

## 2.1 DEFINISI RUMAH KOST

kawasan perkotaan merupakan pusat aktivitas berbagai macam kegiatan manusia dan kegiatan pemerintah, perekonomian, pendidikan, kesehatan dan kegiatan lainnya. Hal ini mengakibatkan penduduk di daerah perkotaan menjadi sangat padat dan cenderung terus bertambah seiring semakin kompleksnya perekonomian yang ada (Putra 2008)

*Menurut Wikipedia ensiklopedia*, IndeKost atau Kost adalah sebuah jasa yang menawarkan sebuah kamar atau tempat untuk ditinggali dengan sejumlah pembayaran tertentu untuk setiap periode tertentu. Fungsi Kost-Kostan ini sebagai tempat tinggal sementara.

Tidak terdapat definisi yang pasti terhadap Rumah Kost. Pada zaman kolonial Belanda di Indonesia, "in de kost" adalah sebuah gaya hidup yang cukup populer di kalangan menengah ke atas untuk kaum pribumi, terutama sebagian kalangan yang mengagung-agungkan budaya barat / Eropa khususnya adat Belanda, dengan trend ini mereka berharap banyak agar anaknya dapat bersikap dan berperilaku layaknya bangsa Belanda atau Eropa yang dirasa lebih terhormat saat itu. Setelah tinggal serumah dengan keluarga Belanda tersebut, selain diperbolehkan makan dan tidur di rumah tersebut, si anak tetap dapat bersekolah dan belajar menyesuaikan diri dengan gaya hidup keluarga tempat ia menumpang. Dari situasi inilah mungkin sisi paling penting dari konsep "in de kost" zaman dulu, yaitu mengadaptasi dan meniru budaya hidup, bukan sekadar hanya makan dan tidur saja, namun diharapkan setelah berhenti menumpang, sang anak dapat cukup terdidik untuk mampu hidup mandiri sesuai dengan tradisi keluarga tempat di mana ia pernah tinggal. Hal ini dianggap mirip atau sama dengan konsep "Home stay" (wikipedia).

**Kesimpulan : Rumah Kost adalah sebuah jasa yang menawarkan sebuah kamar untuk disewakan (ditempati) dengan ketentuan yang telah disepakati oleh calon penyewa dan pemilik bangunandengan sistem pembayaran dengan priode tertentu.**

### 2.1.1 Kegiatan dan Jenis Pengguna Kost

Fery Auyudi (2016) Tahap paling awal dari proses menetapkan kebutuhan ruang adalah penetapan akan pelaku. Pelaku dapat di bagi menjadi 2 jenis, yaitu :

- A. **Pelaku Internal (Private)** Pelaku internal/Private adalah pelaku individu maupun kelompok yang berhubungan langsung dengan aktifitas kepemilikan serta pengolahan suatu ruang. Kelompok ini pula yang secara legalitas formal berhak menggunakan ruangan tersebut seperti : **Penyewa dan Pemilik**
- B. **Pelaku Eksternal (Publik)** Pelaku Eksternal/Publik adalah pelaku individu maupun kelompok yang berhubungan langsung dengan aktifitas suatu ruang. Namun tidak secara langsung berhubungan kepemilikan maupun pengelolaan ruang tersebut.

### 2.1.2 Program dan Kebutuhan Ruang

Didalam proses ini terdapat sejumlah pertimbangan-pertimbangan seperti fungsi ruang didalamnya. Pertimbangan fungsi berarti secara tidak langsung berkenaan dengan masalah ruang. Maka program ruang pada dasarnya adalah menetapkan kebutuhan ruang yang dapat memenuhi kebutuhan dan tuntutan klien. Fery Auyudi (2016) Tahapan pemograman ruang berturut-turut adalah:

#### A. Kebutuhan Ruang

- Lahan Parkir
- Kamar Tidur
- Kamar Mandi
- Ruang Tamu
- Ruang Komunal
- Dapur Besar
- Ruang Cuci dan Jemur

