

**SKRIPSI 44**

**EVALUASI PERKEMBANGAN DESAIN  
ARSITEKTUR RUMAH SUSUN SEDERHANA  
DI JAKARTA**



**NAMA : TANIA  
NPM : 2014420133**

**PEMBIMBING: IR. ALEXANDER SASTRAWAN, MSP.**

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN  
FAKULTAS TEKNIK PROGRAM STUDI ARSITEKTUR  
Akreditasi Institusi Berdasarkan BAN Perguruan Tinggi No: 4339/SK/BAN-PT/  
Akred/PT/XI/2017 dan Akreditasi Program Studi Berdasarkan BAN Perguruan  
Tinggi No: 429/SK/BAN-PT/Akred/S/XI/2014**

**BANDUNG  
2018**

SKRIPSI 44



**EVALUASI PERKEMBANGAN DESAIN  
ARSITEKTUR RUMAH SUSUN SEDERHANA  
DI JAKARTA**



**NAMA : TANIA  
NPM : 2014420133**

**PEMBIMBING:**

**IR. ALEXANDER SASTRAWAN, MSP.**

**PENGUJI :  
DR. IR. RUMIATI R. TOBING, M.T.  
DR. HERMAN WILianto**

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN  
FAKULTAS TEKNIK PROGRAM STUDI ARSITEKTUR  
Akreditasi Institusi Berdasarkan BAN Perguruan Tinggi No: 4339/SK/BAN-PT/  
Akred/PT/XI/2017 dan Akreditasi Program Studi Berdasarkan BAN Perguruan  
Tinggi No: 429/SK/BAN-PT/Akred/S/XI/2014**

**BANDUNG  
2018**



**PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI**  
***(Declaration of Authorship)***

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Tania  
NPM : 2014420133  
Alamat : Jalan Setia No. 18, Otista, Jakarta  
Judul Skripsi : Evaluasi Perkembangan Desain Arsitektur Rumah Susun  
Sederhana di Jakarta

Dengan ini menyatakan dengan sungguh-sungguh bahwa :

1. Skripsi ini sepenuhnya adalah hasil karya saya pribadi dan di dalam proses penyusunannya telah tunduk dan menjunjung Kode Etik Penelitian yang berlaku secara umum maupun yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan.
2. Jika dikemudian hari ditemukan dan terbukti bahwa isi di dalam skripsi ini, baik sebagian maupun keseluruhan terdapat penyimpangan-penyimpangan dari Kode Etik Penelitian antara lain seperti tindakan merekayasa atau memalsukan data atau tindakan sejenisnya, tindakan plagiarisme atau autoplagarisme, maka saya bersedia menerima seluruh konsekuensi hukum sesuai ketentuan yang berlaku.

Bandung, Mei 2018

Tania

## Abstrak

# EVALUASI PERKEMBANGAN DESAIN ARSITEKTUR RUMAH SUSUN SEDERHANA DI JAKARTA

Oleh  
Tania  
NPM: 2014420133

Pembangunan Rusuna menuntut suatu pembangunan yang seefektif dan seefisien mungkin mengingat sasarannya adalah untuk masyarakat menengah ke bawah. Ke depannya, Rusuna diprediksi akan terus mengalami perkembangan. Untuk menyikapi hal tersebut, terlebih dahulu diperlukan evaluasi terhadap desain-desain Rusuna terdahulu serta mempelajari faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya perkembangan Rusuna di Jakarta untuk mencapai desain yang semakin efektif dan efisien.

Metode yang digunakan pada penelitian ini adalah kuantitatif dan kualitatif. Kuantitatif dilakukan dengan mengevaluasi objek Rusuna setiap periodenya, dengan meninjaunya berdasarkan elemen-elemen bangunan, nilai *Net to Gross Ratio*, dan nilai *Perimeter to Area Ratio* bangunan. Kemudian secara kualitatif dilakukan dengan menganalisis hasil evaluasi tiap objek Rusuna tersebut secara periodisasi untuk mengetahui perkembangan tingkat efektivitas dan efisiensi desain arsitektur Rusuna serta faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangannya.

Perkembangan desain arsitektur Rusuna di Jakarta secara umum nyatanya masih belum efektif dan efisien. Hal tersebut tidak bisa terlepas dari faktor-faktor yang mempengaruhinya antara lain aspek kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan yang lebih diutamakan dalam perencanaan dan pembangunan Rusuna. Selain itu kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi yang pesat dalam beberapa tahun terakhir ini menyebabkan desain Rusuna mengalami perubahan yang signifikan dan eksplorasi dilakukan dalam upaya mencapai aspek kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan yang maksimal dengan desain yang seefektif dan seefisien mungkin.

**Kata-kata kunci:** Rusuna, efektivitas, efisiensi, perkembangan



## **Abstract**

### ***DESIGN DEVELOPMENT EVALUATION OF FLATS IN JAKARTA***

*by*  
**Tania**  
**NPM: 2014420133**

*The construction of flats demands a development that is as effective and efficient as possible as its target is for low-income family. Flat is predicted to keep developing in the future. Evaluating the previous Flat designs and learning the factors underlying the development of Flats in Jakarta is needed to achieve more effective and efficient design.*

*This study is conducted using both quantitative and qualitative methods. Quantitatively, by evaluating each object used in this study, by reviewing existing designs with the dimensional standards, the number of users, the internal configuration, Net to Gross Ratio building value, and Perimeter to Area Ratio building value. Then qualitatively, by analyzing the design development and considering the factors that influenced the design.*

*The flats development in Jakarta itself in fact is still not effective and efficient. The priority of building health, building comfort, and convenience in design is one of the factors that leads into ineffectiveness and inefficiency. Moreover, technological advancements in recent years has caused the design of flats change significantly, and even now there are still ongoing exploration is still ongoing to achieve the maximum health, comfort, and convenience for the building with the most effective and efficient design.*

**Keywords:** *Flats, effectiveness, efficiency, development*



## **PEDOMAN PENGGUNAAN SKRIPSI**

Skripsi yang tidak dipublikasikan ini, terdaftar dan tersedia di Perpustakaan Universitas Katolik Parahyangan, dan terbuka untuk umum dengan ketentuan bahwa hak cipta ada pada penulis dengan mengikuti aturan HaKI dan tata cara yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan.

