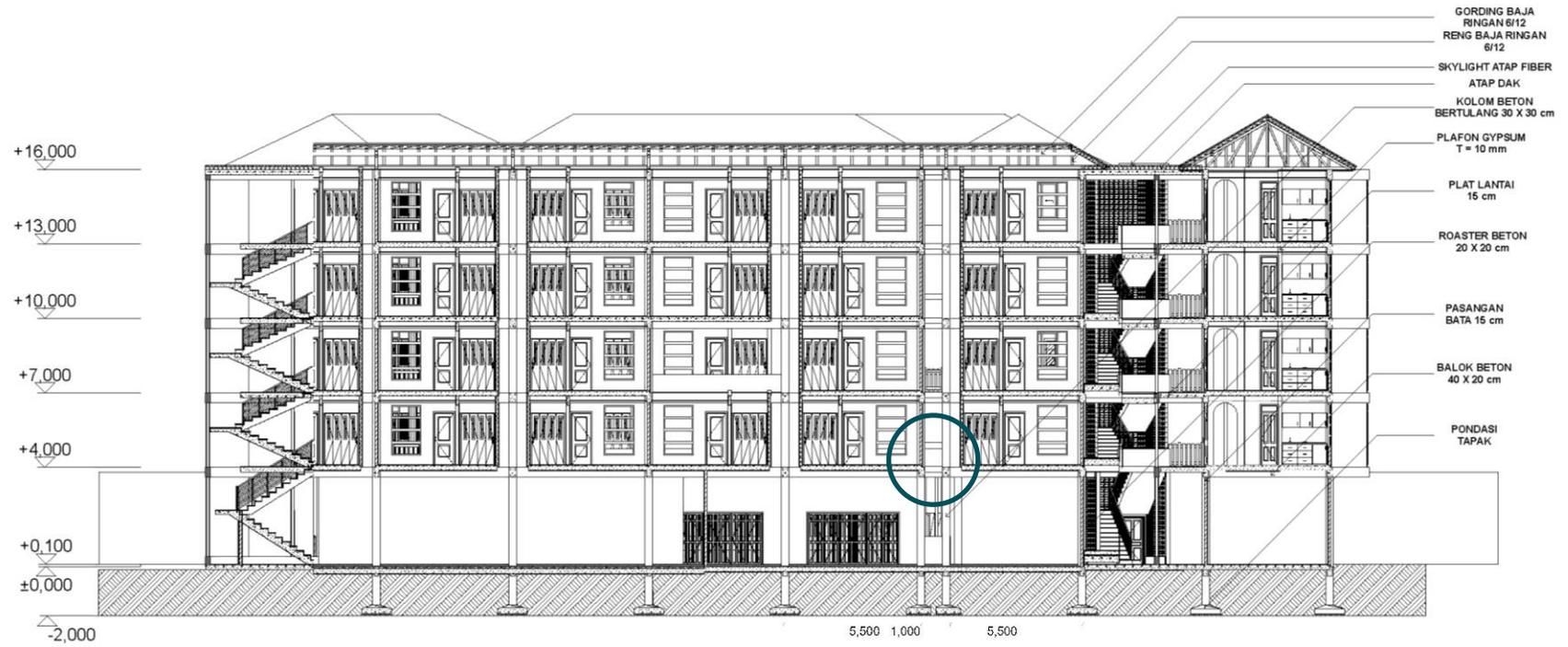
- Peletakan **shaft** bangunan terhubung setiap dua kamar
- Sebagai **dilatasi** struktur terdapat jarak pada bagian hunian dengan jarak 1 m
- Koridor bangunan dirancang dengan void pada bagian tengah sebagai penghubung antar lantai dengan lebar 2 m

## 4.2.4 Denah Lantai 2&4

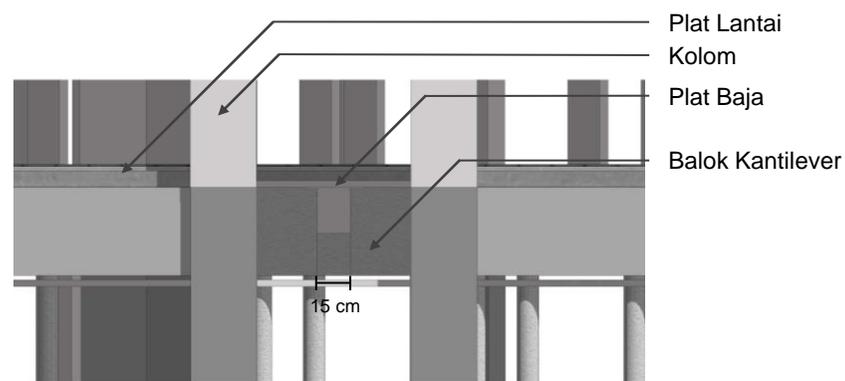


- Rancangan Ruang serbaguna yang dapat digunakan sebagai tempat penyimpanan maupun dirancang sebagai warung rumahan
- Perancangan 1 kamar tidur untuk untuk memaksimalkan penataan ruang

