

**SKRIPSI**  
**PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**  
**RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA (RUSUNAWA)**  
**DI LAHAN RAWA PALEMBANG**



**ERLITA DWIKA RAMEE**  
**NIM. 03121406002**

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

**2016**

128. 307 598 16  
Ram  
P  
2016

31064/31710



**SKRIPSI**  
**PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**  
**RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA (RUSUNAWA)**  
**DI LAHAN RAWA PALEMBANG**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk Mendapatkan Gelar Sarjana Teknik pada Fakultas Teknik Universitas Sriwijaya**



**OLEH**  
**ERLITA DWIKA RAMBE**  
**NIM. 03121406002**

**PROGRAM STUDI TEKNIK ARSITEKTUR**  
**FAKULTAS TEKNIK**  
**UNIVERSITAS SRIWIJAYA**  
**2016**

**HALAMAN PENGESAHAN****PERENCANAAN DAN PERANCANGAN RUMAH SUSUN  
SEDERHANA SEWA (RUSUNAWA) DI LAHAN RAWA  
PALEMBANG****LAPORAN TUGAS AKHIR**

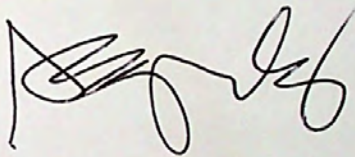
Diajukan Untuk Melengkapi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Strata1

Oleh :

**ERLITA DWIKA RAMBE**  
**03121406002**

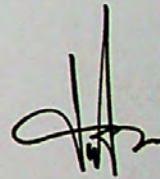
Inderalaya, November 2016

**Pembimbing 1**



**Dr. Ir. H. Setyo Nugroho, M.Arch.**  
**NIP. 195605051986021001**

**Pembimbing 2**

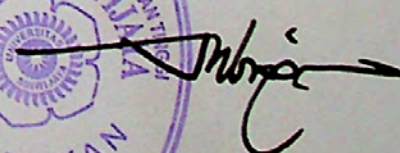


**Listen Prima, S.T., M.Plan.**  
**NIP. 198502072008122002**

**Mengetahui,**

**Dekan Fakultas Teknik**  
**Universitas Sriwijaya**



  
**Prof. Ir. Subriyer Nasir, MS., Ph.D.**  
**NIP. 196009091987031004**

## HALAMAN PERSETUJUAN

Karya tulis ilmiah berupa Laporan Tugas Akhir ini dengan Judul "*Perencanaan Dan Perancangan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Di Lahan Rawa Palembang*" telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Fakultas Teknik Universitas Sriwijaya pada tanggal 4 November 2016.

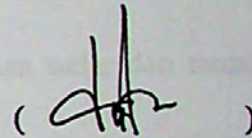
Inderalaya, November 2016

Pembimbing :

1. Dr. Ir. H. Setyo Nugroho, M.Arch.  
NIP. 195605051986021001

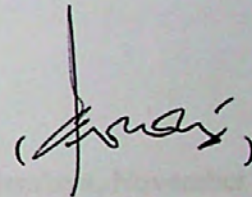


2. Listen Prima, S.T., M.Plan.  
NIP. 198502072008122002



Penguji :

3. Iwan Murawan Ibnu, S.T., M.T.  
NIP. 197003252002121002



4. Anjuma Perkasa Jaya, S.T., M.T.  
NIP. 197707242003121005



Mengetahui,

Ketua Program Studi Teknik Arsitektur

Universitas Sriwijaya



Ir. Ari Siswanto, MCRP., Ph.D.  
NIP. 195812201985031002

## HALAMAN PERNYATAAN INTEGRITAS

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Erlita Dwika Rambe  
NIM : 03121406002  
Judul : Perencanaan dan Perancangan Rumah Susun Sederhana Sewa  
(Rusunawa) di Lahan Rawa Palembang

Menyatakan bahwa Skripsi saya merupakan hasil karya sendiri didampingi tim pembimbing dan bukan hasil penjiplakan/plagiat. Apabila ditemukan unsur penjiplakan/plagiat dalam Skripsi ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik dari Universitas Sriwijaya sesuai aturan yang berlaku.

Demikian, pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar dan tanpa ada paksaan dari siapapun.

Inderalaya, November 2016



Erlita Dwika Rambe

## ABSTRAK

Rambe, Erlita Dwika “*Perencanaan dan Perancangan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Lahan Rawa Palembang*” Jurusan Teknik Arsitektur Universitas Sriwijaya Kampus Palembang, Jl. Sriwijaya Negara, Palembang  
[litarambe@gmail.com](mailto:litarambe@gmail.com)

Permasalahan perumahan seringkali disebabkan oleh ketidakseimbangan antara penyediaan lahan/unit hunian sehingga masyarakat berpenghasilan rendah hanya mampu tinggal di permukiman yang tidak layak/kumuh. Faktanya, permukiman penduduk di Kota Palembang seringkali berada di kawasan lindung. Penghuni yang menempati kawasan tersebut kebanyakan bermatapencaharian dari sektor informal seperti nelayan, petani, dan buruh yang membangun permukiman dekat dengan lokasi kerja. Untuk mengatasi hal tersebut, diperlukan pembangunan permukiman secara vertikal yang sesuai dengan peruntukan lokasi untuk masyarakat berpenghasilan rendah yang bermatapencaharian dari sektor informal di lahan rawa. Pembangunan rumah susun mempertimbangkan kondisi dan batasan tapak sebagai potensi tapak yang memiliki keterkaitan dengan kondisi alam dan budaya masyarakat yang ada di daerah tersebut sehingga konsep pendekatan yang diambil adalah pendekatan kontekstual. Pada perancangan tapak rumah susun lahan rawa terbagi menjadi dua, yaitu lahan yang ditimbun sebagai area sirkulasi kendaraan dan lahan yang tidak ditimbun sebagai lahan produktif. Dalam mengoptimalkan lahan rawa, pemanfaatan lahan *urban farming* dan lahan *fishery* menjadi solusi untuk lahan produktif.