Referensi kepustakaan diperkenankan dicatat, tetapi pengutipan atau peringkasan hanya dapat dilakukan seizin pengarang dan harus disertai dengan kebiasaan ilmiah untuk menyebutkan sumbernya.

Memperbanyak atau menerbitkan sebagian atau seluruh skripsi haruslah seizin Rektor Universitas Katolik Parahyangan.





## UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa karena penulis dapat menyelesaikan penelitian ini. Penelitian ini dibuat untuk memenuhi tugas akhir Fakultas Teknik Program Studi Arsitektur, Universitas Parahyangan. Selama proses penelitian berlangsung, penulis mendapatkan bimbingan, arahan, dukungan, dan saran. Untuk itu rasa terima kasih sedalam-dalamnya penulis sampaikan kepada:

- Dosen pembimbing, Bapak Ir. Alexander Sastrawan, MSP. atas saran, pengarahan, dan masukan yang telah diberikan serta berbagai ilmu yang sangat berharga.
- Dosen penguji, Bapak Dr. Herman Wilianto dan Ibu Dr. Ir. Rumiati Tobing, M.T. yang telah memberikan masukan dan bimbingan yang diberikan.
- Ibu Lies, Bapak Jani Malau, Ibu Aninditha, Ibu Pritha, dan Ibu Tinna dari Dinas Perumahan dan Gedung Pemda Provinsi DKI Jakarta yang bersedia meluangkan waktu untuk perolehan data skripsi.
- Orang tua, oma dan adik yang selalu memberikan dukungan, doa, dan motivasi selama penyusunan skripsi.
- Thalía, Nata, dan Muti sahabat-sahabat yang senantiasa ada dalam suka dan duka, Thalía, Lea, Grace, Fany, dan Annice teman-teman sekelompok sidang, dan teman-teman seperjuangan angkatan 2014.
- Seluruh rekan dan pihak-pihak yang tidak bisa saya sebutkan satu per satu.

Bandung, Mei 2018

Penulis



## DAFTAR ISI

Abstrak.....	i
<i>Abstract</i> .....	iii
PEDOMAN PENGGUNAAN SKRIPSI.....	v
UCAPAN TERIMA KASIH.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR TABEL.....	xvii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xix
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	1
1.3 Tujuan Penelitian .....	2
1.4 Manfaat Penelitian .....	2
1.4.1 Manfaat Teoritis .....	2
1.4.2 Manfaat Praktis.....	2
1.5 Ruang Lingkup Penelitian .....	2
1.6 Kerangka Penelitian .....	4
1.7 Kajian Teoritik .....	5
1.8 Metodologi Penelitian .....	5
1.8.1 Jenis Penelitian .....	5
1.8.2 Tempat dan Waktu Penelitian.....	6
1.8.3 Sumber Data .....	7
1.8.4 Teknik Pengumpulan Data .....	7
1.8.5 Teknik Analisis Data .....	7
1.9 Sistematika Pembahasan .....	8

BAB II GAMBARAN UMUM RUMAH SUSUN SEDERHANA.....	11
2.1 Rumah Susun Sederhana (Rusuna).....	11
2.1.1 Definisi Rumah Susun Sederhana (Rusuna) .....	11
2.1.2 Sistem Kepemilikan pada Bagian Rumah Susun .....	11
2.1.3 Tipologi Rusuna .....	12
2.2 Ruang dalam Rumah Susun.....	16
2.2.1 Program Ruang Unit Hunian Rumah Susun.....	16
2.2.2 Standar Ukuran Satuan Rumah Susun .....	17
2.3 Sirkulasi .....	18
2.3.1 Sirkulasi Horizontal.....	18
2.3.2 Sirkulasi Diagonal .....	19
2.3.3 Sirkulasi Vertikal.....	19
2.3.4 Pedoman Teknis Perencanaan Proteksi Kebakaran Terkait Sirkulasi pada Bangunan.....	21
2.3.5 Ketinggian Bangunan .....	22
2.3.6 Jarak Bebas Bangunan Rusuna .....	23
2.4 Tinjauan Efektivitas dan Efisiensi Bangunan .....	23
2.4.1 Variasi Desain yang Mempengaruhi Biaya Bangunan.....	23
2.4.2 <i>Floor Efficiency Ratio</i> .....	24
2.4.3 <i>Perimeter to Area Ratio</i> .....	25
2.5 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Perkembangan Rusuna.....	26
2.5.1 Faktor Internal .....	26
2.5.1 Faktor Eksternal.....	27
 BAB III PERKEMBANGAN ARSITEKTUR RUMAH SUSUN SEDERHANA DI JAKARTA .....	 29
3.1 Perkembangan Rumah Susun Sederhana di Indonesia .....	29
3.2 Perkembangan Rumah Susun Sederhana di Jakarta.....	29
3.3 Periode Tahun 1980an.....	30

3.4	Periode Tahun 1990an.....	31
3.5	Periode Tahun 2000an.....	35
3.6	Periode Tahun 2010an.....	37
BAB IV EVALUASI DESAIN ARSITEKTUR RUMAH SUSUN SEDERHANA DI		
JAKARTA .....		
4.1	Rumah Susun Sederhana Tebet Barat.....	45
4.1.1	Tinjauan Elemen-Elemen Bangunan .....	45
4.1.2	Tinjauan Berdasarkan <i>Net to Gross Ratios</i> .....	55
4.1.3	Tinjauan Berdasarkan <i>Perimeter to Area Ratio</i> .....	56
4.2	Rumah Susun Sederhana Marunda.....	57
4.2.1	Tinjauan Elemen-Elemen Bangunan .....	57
4.2.2	Tinjauan Berdasarkan <i>Net to Gross Ratio</i> .....	72
4.2.3	Tinjauan Berdasarkan <i>Perimeter to Area Ratio</i> .....	72
4.3	Rumah Susun Sederhana Tambora <i>Tower</i> .....	73
4.3.1	Tinjauan Elemen-Elemen Bangunan .....	73
4.3.2	Tinjauan Berdasarkan <i>Net to Gross Ratio</i> .....	88
4.3.3	Tinjauan Berdasarkan <i>Perimeter to Area Ratio</i> .....	89
4.4	Rumah Susun Sederhana KS Tubun.....	90
4.4.1	Tinjauan Elemen-Elemen Bangunan .....	90
4.4.2	Tinjauan Berdasarkan <i>Net to Gross Ratio</i> .....	104
4.4.3	Tinjauan Berdasarkan <i>Perimeter to Area Ratio</i> .....	104
4.5	Perkembangan Desain Arsitektur Rumah Susun Sederhana di Jakarta ....	105
4.5.1	Evaluasi pada Elemen-Elemen Bangunan .....	105
4.5.2	Perkembangan Nilai <i>Net to Gross Ratio</i> .....	106
4.5.3	Perkembangan Nilai <i>Perimeter to Area Ratio</i> .....	107
4.5.4	Faktor Internal yang Mempengaruhi Perkembangan Desain Rumah Susun Sederhana di Jakarta.....	107