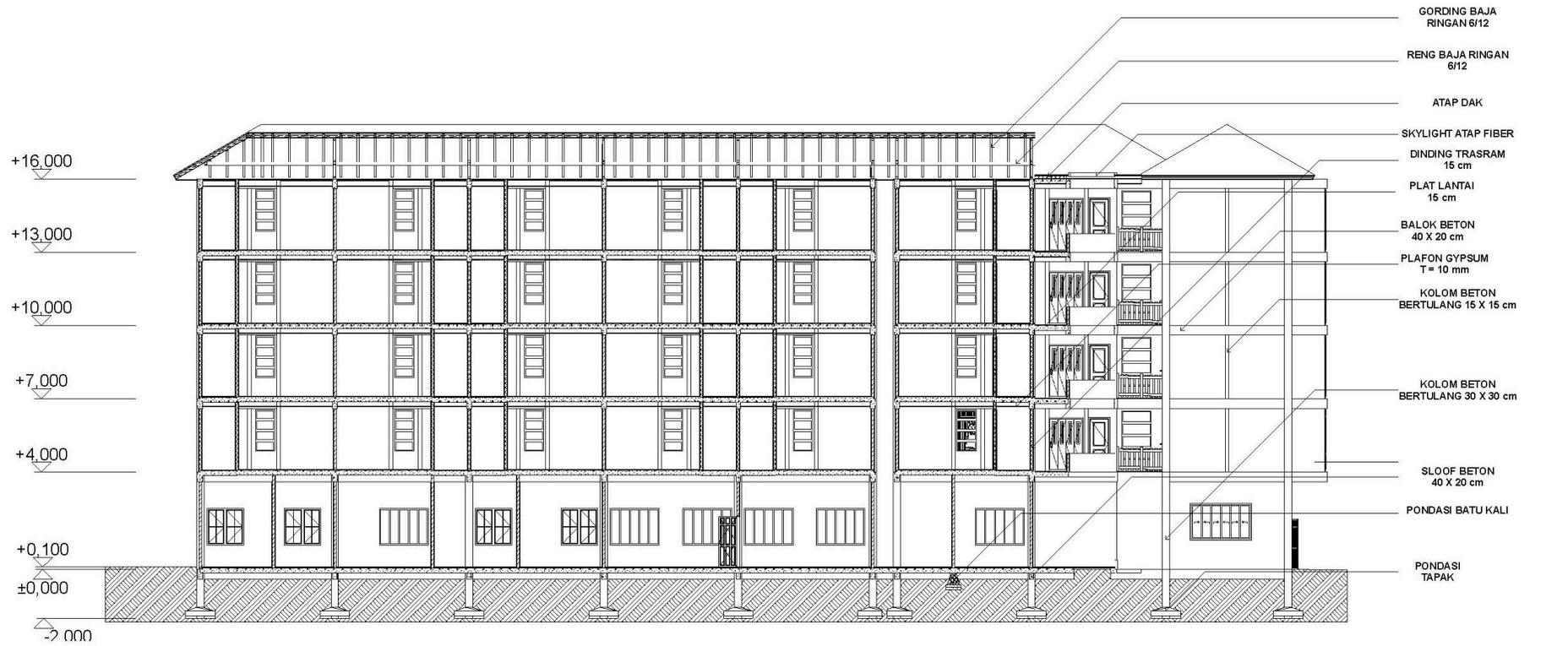
## 4.3 Potongan



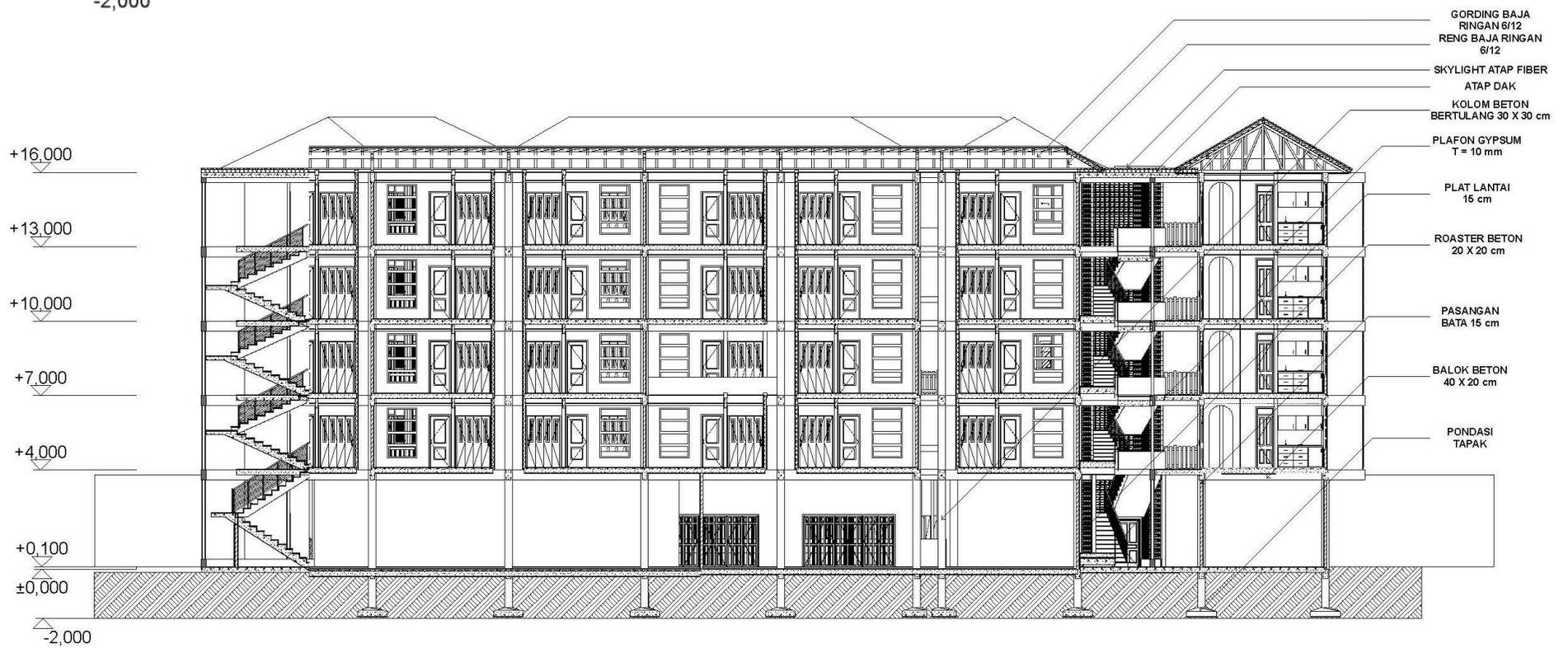
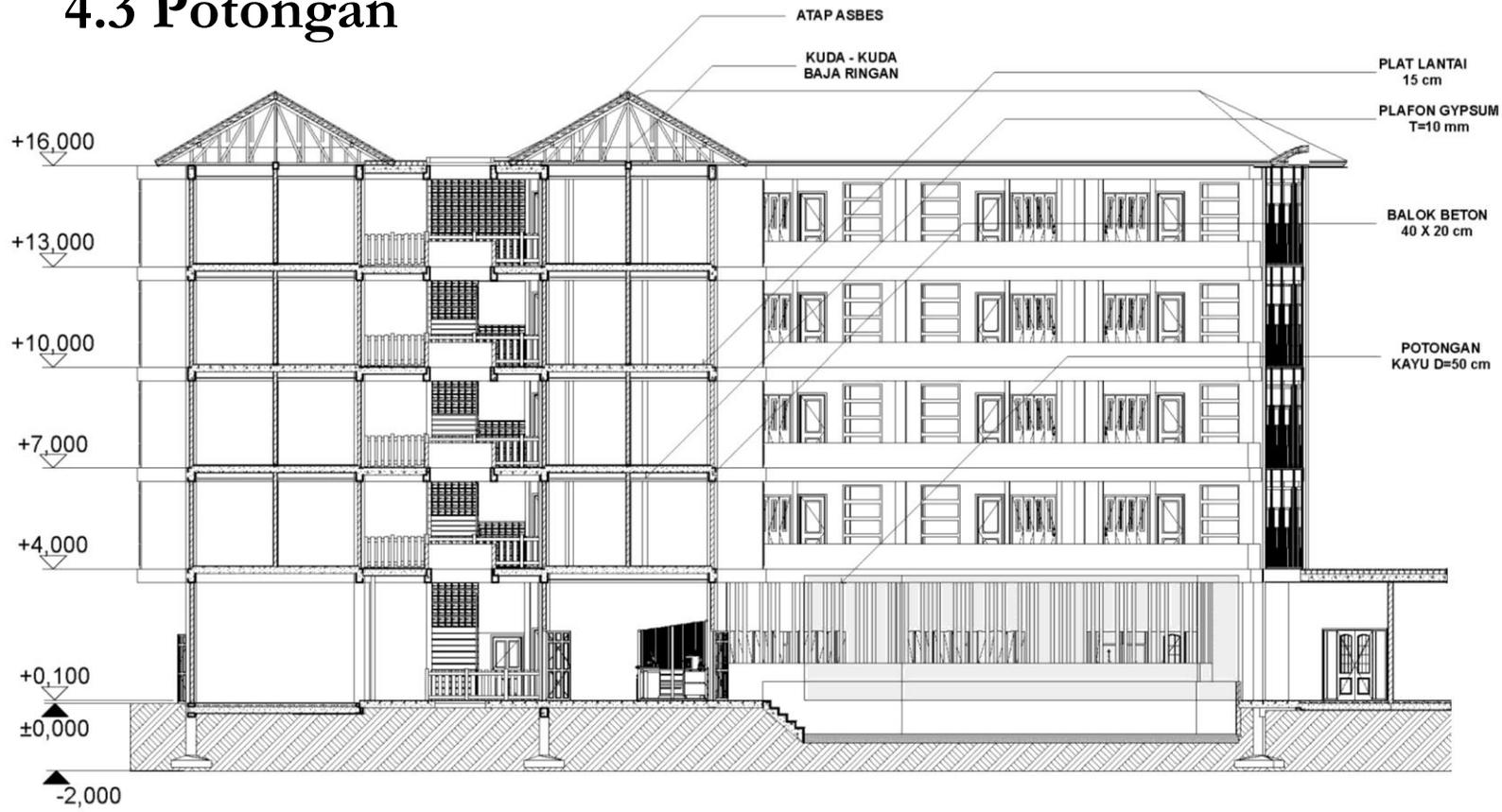
- Dilatasi Struktur dengan perancangan balok kantilever



## 4.3 Potongan



# 4.3 Potongan



## 4.4 Tampak



## 4.4 Tampak



## 4.5 Skema Utilitas

### 4.5.1 Skema Air Kotor



- IPAL
- GREY WATER  
(LIMBAH CUCIAN)
- BLACK WATER  
(LIMBAH K.MANDI)

### 4.5.2 Skema Air Bersih



 POMPA BAWAH TANAH

 TOREN AIR 1500L

### 4.5.3 Skema Elektrikal

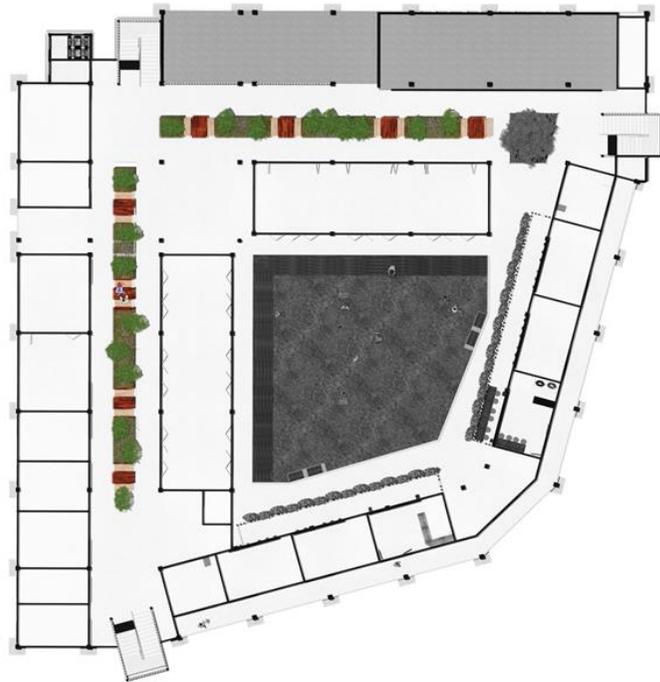


#### 4.5.4 Skema Pencahayaan dan Penghawaan

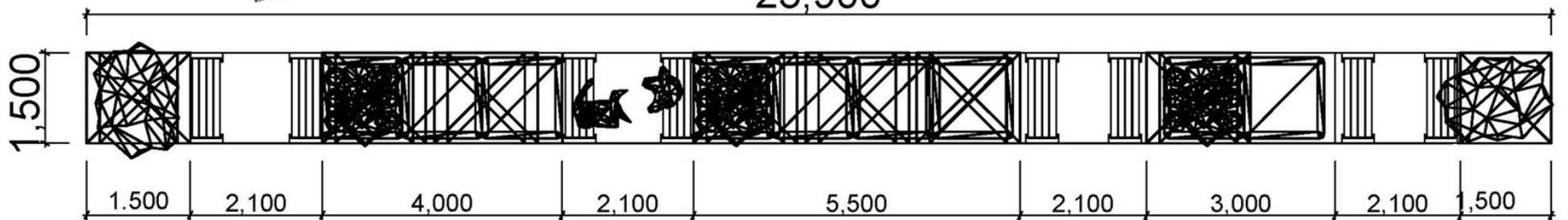


# 4.6 Skema Interior Bangunan

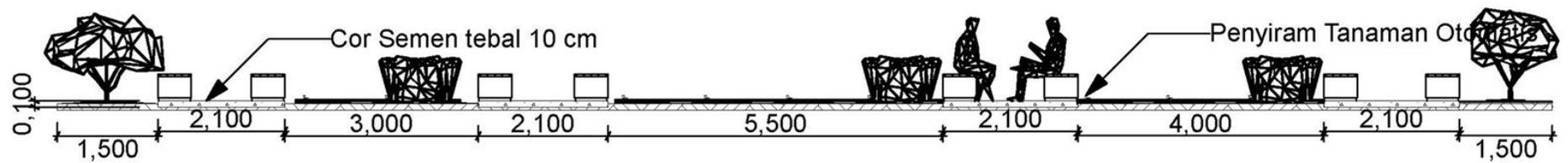
## 4.6.1 Skema Area Interaksi Lantai 1



23,900



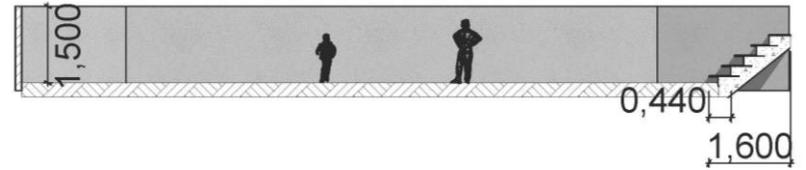
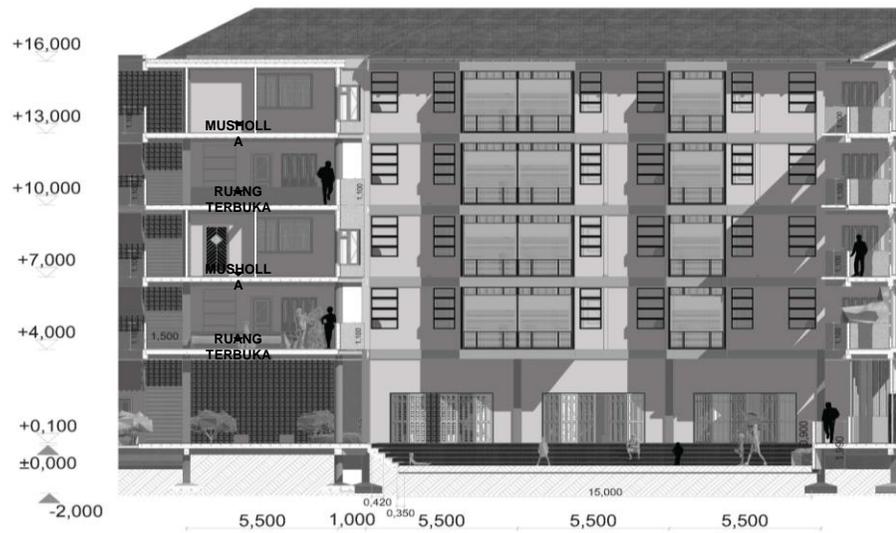
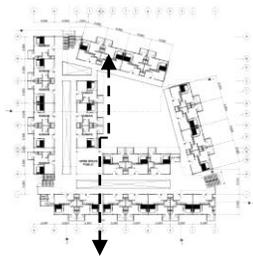
DENAH KEBUN KECIL  
SKALA 1 : 75



