

**RUMAH SUSUN SEDERHANA DI KAWASAN 3 & 4 SLE  
PALEMBANG**

**LANDASAN KONSEPTUAL PERENCANAAN DAN PERANCANGAN  
TUGAS AKHIR**

**PROGRAM STUDI TEKNIK ARSITEKTUR**

**Sebagai salah satu syarat untuk mencapai**

**Gelar Sarjana Teknik**



**Disusun Oleh:**

**LELI HESANULHUDA**

**03091406008**

**Dosen Pembimbing:**

**WIENY TRIYULY, ST., M.P.**

**IWAN MURAMAN IBNU, ST., M.P.**

**PROGRAM STUDI TEKNIK ARSITEKTUR**

**JURUSAN TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN**

**UNIVERSITAS PAHLAWAN PALEMBANG**



S  
728.307  
Leli  
2014

R.26614/27175

**RUMAH SUSUN SEDERHANA DI KAWASAN 3 & 4 ULU  
PALEMBANG**

**LANDASAN KONSEPTUAL PERENCANAAN DAN PERANCANGAN  
TUGAS AKHIR**

**PROGRAM STUDI TEKNIK ARSITEKTUR**

Sebagai salah satu syarat untuk mencapai

Gelar Sarjana Teknik



**Disusun Oleh:**

**LELI IHSANULHUDA**

**03091406008**

**Dosen Pembimbing:**

**WIENY TRIYULY, ST., MT**

**IWAN MURAMAN IBNU, ST., MT**

**PROGRAM STUDI TEKNIK ARSITEKTUR  
JURUSAN TEKNIK SIPIL FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

**2014**



**LEMBAR PENGESAHAN**  
**PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**  
**RUMAH SUSUN SEDERHANA DI KAWASAN 3 & 4 ULU PALEMBANG**

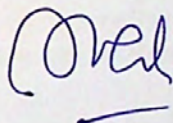
**Oleh:**

**Leli Ihsanulhuda**  
**NIM : 03091406008**

**Palembang, April 2014**

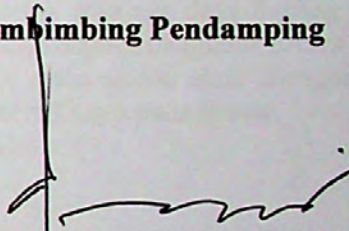
**Menyetujui,**

**Pembimbing Utama**



**Wienty Triyuly S.T., M.T**  
**197705282001122002**

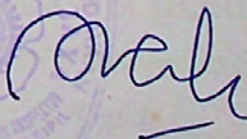
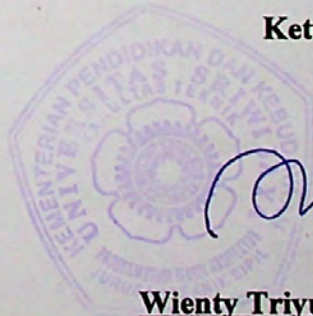
**Pembimbing Pendamping**



**Iwan Muraman Ibnu S.T., M.T**  
**197003252002121002**

**Program Studi Arsitektur**  
**Fakultas Teknik Universitas Sriwijaya**

**Ketua,**



**Wienty Triyuli S.T., M.T**

**197705282001122002**



## Abstrak

Leli, Ihsanulhuda "Perencanaan dan Perancangan Rumah Susun Sederhana di Kawasan 3 & 4 Ulu Palembang". Landasan Konseptual, S1, Program Studi Arsitektur Universitas Sriwijaya, 2014, xii + 111 halaman

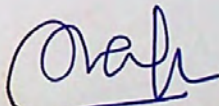
Rumah susun sederhana merupakan sebuah alternatif pemenuhan kebutuhan hunian bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah di kawasan 3 & 4 Ulu Palembang. Perencanaan ini meliputi fungsi hunian berupa bangunan rumah susun, masjid, area kuliner, retail, lapangan olahraga, dll. Selain berfungsi secara fungsional, rumah susun sederhana ini diharapkan mampu mewadahi aktivitas masyarakat. Dengan mempertimbangkan calon penghuni yang mayoritas adalah masyarakat golongan menengah bawah, maka didapatkan konsep arsitektur perilaku yang perencanaannya akan menerapkan hal-hal yang berkaitan dengan orientasi kebersamaan pengguna rumah susun dan lingkungannya seperti penerapan variasi tipe hunian, penggunaan selasar yang lebih besar, banyaknya ruang terbuka sebagai media interaksi, menyediakan tempat usaha sebagai stimulan perekonomian penghuni, serta pengoptimalan material dan sumber daya alam mengingat bangunan rumah susun dirancang sederhana dan ramah lingkungan. Mencermati keadaan eksisting kawasan yang berdekatan dengan Sungai Musi maka pertimbangan struktur pada daerah rawa digunakan untuk menjaga daya dukung tanah. Desain bangunan pada bangunan rumah susun akan mengadaptasi bangunan secara hemat energi, sedangkan pada massa perumahan MBR dan resto apung akan mengadaptasi bangunan tradisional dengan benang merah berupa material kayu pada fasade.