**Kata Kunci :** Masalah Perumahan, Rumah Susun, Lahan Rawa, Kontekstual

Menyetujui,

Dr. Ir. H. Setyo Nugroho, M.Arch.  
NIP. 195605051986021001

Menyetujui,

Listen Prima, S.T., M.Plan.  
NIP. 198502072008122002

Mengetahui,

Ketua Program Studi Teknik Arsitektur

Universitas Sriwijaya

Ir. H. Ari Siswanto, MCRP., Ph.D.  
NIP. 195812201985031002

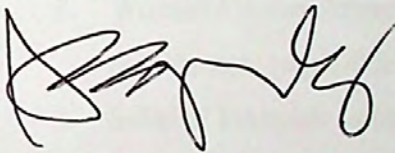
## ABSTRACT

Rambe, Erlita Dwika "Planning and Designing simple Flats Rent (Rusunawa) in Palembang Swamp Land" Department of Architecture University Campus Sriwijaya Palembang, Jl. Srijaya Negara, Palembang  
[litarambe@gmail.com](mailto:litarambe@gmail.com)

*Housing problems are often caused by an imbalance between the supplies of residential land with the result that low-income people are only able to live in settlements that are not feasible. In fact, the settlements which are not worth often located in protected areas. The tenants who occupy the area in general, choose the living in informal sectors, such as fishermen, farmers, and labor who built the settlements around to the site. The construction of vertical settlements in accordance with the allotment locations for low-income communities in the wetlands is required to happen. The construction of flats that is suitable for the site conditions should be relevance to the natural conditions so that the chosen concept is a contextual method. The design process of land is divided into two ways, namely land that is hoarded as vehicle circulation areas and land that is not deposited as productive land. In optimizing wetlands, urban farming and fishery land are used as a solution for productive land.*


**Keywords: the Housing, Flats, Land Swamp, Contextual**

Approved by,



**Dr. Ir. H. Setyo Nugroho, M.Arch.**  
 NIP. 195605051986021001

Approved by,



**Listen Prima, S.T., M.Plan.**  
 NIP. 198502072008122002

Accepted by

**The Chairman of Architecture Engineering  
 Sriwijaya University**



**Ir. H. Ari Siswanto, MCRP., Ph.D.**  
 NIP. 195812201985031002

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis pajatkan kehadirat Allah Swt., karena berkat rahmat dan karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan laporan landasan konseptual tugas akhir yang berjudul "*Perencanaan dan Perancangan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Lahan Rawa*". Laporan tugas akhir ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat dalam menempuh jenjang pendidikan sarjana pada Program Studi Teknik Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Sriwijaya.

Dalam penyusunan laporan ini penulis banyak mendapatkan bantuan dari berbagai pihak, baik berupa saran, bimbingan serta dorongan, sehingga terselesaikanya laporan tugas akhir ini. Oleh sebab itu penulis ucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ayah, Ibu, Kak Lya, dan Alpin dan keluarga atas dukungan secara lahiriah dan doa.
2. Bapak Dr. Ir. H. Setyo Nugroho, M.Arch. dan Ibu Listen Prima, ST., M.Plan., selaku pembimbing tugas akhir.
3. Winfrid Fauzan Armanto yang selalu memberi semangat dan membantu penyusunan tugas akhir.
4. Sahabat komplek (adet, indah, ajeb, ratih, dan segeb) atas semangatnya.
5. Geng Rombes dan teman-teman Arsitektur angkatan 2012 yang telah membantu.

Penulis menyadari bahwa penyusunan laporan landasan konseptual ini masih banyak kekurangan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan saran dari semua pihak yang ingin memberikan saran baiknya demi perkembangan positif bagi penulis.

Demikian laporan ini penulis susun, semoga dapat bermanfaat bagi semua pihak dan penulis sendiri. Akhir kata penulis ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Palembang, November 2016

Penulis



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iv
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR TABEL.....	xvi
DAFTAR BAGAN.....	xviii

### BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	3
1.3. Tujuan dan Sasaran.....	3
1.3.1. Tujuan.....	3
1.3.2. Sasaran.....	3
1.4. Latar Belakang.....	3
1.5. Rumusan Masalah.....	4
1.6. Tujuan dan Sasaran.....	4
1.7. Tujuan dan Sasaran.....	5

### BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Definisi Pemahaman Proyek.....	7
2.1.1. Pengertian Rumah Susun.....	7
2.1.2. Tipologi Rumah Susun.....	8
2.1.3. Rumah Susun Sederhana Sewa.....	11
2.2. Pedoman Proyek.....	13
2.2.1. Standar Perancangan Rumah Susun.....	14
2.2.2. Kriteria Perencanaan.....	15

2.3. Tinjauan Fungsional .....	15
2.3.1. Aktivitas dan Pelaku .....	15
2.3.2. Fasilitas .....	17
2.4. Tinjauan Teori Arsitektur Kontekstual.....	18
2.4.1. Kelompok Desain Arsitektur Kontekstual .....	18
2.4.2. Parameter Pendekatan Kontekstual .....	19
2.5. Studi Preseden .....	20
2.5.1. Studi Preseden Secara Fungsional.....	20
2.5.2. Studi Preseden Secara Tematik .....	22
2.6. Tinjauan Lokasi .....	24

### **BAB III TINJAUAN PUSTAKA**

3.1. Pentahapan Kegiatan Perancangan .....	27
3.1.1. Pengumpulan Data Penunjang Perancangan .....	27
3.1.2. Analisa Pendekatan Perancangan .....	29
3.2. Elaborasi Tema Perancangan.....	30