4.5.5 Faktor Eksternal yang Mempengaruhi Perkembangan Desain Rumah Susun Sederhana di Jakarta .....	109
BAB V PENUTUP.....	111
5.1 Kesimpulan .....	111
5.1.1 Perkembangan Efektivitas dan Efisiensi Desain Arsitektur Rusuna di Jakarta .....	111
5.1.2 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Perkembangan Efektivitas dan Efisiensi Desain Arsitektur Rusuna di Jakarta.....	114
5.2 Saran .....	115
GLOSARIUM .....	117
DAFTAR PUSTAKA.....	119

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1. Peta Persebaran Objek Rusuna yang Diteliti .....	3
Gambar 2.1. Tipe Radial .....	12
Gambar 2.2. Tipe Linier, Unit Memanjang Ke Belakang .....	13
Gambar 2.3. Tipe Linier, Unit Memanjang Searah Koridor .....	13
Gambar 2.4. <i>Single-Loaded Corridor</i> .....	13
Gambar 2.5. <i>Double-Loaded Corridor</i> .....	14
Gambar 2.6. <i>Corridor with Void</i> .....	14
Gambar 2.7. Diagram Hubungan Ruang Publik Pada Rusun .....	16
Gambar 2.8. Diagram Hubungan Antar Ruang Pada Unit Hunian Rumah Susun .....	17
Gambar 2.9. Dimensi Ruang Gerak Manusia pada Koridor .....	18
Gambar 2.10. Ukuran Minimal <i>Hall Elevator</i> .....	21
Gambar 2.12. Prototype Tampak dan Potongan Rusuna .....	22
Gambar 2.13. Grafik Pertumbuhan Ekonomi di Indonesia tahun 1990-2013 dalam Persen .....	28
Gambar 3.1. Rusuna Tebet Barat .....	33
Gambar 3.2. Lokasi Rusuna Tebet Barat .....	33
Gambar 3.3. Denah-denah dan Tampak Rusuna Tebet Barat .....	34
Gambar 3.4. Rusuna Marunda .....	36
Gambar 3.5. Lokasi Rusuna Marunda .....	36
Gambar 3.6. Denah-denah dan Tampak Rusuna Marunda .....	37
Gambar 3.7. Rusuna Tambora <i>Tower</i> .....	39
Gambar 3.8. Rusuna KS Tubun .....	39
Gambar 3.9. Lokasi Rusuna Tambora <i>Tower</i> .....	40
Gambar 3.10. Denah-denah dan Tampak Rusuna Tambora <i>Tower</i> .....	41
Gambar 3.11. Lokasi Rusuna KS Tubun .....	42
Gambar 3.12. Denah-denah dan Tampak Rusuna KS Tubun .....	43
Gambar 4.1. Denah Sarusun Tebet Barat .....	45
Gambar 4.2. Perbandingan Ruang yang Terbentuk pada Tapak Rusuna Tebet Barat .....	46
Gambar 4.3. Jalur Sirkulasi Horizontal (Koridor) dan NLA pada Lantai Satu Rusuna Tebet Barat .....	46



Gambar 4.4. Jalur Sirkulasi Horizontal (Koridor) dan NLA pada Lantai Tipikal Rusuna Tebet Barat.....	47
Gambar 4.5. Posisi Sirkulasi Vertikal pada Rusuna Tebet Barat .....	48
Gambar 4.6. Dimensi Tangga pada Rusuna Tebet Barat .....	48
Gambar 4.7. Lokasi dan Jarak Pencapaian Maksimal ke Jalur <i>Exit</i> pada Rusuna Tebet Barat .....	50
Gambar 4.8. Lokasi dan Jumlah Jalur <i>Exit</i> pada Rusuna Tebet Barat .....	51
Gambar 4.9. Kemungkinan-kemungkinan Konfigurasi Denah pada Rusuna Tebet Barat	52
Gambar 4.10. Kemungkinan Beberapa Konfigurasi Internal Rusuna Tebet Barat.....	53
Gambar 4.11. Denah Sarusun Marunda.....	57
Gambar 4.12. Perbandingan Ruang yang Terbentuk pada Tapak Rusuna Marunda .....	58
Gambar 4.13. Jalur Sirkulasi Horizontal (Koridor) dan NLA pada Lantai Satu Rusuna Marunda .....	59
Gambar 4.14. Jalur Sirkulasi Horizontal (Koridor) dan NLA pada Lantai Tipikal Rusuna Marunda.....	59
Gambar 4.15. Posisi Sirkulasi Vertikal pada Rusuna Marunda .....	60
Gambar 4.16. Dimensi Tangga pada Rusuna Marunda .....	61
Gambar 4.17. Area Sirkulasi Vertikal pada Rusuna Marunda .....	63
Gambar 4.18. Lokasi dan Jarak Pencapaian Maksimal ke Jalur <i>Exit</i> pada Rusuna Marunda .....	64
Gambar 4.19. Posisi Sirkulasi Vertikal pada Rusuna Marunda .....	66
Gambar 4.20. Lokasi dan Jumlah Jalur <i>Exit</i> pada Rusuna Marunda.....	67
Gambar 4.21. Kemungkinan-kemungkinan Konfigurasi Denah pada Rusuna Marunda ..	68
Gambar 4.22. Kemungkinan Beberapa Konfigurasi Internal Rusuna Marunda.....	69
Gambar 4.23. Denah Sarusun Tambora <i>Tower</i> .....	73
Gambar 4.24. Perbandingan Ruang yang Terbentuk pada Tapak Rusuna Tambora <i>Tower</i> .....	74
Gambar 4.25. Jalur Sirkulasi Horizontal (Koridor) dan NLA pada Lantai Satu Rusuna Tambora <i>Tower</i> .....	75
Gambar 4.26. Jalur Sirkulasi Horizontal (Koridor) dan NLA pada Lantai Dua Rusuna Tambora <i>Tower</i> .....	75
Gambar 4.27. Jalur Sirkulasi Horizontal (Koridor) dan NLA pada Lantai Tipikal Rusuna Tambora <i>Tower</i> .....	75
Gambar 4.28. Posisi Sirkulasi Vertikal pada Rusuna Tambora <i>Tower</i> .....	77