#### B. Jumlah Pelaku

- Penyewa
- Pemilik
- Pengelola

#### C. Menetapkan Aktifitas Pelaku yang akan di Akomodir

1. **Pelaku Internal (Penyewa)** : Tidur, Istirahat, Mandi, Makan, Berkumpul, Memasak, Belajar, Mencuci dan menjemur.
2. **Pelaku Internal (Pemilik)** : Datang, Berkumpul, Pulang
3. **Pelaku Eksternal (Pengelola)** : Datang, Bersih-bersih, berkumpul, Pulang.
4. **Pelaku Eksternal (Pengunjung)** : Datang, Berkumpul, Belajar, Pulang

#### A. Terhadap Ruang

NO	Pelaku	Jumlah	Jenis Pelaku	Skenario Aktifitas	Kebutuhan Ruang
1	Penyewa	1	Privat	Makan, tidur, mandi/wc, bekerja, istirahat, mandi, berkumpul, makan, menerima tamu, belajar (bertugas), menonton, tidur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• R. Tidur</li> <li>• R. Makan</li> <li>• R. Dapur</li> <li>• R. Tamu</li> <li>• Kamar Mandi</li> <li>• R. jemur</li> </ul>
2	Pemilik	1	Semi Private	Datang, berkumpul, melihat-lihat, mengobrol, pulang	<ul style="list-style-type: none"> <li>• R. Dapur</li> <li>• Selasar</li> <li>• Kamar mandi (Publik)</li> <li>• R. Jemur</li> <li>• R. Tamu</li> <li>• R. Makan</li> </ul>
3	Pengelola	1	Semi Private	Datang, Bersih-bersih, mengobrol, masak, istirahat, pulang	<ul style="list-style-type: none"> <li>• R. Dapur</li> <li>• Kamar mandi (Publik)</li> <li>• R. Jemur</li> <li>• R. Tamu</li> <li>• R. Makan</li> </ul>
4	Tamu	1-4	Publik	Berincang-bincang, Menonton tv, Mengerjakan tugas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Selasar</li> <li>• Kamar mandi (Publik)</li> <li>• R. Tamu</li> <li>• R. Makan</li> </ul>

Tabel 1. Tabel Kebutuhan Ruang

(Sumber : Analisa Penulis 2017)

#### B. Terhadap Furniture

NO	Ruang	Furniture	Luas (m <sup>2</sup> )
1	Kamar Tidur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tempat Tidur</li> <li>• Meja Belajar</li> <li>• Rak buku</li> <li>• Rak Peralatan (barang)</li> <li>• Lemari Pakaian</li> <li>• Lemari Perlengkapan</li> <li>• Meja Lampu tidur</li> <li>• Meja Televisi</li> <li>• Cermin</li> </ul>	Mengikuti Standar Bangunan
2	Kamar Mandi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Closet</li> <li>• Shower</li> <li>• Westafle</li> <li>• Cermin</li> <li>• Rak Perkakas</li> </ul>	
3	Ruang Makan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meja dan Kursi</li> <li>• Kulkas</li> </ul>	
4	Ruang cuci dan Jemur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jemuran Tali</li> <li>• Tempat bilas</li> </ul>	

5	Dapur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meja Masak (Pantry)</li> <li>• Rak Perlengkapan (piring)</li> <li>• Meja Cuci</li> </ul>	
6	Ruang Tamu	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meja Tamu</li> <li>• Kursi Tamu</li> <li>• Rak Hias</li> </ul>	

Tabel 2. Tabel Kebutuhan Ruang


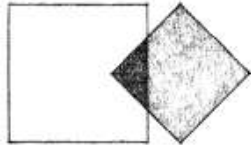
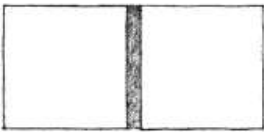
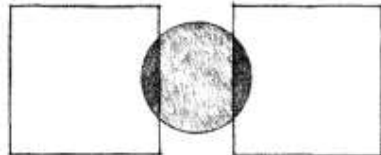
(Sumber : Analisa Penulis 2017)