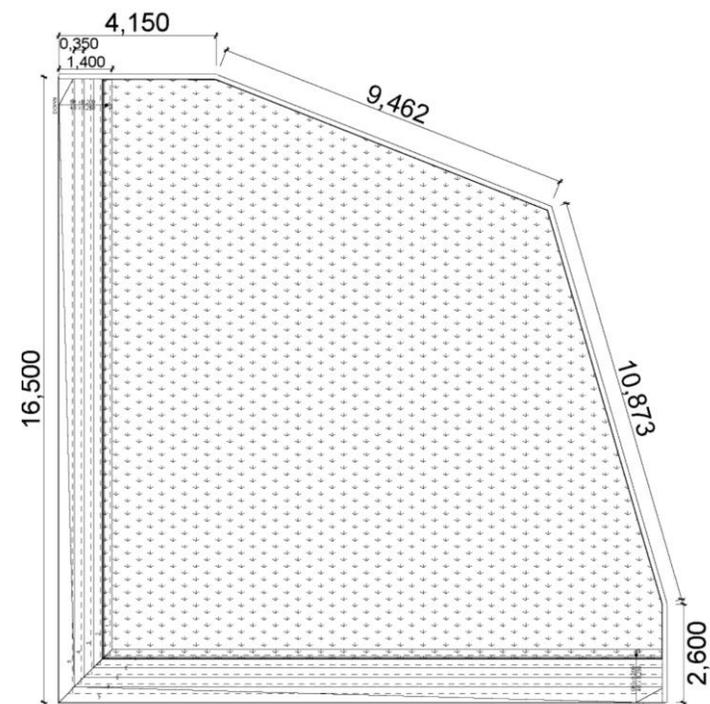
POTONGAN KEBUN KECIL  
SKALA 1 : 75

### 4.6.2 Skema Inner Court

Sebagai tempat terbuka penghubung antara unit hunian dan juga area niaga disebabkan oleh letak yang berada pada bagian tengah bangunan sehingga fungsi keamanan dan teritorial menjadi sebuah masalah utama. Akses penglihatan yang dapat dilihat dari berbagai lantai pada bagian atas unit niaga serta terhubungnya ruang interaksi sosial pada lantai-lantai hunian memberikan pengawasan terutama kepada anak-anak disaat bermain.



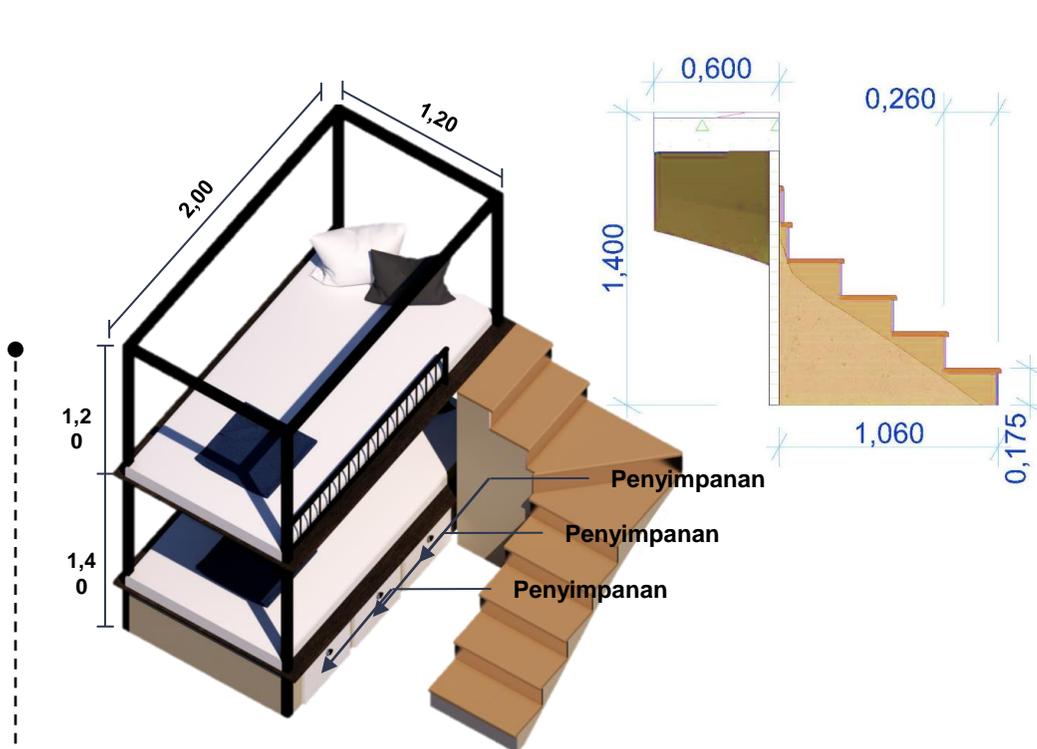
POTONGAN INNER COURT  
SKALA 1 : 75



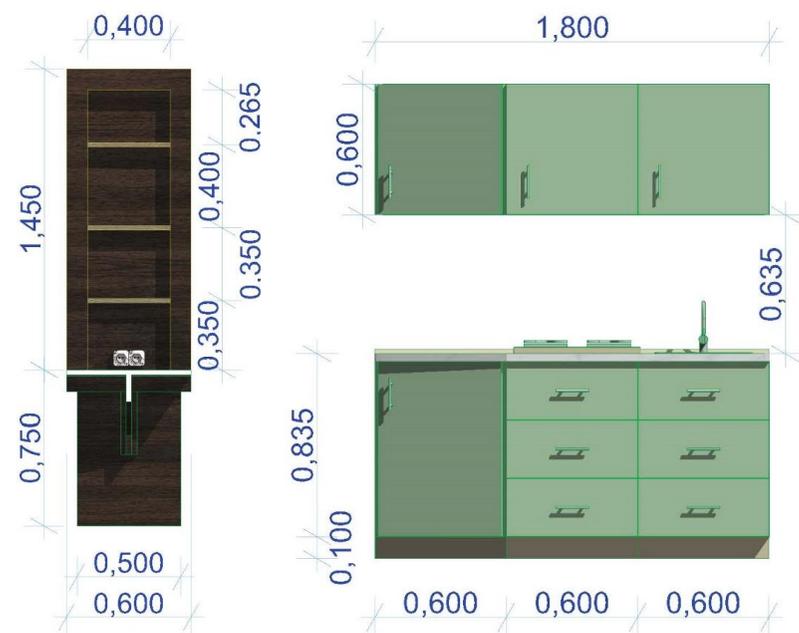
POTONGAN INNER COURT  
SKALA 1 : 150

### 4.6.3 Skema Furniture

Pada bagian unit hunian proses usaha dilakukan pada bagian dapur unit hunian dengan pada bagian dapur terdapat meja makan yang dapat dipanjangkan serta terdapat beberapa rak-rak penahan sebagai tempat penataan sebelum kemudian dimasukkan kedalam lemari pendingin. Jika diinginkan penghuni unit hunian dapat merancang secara mandiri usaha pada ruang flexible.



