

## **BAB II**

### **TINJAUAN OBYEK PERANCANGAN**

#### **2.1. Tinjauan Umum Perancangan**

Tinjauan ini menjelaskan dan menjabarkan mengenai Pengertian Judul, Studi Literatur, Studi Kasus, dan Analisa Hasil Studi yang diuraikan berikut ini.

##### **2.1.1. Pengertian Judul**

Judul obyek rancangan yaitu Rumah Susun Di Kota Malang dengan Pendekatan Arsitektur Pragmatik. Rumah Susun merupakan sebuah bentuk perkembangan dari pemukiman horizontal mengarah vertikal, dalam lingkup kecil disebut Rusun sedangkan dalam lingkup lebih besar dapat di sebut apartemen.

Kota Malang merupakan kawasan dengan kepadatan penduduk tinggi serta lahan yang sudah mulai terbatas. Pengambilan permasalahan serta lokasi di Kota Malang berdasar aturan RPJMD (Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah) tahun 2018-2023 di Kota Malang. Dalam RPJMD tersebut dijelaskan dan disebutkan mengenai permasalahan yang salah satunya dalam urusan perumahan dan pemukiman, permasalahan yang muncul di antaranya:

1. Belum optimalnya pengelolaan kawasan pemukiman daerah aliran sungai
2. Belum adanya regulasi kemudahan kepemilikan perumahan bagi penduduk.

Berdasar FGD Rantek RPJMD 2017 diketahui mengenai identifikasi isu serta strategi yang akan dilakukan oleh pemerintah Kota Malang. Identifikasi isu mencakup segala hal namun pada urusan perumahan dan kawasan permukiman strategi yang akan di berlakukan oleh pemerintah yaitu Peningkatan kualitas bangunan rumah yang layak huni. Perencanaan Rumah Susun juga di landasi oleh Visi serta Misi Kota Malang untuk tahun 2018-2023. Berdasarkan Visi Walikota dan Wakil Walikota yaitu “Kota Malang Bermartabat”. Visi tersebut mengandung maksud bahwa Bermartabat hakikatnya merupakan bentuk realisasi kewajiban dan

tanggung jawab manusia sebagai pemimpin. Untuk mewujudkan Visi tersebut dirumuskan 4 Misi yaitu

1. Menjamin Akses dan Kualitas Pendidikan, Kesehatan dan Layanan Dasar Lainnya Bagi Semua Warga
2. Mewujudkan Kota Produktif dan Berdaya Saing Berbasis Ekonomi Kreatif, Keberlanjutan dan Keterpaduan
3. Mewujudkan Kota yang Rukun dan Toleran Berdasarkan Keberagaman dan Keberpihakan terhadap Masyarakat Rentan dan Gender
4. Memastikan Kepuasan Masyarakat atas Layanan Pemerintah yang Tertib Hukum, Profesional dan Akuntabel

Berkaitan dengan Visi dan Misi tersebut dirumuskan *The Future Of Malang* yang terdapat 6 konsep yang di bangun dari ikhtiar pemahaman terhadap karakter dan potensi kota salah satunya pada poin ke 6 yaitu Malang Nyaman “Tata Kota yang ramah dan berkelanjutan”. Konsep Malang Nyaman yang salah satunya diwujudkan dengan