## 2.2 Pererapan Acuan Standar pada Bangunan

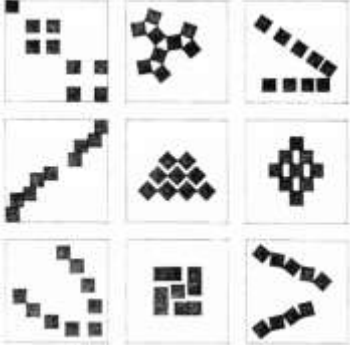
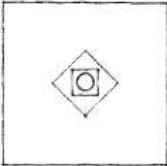
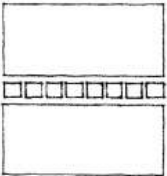
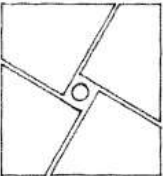
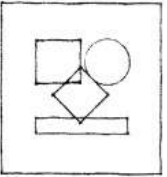
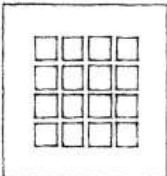
### 2.2.1 Standar Ruang Bangunan (*Architect's Data, 1<sup>st</sup>*)

### 2.2.2 Organisasi Bentuk dan Ruang (*Francis D.K Ching, 1993*)

Menurut Francis D.K Ching dalam bukunya Teori Arsitektur (1993), Terdapat beberapa konfigurasi dalam perancangan tata letak massa menurut sifat hubungan yang muncul diantara bentuk-bentuk komponennya mengikuti konfigurasinya, yaitu :

NO	Organisasi Bentuk Ruang	Spesifikasi Standar
		<p><b>Ruang dalam Ruang</b> Ruang dapat ditampung di dalam volume sebuah ruang yang lebih besar</p>
		<p><b>Ruang-ruang yang Saling Mengunci</b> Area sebuah ruang bisa menumpuk pada volume ruang lainnya.</p>
		<p><b>Ruang-ruang yang Berdekatan</b> Dua buah ruang bisa saling bersentuhan satu sama lain ataupun membagi garis batas bersama.</p>
		<p><b>Ruang-ruang yang Dihubungkan oleh Sebuah Ruang Bersama</b> Dua buah ruang bisa saling mengandalkan sebuah ruang perantara untuk menghubungkan mereka.</p>

Tabel 3. Pola Bentuk Hubungan Ruang  
 (Sumber : Francis D.K Ching ,Teori Arsitektur 1993)