Gambar 4.29. Dimensi Tangga pada Rusuna Tambora <i>Tower</i> .....	77
Gambar 4.30. Area Sirkulasi Vertikal pada Rusuna Tambora <i>Tower</i> .....	79
Gambar 4.31. Lokasi dan Jarak Pencapaian Maksimal ke Jalur <i>Exit</i> pada Rusuna Tambora <i>Tower</i> .....	80
Gambar 4.32. Posisi Sirkulasi Vertikal pada Rusuna Tambora <i>Tower</i> .....	82
Gambar 4.33. Lokasi dan Jumlah Jalur <i>Exit</i> pada Rusuna Tambora <i>Tower</i> .....	84
Gambar 4.34. Kemungkinan-kemungkinan Konfigurasi Denah pada Rusuna Tambora <i>Tower</i> .....	85
Gambar 4.35. Kemungkinan Beberapa Konfigurasi Internal Rusuna Tambora <i>Tower</i> .....	86
Gambar 4.36. Denah Sarusun KS Tubun .....	91
Gambar 4.37. Perbandingan Ruang yang Terbentuk pada Tapak.....	91
Gambar 4.38. Jalur Sirkulasi Horizontal (Koridor) dan NLA pada Lantai Satu Rusuna KS Tubun.....	92
Gambar 4.39. Jalur Sirkulasi Horizontal (Koridor) dan NLA pada Lantai Dua Rusuna KS Tubun.....	92
Gambar 4.40. Jalur Sirkulasi Horizontal (Koridor) dan NLA pada Lantai Tipikal Rusuna KS Tubun.....	93
Gambar 4.41. Area Sirkulasi Vertikal pada Rusuna KS Tubun.....	94
Gambar 4.42. Lokasi dan Jarak Pencapaian Maksimal ke Jalur <i>Exit</i> pada Rusuna KS Tubun .....	95
Gambar 4.43. Posisi Sirkulasi Vertikal pada Rusuna KS Tubun .....	97
Gambar 4.44. Lokasi dan Jumlah Jalur <i>Exit</i> pada Rusuna KS Tubun.....	99
Gambar 4.45. Kemungkinan-kemungkinan Konfigurasi Denah pada Rusuna KS Tubun .....	100
Gambar 4.46. Kemungkinan Beberapa Konfigurasi Internal Rusuna KS Tubun.....	101
Gambar 4.47. Grafik Perkembangan Nilai NGR Rusuna .....	106
Gambar 4.48. Grafik Perkembangan Nilai PAR Rusuna.....	107
Gambar 5.1. Perbandingan Bentuk Massa U dan H .....	114



## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1. Daftar Objek Penelitian .....	3
Tabel 2.1. Tipe Unit Hunian Rusunawa dan Fasilitas di Dalamnya .....	15
Tabel 2.2. Variasi Tipe Rumah Susun Sederhana .....	17
Tabel 2.3. Kebutuhan Luas Minimal Sarusun .....	18
Tabel 2.4. Standar Dimensi Lebar Koridor pada Rumah Susun Sederhana .....	19
Tabel 2.5. Standar Lebar Ukuran Tangga.....	19
Tabel 2.6. Standar Jumlah <i>Exit</i> Kebakaran Berdasarkan Jumlah Pengguna Lantai .....	21
Tabel 3.1. Daftar Rusuna yang Dibangun Pada Periode 1980an di Jakarta .....	31
Tabel 3.2. Daftar Rusuna yang Dibangun Pada Periode 1990an di Jakarta .....	32
Tabel 3.3. Daftar Rusuna yang Dibangun Pada Periode 2000an di Jakarta .....	35
Tabel 3.4. Daftar Rusuna yang Dibangun Pada Periode 2000an di Jakarta .....	38
Tabel 4.1. Data Pengamatan terhadap Dimensi Koridor Rusuna Tebet Barat .....	47
Tabel 4.2. Data Pengamatan terhadap Dimensi Tangga Rusuna Tebet Barat .....	49
Tabel 4.3. Studi Banding terhadap Tangga di Rusuna Tebet Barat .....	49
Tabel 4.4. Data Pengamatan terhadap Dimensi Tangga Rusuna Tebet Barat .....	50
Tabel 4.5. Data Pengamatan terhadap Ketinggian Antar Lantai Rusuna Tebet Barat.....	50
Tabel 4.6. Hasil Studi Banding Konfigurasi Denah Sarusun Rusuna Tebet Barat.....	52
Tabel 4.7. Hasil Studi Banding Konfigurasi Internal Rusuna Tebet Barat .....	54
Tabel 4.8. Hasil Pengamatan terhadap Luas Lantai Rusuna Tebet Barat .....	56
Tabel 4.9. Hasil Pengamatan terhadap Luas Lantai Rusuna Tebet Barat .....	56
Tabel 4.10. Data Pengamatan terhadap Dimensi Koridor Rusuna Marunda .....	59
Tabel 4.11. Data Pengamatan terhadap Dimensi Tangga 1 Rusuna Marunda .....	61
Tabel 4.12. Data Pengamatan terhadap Dimensi Tangga 2 Rusuna Marunda .....	61
Tabel 4.13. Studi Banding terhadap Tangga 1 di Rusuna Marunda .....	62
Tabel 4.14. Studi Banding terhadap Tangga 2 di Rusuna Marunda .....	63
Tabel 4.15. Data Pengamatan terhadap Dimensi Tangga Rusuna Tebet Barat .....	65
Tabel 4.16. Data Pengamatan terhadap Ketinggian Antar Lantai Rusuna Marunda.....	65
Tabel 4.17. Hasil Studi Banding Konfigurasi Denah Sarusun Rusuna Marunda.....	68
Tabel 4.18. Hasil Studi Banding Konfigurasi Internal Rusuna Marunda.....	70
Tabel 4.19. Hasil Pengamatan terhadap Luas Lantai Rusuna Marunda.....	72
Tabel 4.20. Hasil Pengamatan terhadap Luas Lantai Rusuna Marunda.....	72