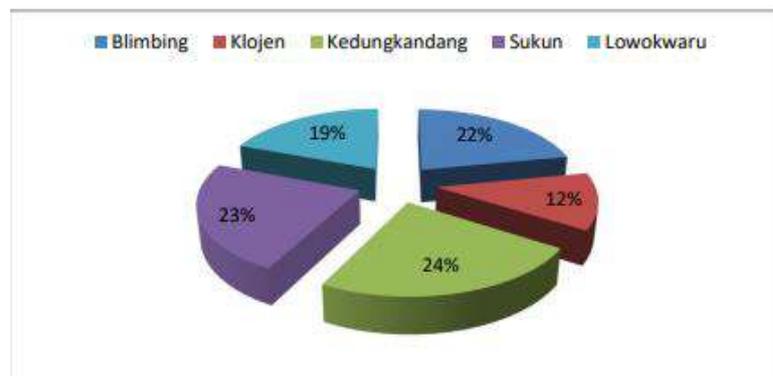
1. Pengelolaan Kawasan Permukiman DAS (Daerah Aliran Sungai) dan Kumuh. Peremajaan pengembangan Rusunawa, pengurangan rumah tidak layak huni, koordinasi implementasi kewenangan DAS Sungai Strategis Nasional Pemberdayaan Masyarakat, Penguatan Kapasitas ketangguhan Kebencanaan.
2. Pemenuhan Kebutuhan RTH Publik. Taman ramah anak, taman rumah lansia dan hutan kota tersebar merata dan semakin memenuhi target 20% RTH Publik.

Pendekatan Arsitektur Pragmatik merupakan salah satu respons terhadap permasalahan, yaitu dengan memaksimalkan lahan, bentuk, ruang secara fungsional yang membuat kebutuhan lahan, ruang menjadi tidak sia – sia. Hal tersebut dapat memindahkan pemukiman di kawasan pesisir sungai (DAS) dan diharapkan mengatasi kurangnya RTH di Kota Malang. Pengambilan Lokasi berada di Perkampungan Kali Sukun yang berada pada RW 6 RT 17-18 Kecamatan Sukun, Kelurahan Sukun, Kota Malang.



**Gambar 2. 1** Pemukiman Kali Susun dan Sungai Metro

Sumber : Google Earth



**Gambar 2. 2** Distribusi Persebaran Penduduk Menurut Kecamatan di Kota Malang Tahun 2018

Sumber : Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Malang, 2018

Dengan pengertian dan pengambilan data tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa definisi dari judul adalah merancang permukiman vertikal dalam bentuk Rumah Susun untuk mengatasi kepadatan penduduk yang berada di pinggiran aliran sungai Sukun dengan pendekatan Arsitektur Pragmatik guna mengutamakan fungsi di banding estetika yang mampu memaksimalkan lahan serta ruang di Kota Malang dan diharapkan menambah RTH.

### 2.1.2. Studi Literatur

---

### **2.1.2.1. Kajian Pemukiman**

Dalam UU No. 1 Tahun 2011, Pemukiman memiliki definisi bagian dari lingkungan hunian yang terdiri lebih dari satuan perumahan yang mempunyai sarana, prasarana, utilitas umum, penunjang kegiatan sebagai fungsi lain di kawasan perkotaan atau pedesaan. Pengertian lain menurut Sumaatmadja (1998) pemukiman merupakan bagian permukaan bumi yang dihuni manusia meliputi prasarana dan sarana penunjang kehidupan yang menjadi kesatuan dengan tempat tinggal yang bersangkutan. Lima elemen dasar pemukiman menurut Constantinos A. Doxiadis (1968:21-35) meliputi:

1. *Nature* (Alam) bermanfaat membangun tempat tinggal atau rumah yang difungsikan secara maksimal
2. *Man* (Manusia) baik kelompok ataupun individu
3. *Society* (Masyarakat) hubungan sosial antar masyarakat
4. *Shells* (Rumah) bangunan sebagai tempat tinggal dengan fungsi masing-masing
5. *Networks* (Jaringan) merupakan sarana, prasarana pendukung pemukiman, seperti jalan, pengadaan air bersih, drainase, listrik dan sebagainya.