**Kata kunci:** Rumah susun, sederhana, terjangkau, perilaku

Palembang, April 2014

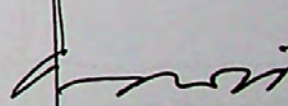
Menyetujui,

Pembimbing Utama



Wienty Triyuly, ST., MT.  
NIP. 197705282001122002

Pembimbing Pendamping

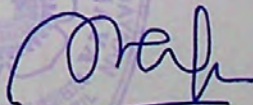


Iwan Muraman Ibnu, S.T., M.T.  
NIP. 197003252002121002

Program Studi Arsitektur

Fakultas Teknik Universitas Sriwijaya

Ketua,



Wienty Triyuly, ST., MT.  
NIP. 197705282001122002



## ***Abstract***

*Leli, Ihsanulhuda " Planning and Designing Affordable Housing in Regions 3 & 4 Ulu Palembang ". Conceptual Grounding, S1, Sriwijaya University Architecture Program, 2014, xii + 111 pages*

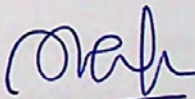
*Affordable housing are an alternative to meet the housing needs of lower middle income people in the region 3 & 4 Ulu Palembang. This plan includes the function of a residential affordable housing, mosque, area culinary, retail, sports fields, etc. In addition to functioning as a functional, simple flats is expected to accommodate the public. Taking into account that the majority of prospective residents is lower middle class society, then the behavior architectural concept plans will implement matters related to the orientation of the user and application environment, such as variations in the type of occupancy, many open spaces as media interaction, providing a place of business as an economic stimulant occupants, as well as the optimization of materials and natural resources considering building flats designed a simple and environmentally friendly. Looking at the existing state of the area adjacent to the consideration of the structure of the Musi river in the swamp area is used to keep the soil bearing capacity. The design of the affordable housing on the building will adapt the building as energy efficient, while the mass of low-income housing and a culinary area will adapt traditional building materials such as wood thread on the facade.*

**Keywords:** *House flats, simple, affordable, behavior*

Palembang, April 2014

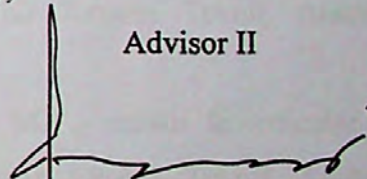
Acknowledged by,

Advisor I



Wienty Triyuly, ST., MT.  
NIP. 197705282001122002

Advisor II

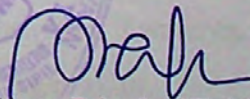


Iwan Muraman Ibnu, S.T., M.T.  
NIP. 197003252002121002

Architecture Study Program

Engineering Faculty Sriwijaya University

Head,



Wienty Triyuly, ST., MT.  
NIP. 197705282001122002





## Kata Pengantar

### *Assalaamu'alaikum Wr. Wb*

*Alhamdulillah* rabbi'l'alam, puji syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan segala pertolongan serta nikmat rahmat-Nya kepada kita semua dan shalawat juga salam tidak lupa terucapkan kepada Nabi Muhammad SAW beserta para sahabat, keluarga yang telah membawa kita menuju damai dan indahNya Islam. Berkat hidayah-Nya jua, penulis dapat menyelesaikan skripsi tugas akhir dengan judul *Landasan Konseptual Perencanaan dan Perancangan Rumah Susun Sederhana di Kawasan 3 & 4 Ulu Palembang* sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan.

Dalam proses penyelesaian skripsi tugas akhir ini penulis banyak mendapatkan bimbingan serta pengarahan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung. Untuk itu penulis sangat berterima kasih kepada:

1. Orang tua dan keluarga besar tercinta yang selalu mendukung dan mendoakan dalam setiap langkah dan upaya,
2. Ibu Wienty Triyuly S.T, M.T., selaku ketua jurusan Prodi Arsitektur dan pembimbing utama Tugas Akhir Jurusan Teknik Arsitektur Universitas Sriwijaya,
3. Bapak Iwan Muraman Ibnu, S.T., M.T., selaku koordinator dan pembimbing pendamping Tugas Akhir Jurusan Teknik Arsitektur Universitas Sriwijaya.
4. Ketua RT 9, 10, 11, dan 12 beserta Bapak Agus dan keluarga di Perumahan MBR Kelurahan 3 & 4 Ulu yang telah memberikan waktu dan tempat dalam proses pengumpulan data.
5. Rekan-rekan Mahasiswa Teknik Arsitektur Universitas Sriwijaya khususnya angkatan 2009, dan semua pihak – pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu namanya, yang telah ikut membantu penyelesaian skripsi tugas akhir.