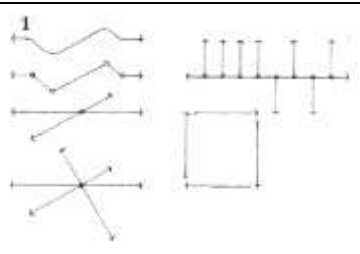
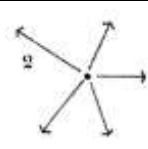
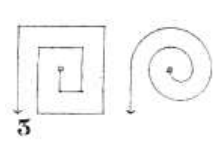
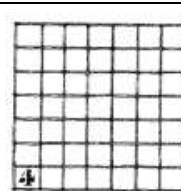
NO	Organisasi Ruang Spasial	Spesifikasi Standar
1	<p><i>Organisasi Ruang Komposisi</i></p> 	<p>Komposisi Sembilan bujur sangkar : Sebuah Studi Dauhaus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Memiliki fungsi-fungsi khusus atau membutuhkan bentuk-bentuk yang khusus</li> <li>•Fleksibel dalam penggunaan dan dapat bebas dimanipulasi</li> <li>•Tunggal dan unit fungsi atau kepentingannya terhadap organisasi bangunannya</li> <li>•Memiliki fungsi-fungsi serupa dan dapat dikelompokkan menjadi suatu kumpulan fungsional atau di ulang dalam sebuah sekuen linier</li> <li>•Memerlukan paparan eksterior terhadap cahaya, ventilasi, pemandangan atau akses ke luar ruangan</li> <li>•Harus terpisah demi menjaga privasi</li> <li>•Harus mudah di akses</li> </ul>
2	<p><i>Organisasi Ruang Terpusat</i></p> 	<p>Suatu ruang sentral dna dominan yang dikelilingi oleh sejumlah ruang sekunder yang dikelompokkan</p>
3	<p><i>Organisasi Ruang Linier</i></p> 	<p>Sebuah skuen linier ruang-ruang berulang</p>
4	<p><i>Organisasi Ruang Radial</i></p> 	<p>Sebuag ruang terpusat yang menjadi sentral organisasi-organisasi linier ruang yang memanjang dengan cara radial</p>
5	<p><i>Organisasi Ruang Tersier</i></p> 	<p>Ruang-ruang yang di kelompokkan melalui kedekatan atau pembagian suatu tanda pengenal atau hubungan visual bersama</p>
6	<p><i>Organisasi Ruang Grid</i></p> 	<p>Ruang-ruang yang di organisir di dalam area sebuah grid struktur atau rangka kerja tiga dimensi lainnya</p>

Tabel 4. Pola Organisasi Ruang  
(Sumber : Francis D.K Ching ,Teori Arsitektur 1993)

### 2.1.3 Pola Sirkulasi (Francis D.K Ching, 1993)

Menurut Francis D.K Ching dalam bukunya Teori Arsitektur (1993), Beberapa bangunan memiliki sebuah ruang yang menyendiri, biasanya bangunan-bangunan ini terdiri dari sejumlah ruang yang terhubung satu sama lain melalui fungsi, kedekatan atau jalur pergerakannya. Cara-cara dasar ruang pada suatu bangunan dapat dihubungkan satu sama lain dan diatur menjadi pola-pola bentuk dan ruang yang rapih juga teratur.

Sifat Konfigurasi sebuah jalur mempengaruhi dan juga dipengaruhi oleh pola organisasi ruang-ruang yang dihubungkannya. Konfigurasi sebuah jalur dapat memperkuat sebuah organisasi spasial dengan cara mensejajarkan polanya. Atau bentuk organisasi spasialnya dan bertindak sebagai sebuah penekanan spasial. Adapun beberapa jenis pola sirkulasi dalam bangunan adalah :

Pola Sirkulasi	Bentuk Pola	Keterangan	Kesimpulan
Sirkulasi Linier		Pada pola sirkulasi linier, satu jalan lurus yang menjadi unsur pengorganisir pertama untuk satu deretruang-ruang sehingga membuat seluruh ruang terlewati.	<b>Kelebihan:</b> Maksimalisasi pencahayaan dan penghawaan alami pada ruang sirkulasi maupun ruag hunian. Kekurangan : Membutuhkan lahan yang luas untuk sirkulasi, pencapaian ke sirkulasivertikal dari ruang hunian kurang terjaga.
Sirkulasi Radial		Radial memiliki jalan-jalan yang lurus yang berkembang pada sebuah pusat sehingga jalan yang dilalui tertuju pada satu ruang yang diinginkan.	<b>Kelebihan :</b> Pemanfaatan ruang sirkulasi vertikal lebih sfektif dan privasi ruang hunian cukup tinggi.
Sirkulasi Spiral		Pola sirkulasi Spiral (Berpusat) memiliki konfigurasi dimana satu jalan tunggal menerus berasal dari titik pusat dan mengelilingi pusatnya.	
Sirkulasi Grid		Pada pola sirkulasi Grid, konfigurasi terdiri dari dua pasang jalan yang sejajar dan saling berpotongan pada jarak yang sama dan menciptakan bujur sangkar atau kawasan segi empat.	<b>Kelebihan:</b> Penmanfaatan ruang sirkulasi dan ruang bersama lebih sfisien, ruang hunian dapat dicapai dari berbagai arah.