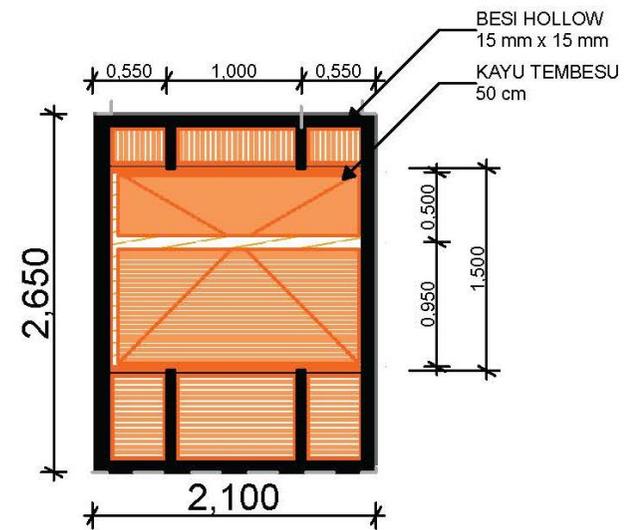
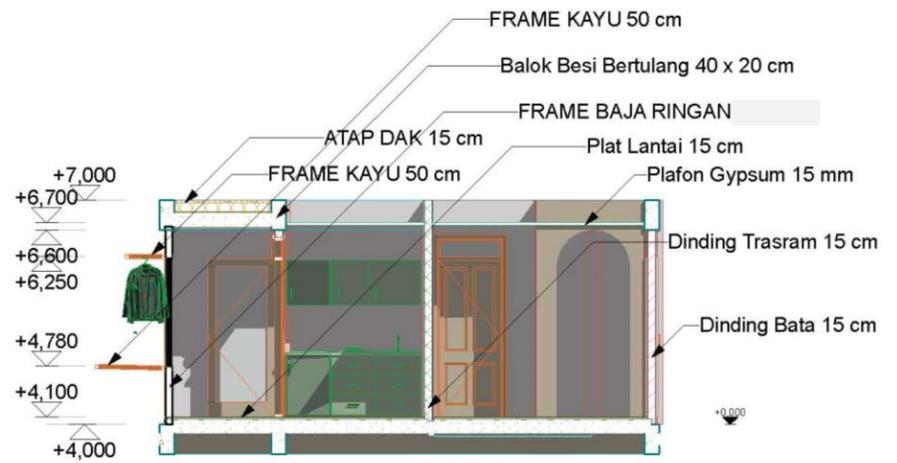
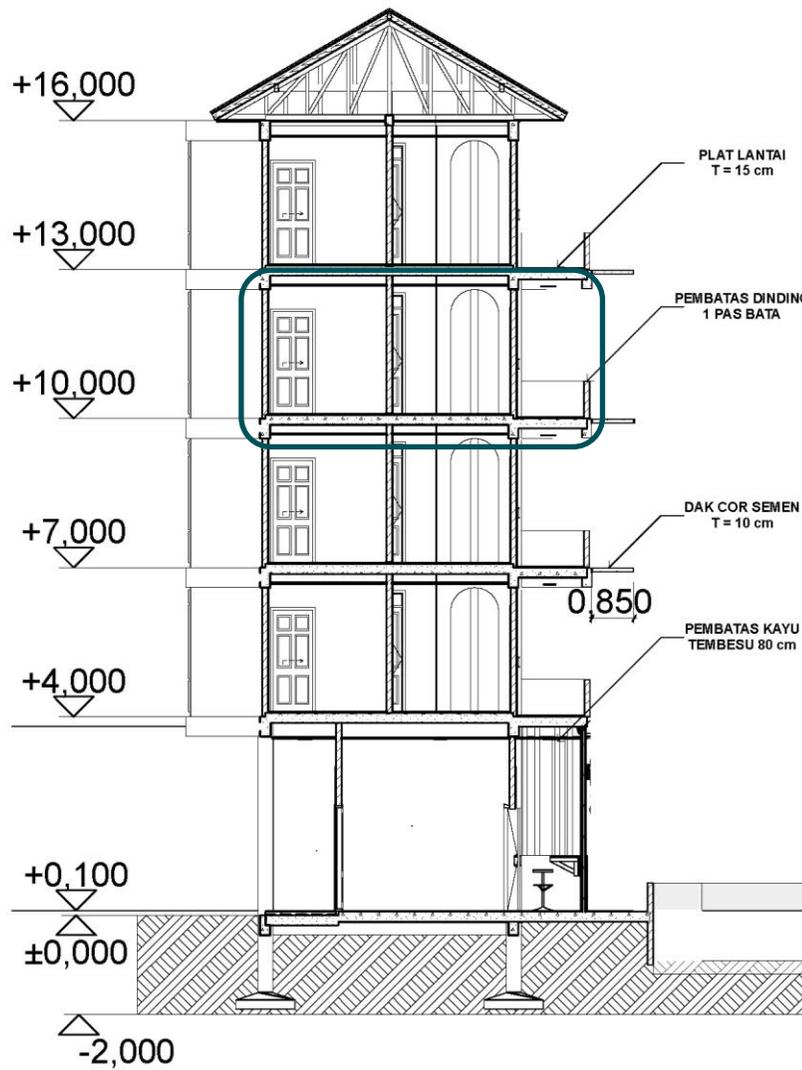
Detail Tempat Tidur



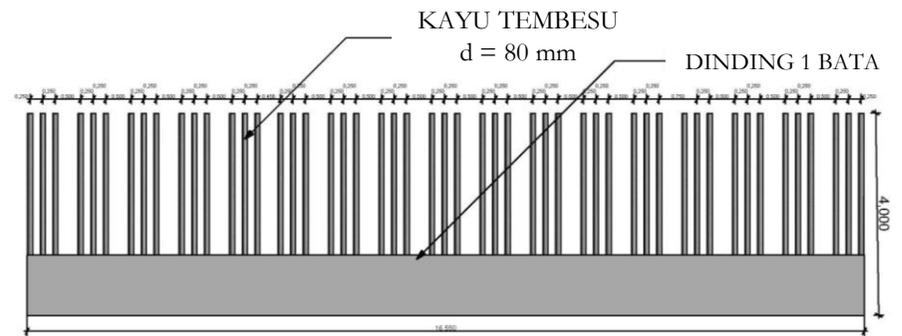
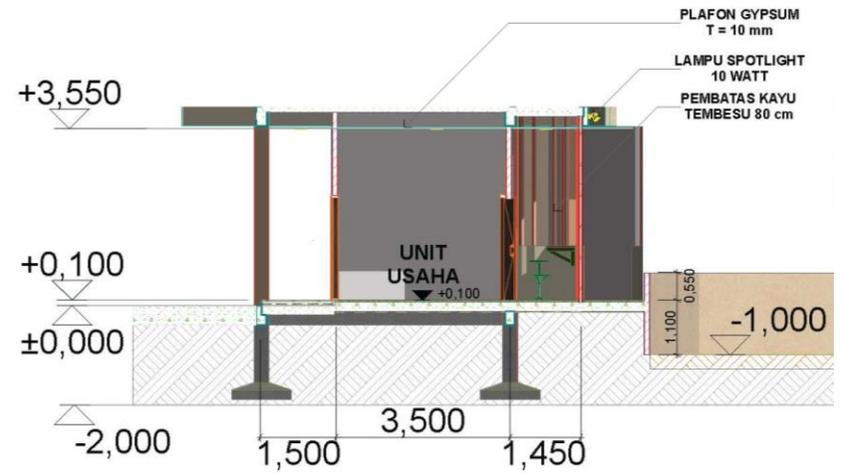
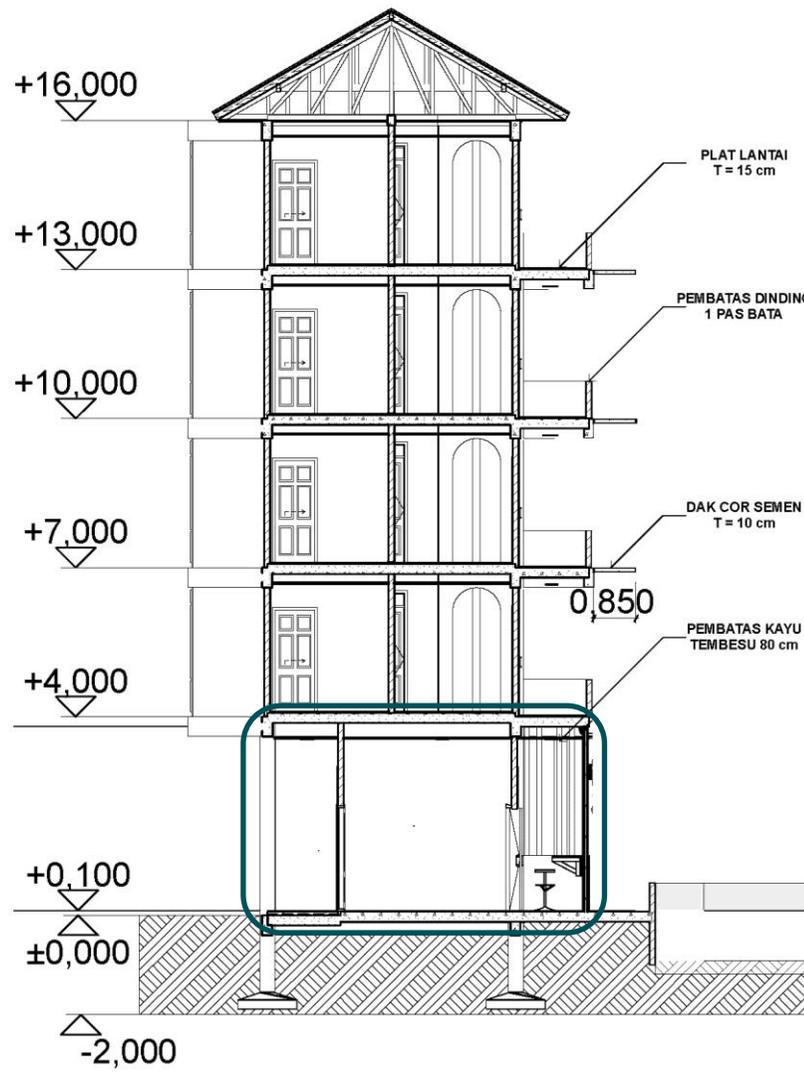
Detail Meja Makan

Detail Dapur

# 4.7 Potongan Detail Bangunan



### 4.7.1 Potongan Detail Usaha



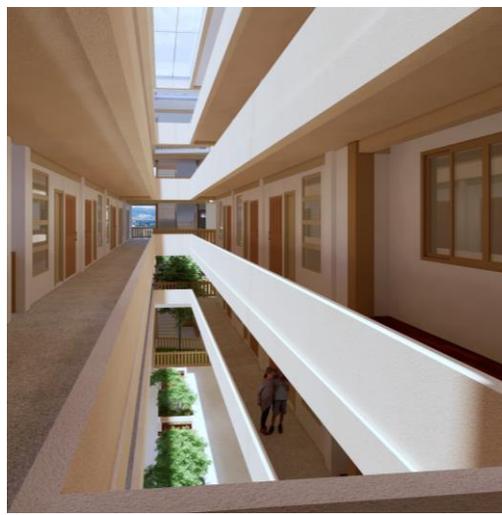
## 4.8 Skema Parsial



## 4.9 Skematik Exterior



## 5.0 Skematik Interior





### 5.0.1 Skematik Hunian





# BAB V

Evaluasi Perancangan



## 5.0 REVIEW EVALUATIF PEMBIMBING DAN PENGUJI

### **Perbedaan Rumah Susun Biasa dan Rumah susun menengah kebawah**

Secara umum perbedaan rumah susun biasa dengan rumah susun menengah kebawah adalah sistem pengelolaan yang dilakukan calon penghuni sebelum menempati hunian rumah susun.

Pada umumnya rumah susun bagi menengah kebawah merupakan rumah susun dengan metode penyewaan yang juga disubsidi penyewaannya. Dengan sistem penyewaan bersyarat sehingga calon pembeli disaring agar sesuai dengan tujuan pembangunan perancangan sebagai sebuah rumah susun dengan unit hunian usaha.

Lebih lanjut perbedaan rumah susun menengah kebawah dengan rumah susun biasa terdiri atas beberapa golongan klasifikasi yang berdasarkan tipe hunian, pendapatan calon penghuni bangunan, ketinggian lantai dan struktur bangunan.

Berdasarkan tipe unit hunian rumah susun sederhana memiliki rentang luas unit hunian berkisar antara 21-36 m<sup>2</sup> sedangkan rumah susun biasa memiliki rentang 24-54 m<sup>2</sup>.