Penulis meyakini bahwa masih terdapat kekurangan dan kelemahan yang tidak ketahui dan tidak disadari dalam penulisan skripsi ini. Untuk itu, penulis mengharapkan segala masukan, kritik dan saran yang membangun demi perbaikan dan kesempurnaan di masa yang akan datang.

Akhir kata, penulis mengharapkan semoga tulisan ini dapat bermanfaat bagi kita semua, terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb*

Palembang, April 2014

Leli Ihsanulhuda





## DAFTAR ISI

Halaman Judul .....	i
Lembar Pengesahan .....	ii
Abstrak.....	iii
Kata Pengantar.....	v
Daftar Isi .....	vii
Daftar Gambar .....	ix
Daftar Tabel .....	xii

### BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Permasalahan .....	3
1.3 Tujuan .....	4
1.4 Sasaran .....	4
1.5 Ruang Lingkup.....	5
1.6 Metode Penulisan.....	6
1.7 Sistematika Penulisan .....	6

### BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Judul.....	8
2.2 Tinjauan Rumah Susun.....	9
2.2.1 Jenis Rumah Susun .....	10
2.3 Tinjauan Kelurahan 3 & 4 Ulu Palembang.....	15
2.3.1 Tata Guna Lahan.....	15
2.3.2 Fasilitas Umum dan Sosial .....	16
2.3.3 Aksesibilitas.....	16
2.3.4 Perumahan dan Permukiman .....	17
2.4 Tinjauan Kontekstual .....	18
2.5 Tinjauan Fungsional.....	19





2.5.1	Kriteria Pembangunan Rumah Susun .....	19
2.5.2	Tinjauan Aspek Perencanaan Rumah Susun.....	21
2.5.4	Kegiatan dan Fasilitas Rumah Susun.....	23
2.6	Tinjauan Arsitektural .....	25
2.7	Tinjauan Struktur .....	27
2.8	Tinjauan Utilitas.....	28
2.9	Tinjauan Obyek Sejenis .....	31
2.9.1	Rusunawa Cibesut.....	31
2.9.2	Rusunawa Kasnariansyah .....	38

### **BAB III PENDEKATAN PERANCANGAN**

3.1	Dasar Perancangan.....	42
3.2	Elaborasi Tema Perancangan.....	42

### **BAB IV DATA DAN ANALISIS PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

4.1	Analisa Fungsional.....	49
4.1.1	Struktur Kegiatan .....	49
4.1.2	Analisa Kapasitas.....	50
4.2	Alur Kegiatan.....	52
4.3	Analisa Pengelompokan Ruang .....	55
4.4	Analisa Organisasi Ruang.....	58
4.5	Analisa Kebutuhan Besaran Ruang .....	60
4.6	Analisa Kontekstual .....	66
4.6.1	Analisa Pemilihan Tapak .....	66
4.6.2	Analisa Eksisting Tapak .....	67
4.6.3	Analisa Potensi dan Kendala Tapak .....	70
4.6.4	Analisa Regulasi Tapak .....	74
4.6.5	Analisa Topografi Tapak .....	76
4.6.6	Analisa Pasang Surut Tapak .....	77
4.6.7	Analisa Drainase Tapak .....	78





4.6.8	Analisa Vegetasi Tapak .....	78
4.6.9	Analisa Klimatologi Tapak .....	79
4.6.10	Analisa View Tapak.....	80
4.6.11	Analisa Pencapaian Tapak .....	81
4.6.12	Analisa Penzoningan Tapak.....	83
4.7	Analisa Arsitektural .....	84
4.8	Analisa Struktural .....	85
4.8	Analisa Utilitas.....	88

## **BAB V KONSEP PERANCANGAN**

5.1	Konsep Dasar .....	91
5.2	Konsep Perancangan.....	92
5.2.1	Konsep Tapak .....	92
5.2.2	Konsep Bangunan .....	94
5.2.3	Konsep Struktur .....	96
5.2.4	Konsep Utilitas.....	97