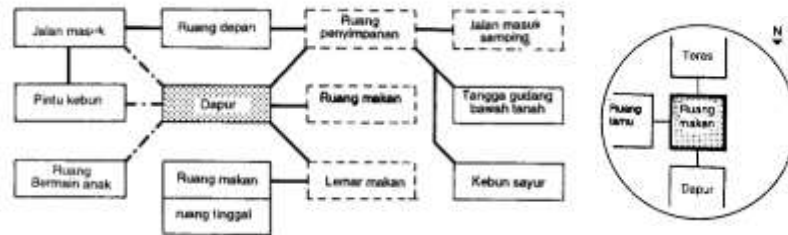
Tabel 5. Pola Konfigurasi Sirkulasi Ruang  
(Sumber : Francis D.K Ching ,Teori Arsitektur 1993)

### 2.1.4 Hubungan Antar Ruang (*Architect's Data, 1<sup>st</sup>*)

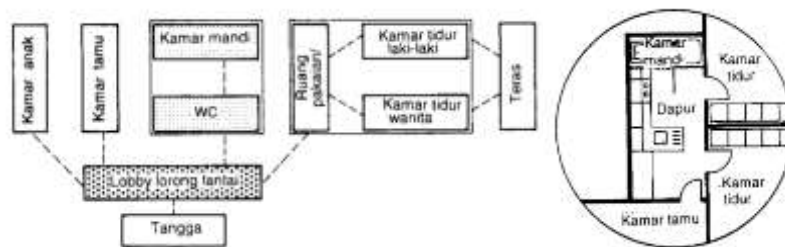
Aditya Dhika (2009) Tata letak massa adalah perletakan massa bangunan majemuk pada suatu site, yang ditata berdasarkan zona dan tuntutan lain yang menunjang Tata letak massa bangunan ini disamping berdasarkan zonasi, juga harus dibuat berdasarkan alur sirkulasi yang saling terkait. Massa sebagai elemen site dapat tersusun dari massa berbentuk bangunan dan vegetasi kedua-duanya baik secara individual maupun kelompok menjadi unsur pembentuk ruang out door. Berikut ini adalah hubungan antar ruang dengan pesoman standar rumah tinggal.



Gambar 4. Skema Hubungan Antar Ruang Rumah Tinggal  
(Sumber : *Architect's Data, 1<sup>st</sup>*)



Gambar 5. Skema Hubungan Antar Dapur dan Ruang Terdekat  
(Sumber : *Architect's Data, 1<sup>st</sup>*)



Gambar 6. Skema Hubungan Kamar Mandi dan Ruang-Ruang Sekitar

Berdasarkan hubungan ruang yang terjadi dalam rumah tinggal menurut acuan *Architect's Data, 1<sup>st</sup>* tentang standar rumah tinggal, maka dapat di ambil kesimpulan kedekatan ruang yang berada pada bangunan harus memiliki keterkaitan satu dengan lain agar menciptakan bentukan dan sirkulasi yang memudahkan pengguna. Hal ini disebabkan kebutuhan zonasi yang berbeda pada setiap fungsi ruang dalam rumah tinggal. Dari data yang akan di analisis, dapat disimpulkan **kesesuaian parameter tentang kebutuhan dan kedekatan antar ruang sebagai berikut :**