### **BAB IV ANALISA PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

4.1. Analisa Fungsional .....	33
4.1.1. Analisa Pelaku .....	34
4.1.2. Analisa Aktifitas dan Kebutuhan Fasilitas .....	35
4.1.3. Analisa Pencapaian dan Sirkulasi Pelaku .....	37
4.2. Analisa Spasial .....	39
4.2.1. Analisa Proyeksi Pertumbuhan Penduduk Kecamatan Kalidoni .....	40
4.2.2. Analisa Kebutuhan dan Besaran Ruang .....	42
4.2.3. Analisa Hubungan Antar Ruang .....	46
4.2.3.1. Makro Kawasan Rumah Susun Sederhana .....	46
4.2.3.2. Mikro Kawasan Rumah Susun Sederhana .....	47
4.2.4. Organisasi Ruang .....	48
4.2.5. Analisa Geometri .....	52
4.2.5.1. Massa Bangunan .....	52

4.2.5.2. Analisa Tiap Lantai .....	53
4.2.5.3 Analisa Tiap Unit Hunian .....	55
4.3. Analisa Kontekstual .....	58
4.3.1. Analisa Tautan Lingkungan.....	60
4.3.2. Analisa Kebisingan .....	61
4.3.3. Analisa Iklim .....	62
4.3.4. Analisa Vegetasi .....	64
4.3.5. Analisa Natural Features .....	65
4.3.6. Analisa View Dari Tapak .....	66
4.3.7. Analisa View Ke Tapak .....	67
4.4. Analisa Perancangan .....	68
4.4.1. Perancangan Tapak.....	68
4.4.1.1. Pencapaian.....	68
4.4.1.2. Sirkulasi.....	69
4.4.1.3. Zonasi .....	72
4.4.2. Analisa Perancangan Arsitektural.....	74
4.4.2.1. Analisa Gubahan Massa Bangunan .....	74
4.4.2.2. Analisa Tampilan Bangunan .....	77
4.4.3. Analisa Perancangan Struktural .....	78
4.4.4. Analisa Perancangan Sistem Utilitas .....	82
4.4.4.1. Sistem Air Bersih .....	82
4.4.4.2. Sistem Pembuangan Air Kotor .....	84
4.4.4.3. Sistem Jaringan Listrik .....	85
4.4.4.4. Sistem Pembuangan Sampah .....	85
4.4.4.5. Sistem Penghawaan Ruang .....	86
4.4.4.6. Sistem Proteksi Kebakaran .....	87
4.4.4.7. Sistem Penangkal Petir .....	88
4.4.4.8. Sistem Transportasi Dalam Bangunan .....	90
 <b>BAB V KONSEP PERANCANGAN</b>	
5.1. Konsep Dasar .....	91
5.2. Konsep Perancangan Tapak .....	92

5.2.1. Konsep Zonasi .....	92
5.2.2. Konsep Tata Massa .....	95
5.2.3. Konsep Sirkulasi .....	97
5.2.4. Konsep Tata Hijau .....	98
5.3. Konsep Arsitektural .....	102
5.3.1. Konsep Gubahan Massa .....	102
5.3.2. Konsep Fasad Bangunan .....	107
5.3.3. Konsep Tata Ruang Dalam .....	108
5.4. Konsep Perancangan Struktur .....	112
5.5. Konsep Perancangan Utilitas .....	114
5.5.1. Sistem Air Bersih.....	114
5.5.2. Sistem Air Kotor.....	115
5.5.3. Pendistribusian Listrik .....	117
5.5.4. Penghawaan dan Pencahayaan Ruang .....	117
5.5.5. Transportasi .....	118
5.5.6. Sampah .....	118
5.5.7. Penangkal Petir .....	120
5.5.8. Proteksi Kebakaran .....	121
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>115</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>118</b>
<b>LAPORAN PERANCANGAN.....</b>	<b>122</b>

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1. The Xixi Wetland Estate .....	22
Gambar 2.2. Suasana di The Xixi Wetland Estate .....	22
Gambar 2.3. Kondisi Lahan Basah di The Xixi Wetland Estate .....	23
Gambar 2.4. Peta Sumatera Selatan .....	24
Gambar 2.5. Peta Pembagian Kecamatan Palembang .....	24
Gambar 2.6. Kecamatan Sei Selincah .....	24
Gambar 2.7. Lokasi Site di Jl. Mayor Zein, Kecamatan Sei Selincah .....	25
Gambar 4.1. Massa Bangunan Slab Blok .....	52
Gambar 4.2. Massa Bangunan Tower .....	52
Gambar 4.3. Massa Bangunan Tower on Podium .....	53
Gambar 4.4. Selasar di Depan Untuk Satu Zona Hunian .....	53
Gambar 4.5. Selasar di Dalam Untuk Dua Zona Hunian .....	54
Gambar 4.6. Selasar di Dalam Untuk Dua Zona Hunian Dengan Void .....	54
Gambar 4.7. Selasar di Luar Untuk Dua Zona Hunian Dengan Void .....	55
Gambar 4.8. Alternatif Tipe Denah 1 .....	55
Gambar 4.9. Alternatif Tipe Denah 2 .....	55
Gambar 4.10. Geometri Makro Rusunawa .....	56
Gambar 4.11. Geometri Ruang Hunian Tipe 24 .....	56
Gambar 4.12. Geometri Ruang Hunian Tipe 36 .....	57
Gambar 4.13. Geometri Ruang Pelayanan Pengelolaan .....	57
Gambar 4.14. Geometri Ruang Fasilitas Pendukung .....	58
Gambar 4.15. Gambaran Lokasi Site .....	59
Gambar 4.16. Analisa Tautan Lingkungan .....	60
Gambar 4.17. Respon Tautan Lingkungan .....	61
Gambar 4.18. Analisa Kebisingan .....	61
Gambar 4.19. Respon Kebisingan .....	62
Gambar 4.20. Respon Kebisingan Alternatif 1 .....	62
Gambar 4.21. Respon Kebisingan Alternatif 2 .....	62
Gambar 4.22. Analisa Iklim .....	63