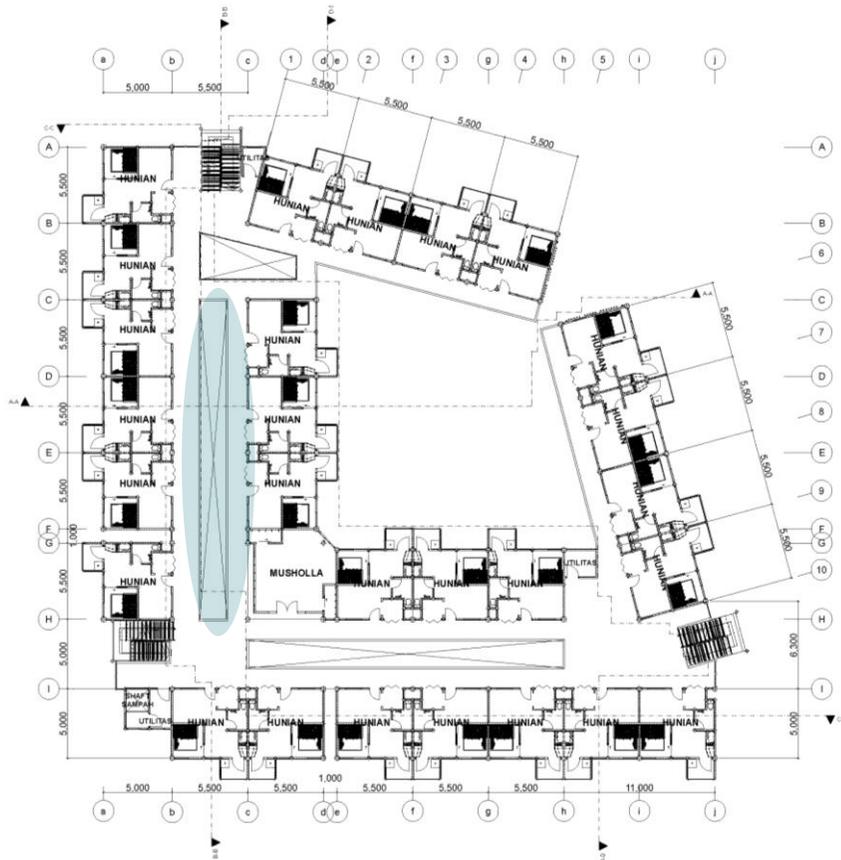
Berdasarkan pendapatan calon penghuni bangunan rumah susun sederhana menurut PERMEN PERPU No.:05/Prt/M/2007 adalah Masyarakat dengan pendapatan Rp 1.000.000,- sampai dengan Rp 2.500.000,- per bulan sedangkan rumah susun biasa yang masuk kedalam kategori menengah bawah memiliki pendapatan Rp 2.500.000,- sampai dengan Rp 4.500.000,- per bulan. Dengan pendapatan calon penghuni rumah susun adalah Rp 700.000,- hingga Rp 1.200.000,- sehingga perancangan rumah susun masuk kedalam rumah susun menengah kebawah

Ketinggian bangunan rumah susun menengah kebawah merupakan bangunan dengan tinggi 4 lantai Serta yang terakhir adalah struktur bangunan yang digunakan didalam rumah susun sederhana harus memiliki bentuk struktur sederhana selain sebagai sebuah bentuk yang dapat mengurangi bencana serta material bangunan yang digunakan merupakan material sederhana yang mudah didapatkan dilingkungan sekitar seperti penggunaan dinding hebel yang banyak didapatkan dilingkungan sekitar, ornament dan pembatas bangunan menggunakan kayu tembesu yang sudah cukup lama digunakan masyarakat Palembang sebagai material bangunan.

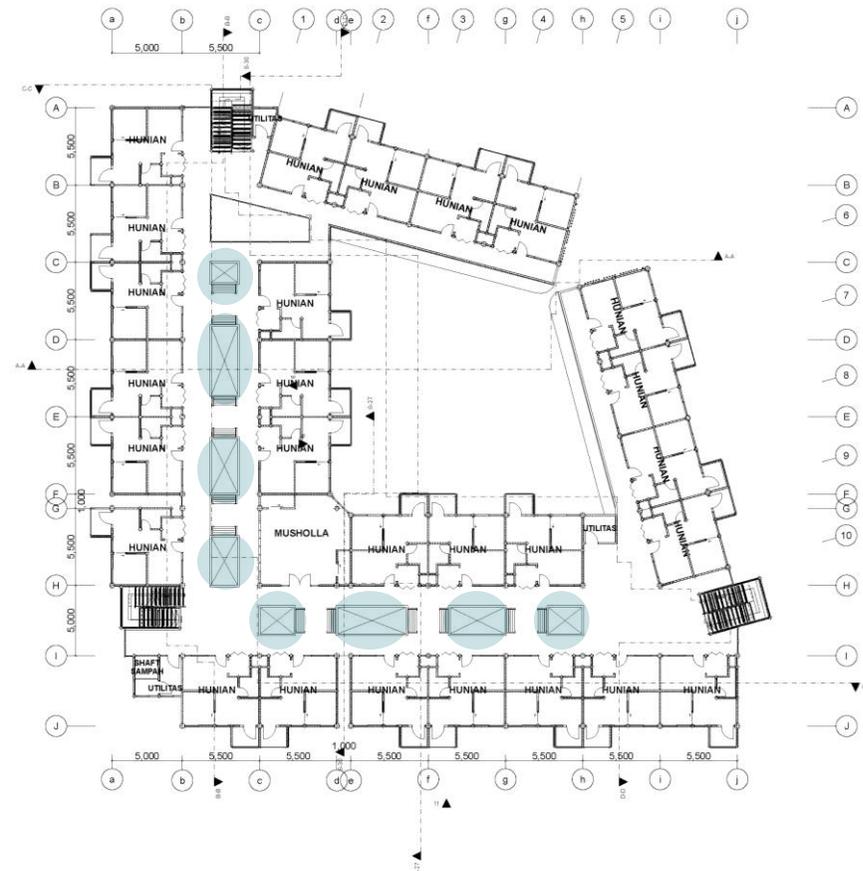
# 5.0 REVIEW EVALUATIF PEMBIMBING DAN PENGUJI

## Penambahan ruang interaksi pada lantai 2&4

Sebelum Revisi



Setelah Revisi

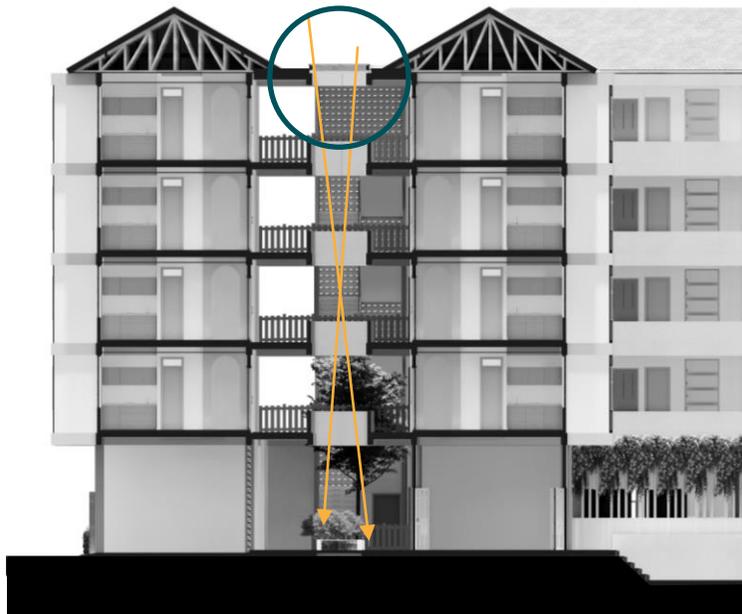


- Penambahan Area interaksi dengan pembagian void yang dirubah menjadi 3 area interaksi sehingga ketika warga berkumpul tidak mengganggu area sirkulasi.
- Penambahan Area interaksi hanya dilakukan pada lantai 2&4 disebabkan kurangnya tempat Bersama serta tidak memblokir cahaya yang masuk dengan banyak dari atas

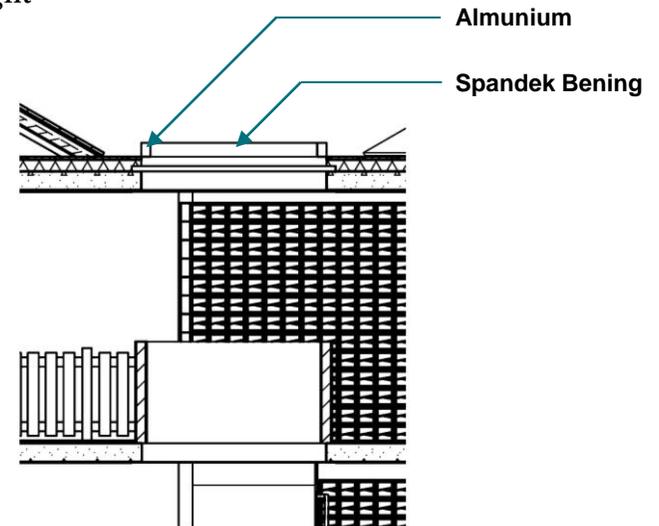


# 5.0 REVIEW EVALUATIF PEMBIMBING DAN PENGUJI

Detail Void

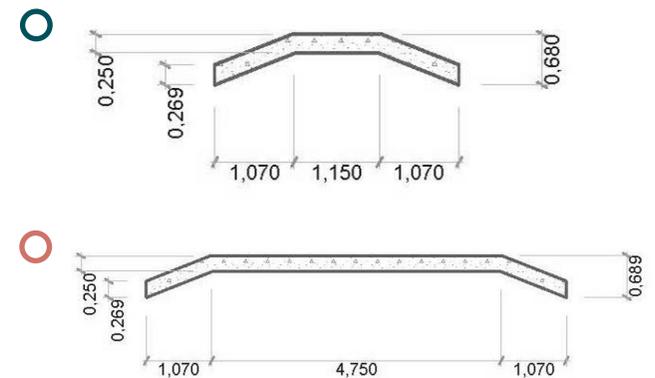


Detail Skylight



- Penambahan *Skylight* sebagai upaya memasukkan pencahayaan alami kedalam bangunan khususnya pada area koridor *double sided* dengan pengurangan terhadap penggunaan pencahayaan buatan sehingga efisiensi bangunan terutama pada siang hari