---

### **2.1.2.2. Kajian Tentang Rumah Susun**

Sesuai Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 mengenai Rumah Susun, definisikan bahwa rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

#### **A. Kepentingan Pembangunan Rumah Susun**

Pembangunan rumah susun merupakan cara efektif dalam memecahkan masalah kebutuhan dari pemukiman dan perumahan yang berada di lokasi berkepadatan tinggi, terutama daerah perkotaan dengan jumlah penduduk yang terus meningkat, sedangkan lahan seiring waktu kian terbatas. Pembangunan rumah

susun bertujuan meminimalisasi lahan dan membuat terbukanya ruang kota menjadi lebih lega, dan dalam hal ini juga membantu adanya peremajaan kota, sehingga secara berkelanjutan daerah kumuh diharapkan berkurang dan selanjutnya menjadi daerah yang bersih, teratur dan rapi.

Peremajaan kota telah di rencanakan oleh pemerintah melalui intruksi RPJMD Kota Malang tahun 2018 – 2023 yang salah satunya Pengelolaan Kawasan Permukiman DAS (Daerah Aliran Sungai) dan Kumuh. Peremajaan pengembangan Rusunawa, pengurangan rumah tidak layak huni, koordinasi implementasi kewenangan DAS Sungai Strategis Nasional Pemberdayaan Masyarakat, Penguatan Kapasitas ketangguhan Kebencanaan. Dengan begitu Rumah Susun dapat dibangun sesuai fungsi yang maksimal guna penanganan atas perumahan dan pemukiman kumuh di daerah aliran sungai.

## **B. Tujuan dan Asas Pembangunan Rumah Susun**

### **Tujuan Pembangunan Rumah Susun**

Tujuan Pembangunan Rumah Susun Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun:

- a. Menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya;
- b. Meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;
- c. Mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;
- d. Mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;

- e. Memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi MBR;
- f. Memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun;
- g. Menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan
- h. Memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepenghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

### **Asas Pembangunan Rumah Susun**

Pembangunan Rumah Susun di Indonesia berlandaskan pada:

- a. Kesejahteraan  
Yang dimaksud dengan “asas kesejahteraan” adalah kondisi terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak bagi masyarakat agar mampu mengembangkan diri sehingga dapat melaksanakan fungsi sosialnya
- b. Keadilan dan pemerataan  
Yang dimaksud dengan “asas keadilan dan pemerataan” adalah memberikan hasil pembangunan di bidang rumah susun agar dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi seluruh rakyat.
- c. Kenasionalan  
Yang dimaksud dengan “asas kenasionalan” adalah memberikan landasan agar kepemilikan sarusun dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kepentingan nasional.
- d. Keterjangkauan dan kemudahan  
Yang dimaksud dengan “asas keterjangkauan dan kemudahan” adalah memberikan landasan agar hasil pembangunan rumah susun dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat, serta mendorong terciptanya iklim kondusif dengan memberikan kemudahan bagi MBR.

e. Keefisienan dan kemanfaatan

Yang dimaksud dengan “asas keefisienan dan kemanfaatan” adalah memberikan landasan penyelenggaraan rumah susun yang dilakukan dengan memaksimalkan potensi sumber daya tanah, teknologi rancang bangun, dan industri bahan bangunan yang sehat serta memberikan kemanfaatan sebesar-besarnya bagi kesejahteraan rakyat.

f. Kemandirian dan kebersamaan

Yang dimaksud dengan “asas kemandirian dan kebersamaan” adalah memberikan landasan penyelenggaraan rumah susun bertumpu pada prakarsa, swadaya, dan peran serta masyarakat sehingga mampu membangun kepercayaan, kemampuan, dan kekuatan sendiri serta terciptanya kerja sama antarpemangku kepentingan.

g. Kemitraan

dimaksud dengan “asas kemitraan” adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan rumah susun dilakukan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan melibatkan pelaku usaha dan masyarakat dengan prinsip saling mendukung.

h. Keserasian dan keseimbangan

Yang dimaksud dengan “asas keserasian dan keseimbangan” adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan rumah susun dilakukan dengan mewujudkan keserasian dan keseimbangan pola pemanfaatan ruang.