Gambar 4.23. Respon Iklim Alternatif 1 .....	63
Gambar 4.24. Respon Iklim Alternatif 2 .....	63
Gambar 4.25. Respon Terhadap Angin.....	64
Gambar 4.26. Analisa Vegetasi.....	65
Gambar 4.27. Analisa Natural Features .....	65
Gambar 4.28. Respon Natural Features .....	65
Gambar 4.29. Analisa View Dari Tapak.....	66
Gambar 4.30. Respon View Dari Tapak .....	66
Gambar 4.31. Respon View Dari Tapak .....	67
Gambar 4.32. Respon View Ke Tapak.....	67
Gambar 4.33. Analisa Pencapaian .....	68
Gambar 4.34. Respon Pencapaian Alternatif 1 .....	68
Gambar 4.35. Respon Pencapaian Alternatif 2 .....	69
Gambar 4.36. Repon Sirkulasi Alternatif 1 .....	70
Gambar 4.37. Repon Sirkulasi Alternatif 2.....	71
Gambar 4.38. Analisa Zonasi.....	72
Gambar 4.39. Repon Zonasi.....	73
Gambar 4.40. Repon Zonasi Alternatif 1 .....	73
Gambar 4.41. Repon Zonasi Alternatif 2 .....	74
Gambar 4.42. Bentuk Dasar Bangunan Sekitar .....	74
Gambar 4.43. Geometri Ruang Berbentuk Slab Blok.....	75
Gambar 4.44. Tampilan Bangunan Sekitar Tapak .....	77
Gambar 4.45. Respon Tampilan Bangunan Alternatif 1 .....	78
Gambar 4.46. Respon Tampilan Bangunan Alternatif 2.....	78
Gambar 4.47. Sistem Struktur pada Rumah Susun .....	81
Gambar 4.48. Sistem Air Bersih .....	83
Gambar 4.49. Sistem Pembuangan Sampah .....	86
Gambar 4.50. Sistem Penghawaan Udara .....	87
Gambar 4.51. Ventilasi Silang .....	87
Gambar 4.52. Perletakkan Tangga .....	90
Gambar 5.1. Konsep Dasar .....	91

Gambar 5.2. Konteks Tapak .....	92
Gambar 5.3. Konsep Zonasi Tapak .....	93
Gambar 5.4. Konsep Tata Massa .....	96
Gambar 5.5. Konsep Sirkulasi .....	97
Gambar 5.6. Konsep Vegetasi.....	99
Gambar 5.7. Pohon Mangga Sebagai Pohon Peneduh .....	99
Gambar 5.8. Pohon Mangga Sebagai Solusi Terhadap Angin dan Debu .....	100
Gambar 5.9. Pohon Rambutan Sebagai Pohon Peneduh .....	100
Gambar 5.10. Pohon Kelapa Sebagai Buffer .....	100
Gambar 5.11. Pohon Tanjung Sebagai Pohon Penunjuk Arah .....	101
Gambar 5.12. Bunga Soka .....	101
Gambar 5.13. Lahan Produktif di Houtan Park, Shanghai .....	101
Gambar 5.14. Konsep Lahan Produktif .....	102
Gambar 5.15. Bentuk Dasar Bangunan Sekitar .....	102
Gambar 5.16. Geometri Ruang Berbentuk Slab Blok .....	103
Gambar 5.17. Konsep Fasad Bangunan .....	108
Gambar 5.18. Konsep Koridor.....	108
Gambar 5.19. Konsep Tata Ruang Dalam Hunian 1 .....	109
Gambar 5.20. Konsep Tata Ruang Dalam Hunian 2 .....	109
Gambar 5.21. Konsep Tata Ruang Dalam Hunian Tipe 24 .....	110
Gambar 5.22. Konsep Tata Ruang Dalam Hunian Tipe 36 .....	110
Gambar 5.23. Konsep Tata Ruang Dalam Massa Fasilitas .....	110
Gambar 5.24. Pondasi Tiang Pancang .....	112
Gambar 5.25. Rencana Kolom dan Balok .....	113
Gambar 5.26. Rencana Struktur Rangka Rumah Susun .....	113
Gambar 5.27. Sistem Air Bersih .....	114
Gambar 5.28. Rencana Pendistribusian Air Bersih Dalam Tapak .....	115
Gambar 5.29. Sistem Jaringan Air Kotor pada Tapak .....	116
Gambar 5.30. Sistem Drainase Pada Atap .....	116
Gambar 5.31. Rencana Dinding Kerawang .....	117
Gambar 5.32. Konsep Penghawaan dan Pencahayaan .....	118

Gambar 5.33. Jendela Dan Kanopi .....118

Gambar 5.34. Perletakkan Tangga .....119

Gambar 5.35. Sistem Pembuangan Sampah .....119

Gambar 5.36. Perletakkan Tempat Pembuangan Sampah .....120

Gambar 5.37. Sistem Penangkal Petir .....120



## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1. Jenis Rumah Susun Berdasarkan Fungsi .....	8
Tabel 2.2. Jenis Rumah Susun Berdasarkan Kepemilikan .....	8
Tabel 2.3. Jenis Rumah Susun Berdasarkan Ketinggian Bangunan .....	9
Tabel 2.4. Jenis Rumah Susun Berdasarkan Pelayanan Koridor .....	9
Tabel 2.5. Batasan Penyewaan Dalam Rumah Susun .....	10
Tabel 2.6. Rumah Menurut Golongan .....	11
Tabel 2.7. Aktivitas Rumah Susun.....	15
Tabel 2.8. Studi Preseden Secara Fungsional .....	20
Tabel 4.1. Jenis-jenis Kegiatan dan Kebutuhan Fasilitas .....	35
Tabel 4.2. Penentuan Tipe Hunian.....	40
Tabel 4.3. Proyeksi Perkiraan Pertambahan Penduduk .....	41
Tabel 4.4. Kebutuhan dan Besaran Ruang .....	43
Tabel 4.5. Makro Kawasan Rumah Susun Sederhana .....	46
Tabel 4.6. Mikro Unit Rumah Susun Sederhana Tipe 24 .....	47
Tabel 4.7. Mikro Unit Rumah Susun Sederhana Tipe 36 .....	47
Tabel 4.8. Mikro Unit Kantor Pengelola.....	47
Tabel 4.9. Mikro Unit Klinik .....	48
Tabel 4.10. Mikro Unit Masjid .....	48
Tabel 4.11. Mikro Unit TPQ.....	48
Tabel 4.12. Kondisi Tapak.....	59
Tabel 4.13. Sistem Sirkulasi.....	69
Tabel 4.14. Gubahan Massa Bangunan.....	75
Tabel 4.15. Penentuan Sub-structure.....	79
Tabel 4.16. Penentuan Upper-structure.....	80
Tabel 4.17. Penentuan Struktur Atap .....	81
Tabel 4.18. Sistem Penangkal Petir.....	88
Tabel 5.1. Konsep Zonasi Tapak .....	94
Tabel 5.2. Konsep Tata Massa .....	96
Tabel 5.3. Konsep Massa Hunian .....	103
Tabel 5.4. Konsep Massa Fasilitas Pendukung .....	105