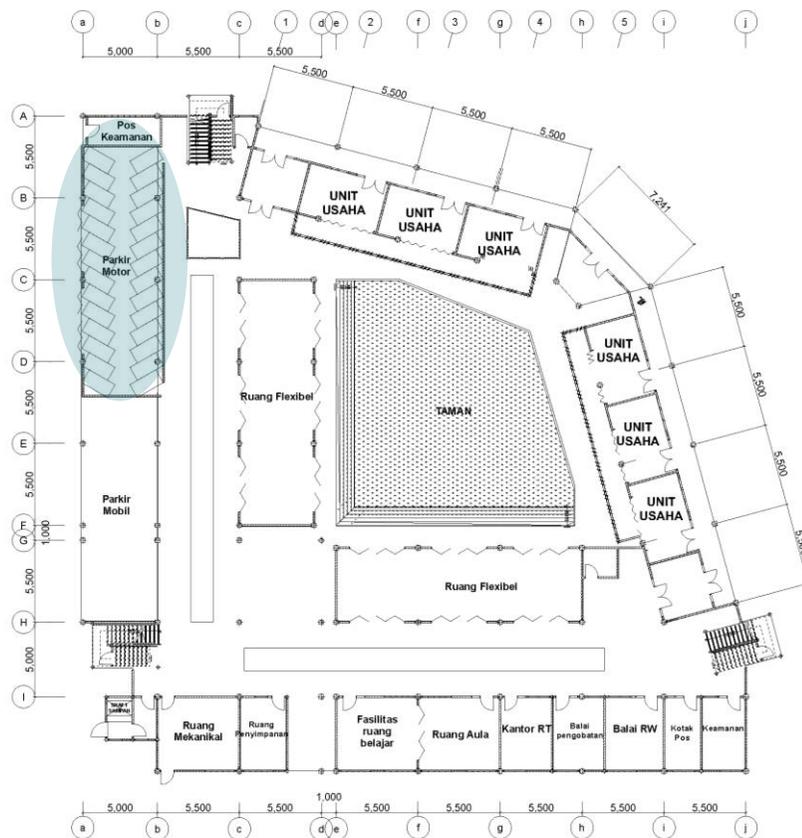
Penambahan Konsol Jendela



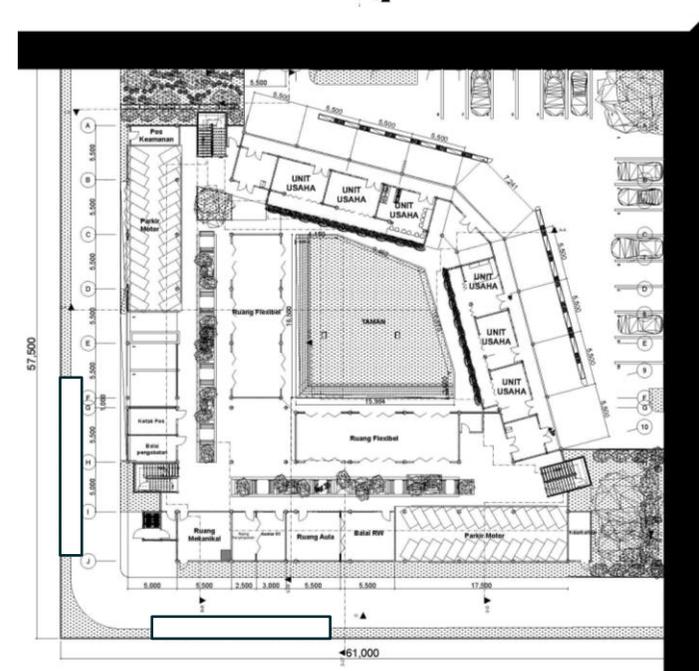
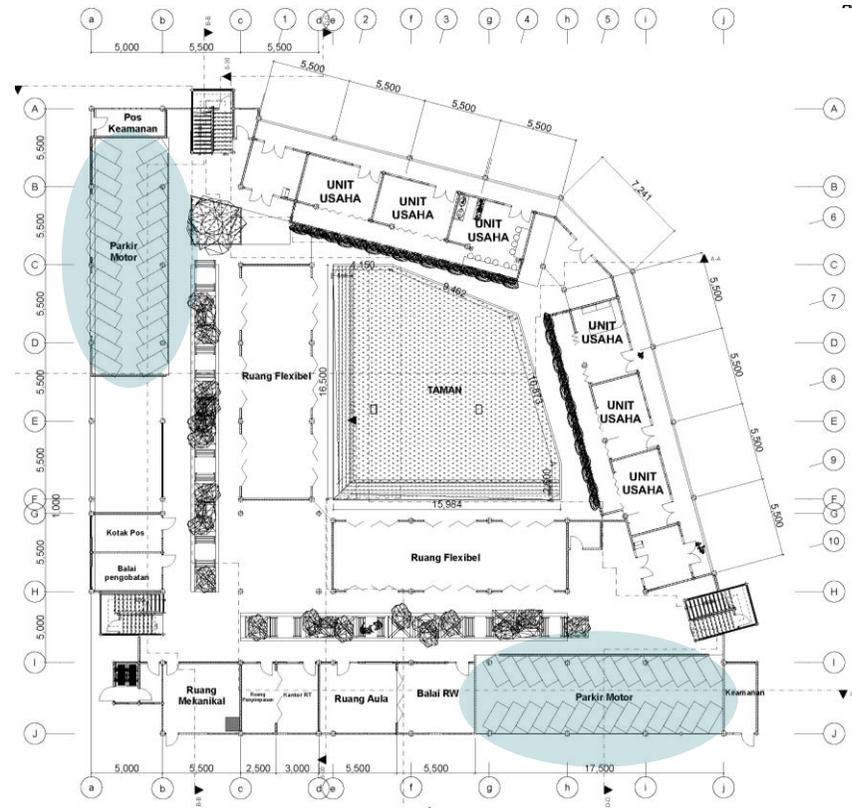
- Penambahan konsol jendela untuk mengurangi air hujan langsung mengenai bukaan bangunan dengan bentuk bentuk trapezium yang terinspirasi dari tirisan rumah tradisional Palembang rumah limas.

# 5.0 REVIEW EVALUATIF PEMBIMBING DAN PENGUJI

Penambahan ruang interaksi pada lantai 2&4  
Sebelum Revisi



Setelah Revisi



- Perancangan parkir motor ditambahkan pada kedua sisi bangunan dengan perhitungan SRP tempat tinggal adalah 0,2-1,0/perkamar dengan estimasi setidaknya adalah setengah penghuni sehingga SRP adalah 0,5 x 105 kamar diperoleh hasil 55,6 kendaraan.
- Dengan Hasil tersebut setiap kantung parkir adalah 28 motor sehingga total parkiran motor adalah 56 motor.
- Dengan total 105 kamar sehingga kekurangan estimasi parkir kendaraan adalah 49 motor yang bisa diparkir pada sekeliling jalur akses pribadi.

## 5.0 REVIEW EVALUATIF PEMBIMBING DAN PENGUJI

Kurangnya privasi kepada penghuni antara ruang usaha

Sebelum Revisi



Setelah Revisi



- Pada area peralihan terdapat pembatasan tanaman merambat yang digunakan sebagai sebuah penutup visual untuk mengurangi pandangan secara langsung dua arah antara aktivitas jualan dengan aktivitas penghuni bangunan.
- Kemudian pada pelantaran dalam diberikan kolam dengan ditambahkan pancuran air sebagai upaya pengurangan pembatasan kebisingan yang didapatkan dari aktivitas unit usaha



## 5.1 REVIEW EVALUATIF PENGGUNA

Bapak Ir. Mudjtaba  
Mughtar



Masukkan :

- Tipe unit dapat digabungkan antar unitnya seperti tipe 24 dan 24 untuk menghasilkan ruangan yang lebih besar dimasa kedepannya.
- Menambahkan musholla sehingga memiliki 2 musholla

Muhammad Surya



Masukkan :

- Menambahkan lift barang
- Menambahkan ruang penyimpanan cleaning service

Syamsul Khoir



Masukkan :

- Toilet umum per lantainya
- Menambahkan musholla setidaknya terdapat 2 musholla

Machfud Jasa



Masukkan :

- Ruang produksi pempek dijadikan dapur universal disebabkan oleh olahan pempek sekarang sudah praktis sehingga dapat dijadikan untuk produksi makanan lain seperti nasi goreng, mie goreng atau semacamnya
- Ditambahkan area tempat duduk untuk pembeli usaha



# BAB VI

Daftar Pustaka Dan  
Lampiran



## 6.0 Daftar Referensi

- Adityarini Natalisa, I. I. (2021). KAJIAN RUANG PADA HUNIAN VERTIKAL UNTUK MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH DENGAN PENDEKATAN ASPEK SOSIAL DAN PROTOKOL KESEHATAN DI JAKARTA. *Jurnal Teknik Sipil-Arsitektur* Vol. 20 No. 1 (2021), 23-38.
- Alief Muzakkii Saliim1, A. F. (2022). KAJIAN KONSEP DESAIN ARSITEKTUR TROPIS MODERN PADA BANGUNAN. *Jurnal Arsitektur PURWARUPA* Volume 6 No 2 Oktober 2022, 1-6.
- Badan Pengembangan Infrastruktur Wilayah (BPIW). (2016). *Buletin BPIW SINERGI*. Jakarta Selatan: Badan Pengembangan Infrastruktur Wilayah (BPIW).
- FONANDA, R. (2022). PERANCANGAN RUSUNAWA BAGI MASYARAKAT PERPENGHASILAN RENDAH (MBR) DI BANDA ACEH. BANDA ACEH: FAKULTAS SAINS DAN TEKNOLOGI UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR RANIRY BANDA ACEH.
- II, P. K. (2014). *Laporrان Antara Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kecamatan Seberang Ulu II Kota Palembang*. Palembang: Pemerintahan Kecamatan Seberang Ulu II.
- Indonesia, P. (2004). PERATURAN DAERAH KOTA PALEMBANG TENTANG PEMBINAAN DAN. PALEMBANG: DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA PALEMBANG. Retrieved from scribd.
- Katadata Insight Center. (2022). *RUMAH UNTUK SEMUA , PROBLEMATIKA RUMAH MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH*. Jakarta: Katadata Insight Center.
- Mirna Taufikl, S. W. (2019). KARAKTERISTIK SOSIAL DAN KONDISI EKONOMI MASYARAKAT DI PEMUKIMAN KUMUH DI KOTA PALEMBANG AKIBAT TEKANAN URBANISASI. PROSIDING SEMINAR JURNAL NASIONAL III PASCASARJANA UNS 2019, 754-762.
- Mirna Taufik\*, S. W. (2019). Perubahan Kondisi Sosial Budaya Masyarakat Permukiman Kumuh Akibat Urbanisasi Di Kota Palembang. *PUBLIKAUMA, Jurnal Ilmu Administrasi Publik* 7 (2), 12-25.
- Ramadhan, T. A. (2018, June 26). RUMAH SUSUN SEBAGAI SENTRA INDUSTRI EKONOMI-KREATIF DI NGAMPILAN, YOGYAKARTA. Retrieved from DSpace Repository: <https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/8373>
- Randy Rizal, S. N. (2023). Perencanaan Program Ruang Unit Hunian berbasis Persepsi Pengguna Rumah Susun Kota Palembang. *Jurnal TekstuReka Universitas Muhammadiyah Palembang*, 56-69.
- Shabrina, M. N. (2020, July 13). PERANCANGAN KAMPUNG VERTIKAL DI KAMPUNG GAMBIRAN, KOTA YOGYAKARTA. Retrieved from DSpace Repository: <https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/23962>
- Suryo, M. S. (2017). ANALISA KEBUTUHAN LUAS MINIMAL PADA RUMAH SEDERHANA TAPAK DI INDONESIA. *Jurnal Permukiman* Vol. 12 No. 2 November 2017, 116 – 123.
- WIRDIANTO, D. (2022, August 15). PERBANDINGAN EFEKTIVITAS RUMAH SUSUN GEMAWANG DAN RUMAH SUSUN JONGKE DENGAN HUNIAN HORIZONTAL DALAM MENYELESAIKAN PERMASALAHAN HUNIAN. Retrieved from DSpace Repository: <https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/39967>
- Zhenita Andrelia, G. M. (2017). Perancangan Interior dan Stand Pempek Farina. *JURNAL INTRA* Vol. 5, No. 2, (2017) 505-514, 505-514.
- Wahyu Saputra1, B. M. (2018). KEPUTUSAN MEMPUNYAI ANAK BAGI PENDUDUK MIGRAN DI PEMUKIMAN KUMUH KOTA PALEMBANG PROVINSI SUMATERA SELATAN. *Demography Journal of Sriwijaya (DeJoS)*, 25-39.