## **DAFTAR PUSTAKA**





## Daftar Gambar

Gambar 1.1.	Peta Area Kumuh Kel. 3 & 4 Ulu Palembang .....	2
Gambar 2.1.	Koridor Melayani Satu Sisi.....	11
Gambar 2.2.	Koridor Melayani Dua Sisi .....	12
Gambar 2.3.	Koridor Melayani Dua Sisi di Tepi.....	13
Gambar 2.4.	Koridor Terpusat Ditengah .....	13
Gambar 2.5.	Penggabungan Lantai.....	14
Gambar 2.6.	Peta Tata Guna Lahan di Kel. 3 & 4 Ulu.....	15
Gambar 2.7.	Lokasi Perencanaan Rumah Susun di Kel. 3 & 4 Ulu .....	16
Gambar 2.8.	Aksesibilitas di Kelurahan 3 & 4 Ulu .....	17
Gambar 2.9.	Keadaan Perumahan dan Permukiman di Kel. 3 & 4 Ulu .....	17
Gambar 2.10.	Peta Kawasan Kumuh Kota Palembang.....	18
Gambar 2.11.	Rumah Susun Tipe Slab.....	26
Gambar 2.12.	Rumah Susun Tipe Tower.....	26
Gambar 2.13.	Batasan Tapak Rumah Susun Sewa Cibesut.....	31
Gambar 2.14.	Pola Sirkulasi Rusunawa Cibesut .....	32
Gambar 2.15.	Keadaan Sirkulasi pada Malam Hari .....	32
Gambar 2.16.	Zonasi Rusunawa Cibesut.....	33
Gambar 2.17.	Tipologi Unit tanpa Partisi.....	34
Gambar 2.18.	Tipologi Unit dengan Partisi.....	34
Gambar 2.19.	Tipologi Unit Penambahan Fungsi .....	34
Gambar 2.20.	Beton Bertulang pada Rumah Susun .....	35
Gambar 2.21.	Struktur Kayu pada Ruang Serbaguna.....	35
Gambar 2.22.	Penyediaan Air Bersih .....	35
Gambar 2.23.	Pengaturan Air Kotor.....	36
Gambar 2.24.	Lama Tinggal .....	37
Gambar 2.25.	Jumlah Populasi/Unit.....	37





Gambar 2.26. Penggunaan Ruang.....	37
Gambar 2.27. Penambahan Fungsi .....	37
Gambar 2.28. Aktivitas Warga .....	38
Gambar 2.29. Aula Serbaguna.....	38
Gambar 2.30. Musholla.....	38
Gambar 2.31. Kamar Mandi Umum .....	38
Gambar 2.32. Lapangan Voli.....	38
Gambar 2.33. Rumah Susun Sederhana Kasnariansyah .....	39
Gambar 2.34. Hunian pada Rusunawa Kasnariansyah .....	39
Gambar 2.35. Aktivitas Warga pada Siang Hari.....	40
Gambar 2.36. Fasilitas pada Rusunawa Kasnariansyah.....	40
Gambar 2.37. Ground Tank dan Hydrant .....	41
Gambar 2.38. R. Mesin dan Shaft Sampah.....	41
Gambar 3.1. Aktivitas dan Perilaku Masyarakat .....	51
Gambar 4.1. Struktur Kegiatan .....	49
Gambar 4.2. Struktur Organisasi Rumah Susun .....	53
Gambar 4.3. Alur Kegiatan Penghuni.....	54
Gambar 4.4. Alur Kegiatan Penghuni dengan Usaha Mandiri .....	54
Gambar 4.5. Alur Kegiatan Anak-anak .....	54
Gambar 4.6. Alur Kegiatan Pengelola .....	55
Gambar 4.7. Alur Kegiatan Keamanan.....	55
Gambar 4.8. Alur Kegiatan Tamu.....	55
Gambar 4.9. Organisasi Ruang secara Vertikal .....	59
Gambar 4.10. Organisasi Ruang Lantai Dasar.....	60
Gambar 4.11. Organisasi Ruang Lantai 1-3.....	60
Gambar 4.12. Organisasi Ruang Lantai Atap .....	60
Gambar 4.13. Lokasi Perencanaan Rumah Susun Sederhana.....	66
Gambar 4.14. Rencana Pembangunan Rusunawa.....	67
Gambar 4.15. Kondisi Eksisting .....	67
Gambar 4.16. Lokasi Tapak.....	68
Gambar 4.17. Kondisi Tapak.....	68





Gambar 4.18. Aktivitas Warga .....	69
Gambar 4.19. Akses Masuk .....	69
Gambar 4.20. Kondisi Eksisting Permukiman.....	69
Gambar 4.21. Kendala pada Tapak.....	70
Gambar 4.22. Tanggapan Perancangan Kendala Tapak .....	70
Gambar 4.23. Analisa Potensi Tapak.....	72
Gambar 4.24. Kerajinan Songket Warga .....	72
Gambar 4.25. Kerajinan Senik dan Papan Cuci.....	72
Gambar 4.26. Parkir Perahu.....	73
Gambar 4.27. Kegiatan Ekonomi Warga.....	73
Gambar 4.28. Tanggapan Perancangan Potensi Tapak.....	74
Gambar 4.29. Analisa Regulasi Tapak .....	75
Gambar 4.30. Analisa Topografi Tapak .....	76
Gambar 4.31. Analisa Potongan Topografi Tapak .....	76
Gambar 4.32. Analisa Pasang Surut pada Tapak.....	77
Gambar 4.33. Pasang Surut pada Tapak .....	77
Gambar 4.34. Analisa Drainase pada Tapak.....	78
Gambar 4.35. Drainase pada Tapak.....	78
Gambar 4.36. Analisa Vegetasi .....	78
Gambar 4.37. Analisa Klimatologi .....	79
Gambar 4.38. Klimatologi .....	79
Gambar 4.39. Analisa View.....	81
Gambar 4.40. Analisa View Positif.....	81
Gambar 4.41. Analisa Aksesibilitas.....	82
Gambar 4.42. Tanggapan Analisa Aksesibilitas .....	82
Gambar 4.43. Analisa Penzoningan Tapak.....	83
Gambar 4.44. Zoning Tapak .....	84
Gambar 4.45. Analisa Bentuk Dasar.....	85
Gambar 4.46. Modul Ruang.....	87
Gambar 4.47. Distribusi Air Bersih.....	89
Gambar 4.48. Sistem Jaringan Air Kotor Sedang.....	89