Tabel 5.5. Konsep Massa Masjid dan TPQ .....	106
Tabel 5.6. Konsep Tata Ruang Dalam Fasilitas Pendukung .....	111
Tabel 5.7. Konsep Tata Ruang Dalam Masjid dan TPQ .....	112
Tabel 5.8. Rencana Struktur Rumah Susun .....	114

## DAFTAR BAGAN

Bagan 4.1. Sirkulasi Antar-Kegiatan Pelaku Secara Makro .....	37
Bagan 4.2. Sirkulasi Antar-Kegiatan Penghuni Dalam Sarusun.....	38
Bagan 4.3. Sirkulasi Antar-Kegiatan Pengelola Dalam Sarusun .....	38
Bagan 4.4. Sirkulasi Antar-Kegiatan Pengunjung Dalam Sarusun.....	39
Bagan 4.5. Sirkulasi Antar-Kegiatan Pedagang/Penyewa Kios Dalam Sarusun ..	39
Bagan 4.6. Organisasi Ruang Secara Makro (Horizontal).....	49
Bagan 4.7. Organisasi Ruang Secara Makro (Vertikal).....	49
Bagan 4.8. Organisasi Ruang Pada Area Hunian.....	50
Bagan 4.9. Organisasi Ruang Pada Area Pelayanan.....	50
Bagan 4.10. Organisasi Ruang Pada Area Kegiatan Pendukung .....	51
Bagan 4.11. Pergerakan Manusia Dalam Tapak .....	72
Bagan 4.12. Sistem Air Kotor .....	84
Bagan 4.13. Sistem Drainase .....	84
Bagan 4.14. Pasokan Listrik ke Bangunan .....	85
Bagan 4.15. Sistem Jaringan Listrik .....	85
Bagan 4.16. Sistem Pembuangan Sampah .....	86
Bagan 5.1. Pola Pergerakan Manusia Dalam Tapak .....	93
Bagan 5.2. Rencana Air Kotor .....	115
Bagan 5.3. Sistem Drainase .....	116
Bagan 5.4. Sistem Aliran Listrik .....	117

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Rumah adalah suatu bangunan tempat manusia tinggal dan melangsungkan hidupnya. Sehingga masalah perumahan merupakan masalah penting yang perlu diatasi karena setiap individu memiliki hak untuk memenuhi kebutuhan akan hunian. Permasalahan perumahan seringkali disebabkan oleh ketidakseimbangan antara penyediaan lahan/unit hunian bagi masyarakat yang mampu dan yang tidak mampu di perkotaan. Akibatnya, bagi masyarakat yang tidak mampu tersebut membangun tempat bermukim melalui hunian sub-standar yang saling berimpitan satu sama lain sehingga menjadi permukiman yang tidak layak / kumuh. Dalam mengatasi masalah perumahan tersebut dibutuhkan perencanaan pembangunan permukiman penduduk secara vertikal (rumah susun). Namun, rumah susun tersebut tidak hanya untuk memenuhi kebutuhan akan hunian tetapi juga kebutuhan hidup sehingga mampu menunjang perekonomian penghuni dengan memberikan kualitas bangunan serta lingkungan yang baik sehingga didapat kenyamanan bermukim.

Faktanya, permukiman penduduk di Kota Palembang seringkali berada di tengah kota dengan fungsi kawasan sempadan sungai, kawasan sekitar danau/waduk, kawana ruang terbuka hijau kota yang seharusnya difungsikan sebagai kawasan lindung sehingga hal tersebut dapat merusak tata ruang kota. Menurut Kepala Satuan Kerja (Kasatker) Program Peningkatan Kualitas Permukiman (P2KP), secara keseluruhan terdapat sekitar 500 hektar lebih kawasan kumuh di Kota Palembang dan dari luasan tersebut, kawasan bantaran Sungai Musi (lahan basah) mendominasi kawasan kumuh tersebut.

Selain itu, penghuni yang menempati kawasan tersebut sebagian besar bermatapencaharian dari sektor informal seperti nelayan, petani, dan buruh yang penghasilannya tidak menentu dan jumlahnya relatif kecil. Tingkat kemampuan ekonomi yang sangat rendah dan ketergantungan terhadap tempat mencari kerja, menyebabkan banyak berdirinya permukiman yang dipaksa dekat dengan lokasi kerja namun karena minimnya penyediaan lahan/unit hunian sehingga

permukiman tersebut dibangun terlalu berdekatan dan saling berimpit sehingga menjadi padat, kumuh, dan tidak sehat.

Pada hakikatnya, dalam mewujudkan penyelenggaraan perumahan dan permukiman didasarkan pada kondisi yang diharapkan ideal secara realistis dengan mempertimbangkan kondisi yang ada, potensi kapasitas yang ditumbuhkembangkan, dan sistem nilai yang melandasi hakikat perumahan dan permukiman bagi kesejahteraan rakyat dan pertumbuhan ekonomi.