Tabel 4.21. Data Pengamatan terhadap Dimensi Koridor Rusuna Tambora <i>Tower</i> .....	76
Tabel 4.22. Data Pengamatan terhadap Dimensi Tangga Rusuna Tambora <i>Tower</i> .....	77
Tabel 4.23. Studi Banding terhadap Tangga di Rusuna Tambora <i>Tower</i> .....	78
Tabel 4.24. Data Pengamatan terhadap Dimensi Tangga Rusuna Tambora <i>Tower</i> .....	80
Tabel 4.25. Data Pengamatan terhadap Ketinggian Antar Lantai Rusuna Tambora <i>Tower</i> .....	81
Tabel 4.26. Luas Area <i>Hall</i> pada Rusuna Tambora <i>Tower</i> .....	83
Tabel 4.27. Hasil Studi Banding Konfigurasi Denah Sarusun Rusuna Tambora <i>Tower</i> ...	85
Tabel 4.28. Hasil Studi Banding Konfigurasi Internal Rusuna Tambora <i>Tower</i> .....	86
Tabel 4.29. Hasil Pengamatan terhadap Luas Lantai Rusuna Tambora <i>Tower</i> .....	89
Tabel 4.30. Hasil Pengamatan terhadap Luas Lantai Rusuna Tambora <i>Tower</i> .....	89
Tabel 4.31. Data Pengamatan terhadap Dimensi Koridor Rusuna KS Tubun.....	93
Tabel 4.32. Data Pengamatan terhadap Ketinggian Antar Lantai Rusuna KS Tubun .....	95
Tabel 4.26. Luas Area <i>Hall</i> pada Rusuna KS Tubun.....	98
Tabel 4.33. Hasil Studi Banding Konfigurasi Denah Sarusun Rusuna KS Tubun .....	100
Tabel 4.34. Hasil Studi Banding Konfigurasi Internal Rusuna KS Tubun.....	102
Tabel 4.35. Hasil Pengamatan terhadap Luas Lantai Rusuna KS Tubun.....	104
Tabel 4.36. Hasil Pengamatan terhadap Luas Lantai Rusuna KS Tubun.....	105
Tabel 4.37. Efektivitas dan Efisiensi Elemen-Elemen Bangunan pada Rusuna.....	106
Tabel 5.1. Tingkatan Efektivitas dan Efisiensi Rusuna .....	111

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1.	Denah Lantai Dasar dan Lantai Tipikal Rusuna Tebet Barat.....	121
Lampiran 2.	Denah Sarusun dan Tampak Depan Rusuna Tebet Barat .....	122
Lampiran 3.	Denah Lantai Dasar dan Lantai Tipikal Rusuna Marunda.....	123
Lampiran 4.	Denah Sarusun dan Tampak Depan Rusuna Marunda.....	124
Lampiran 5.	Denah Lantai Dasar dan Lantai Dua Rusuna Tambora <i>Tower</i> .....	125
Lampiran 6.	Denah Lantai Tipikal dan Sarusun Rusuna Tambora <i>Tower</i> .....	126
Lampiran 7.	Tampak Depan Rusuna Tambora <i>Tower</i> .....	127
Lampiran 8.	Denah Lantai Dasar dan Lantai Dua Rusuna KS Tubun .....	128
Lampiran 9.	Denah Lantai Tipikal dan Sarusun Rusuna KS Tubun .....	129
Lampiran 10.	Tampak Depan Rusuna KS Tubun .....	130



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Rumah susun sederhana (Rusuna) merupakan salah satu program Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang sedang dikembangkan. Tujuan utama dibangunnya Rusuna adalah untuk menjawab permasalahan kebutuhan perumahan permukiman sebagian besar penduduk Jakarta yang berlatar belakang ekonomi menengah ke bawah di tengah keterbatasan lahan kota. Oleh karena itu pembangunan Rusuna menuntut suatu pembangunan yang seefektif dan seefisien mungkin.

Dalam perkembangannya, desain arsitektur Rusuna terus mengalami perkembangan dalam upaya meningkatkan kualitas hidup penghuni di dalamnya dengan desain yang seefektif dan seefisien mungkin. Selain itu perkembangan zaman serta teknologi cukup banyak memengaruhi perkembangan desain arsitektur Rusuna itu sendiri. Ke depannya, Rusuna diprediksi akan terus mengalami perkembangan ke depannya guna memenuhi perkembangan kebutuhan penduduknya, tuntutan perkembangan faktor-faktor lain yang mempengaruhinya, serta peningkatan kualitas hidup masyarakat yang berlatarbelakang ekonomi menengah ke bawah tersebut.

Untuk menyikapi hal tersebut, terlebih dahulu diperlukan evaluasi terhadap desain-desain Rusuna terdahulu sejak awal pembangunan Rusuna hingga sekarang. Selain itu perlu juga mempelajari faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya perkembangan Rusuna di Jakarta. Dengan sadar akan hal-hal tersebut, pembangunan selanjutnya diharapkan dapat mencapai sasaran pembangunan semula dengan menciptakan suatu desain Rusuna yang semakin efektif dan efisien serta lebih baik ke depannya.

### **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan fenomena yang telah dijabarkan, maka masalah yang dibahas dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut:

- Bagaimana efektivitas dan efisiensi desain rumah susun sederhana di Jakarta sejak awal pembangunan hingga tahun 2017?
- Faktor-faktor apa saja yang menyebabkan perubahan pada perkembangan tersebut?