Gambar 4.49. Sistem Jaringan Air Kotor Padat.....	89
Gambar 4.50. Sistem Jaringan Air Kotor Hujan .....	89
Gambar 5.1. Ilustrasi Konsep Dasar .....	91
Gambar 5.2. Konsep Tapak .....	92
Gambar 5.3. Ilustrasi Konsep Hunian.....	94
Gambar 5.4. Konsep Analogi.....	95
Gambar 5.5. Konsep Bentuk Dasar.....	96
Gambar 5.6. Pondasi Tiang Pancang .....	96
Gambar 5.7. Struktur Rangka .....	97
Gambar 5.8. Distribusi Air bersih.....	97
Gambar 5.9. Distribusi Air Kotor .....	98
Gambar 5.10. Distribusi Jaringan Listrik.....	98
Gambar 5.11. Pencahayaan dan Penghawaan Alami.....	98
Gambar 5.12. Lapisan <i>Roof Garden</i> .....	100
Gambar 5.13. <i>Roof Garden</i> .....	100
Gambar 5.14. Penanganan Daerah Rawa.....	100





## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1.	10 Peringkat Derajat Kekumuhan Usulan Lokasi Kawasan Kumuh.....	1
Tabel 2.1.	Luas Lahan Untuk Fasilitas Ling. Rumah Susun .....	24
Tabel 2.2.	Jenis Fasilitas Lingkungan Rumah Susun Sederhana.....	24
Tabel 3.1.	Prinsip-prinsip Perilaku Pengguna Bangunan .....	44
Tabel 3.2.	Tabel Pendekatan Perancangan .....	45
Tabel 3.3.	Program Konsep dalam Pendekatan Perancangan.....	46
Tabel 4.1.	Deskripsi kegiatan .....	49
Tabel 4.2.	Data Statistik Kelurahan 3 & 4 Ulu Palembang .....	50
Tabel 4.3.	Persentase Warga di RT 9, 10, 11, dan 12.....	51
Tabel 4.4.	Pengelola Rumah Susun .....	53
Tabel 4.5.	Kelompok dan Sifat Ruang Penghuni .....	56
Tabel 4.6.	Kelompok dan Sifat Ruang Pengelola.....	56
Tabel 4.7.	Kelompok dan Sifat Ruang Penunjang.....	57
Tabel 4.8.	Organisasi Massa secara Makro .....	58
Tabel 4.9.	Organisasi Massa secara Mikro .....	59
Tabel 4.10.	Besaran Ruang Fasilitas Pengelola dan Servis.....	61
Tabel 4.11.	Besaran Ruang Unit Hunian Kecil .....	62
Tabel 4.12.	Besaran Ruang Unit Hunian Sedang .....	63
Tabel 4.13.	Besaran Ruang Masjid.....	64
Tabel 4.14.	Besaran Ruang Retail .....	64
Tabel 4.15.	Kebutuhan Parkir.....	65
Tabel 4.16.	Perhitungan Luas dan Kebutuhan Tapak.....	66
Tabel 4.17.	Bentuk Dasar Bangunan .....	84
Tabel 4.18.	Jenis Pondasi.....	85





## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Palembang merupakan salah satu kota berkembang di Indonesia dengan luas wilayah 358,55 km<sup>2</sup><sup>1</sup> dari luas wilayah tersebut sampai saat ini masih terdapat kawasan-kawasan yang termasuk kawasan padat dan kumuh. Berdasarkan identifikasi kumuh tahun 2009 terdapat 42 kelurahan di kota Palembang yang termasuk kategori kumuh. Tingkat kekumuhan tersebut terdiri dari empat klasifikasi yaitu, tidak kumuh, kumuh sedang, kumuh berat, sangat kumuh. Salah satu kawasan sangat kumuh di kota Palembang adalah kelurahan 3 & 4 Ulu, terletak pada kecamatan Seberang Ulu I Palembang dan tercantum dalam rencana tata ruang wilayah (RTRW) kelurahan 3 & 4 Ulu diperuntukan sebagai kawasan perumahan dan permukiman dengan jumlah penduduk sekitar 20.508 jiwa<sup>2</sup>.