Untuk mengatasi hal tersebut, diperlukan pembangunan permukiman penduduk secara vertikal (rumah susun) yang sesuai dengan peruntukan lokasi permukiman untuk masyarakat berpenghasilan rendah yang bermatapencaharian dari sektor informal seperti nelayan, petani, dan buruh di lahan rawa yang masih berada di tengah Kota Palembang. Usaha pembangunan rumah susun tersebut dikaitkan dengan penyesuaian lingkungan, baik lingkungan secara fisik maupun non fisik sehingga permukiman kumuh yang ada di Kota Palembang dapat berkurang. Konsep penanganan dalam peningkatan kualitas lingkungan permukiman kumuh dengan pendekatan pemberdayaan masyarakat meliputi proses peningkatan kemampuan, penggalian sumberdaya lokal, serta pemberian peran yang lebih besar kepada masyarakat sebagai pelaku utama dalam peningkatan kualitas lingkungannya secara mandiri (Alit, Ketut I, 2005). Dalam objek perancangan ini, pemanfaatan ruang terbuka dengan kondisi lahan rawa dikembangkan menjadi lahan produktif untuk mengakomodasi kebutuhan hidup penghuninya.

Untuk itu penulis merencanakan pembangunan rumah susun di lahan rawa sebagai lingkungan hunian dengan mempertimbangkan kondisi dan batasan site untuk dijadikan sebagai potensi sehingga objek yang dirancang memiliki keterkaitan dengan kondisi alam, serta budaya masyarakat yang ada di daerah tersebut. Sehingga konsep pendekatan yang diambil adalah pendekatan kontekstual. Kontekstual menekankan bahwa sebuah bangunan harus mempunyai kaitan dengan lingkungan, terutama terhadap kondisi tapak spesifik. Pendekatan ini ditujukan untuk meningkatkan kualitas bangunan dan lingkungan sehingga didapat kenyamanan bermukim.

## **1.2. Rumusan Permasalahan**

1. Bagaimana merencanakan dan merancang Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di lahan rawa bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang mampu mengakomodasi kebutuhan hidup penghuninya.
2. Bagaimana penerapan konsep pendekatan kontekstual terhadap lahan rawa pada perencanaan dan perancangan Rumah Susun Sederhana Sewa untuk memberikan kualitas bangunan dan lingkungan yang baik.

## **1.3. Tujuan dan Sasaran**

### **1.3.1. Tujuan :**

1. Merencanakan dan merancang suatu Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di lahan rawa dalam lingkungan permukiman yang mampu mengakomodasi kebutuhan hidup penggunanya.
2. Mengimplementasikan konsep pendekatan kontekstual terhadap lahan rawa untuk memberikan kualitas bangunan dan lingkungan yang baik sehingga didapat kenyamanan bermukim.

### **1.3.2 Sasaran :**

Menciptakan Kawasan Permukiman Rumah Susun di lahan rawa yang mampu mengakomodasi kebutuhan hidup penggunanya serta memberikan kualitas lingkungan dan bangunan yang nyaman untuk bermukim dengan pendekatan kontekstual.

## **1.4. Ruang Lingkup**

Ruang lingkup dalam pembahasan perencanaan dan perancangan Kawasan Permukiman Rumah Susun di lahan rawa untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan pendekatan kontekstual adalah:

1. Lingkup studi fungsional adalah perancangan rumah susun yang mampu mengakomodasi kebutuhan hidup penggunanya yaitu masyarakat berpenghasilan rendah.

2. Lingkup studi non-fungsional adalah perancangan kawasan permukiman dengan pendekatan kontekstual terhadap lahan rawa yang menekankan pada kualitas lingkungan dan bangunan.

### **1.5. Metode Penulisan**

Metode penulisan yang digunakan pada penyusunan Proposal Tugas Akhir yaitu:

- a. Studi Observasi Lapangan

Studi observasi lapangan dengan mengadakan survey langsung ke lapangan untuk mengetahui situasi dan kondisi site dan kawasan sekitar. Selain itu, dilakukan pula studi lapangan di rumah susun yang sudah ada di Palembang.

- b. Studi Pustaka

Sebagai bahan referensi dan literatur dalam perencanaan dan perancangan Rumah Susun Sederahan Sewa (Rusunawa) di lahan rawa, sumber studi pustaka diperoleh dari literatur berupa buku, studi objek sejenis (studi preseden) dan jurnal dari internet.

### **1.6. Sistematika Pembahasan**

Sistematika pembahasan dalam penyusunan laporan proposal tugas akhir dijelaskan berdasarkan bab-bab, antara lain:

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Memberikan penjelasan tentang latar belakang Perencanaan dan Perancangan Rumah Susun di lahan rawa, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, ruang lingkup, metode penulisan proposal, sistematika pembahasan, dan kerangka berpikir.

#### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Memberikan penjelasan secara umum definisi dan pemahaman proyek, pedoman proyek, studi preseden, tinjauan fungsional (aktivitas dan fasilitas).

### BAB III METODE PERANCANGAN

Memberikan penjelasan mengenai tema/pendekatan perancangan dan elaborasi tema/pendekatan perancangan.