NO	<i>Architect's Data, 1<sup>st</sup></i>	Kesesuaian	POIN
1	Memiliki Jalan Masuk yang jelas (memiliki tanda akses)	✓	10 %
2	Ruang depan memiliki akses langsung ke ruang luar	✓	10 %
3	Ruang depan memiliki akses ke ruang dapur	✓	10 %
4	Ruang depan memiliki akses langsung ke tangga bangunan	✓	10 %
5	Ruang depan memiliki akses ke parkir (garasi)	✓	10 %
6	Kamar tidur berdekatan dengan dapur	✓	10 %
7	Kamar tidur berdekatan dengan kamar mandi	✓	10 %
8	Kamar tidur memiliki koridor	✓	10 %
9	Dapur berdekatan dengan ruang bersama	✓	10 %
10	Dapur berdekatan dengan jalan masuk samping	✓	10 %
	<b>TOTAL</b>		100 %

Tabel 6. Parameter Desain Hubungan Ruang  
(Sumber : Analisa Penulis, 2017)

### 2.3 Konsep Optimalisasi Tapak (PERMEN PU 06/PRT/M/2007)

Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) adalah panduan rancang bangun suatu lingkungan kawasan yang dimaksud untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana dan pedoman Pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan / kawasan.

Dalam intensitas penataan dan pemanfaatan lahan dapat di jabarkan guna mengoptimalkan lahan/tapak terhadap bangunan dan peruntukannya. Antara lain :

- a. Koefisien Dasar Bangunan (KDB), yaitu angka presentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung yang dapat di bangun dan luas lahan/tanah diperpetakan atau daerah perencanaan yang dikuasai



- b. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) yaitu angka presentase perbandingan antara jumlah luas lantai seluruh bangunan yang dapat dibangun dan luas lahan/ tanah perpetakan daerah perencanaan yang dikuasai
- c. Koefisien Daerah Hijau (KDH) yaitu angka presentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka hijau di luar bangunan gedung yang diperuntukan bagi pertanaman atau penghijauan dan luas tanah perpetakan atau daerah perencanaan yang dikuasai

NO	Pedoman RTBL	Sesuai	POIN
1	Intensitas Pemanfaatan Lahan (Alokasi)	• KDB	✓ 20 %
		• KLB	✓ 20 %
		• KDH	✓ 20 %
2	Kenyamanan Tata Bangunan	✓	20 %
3	Kualitas Orientasi Tata Lingkungan	✓	20 %
	<b>TOTAL</b>		100 %

Tabel 7. Parameter Optimasi Tapak Menurut Kualitas Fungsional PERMEN PU  
(Sumber : Analisa Penulis, 2017)

Optimasi dan Efisiensi Tata Bangunan ialah Penentuan desain kavling/blok yang paling optimal dan efisien bagi lingkungan secara spesifik dan khas, terkait dengan pemenuhan aspek-aspek fungsional, visual, dan kualitas lingkungan. Penentu dan pembatasan berbagai bentuk dan ukuran paling blok, kavling dan bangunan yang paling tepat pada berbagai subkawasan dengan tetap mengupayakan keseimbangan, kaitan dan paduan di antaranya (Permen PU 06/PRT/M/2007).

### 2.3.1 Prinsip-Prinsip Tata Kualitas Secara fungsional

1. **Informatif dan kemudahan orientasi**
2. **Kejelasan identitas**
3. **Integrasi pengembangan skala mikro terhadap makro**
4. **Keterpaduan/ integrasi desain untuk efisiensi**
5. **Konsistensi**

6. Mewadahi fungsi dan aktifitas
7. Skala dan proporsi pembentukan ruang
8. Perencanaan tepat bagi pemakai yang tepat

### 2.3.2 Prinsip-Prinsip Tata Kualitas Secara fisik dan Non-fisik

1. Penempatan pengelolaan dan pembatasan yang tepat dan cermat
2. Pola, dimensi, dan standar umum
3. Peningkatan estetika, karakter dan citra (image) kawasan
4. Kontekstual dengan elemen penataan lain
5. Kualitas fisik
6. Kelengkapan fasilitas penunjang lingkungan

Dari kedua aspek di atas tentang Optimasi Tapak yang akan di gunakan bangunan dan mempengaruhi lingkungan. **Maka kesimpulannya, diambil parameter dengan kesesuaian fungsional terhadap bangunan, dengan Parameter sebagai berikut :**