**Tabel 1.1.**

10 Peringkat Derajat Kekumuhan Usulan Lokasi Kawasan Kumuh

No	Kelurahan	Kecamatan	Derajat Kekumuhan	Klasifikasi
1	3/4 Ulu	Seberang Ulu I	5,00	Sangat Kumuh
2	5 Ulu	Seberang Ulu I	5,00	Sangat Kumuh
3	7 Ulu	Seberang Ulu I	5,00	Sangat Kumuh
4	8 Ulu	Seberang Ulu I	5,00	Sangat Kumuh
5	Silaberanti	Seberang Ulu I	4,95	Kumuh Berat
6	9/10 Ulu	Seberang Ulu I	4,90	Kumuh Berat
7	2 Ulu	Seberang Ulu I	4,35	Kumuh Berat
8	Tuan Kentang	Seberang Ulu I	4,30	Kumuh Berat
9	15 Ulu	Seberang Ulu I	4,25	Kumuh Berat
10	1 Ulu	Seberang Ulu I	4,25	Kumuh Berat

Sumber: Bappeda Kota Palembang, 2013

<sup>1</sup>Sensus Penduduk 2010 Kota Palembang

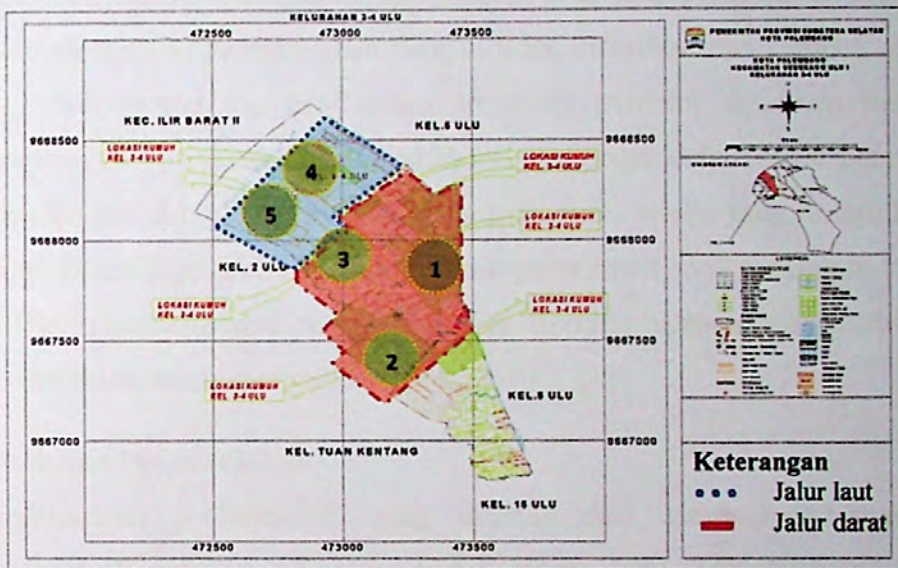
<sup>2</sup>Badan Pusat Statistik dalam Kecamatan Seberang Ulu 1







Secara umum kelurahan 3 & 4 Ulu dibagi menjadi dua wilayah yaitu jalur laut dan jalur darat. Jalur laut merupakan daerah antara tepian Sungai Musi dengan perbatasan sepanjang Jalan KH. A. Ashari - Jalan Faqih Usman, sedangkan jalur darat merupakan daerah disepanjang Jalan KHM. Asyik. Penzoningan lokasi kumuh dan padat pada kawasan 3 & 4 Ulu yang bermasalah dapat dilihat sesuai gambar dibawah ini.



Gambar 1.1. Peta Area Kumuh Kelurahan 3 & 4 Ulu Palembang

Sumber :Bappeda Kota Palembang

Keadaan eksisting rumah-rumah dikelima zona memiliki klasifikasi yang hampir sama, terlebih menyoroti pemukiman di sekitar sungai Musi (zona 4 dan zona 5) yaitu memiliki karakteristik bentuk pemukiman terdiri dari rumah panggung yang terbuat dari kayu dan bersifat non permanen, kepadatan bangunan tinggi karena jarak antar bangunan sangat dekat, kecenderungan pertumbuhan pemukiman ke arah badan sungai dengan orientasi massa bangunan yang tidak jelas dan umumnya kondisinya kurang tertata dan cenderung kumuh. Untuk aksesibilitas dapat dilalui dari jalur sungai melalui dermaga-dermaga maupun akses langsung ke rumah panggung, sedangkan akses dari darat dapat dilalui melewati pemukiman atau melalui pelantar yang terbuat dari cor beton dan ada juga beberapa pelantar yang terbuat dari kayu.





Sebagai salah satu strategi penataan kembali pemukiman kumuh dan padat, maka kebutuhan perumahan dapat dilakukan dengan menyediakan suatu hunian bersama yang bertingkat dan terjangkau terutama bagi masyarakat yang memiliki penghasilan menengah bawah melalui pembangunan rumah susun.