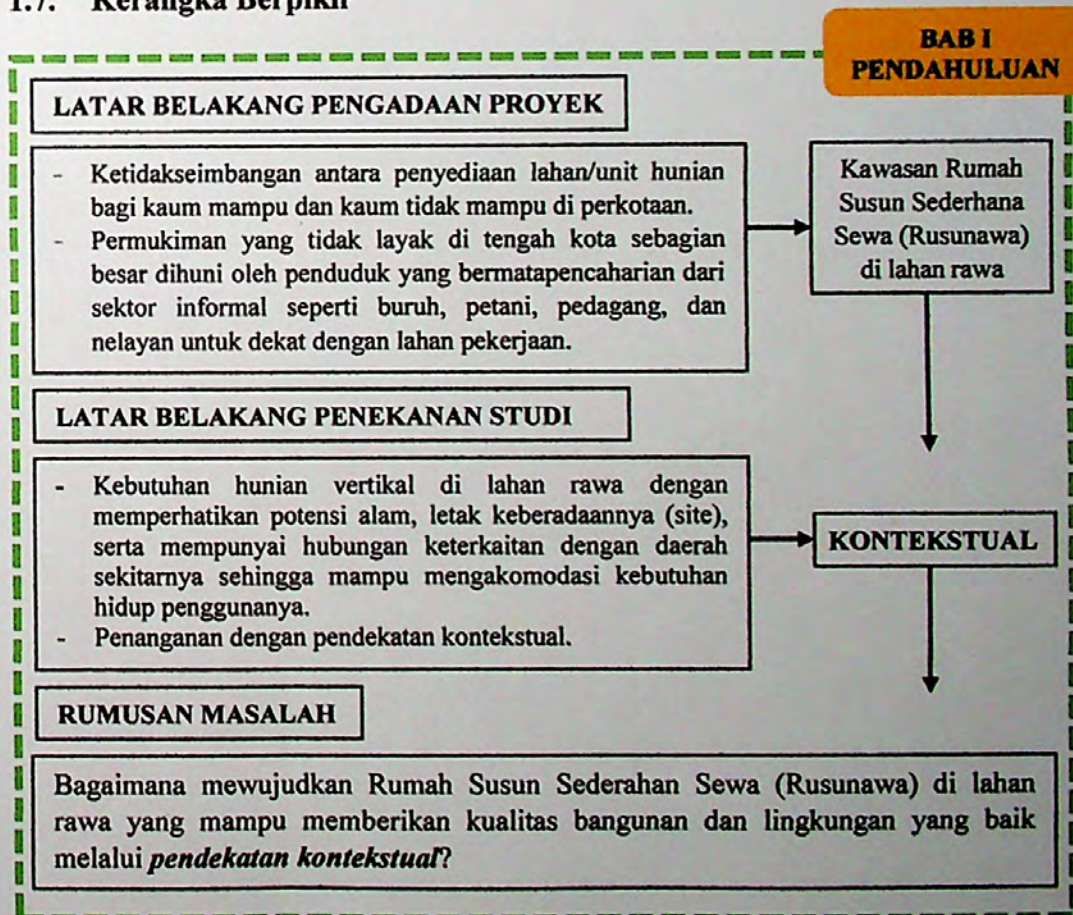
### BAB IV ANALISA PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Berisikan tentang analisis perancangan yaitu analisa fungsional, analisa spasial dan geometri, analisa kontekstual, analisa perancangan (tapak, arsitektural, struktural, dan utilitas).

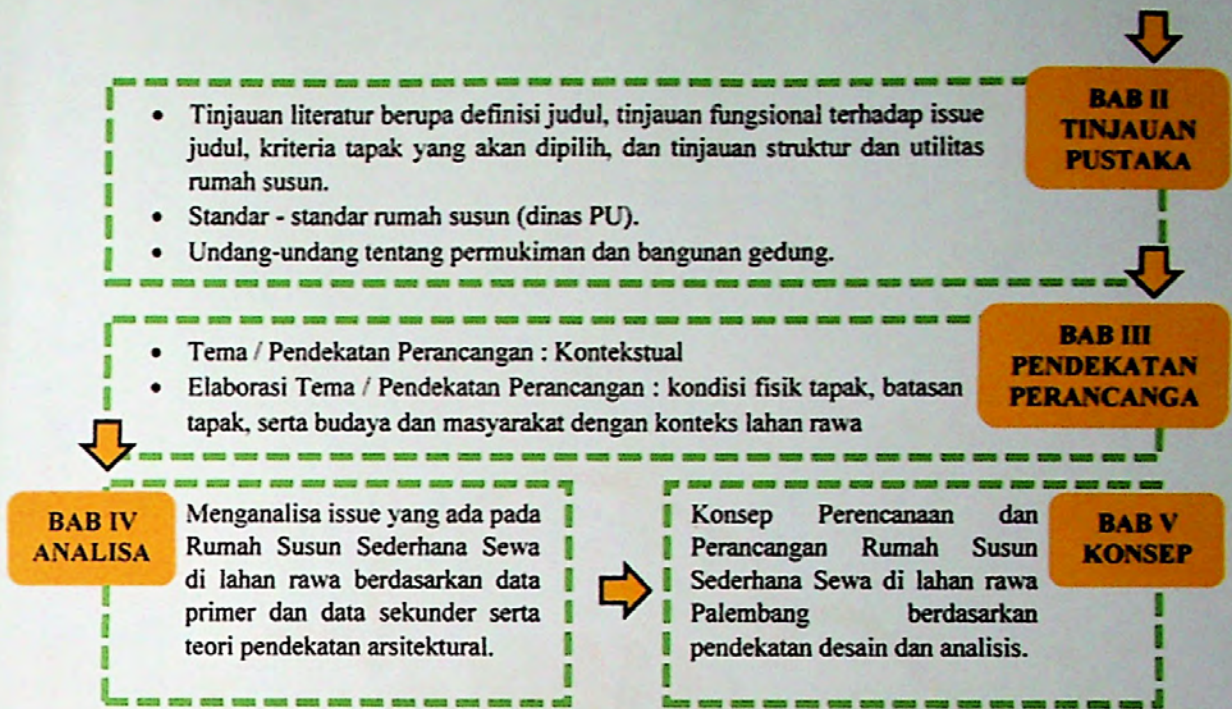
### BAB V KONSEP PERANCANGAN

Berisikan konsep dari perencanaan dan perancangan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di lahan rawa yang di dapat dari hasil analisis, yaitu konsep dasar perancangan, konsep bangunan, konsep tapak, serta konsep struktur dan utilitas.