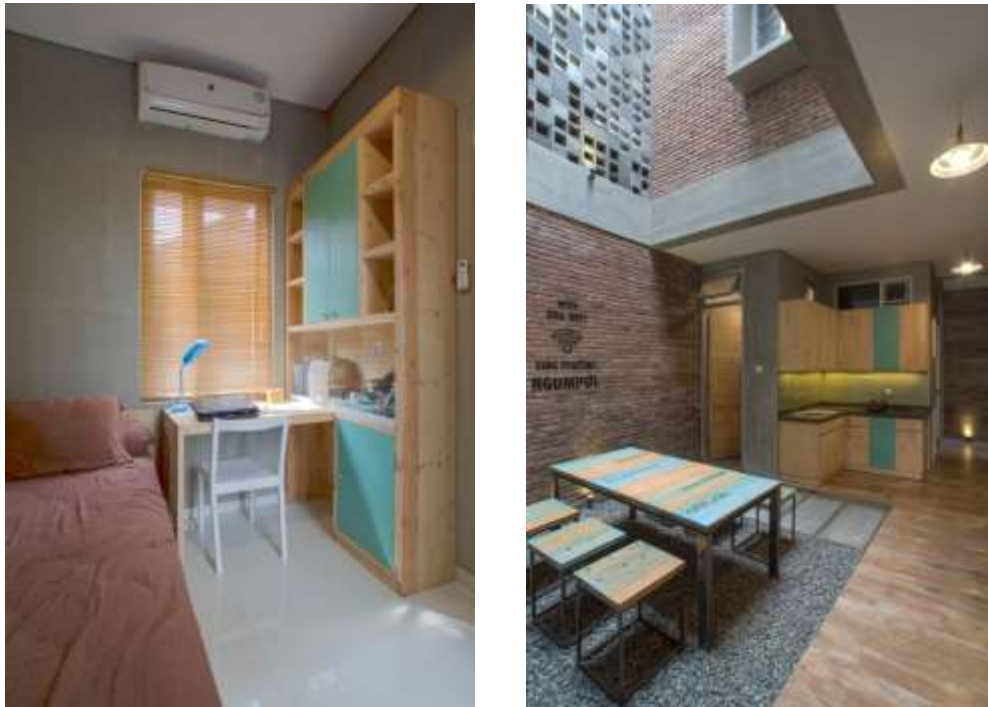
NO	Data PERMEN PU (Kesesuaian Fungsi)	Kesesuaian	Poin
1	Informatif dan kemudahan orientasi	✓	20 %
2	Kejelasan Identitas	✓	10 %
3	Integrasi Pengembangan skala mikro terhadap makro	✓	10 %
4	Keterpaduan desain efisiensi	✓	20 %
5	Konsistensi	✓	10 %
6	Mewadahi fungsi dan aktifitas	✓	10 %
7	Skala dan proporsi pembentuk ruang	✓	10 %
8	Perencanaan tepat bagi pemakai yang tepat	✓	10 %
	<b>TOTAL</b>	<b>8</b>	<b>100 %</b>

Tabel 8. Parameter Optimasi Tapak Menurut Kualitas Fungsional PERMEN PU

(Sumber : Analisa Penulis, 2017)