Pendekatan desain rusun direncanakan sebagai wadah penyediaan kebutuhan fisik hunian yang terjangkau dan juga mampu mewadahi perilaku serta aktivitas masyarakat setempat, karena umumnya konsep penataan kembali suatu kawasan mengalami permasalahan dengan tidak difasilitasinya kembali aktivitas warga. Oleh karena itu, pendekatan arsitektur perilaku dijadikan hal dasar perencanaan dan perancangan rumah susun mengingat dalam suatu pemukiman kumuh interaksi dan nilai kehidupan pada komunitas warga yang tinggi. Dengan demikian dalam tugas akhir ini dipilih lahan pemerintah yang terletak di kawasan 3 & 4 Ulu Palembang yaitu pada pemukiman disekitar bantaran sungai Musi yang cenderung padat dan menampilkan kekumuhan.

## 1.2 Rumusan Permasalahan

Rumusan permasalahan yang ditemui dari upaya Perencanaan dan Perancangan Rumah Susun Sederhana di Kawasan 3 & 4 Ulu Palembang adalah sebagai berikut

- a. Dampak negatif pembangunan rumah susun terhadap sungai Musi.
- b. Pemilihan aspek fungsional rumah susun menjadi penyebab minimnya daya jangkau bagi calon penghuni.
- c. Perilaku masyarakat 3 & 4 Ulu berinteraksi dengan pergerakan secara horizontal menjadi satu penyebab pola perilaku pada rumah susun
- d. Hilangnya tempat bermain bagi anak-anak.
- e. Masyarakat 3 & 4 Ulu beresiko kehilangan mata pencahariannya karena tidak tersedianya fasilitas.
- f. Keanekaragaman luas rumah eksisting.
- g. Ketinggian bangunan yang beragam.
- h. Terdapat bangunan eksisting berupa perumahan MBR sebanyak 42 unit.





### 1.3 Tujuan

Adapun tujuan dari Perencanaan Rumah Susun Sederhana di Kawasan 3 & 4 Ulu Palembang adalah:

- a. Merencanakan dan merancang rumah susun yang tidak memberi dampak negatif pada sekitar sungai Musi.
- b. Merencanakan dan merancang rumah susun dengan material dan jenis konstruksi sederhana.
- c. Merencanakan dan merancang rumah susun yang dapat mewadahi interaksi penghuni secara horisontal dan vertikal.
- d. Merencanakan dan merancang rumah susun dengan fasilitas bermain bagi anak-anak.
- e. Merencanakan dan merancang rumah susun yang dapat mewadahi jenis usaha masyarakat di kawasan 3 & 4 Ulu.
- f. Merencanakan dan merancang rumah susun dengan variasi luasan unit.
- g. Merencanakan dan merancang rumah susun yang dapat berfungsi sebagai identitas kawasan.
- h. Merencanakan dan merancang rumah susun yang memiliki keterkaitan dengan perumahan MBR pada eksisting.

### 1.4 Sasaran

Sasaran untuk mencapai Perencanaan Rumah Susun Sederhana di Kawasan 3 & 4 Ulu Palembang sebagai berikut:

- a. Mengantisipasi permasalahan pada lokasi tapak dengan memperhatikan kendala dan potensial tapak.
- b. Menjadikan sungai Musi dan RTH sebagai orientasi massa bangunan.
- c. Menggunakan bentuk dasar sederhana dengan memperhatikan kontur.
- d. Pengoptimalan angin dan sinar matahari sebagai pencahayaan alami pada unit, efektivitas dalam menjemur, dan penghawaan alami.
- e. Penggabungan zona servis pada unit rumah susun untuk efisiensi utilitas dan media interaksi.





- f. Menggunakan konstruksi pracetak dan material daur ulang yang dapat dijadikan pada *fasade* rumah susun.
- g. Menggunakan sistem sirkulasi berupa tangga.
- h. Memperluas sirkulasi koridor.
- i. Menyediakan ruang bersama pada tiap lantai rumah susun.
- j. Menyediakan ruang komunal pada setiap blok rumah susun.
- k. Menyediakan ruang terbuka pada lingkungan rumah susun.
- l. Menyediakan *playground outdoor*.
- m. Memberikan segmen fasilitas usaha pada tiap lantai rumah susun.
- n. Memberikan variasi pada luasan unit rumah susun.
- o. Menyediakan sirkulasi bagi pejalan kaki atau *promenade* di kawasan untuk mewedahi dan menggiatkan aktivitas penghuni.
- p. Membangun ketinggian rumah susun 3 – 4 lantai.
- q. Memberi jarak antar bangunan rumah susun.
- r. Menghidupkan *skyline* pada tapak dengan bermain pada ketinggian massa bangunan.