#### 1.7. Kerangka Berpikir







## DAFTAR PUSTAKA

- Alhamdani, M. Ridha, 2010. '*Strategi dan Aplikasi Pendekatan Kontekstual dalam Perancangan Karya Arsitektural Renzo Piano*', Program Pasca Sarjana Universitas Gadjah Mada (tesis), diakses Februari 2016 <[http://etd.repository.ugm.ac.id/index.php?mod=penelitian\\_detail&sub=PenelitianDetail&act=view&typ=html&buku\\_id=47870](http://etd.repository.ugm.ac.id/index.php?mod=penelitian_detail&sub=PenelitianDetail&act=view&typ=html&buku_id=47870)>.
- Alit, I Ketut, 2005. 'Pemberdayaan Masyarakat Dalam Peningkatan Kualitas Lingkungan Permukiman Kumuh di Propinsi Bali', *Jurnal Permukiman Natah*, Vol. 3, No. 1, diakses Mei 2016, <<http://ojs.unud.ac.id/index.php/natah/article/view/3026/2183>>.
- Aulia, Dwinira N, 2005. 'Permukiman yang Berwawasan Lingkungan Tinjauan', *Jurnal Sistem Teknik Industri*, vol. 6, no. 4, diakses Maret 2016, <[http://usupress.usu.ac.id/files/Sistem%20Teknik%20Industri%20Vol\\_%206%20No\\_%204%20Okt\\_%202005.pdf#page=38](http://usupress.usu.ac.id/files/Sistem%20Teknik%20Industri%20Vol_%206%20No_%204%20Okt_%202005.pdf#page=38)>.
- Ciptaningrum, Yatin, 2009. 'Optimasi Penggunaan Lahan Untuk Pelindungan Lahan Pertanian dan Ruang Terbuka Hijau', Tesis Institut Pertanian Bogor, diakses April 2016, <<http://repository.ipb.ac.id/handle/123456789/43878>>.
- D. K. Ching, Francis, 1996. *Arsitektur: Bentuk, Ruang, dan Tataan*, Edisi Ketiga, Jakarta: Erlangga, 2008.
- Hanum, Meivirina, 2003. 'Kajian Arsitektur Kontekstual terhadap Bangunan Kolonial', Universitas Sriwijaya., diakses Februari 2016, <[http://eprints.unsri.ac.id/4319/1/KAJIAN\\_ARSITEKTUR\\_KONTEKSTUAL\\_TERHADAP\\_BANGUNAN\\_KOLONIAL.pdf](http://eprints.unsri.ac.id/4319/1/KAJIAN_ARSITEKTUR_KONTEKSTUAL_TERHADAP_BANGUNAN_KOLONIAL.pdf)>.
- Kusumarini, Yustita, Agus, A., dan Budi, I, 2007. 'Kajian Terapan Eko-Interior pada Bangunan Berwawasan Lingkungan Rumah Dr. Heinz Frick di Semarang; Kantor PPLH di Mojokerto; Perkantoran Graha Wonokoyo di Surabaya', *Jurnal ITB Jurusan Visual Art*, Vol. 1 D, No. 2, diakses April 2016, <<http://journals.itb.ac.id/index.php/jvad/article/view/663/382>>.

- Keputusan Menteri Negara Perumahan Dan Permukiman Nomor : 10/KPTS/M/1999 Tentang Kebijakan Dan Strategi Pembangunan Rumah Susun, diakses Februari 2016, <<http://birohukum.pu.go.id/uploads/DPU/1999/-Kepmeneg10-1999.pdf>>.
- Musafir, Abdul Malik, 2011. 'Keselamatan Terhadap Resiko Kebakaran Pada Bangunan Ruko di Makassar', Unity Jurnal Arsitektur, Vol. 2, No. 1, diakses Mei 2016, <<http://download.portalgaruda.org/article.php?article=380860&val=7780&title=KESELAMATAN%20TERHADAP%20RESIKO%20KEBAKARAN%20PADA%20BANGUNAN%20RUKO%20DI%20KOTA%20MAKASSAR>>.
- Neufert, Ernest, 1996. Data Arsitek Jilid 1, terj. Dr. Ing Sunarto Tjahjadi. Jakarta: Erlangga
- Neufert, Ernest, 2002. Data Arsitek Jilid 2, terj. Dr. Ing Sunarto Tjahjadi dan Dr. Ferryanto Chaidir. Jakarta: Erlangga
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 60/PRT/1992 Tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun, diakses Februari 2016, <<http://www.pu.go.id/uploads/services/infopublik20150421101502.pdf>>.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 05/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi, diakses Februari 2016, <<http://www.pu.go.id/uploads/services/2011-12-01-12-07-10.pdf>>.
- Zhou, Shangyi and Shaoba Zhang, 2015. 'Contextualism and Sustainability: A Community Renewal in Old City of Beijing', Sustainability 2015, 7, 747-766; doi:10.3390/su7010747, diakses Mei 2016, <[www.mdpi.com/journal/sustainability](http://www.mdpi.com/journal/sustainability)>.
- Tangoro, Dwi Ir, MM, IAI, 2006. Utilitas Bangunan. Jakarta: Universitas Indonesia Press, Tangoro, diakses April 2016,

<<https://www.scribd.com/doc/133301483/147-Utilitas-Bangunan-Dwi-Tangoro>>.

Undang-Undang Republik Indonesia No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, diakses Februari 2016, <<https://publikasi.kominfo.go.id/bitstream/handle/54323613/96/uuno20-2011.pdf>>.

Widati, Titiani, 2015. 'Pendekatan Kontekstual Dalam Arsitektur Frank Lloyd Wright', Jurnal Perspektif Arsitektur, Vol. 10, No. 1, diakses Maret 2016, <[http://www.jurnalperspektifarsitektur.com/download/\(Jurnal%20PA%20Vol.10%20No.01%20Juli%202015\)PENDEKATAN%20KONTEKSTUAL%20DALAM%20ARSITEKTUR%20FRANK%20LLOYD%20WRIGHTTitiani%20Widati.pdf](http://www.jurnalperspektifarsitektur.com/download/(Jurnal%20PA%20Vol.10%20No.01%20Juli%202015)PENDEKATAN%20KONTEKSTUAL%20DALAM%20ARSITEKTUR%20FRANK%20LLOYD%20WRIGHTTitiani%20Widati.pdf)>.