### **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan yang dirumuskan, tujuan dari penelitian ini adalah:

- Mengetahui perkembangan efektivitas dan efisiensi desain arsitektur rumah susun sederhana di Jakarta sejak awal pembangunan hingga tahun 2017.
- Menganalisis faktor-faktor apa saja yang menyebabkan perkembangan pada arsitektur Rusuna di Jakarta, serta memberikan gambaran mengenai perkembangan arsitektur Rusuna di Jakarta selanjutnya.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

#### **1.4.1 Manfaat Teoritis**

Penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi masyarakat ilmiah pada bidang arsitektur, khususnya dalam mendesain rumah susun sederhana untuk memenuhi kebutuhan penghuninya serta mencapai desain yang efektif dan efisien serta berkelanjutan dan harmonis dengan lingkungan sekitarnya.

#### **1.4.2 Manfaat Praktis**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi instansi pemerintah dalam penyelenggaraan pembangunan rumah susun sederhana selanjutnya dengan memperhatikan faktor-faktor apa saja yang turut berpengaruh pada perkembangan arsitekturnya. Selain itu penelitian ini juga dapat memberikan acuan mengenai perkembangan arsitektur rumah susun sederhana di masa mendatang.

### **1.5 Ruang Lingkup Penelitian**

Jenis hunian vertikal yang dipilih adalah Rusuna yang berlokasi di Jakarta berdasarkan pertimbangan berikut:

- Jakarta merupakan ibu kota dan pusat perkembangan negara Indonesia.
- Potensi pembangunan ke depannya besar karena jumlah penduduk di Jakarta yang terus bertambah dan permintaan akan hunian layak huni juga terus meningkat.

Penelitian ini akan difokuskan untuk membahas arsitektur rumah susun sederhana di kota Jakarta, yang mencakup sebagai berikut:





- Ketinggian bangunan Rusuna: jumlah lantai pada satu bangunan Rusuna dan jarak antar lantai.
- Bentuk massa Rusuna: tatanan ruang dan sirkulasi internal pada Rusuna.

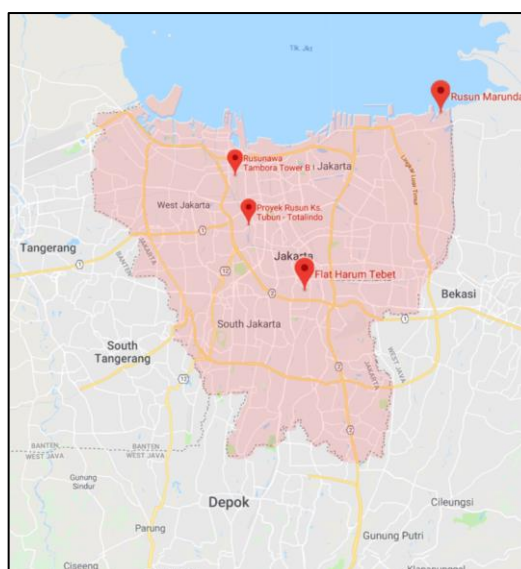
- Dimensi dan luas Rusuna: luas dan perimeter massa bangunan, sirkulasi internal, dan unit hunian

Objek perkembangan Rusuna yang digunakan adalah Rusuna yang dibangun sejak awal pembangunan (tahun 1980) hingga tahun 2017. Objek-objek Rusuna dibandingkan berdasarkan perkembangan dari tahun-ke tahunnya. Pada penelitian ini pemilihan objek Rusuna berdasarkan bentuk arsitektur Rusuna yang mewakili pada masanya.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, objek Rusunawa yang digunakan untuk penelitian ini dengan data sebagai berikut:

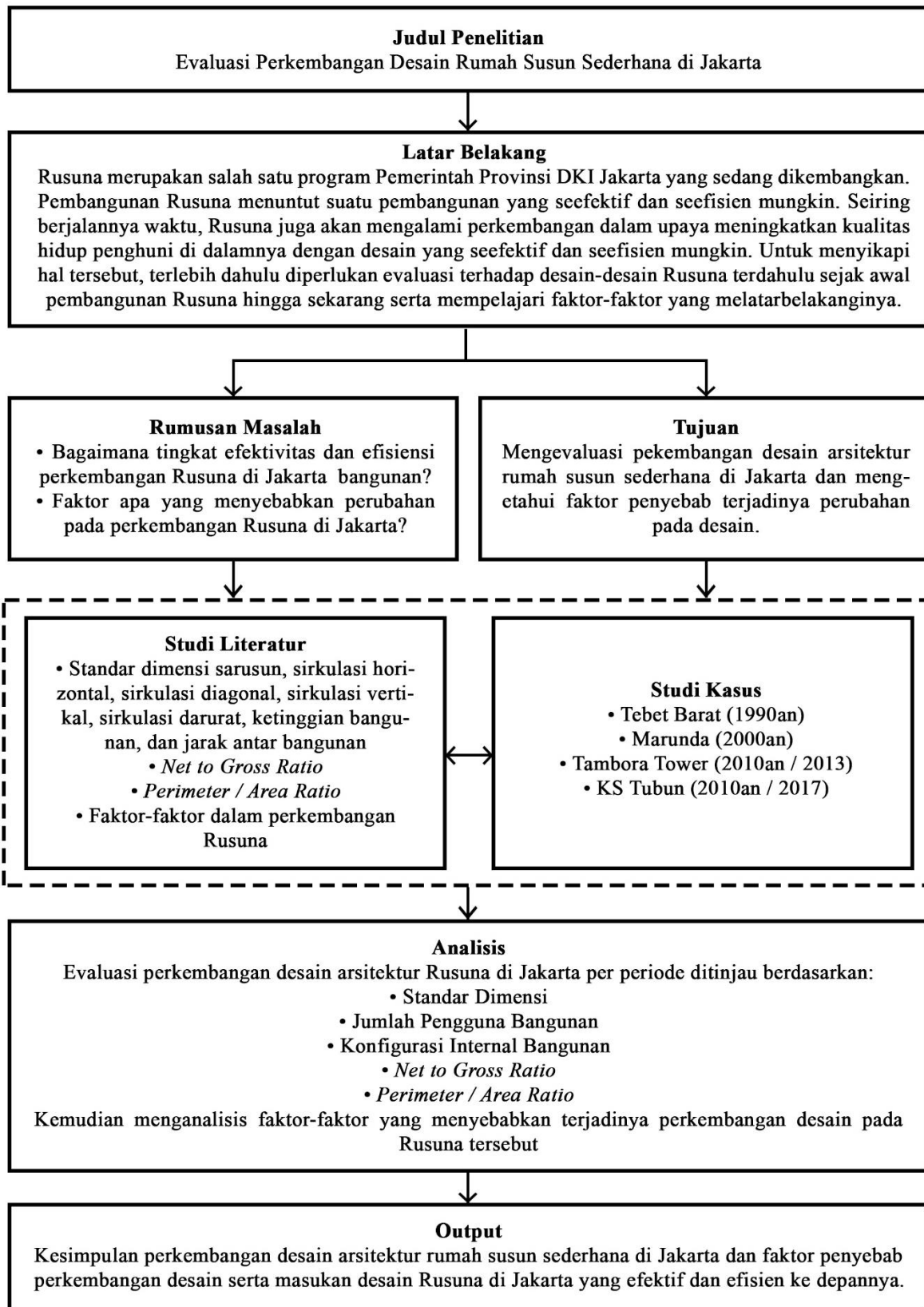
Tabel 1.1. Daftar Objek Penelitian

Rusuna	Periode
- (Sudah tidak ada objek yang beroperasi)	1980an
 Tebet Barat (1996) Tipe 21 5 lantai	1990an
 Marunda (2008) Tipe 30 6 lantai	2000an
 Tambora <i>Tower</i> (2013) Tipe 36 16 lantai	2010an
 KS Tubun (2017) Tipe 36 16 lantai	

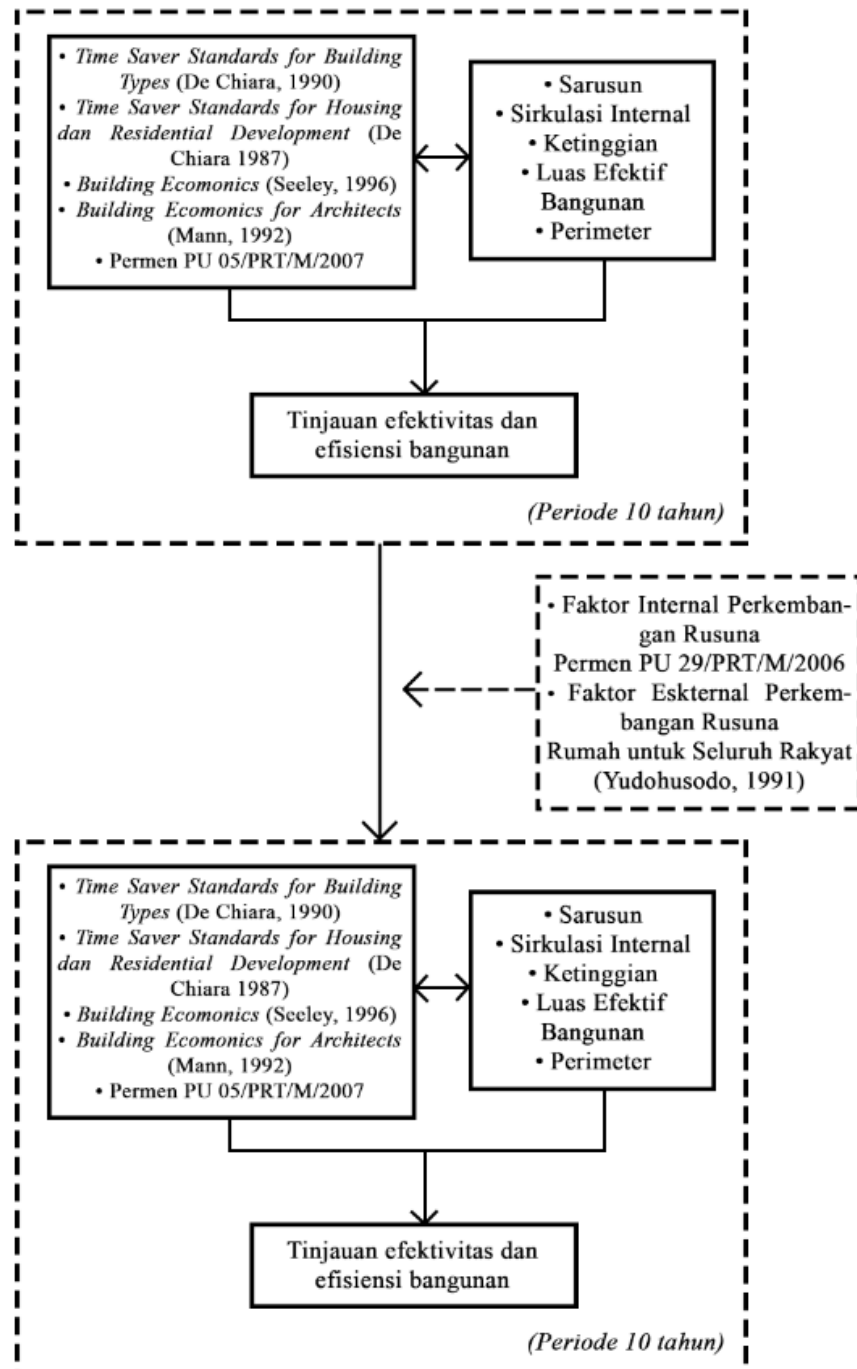


Gambar 1.1. Peta Persebaran Objek Rusuna yang Diteliti  
(Sumber: Google Maps, 2018)

## 1.6 Kerangka Penelitian



## 1.7 Kajian Teoritik



## 1.8 Metodologi Penelitian

### 1.8.1 Jenis Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kuantitatif dan kualitatif. Penelitian ini dilakukan dengan mengumpulkan data-data

berupa gambar kerja dan denah unit-unit umah susun sederhana yang telah dibangun di Jakarta. Rusuna tersebut kemudian dikelompokkan per periode berdasarkan tipologi arsitekturnya untuk memilih objek yang mewakili per periode untuk diteliti. Rusuna yang hendak diteliti kemudian dievaluasi secara kuantitatif untuk mengetahui efektivitas dan efisiensinya.