Direktorat Perpustakaan Universitas Islam Indonesia  
Gedung Moh. Hatta  
Jl. Kaliurang Km 14,5 Yogyakarta 55584  
T. (0274) 898444 ext.2301  
F. (0274) 898444 psw.2091  
E. perpustakaan@uii.ac.id  
W. library.uui.ac.id

### **SURAT KETERANGAN HASIL CEK PLAGIASI**

Nomor: 2388935605/Perpus./10/Dir.Perpus/II/2024

*Bismillaahirrahmaanirrahiim*

*Assalamualaikum Wr. Wb.*

Dengan ini, menerangkan Bahwa:

Nama : Arrijal Armada Bahari  
Nomor Mahasiswa : 19512043  
Pembimbing : Rini Darmawati, Ir. MT  
Fakultas / Prodi : Teknik Sipil dan Perencanaan/ Arsitektur  
Judul Karya Ilmiah : Rumah Susun Masyarakat Berpenghasilan Rendah Palembang sebagai Sentra Industri Ekonomi

Karya ilmiah yang bersangkutan di atas telah melalui proses cek plagiasi menggunakan **Turnitin** dengan hasil kemiripan (*similarity*) sebesar **8 (Delapan) %**.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

*Wassalamualaikum Wr. Wb.*

Yogyakarta, 5/27/2024

Direktur



Muhammad Jamil, SIP.

# Architecture Presentation Board



## Perancangan Rumah Susun Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kota Palembang Sebagai Sentra Industri Ekonomi

### Lokasi Perancangan

Lokasi perancangan berada di RW 05 di Kelurahan 16, yang termasuk area permukiman, perdagangan dan jasa dengan luas 3.507 m<sup>2</sup>.



01 •-----• 02 •-----• 03

### Permasalahan Umum

Bagaimana rancangan rumah susun sebagai tempat tinggal yang nyaman dan olahan produksi perumahan berupa pempek dan kemplang di Kawasan 16 ulu, Palembang ?

### Permasalahan Khusus

Bagaimana tata ruang pada rumah susun tinggal juga tempat industri makanan khas Palembang dan tempat usaha?

Bagaimana bentuk ruang-ruang interaksi sosial yang aman bagi keluarga?

### Tujuan Perancangan

Merancang rumah susun dengan tata ruang hunian sebagai tempat produksi pempek serta dapat memberikan area-area interaksi sosial sebagai pusat kegiatan penghuni.

### Latar Belakang

#### Kurangnya Kepemilikan Rumah Di Indonesia

Masyarakat Indonesia masih didominasi oleh Masyarakat dengan penghasilan rendah (MBR) sehingga tingkat backlog terkait kepemilikan rumah menjadi tingkat kebutuhan yang cukup tinggi. Hal tersebut didasari oleh daya beli Masyarakat yang di tidak dapat dicapai oleh pendapatan perkapita Masyarakat dengan penghasilan rendah sehingga salah satu upaya yang dilakukan dengan pendapatan bantuan perumahan layak huni dengan program rumah subsidi.

#### Meningkatnya Kawasan Kumuh

Kawasan kumuh yang identik dengan kemiskinan tidak hanya memperburuk citra dan wajah kota namun juga menimbulkan masalah kemanusiaan, sosial dan lingkungan. Permasalahannya ini tidak hanya menjadi perhatian pemerintah Indonesia, namun juga dunia sejalan dengan tumbuh masifnya berbagai kawasan perkotaan untuk menunjang gaya hidup modern. Program perbaikan kampung, program penanganan lingkungan permukiman kumuh, program peningkatan kualitas lingkungan serta, program program lain di bidang perumahan dan permukiman.



#### Calon Pengguna



Pedagang dengan total keluarga 50KK

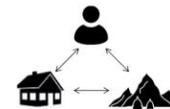
Buruh dengan total keluarga 45KK

Tukang Becak dengan total keluarga 10 KK

Dari beberapa kelurahan yang berada di Kecamatan Seberang ulu I dan Seberang ulu 2 mayoritas masyarakat merupakan masyarakat berpenghasilan rendah dengan kurangnya Rp 200.000 hingga Rp 1.000.0000

### Arsitektur Tanggap Bencana

Perancangan Arsitektur harus dapat memiliki keseimbangan antara interaksi yang saling berkaitan antara manusia, alam dan bangunan sehingga menjaga keseimbangan interaksi sosial.



### Peraturan Bangunan

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Palembang No.13 tahun 2004, tentang bangunan gedung :

- Koefisien Dasar Bangunan maksimal 70 %
- Tinggi Bangunan maksimal 6 Lantai
- Koefisien Lantai Bangunan maksimal 5
- Koefisien Dasar Hijau minimal 20%
- Garis Sempadan Bangunan minimal 3 meter



## Analisis Site

Batas administratif kelurahan 16 ulu pada sisi sebelah utara merupakan kelurahan 14 ulu, 1.sebelah barat merupakan kecamatan seberang ulu I, 2.sebelah selatan kecamatan seberang ulu I dan 3.sebelah timur kelurahan Sentosa.

**Analisis angin**  
Angin terbesar berasal dari arah selatan hingga barat daya dengan kisaran kecepatan arah angin sebesar 4 km/h. Dengan kecepatan kecepatan tertinggi adalah 12 km/h dengan mengukur adanya faktor reduksi angin berupa 1 km/h sehingga rata-rata 10 km/h menghasilkan kecepatan angin yang di dapatkan masih cukup untuk disebarkan kedalam situs dan menjadi sebagai penghawaan alami.

**Analisis Matahari**  
Dengan kondisi site yang memiliki ukuran mengkotak sehingga sinar matahari yang masuk ke dalam situs menjadi maksimal. Pada bagian kiri serta kanan situs perlu ditambahkan shading device untuk mengurangi sinar cahaya yang berlebihan masuk ke dalam site bangunan

**Analisis Sirkulasi**  
Sirkulasi utama pada site berada dari dua arah jalan yang berada di titik pertigaan jalanatan sehingga menjadikan site memiliki arah masuk site berada cukup luas dengan sehingga muka bangunan perlu dibuat meluas agar dapat terlihat secara menyeluruh

## Siteplan

Secara umum bangunan rumah susun terdiri atas 5 lantai dengan lantai dasar difungsikan sebagai fasilitas umum dan fasilitas berniaga, kemudian pada lantai 1-4 difungsikan sebagai unit hunian tempat tinggal.

Akses utama pada bangunan berada pada bagian depan dengan ditandai pada panah berwarna kuning yang dimaksudkan kepada penghuni maupun pengunjung dengan dilengkapi area parker mobil.

Pada belakang bangunan juga terdapat jalan yang difungsikan sebagai jalan khusus sehingga jalan tersebut dikategorikan semi private yang difungsikan sebagai jalan khusus penghuni untuk menyimpan kendaraan khusus seperti becak bagi pengguna maupun sirkulasi khusus sebagai jalan untuk pemadam kebakaran.

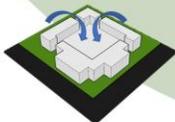
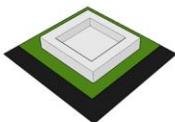
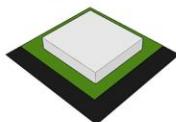
## Transformasi Masa

Fokus masa utama diletakkan pada tengah bangunan untuk dapat memaksimalkan luasan site bangunan

Bagian tengah massa bangunan di berikan area terbuka sebagai untuk interaksi eksklusif.

Massa dipecah menjadi beberapa bagian untuk memberikan akses aliran udara masuk

Bagian tengah massa ditambahkan void untuk memasukkan cahaya alami.



## Distribusi Ruang

### Lantai Dasar

Difokuskan untuk memudahhi fasilitas bersama yang terdiri atas fasilitas umum niaga, fasilitas administrasi hingga sebagai tempat berkumpul bersama dengan disediakan taman pada tengah bangunan yang cukup besar sehingga dapat memudahhi kebutuhan kegiatan dengan mencakup skala yang luas. Pada bagian depan dipusatkan sebagai ruko - ruko yang dapat digunakan sebagai penyewaan terhadap penyewa yang berasal dari luar bangunan maupun digunakan oleh penghuni bangunan dengan menerapkan sistem sewa.

### Lantai 1&3

Pada lantai 1&3 merupakan denah khusus yang digunakan secara utuh sebagai lantai unit hunian dengan terdapatnya 28 unit hunian dengan tempat interaksi pada bagian tengah bangunan untuk warga berkumpul dan bergurau khususnya pada sore hari. Lantai yang terdapat pada sebuah area tersebut untuk berkumpul dilakukan ditempatkan pada lantai 1 dan 3 sehingga per dua lantai penghuni dapat saling berinteraksi.