## 2.4 STUDI PRESEDEN : Rumah Kos Keputih, Surabaya

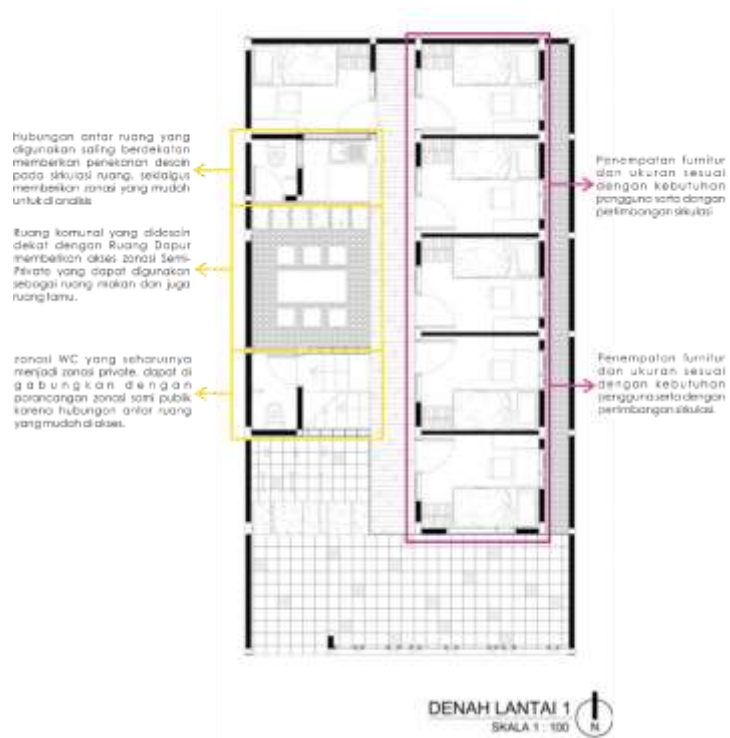
Rumah kost yang berlokasi di Keputih, Surabaya Timur ini dirancang berdasarkan prinsip *Less but More*, yang bisa dijabarkan sebagai *Less Budget but More Benefits*: sebuah tempat kost yang dirancang dengan biaya rendah, tetapi tetap tampil dengan baik dan memberi banyak manfaat, baik bagi pemilik maupun penggunanya. Di daerah Keputih - yang berdekatan dengan beberapa kampus di Surabaya Timur - banyak sekali muncul rumah-rumah kost baru seiring banyaknya permintaan. Jadi, untuk membuat tempat kost baru yang laku dan diminati oleh para penyewa, harus dibuat sesuatu yang berbeda dan lebih unggul dibanding dengan tempat kost yang lain. Pendek kata, desain harus tetap dijaga kualitasnya meskipun dengan *budget* yang rendah dan terbatas. Desain rumah kost ini sekaligus ingin membuktikan bahwa karya dengan kinerja dan mutu yang baik tidak harus mahal, kuantitas tidak selalu berbanding lurus dengan kualitas.



Gambar 7. (1) Kamar Tidur, (2) Ruang Komunal  
(Sumber : <http://andyrahmanarchitect.com/projects>)

Di samping itu, ada satu isu lagi yang juga diusulkan oleh klien, bahwa rumah kost ini harus mengoptimalkan penggunaan lahan, kebutuhan ruang begitu banyak, sementara lahannya sempit.

Karena murni sebagai bangunan yang berorientasi bisnis, paling tidak harus bisa menampung 13 (tiga belas) kamar dalam dua lantai bangunan, lengkap dengan semua fasilitas penunjangnya.



Gambar 8. (1) Denah Lantai 1, (2) Denah Lantai 2, (3) Denah Lantai 3  
 (Sumber : <http://andyrahmanarchitect.com/projects>)

Maka arsitek membuat enam kamar di lantai 1 dan tujuh kamar di lantai 2 dalam konfigurasi tipikal untuk menjawab optimalisasi lahan. Kesehatan dan kenyamanan penghuni kost tetap menjadi acuan utama.

Dengan membuat *communal space* yang berfungsi sebagai tempat sosialisasi dan saling berinteraksi dari para penghuni kost, yang secara visual membuat penghuni yang berada di dalam kamar merasa lebih lega (tidak terkungkung). *Communal space* ini juga sebagai halaman dalam yang membuat pergerakan angin menjadi lebih mudah dan pencahayaan menjadi lebih optimal.



Gambar 9. Analisis Tata Ruang  
(Sumber : <http://andyrahmanarchitect.com/projects>)