### 1.5 Ruang Lingkup

Pada ruang lingkup pembahasan, diperlukan batasan-batasan supaya apa yang direncanakan dapat mencapai tujuan yang tepat dan sesuai dengan tujuan perancangan. Ruang lingkup yang dimaksud adalah sebagai berikut:

- a. Ruang lingkup tapak berdasarkan rencana pembangunan lokasi rumah susun pada area kumuh dengan sumber data Bappeda kota Palembang.
- b. Calon penghuni rumah susun merupakan masyarakat dengan penghasilan menengah bawah yang berada pada kawasan 3 & 4 Ulu.
- c. Perencanaan dan perancangan umumnya didasari dengan perilaku masyarakat di Kelurahan 3 & 4 Ulu Palembang.
- d. Tinjauan umum, tinjauan fungsional, tinjauan teknis, obyek sejenis serta data dan analisa didapat dari studi literatur dan survey lokasi obyek sejenis dilakukan di Rumah Susun Kasnariansyah Palembang dan Rusunawa Cipinang Besar Utara Jakarta.





## 1.6 Metode Penulisan

Metode penulisan yang digunakan adalah metode analisa deskriptif, yaitu dengan mengadakan pengumpulan data-data baik primer maupun sekunder untuk kemudian dianalisa untuk memperoleh dasar-dasar program perencanaan dan perancangan.

### a. Data yang dikumpulkan

Data yang dibutuhkan untuk penulisan laporan ini meliputi data primer dan data sekunder yang secara terinci mencakup:

#### 1. Data Primer, meliputi:

Pengamatan langsung pada pemukiman kumuh di kawasan 3 & 4 Ulu Palembang tepatnya di Jl. Jaya Laksana.

#### 2. Data sekunder, meliputi:

Meliputi tentang data kependudukan kelurahan 3 & 4 Ulu.

### b. Cara Pengumpulan Data

Data primer dan data sekunder tersebut diperoleh melalui beberapa cara, yaitu :

1. Studi literatur terhadap data – data yang di peroleh dari peraturan – peraturan pemerintah mengenai standar bangunan rumah susun,
2. Studi banding terhadap objek sejenis Rumah susun sederhana, yakni rumah susun sewa Cibesut Jakarta dan rumah susun sewa Kasnariansyah Palembang.
3. Wawancara yang dapat dilakukan dengan pihak-pihak yang lebih memahami permasalahan dalam penulisan, baik itu dosen maupun pihak yang terkait yang juga mengerti tentang permasalahan dalam penulisan skripsi Tugas Akhir ini.

## 1.7 Sistematika Pembahasan

Sistematika penulisan merupakan pengolahan data secara sistematis yang kemudian dianalisa untuk mengambil keputusan yang menjadi landasan program dalam perencanaan dan perancangan arsitektur. Kerangka pembahasan adalah sebagai berikut :





## **BAB I PENDAHULUAN**

Berisi tentang uraian umum mengenai latar belakang perencanaan dan perancangan rumah susun sederhana di kawasan 3 & 4 Ulu Palembang dengan perumusan masalah yang dihadapi tujuan dan ruang lingkup penulisan. Diuraikan juga mengenai metode penulisan dan sistematika pembahasan.

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini menjelaskan gambaran umum mengenai objek perancangan berupa studi objek sejenis baik secara desain, arsitektural, fungsi dan hal lainnya yang berkaitan dengan perancangan dan perencanaan rumah susun.

## **BAB III PENDEKATAN PERANCANGAN**

Berisikan dasar-dasar perancangan yang akan digunakan, permasalahan serta elaborasi dasar perancangan yang akan diterapkan pada proses perancangan.

## **BAB IV DATA DAN ANALISIS PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

Pada bab ini menjabarkan tentang data analisi fungsional dan spasial, data dan analisis kontekstual, data analisis arsitektural, data fungsional struktural, data dan analisis fungsional utilitas.

## **BAB V KONSEP PERANCANGAN**

Bab ini berisikan penjelasan mengenai penerapan konsep dasar dan konsep perancangan berupa konsep arsitektural serta konsep tapak.

## **DAFTAR PUSTAKA**





## DAFTAR PUSTAKA

- Chiara dkk, (1975). Manual Housing Planning and Design Criteria. Prentice Hall, New Jersey.*
- Duerk, Donna P. 1993. Architectural Programming : Information Management for Design. New York : Van Nostrand Reinhold*
- Kecamatan Seberang Ulu I dalam Angka 2011. Badan Pusat Statistik: Palembang. 2012
- Markus, Zahnd. Pendekatan dalam Perancangan Arsitektur. Kanisius. Yogyakarta:2009*
- Samuel Pane, Apartement, Their Design and Development, New York, Rain Hold. 1967.*
- Snyder, Jame C. Pengantar Arsitektur.*
- Tantular, Rakyat. Rumah Irit Energi. Penerbit Erlangga. Jakarta: 2009
- Tim New Merah Putih. UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
- UU No.16 tahun 1985 tentang Rumah Susun
- Panduan Pelaksanaan Perumahan Kawasan Permukiman Perkotaan. Dirjen Cipta Karya Kementrian Pekerjaan Umum. 2006
- Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun
- Purnomo, Adi. Relativitas. Borneo Publications. Jakarta.
- Search engine: www.google.com*