### Lantai 2&4

Pada lantai 2&4 merupakan denah khusus yang digunakan secara utuh sebagai lantai unit hunian dengan terdapatnya 28 unit hunian serta pada lantai 2&4 merupakan denah yang dikhususkan terdapat sebuah area yang dikhususkan sebagai musholla yang dapat digunakan sebagai area ibadah Bersama bagi penghuni bangunan dengan posisi musholla yang direncanakan terdapat pada lantai 2 dan 4.



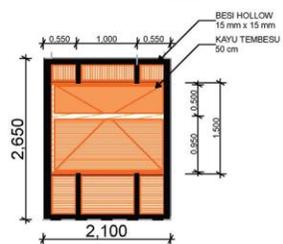


### Fasad Bangunan

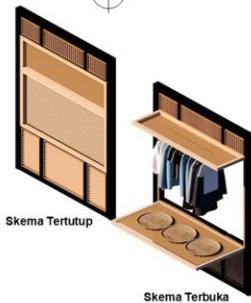
Fasad bangunan merupakan penggabungan beberapa elemen yang menggunakan berbagai macam material seperti roster bata, kayu ulin.

Roster digunakan sebagai elemen visual yang diletakan pada area tangga sehingga sirkulasi udara tetap dapat terjadi. Dengan penggunaan roster berukuran 200 mm x 200 mm disusun dari lantai paling bawah hingga paling atas

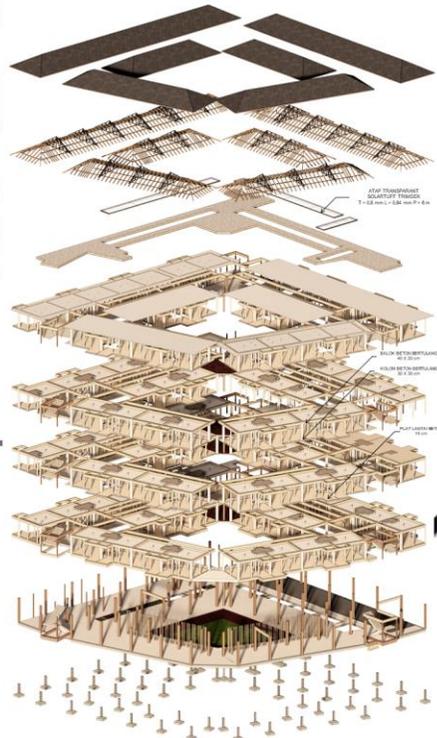
Fasad pada bagian unit hunian menggunakan secondary skin dengan material utama kayu yang dapat dibuka. Hal tersebut dilakukan agar pada bukaan bagian atas dapat difungsikan sebagai penjemur pakaian sedangkan pada bagian bawah dapat ditambahkan seperti jemuran kerupuk kemplang maupun hal lainnya.



POTONGAN SELUBUNG BANGUNAN



### Aksonometri Struktur



### Sistem Struktur

Struktur bangunan menggunakan struktur kolom beton bertulang dengan bentang perulangan yang diatur adalah 5 meter dengan konfigurasi balok utama sebesar 40 x 20 cm serta kolom utama yang direncanakan memiliki ukuran 30 x 30 cm. sebagai penunjang pemilihan pondasi dengan ikatan sloof beton bertulang berukuran 40 x 20 cm. Penghubung antar lantai yang direncanakan menjadi lantai bangunan serta koridor yang menghubungkan antar unit satu dengan lainnya menggunakan plat lantai beton bertulang dengan ukuran sebesar 15 cm. Dengan struktur terakhir berupa penutup bangunan dengan pemilihan rangka atap menggunakan baja ringan dengan penutup lapisan rangka atap berupa material atap bitumen. Perancangan struktur bangunan juga dilakukannya dilatasi struktur menjadi 5 struktur utama untuk tetap memperhatikan kesederhanaan bangunan agar bangunan menjadi lebih tahan terhadap bencana alam seperti terjadinya gempa bumi.



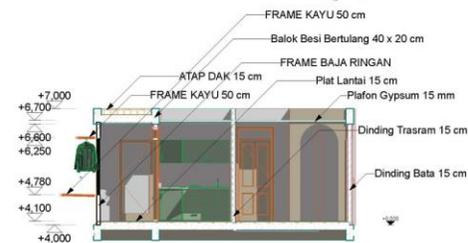


### Unit Hunian

Unit hunian direncanakan menjadi tipe 30 dengan konfigurasi ruang berupa 1 kamar tidur, ruang tamu/ruang keluarga, kamar mandi, ruang flexible serta balkon. Pemilihan unit hunian 30 didasarkan akan kebutuhan pengguna dengan dituju kepada keluarga baru dengan anggota keluarga berkisar 4-5 orang. Produksi Makanan dilaksanakan pada bagian dapur dengan pembuatan meja makan yang dapat dipanjangkan serta modifikasi pada fasad bangunan dengan pembuatan area yang dapat dibuka tutup pada bagian balkon sebagai tempat menjemur pakaian serta menjemur kerupuk.

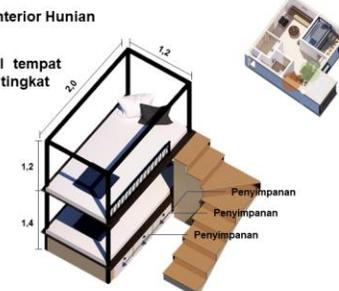


### Aksonometri Hunian

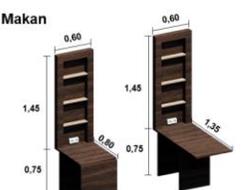


### Interior Hunian

#### Detail tempat tidur tingkat



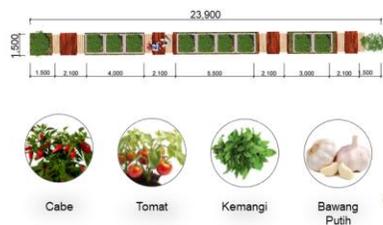
#### Detail Meja Makan



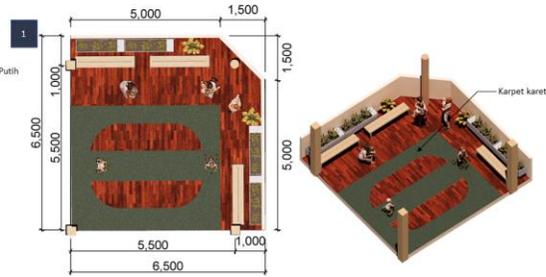
#### Detail Dapur



### 1 Ruang Interaksi Sosial

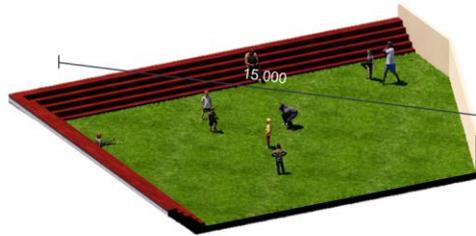


Pada bagian void hunian dilantai dasar diletakkan area-area interaksi sosial dengan penambahan beberapa tempat yang dapat dijadikan sebagai area berkebun mini dengan ditanami oleh tumbuhan bumbu dapur yang banyak digunakan bagi masakan masyarakat Palembang berupa cabe, tomat, kemangi, dan bawang putih. Sistem penyiraman dilaksanakan secara otomatis dengan menggunakan air olahan limbah bangunan.



Ruangan interaksi yang berada pada area hunian diperuntukkan sebagai area Bersama dengan terdapat tempat duduk untuk digunakan. Kemudian ditambahnya karpas karet yang dapat digunakan sebagai sebuah alas untuk anak-anak bermain agar memiliki grip terhadap tanah lebih baik seperti bermain sepeda ataupun berlarian

### 3 Ruang Interaksi Sosial



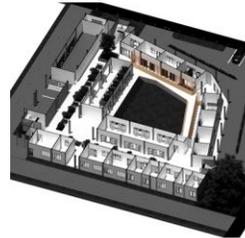
Ruang terbuka pada bagian tengah bangunan difungsikan sebagai sebuah taman yang cukup besar untuk sirkulasi udara serta digunakan bagi kaum lansia senam Kesehatan pada pagi hari. Kegiatan lain yang cukup besar mewadahi kegiatan seperti permainan bola bagi anak-anak pada sore hari dengan diletakkannya tangga-tangga yang berfungsi sebagai tempat duduk.



### 4 Area Niaga

#### Unit Usaha

Terdapat unit yang direncanakan pada bagian depan area masuk dengan total 6 unit usaha yang dapat difungsikan sesuai kebutuhan penghuni untuk meningkatkan pendapatan.



Pembatas unit usaha diletakkan pada bagian belakang unit usaha yang direncanakan dengan penataan kayu memanjang sepanjang unit usaha. Material Kayu dibentuk dengan menggunakan kayu tembesu dengan diameter 80 cm.

#### Ruang Bersama

Ruang flexible diletakkan bagian depan inner court dengan tersedia dua ruang flexible yang penggunaannya bebas digunakan sehari – hari dengan penutupan pintu pada ruang flexible hanya dilakukan ketika sedang adanya kegiatan khusus tertentu.

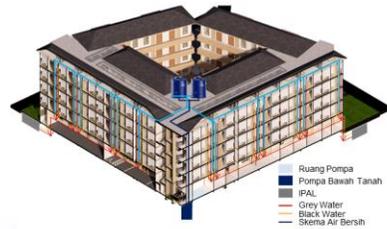


Penggunaan ruang flexible dapat digunakan seperti pada acara khusus seperti ketika merayakan hari kebesaran maupun kemungkinan lainnya melakukan bazar hasil usaha penghuni unit dengan menarik pembeli dari luar bangunan sebagai sarana promosi

### Skema Penghawaan



### Skema Infrastruktur Bangunan

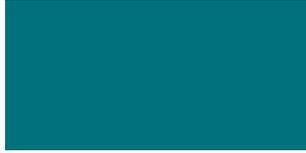


### Skema Pencahayaan



# MAKET





# PUBLIKASI DIGITAL







UNIVERSITAS  
ISLAM  
INDONESIA



ARCHITECTURE  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA



CANBERRA  
ACCORD



한국건축학 교육인증원  
Korea Architectural Accrediting Board



BOARD OF ARCHITECTS MALAYSIA  
LEMBAGA ARKITEK MALAYSIA

RIBA  
Architecture.com