Analisis selanjutnya dilakukan secara kualitatif dengan menggunakan metode komparasi. Metode komparasi meruakan penelitian yang membandingkan dan menguji perbedaan dua kelompok atau lebih. Pada penelitian ini, metode komparasi dilakukan dengan membandingkan dan menganalisis objek Rusuna antar periode terkait dengan perkembangan efektifitas dan efisiensi, kemudian mencari faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya perkembangan tersebut.

### **1.8.2 Tempat dan Waktu Penelitian**

Penelitian mengenai perkembangan desain unit rumah susun sederhana sewa ini dilakukan dengan mencari data terkait daftar Rusuna di Jakarta serta denah-denang unitnya ke Dinas Perumahan dan Gedung Pemda Provinsi DKI Jakarta, Perumnas, maupun dengan survei langsung ke Rusuna bersangkutan yang dilakukan pada tahap awal penelitian.

Rincian waktu dan tempat penelitian yang dilakukan sebagai berikut:

- 29 Januari 2018: Memasukan surat izin ke Dinas Perumahan DKI Jakarta (ke Ibu Lies staf Bidang Kepegawaian)
- 31 Januari 2018: Meminta data-data yang dibutuhkan ke Dinas Perumahan DKI Jakarta (data daftar Rusuna di Jakarta dan wawancara dengan Jani Malau dan Anindhita, staf Bidang Perencanaan Teknis DPRKP)
- 15 Februari 2018: Meminta data-data yang dibutuhkan ke Dinas Perumahan DKI Jakarta (gambar kerja objek Rusuna dan wawancara dengan Pritha Prabowo, staf Bidang Perencanaan Teknis DPRKP)
- 21 Februari 2018: Meminta data-data yang dibutuhkan ke Dinas Perumahan DKI Jakarta (gambar kerja objek Rusuna ke Pritha Prabowo staf Bidang Perencanaan Teknis DPRKP)

- 26 Februari 2018: Meminta data-data yang dibutuhkan ke Dinas Perumahan DKI Jakarta (gambar kerja objek Rusuna ke Tinna, staf Bidang Pembangunan Perumahan dan Permukiman)

### **1.8.3 Sumber Data**

Sumber data pada penelitian ini berasal dari hasil studi objek secara langsung ke lapangan dan studi literatur. Data yang diperoleh dari studi objek secara landing antara lain berupa foto, denah, dan sketsa objek, sedangkan sumber data literatur didapatkan dari teori-teori pada buku maupun internet.

### **1.8.4 Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data yang digunakan untuk memenuhi keperluan penelitian ini antara lain:

- Studi Dokumen
 

Studi dokumen dilakukan dengan meminta dokumen terkait objek yang hendak diteliti ke pihak terkait. Data yang dikumpulkan dari studi lapangan ini adalah berupa gambar kerja (denah, tampak, dan potongan) objek yang hendak diteliti.
- Studi Literatur
 

Studi literatur dengan mengidentifikasi data dan referensi yang dapat digunakan sebagai pendukung pengamatan dan analisis, meliputi peraturan perundang-undangan terkait rumah susun, tipologi desain rumah susun, serta kondisi perkembangan rumah susun di Jakarta.

### **1.8.5 Teknik Analisis Data**

Teknik analisis yang dilakukan dalam penelitian ini dilakukan dengan runtutan sebagai berikut:

- Mengklasifikasikan objek-objek Rusuna di Jakarta per periode waktu dan tipologi bangunannya, kemudian memilih objek yang mewakili per periode dan tipologinya untuk dievaluasi.
- Mengevaluasi desain objek-objek Rusuna yang diteliti berdasarkan gambar kerja masing-masing objek Rusuna (gambar denah, tampak, dan potongan) terhadap standar-standar, kaidah-kaidah arsitektur, dan peraturan perundang-undangan terkait dengan Rumah Susun.

- Membandingkan hasil evaluasi tiap objek Rusuna yang diteliti secara periodisasi untuk melihat perkembangan efektivitas dan efisiensinya.
- Menganalisis faktor-faktor internal maupun eksternal yang menyebabkan perkembangan pada desain arsitektur objek Rusuna yang diteliti.
- Menarik kesimpulan mengenai desain arsitektur Rusuna yang efektif dan efisien sebagai saran untuk pembangunan ke depannya.

## 1.9 Sistematika Pembahasan

Sistematika penyusunan penelitian Perkembangan Desain Rumah Susun Sederhana Sewa di Jakarta meliputi:

- Bab I Pendahuluan  
Bab pendahuluan terdiri dari poin-poin yang meliputi: topik, latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, ruang lingkup penelitian, kerangka penelitian, dan kerangka teoretik.
- Bab II Gambaran Umum Rumah Susun Sederhana  
Bab ini memuat teori yang akan digunakan dalam melakukan penelitian. Adapun teori yang dimuat meliputi: pengertian Rusuna, tipologi Rusuna, standar dimensi serta persyaratan yang perlu diperhatikan dalam Rusuna, kajian desain Rusuna dilihat dari efektivitas dan efisiensinya, serta faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan desain arsitektur Rusuna.
- Bab III Perkembangan Arsitektur Rumah Susun Sederhana  
Bab ini dimulai dengan memaparkan perkembangan arsitektur Rusuna di Indonesia, kemudian perkembangan arsitektur Rusuna di Jakarta sendiri, dilengkapi dengan data-data Rusuna yang dibangun di Jakarta. Selain itu juga memuat mengenai deskripsi umum objek yang diteliti serta pemaparan data-data dan tipologi Rusuna serta gambaran umum objek yang diteliti.
- Bab IV Analisis Perkembangan Arsitektur Rumah Susun Sederhana di Jakarta  
Bab ini membahas mengenai evaluasi desain Rusuna dengan meninjau elemen-elemen Rusuna (dengan berdasarkan standar dimensi, jumlah pengguna bangunan, konfigurasi internal bangunan), meninjau nilai *Net to Gross Ratio*, dan meninjau nilai *Perimeter to Area Ratio*.

- Bab V Penutup

Bab ini berisi kesimpulan akhir yang ditarik berdasarkan analisis yang dilakukan pada bab sebelumnya, berupa jawaban atas perkembangan arsitektur Rusuna di Jakarta terkait efektivitas dan efisiensi bangunan serta faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan tersebut. Bab ini juga berisi mengenai saran untuk desain arsitektur Rusuna untuk ke depannya.