i. Keterpaduan

Yang dimaksud dengan “asas keterpaduan” adalah memberikan landasan agar rumah susun diselenggarakan secara terpadu dalam hal kebijakan dalam perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pengendalian.

j. Kesehatan

Yang dimaksud dengan “asas kesehatan” adalah memberikan landasan agar pembangunan rumah susun memenuhi standar rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan, dan perilaku hidup sehat.

k. Kelestarian dan Berkelanjutan

Yang dimaksud dengan “asas kelestarian dan keberlanjutan” adalah memberikan landasan agar rumah susun diselenggarakan dengan menjaga keseimbangan lingkungan hidup dan menyesuaikan dengan kebutuhan yang terus meningkat sejalan dengan laju pertumbuhan penduduk dan keterbatasan lahan.

l. Keselamatan, Kenyamanan, dan Kemudahan

Yang dimaksud dengan “asas keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan” adalah memberikan landasan agar bangunan rumah susun memenuhi persyaratan keselamatan, yaitu kemampuan bangunan rumah susun mendukung beban muatan, pengamanan bahaya kebakaran, dan bahaya petir; persyaratan kenyamanan ruang dan gerak antar ruang, pengkondisian udara, pandangan, getaran, dan kebisingan; serta persyaratan kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan, kelengkapan prasarana, dan sarana rumah susun termasuk fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

m. Keamanan, Ketertiban, dan Keteraturan.

Yang dimaksud dengan “asas keamanan, ketertiban, dan keteraturan” adalah memberikan landasan agar pengelolaan dan pemanfaatan rumah susun dapat menjamin bangunan, lingkungan, dan penghuni dari segala gangguan dan ancaman keamanan; ketertiban dalam melaksanakan kehidupan bertempat tinggal dan kehidupan sosialnya; serta keteraturan dalam pemenuhan ketentuan administratif.

### **C. Fasilitas Rumah Susun**

Menurut Standar Nasional Indonesia (SNI), Fasilitas lingkungan adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya, yang antara lain dapat berupa bangunan perniagaan atau perbelanjaan (aspek ekonomi), lapangan terbuka, pendidikan, kesehatan, peribadatan, fasilitas pemerintahan dan pelayanan umum, pertamanan serta pemakaman (lokasi diluar lingkungan rumah susun atau sesuai rencana tata ruang kota).

Fasilitas niaga adalah sarana penunjang yang memungkinkan penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi yang berupa bangunan atau pelataran usaha untuk pelayanan perbelanjaan dan niaga serta tempat kerja.

Fasilitas pendidikan adalah fasilitas yang memungkinkan siswa mengembangkan pengetahuan keterampilan dan sikap secara optimal, sesuai dengan strategi belajar-mengajar berdasarkan kurikulum yang berlaku.

Fasilitas kesehatan adalah fasilitas yang dimaksud untuk menunjang kesehatan penduduk dan berfungsi pula untuk mengendalikan perkembangan atau pertumbuhan penduduk.

Fasilitas peribadatan adalah fasilitas yang dipergunakan untuk menampung segala aktivitas peribadatan dan aktivitas penunjang.

Fasilitas pemerintahan dan pelayanan umum fasilitas yang dapat dipergunakan untuk kepentingan pelayanan umum, yaitu pos hansip, balai pertemuan, kantor RT dan RW, pos polisi, pos pemadam kebakaran, kantor pos pembantu, gedung serba guna, kantor kelurahan.

Ruang terbuka ruang terbuka yang direncanakan dengan suatu tujuan atau maksud tertentu, mencakup kualitas ruang yang dikehendaki dan fungsi ruang yang dikehendaki. Dalam hal ini tidak termasuk ruang terbuka sebagai sisa ruang dan kelompok bangunan yang direncanakan. Fasilitas di ruang terbuka setiap macam ruang dan penggunaan ruang di luar bangunan, seperti taman, jalan, pedestrian, jalur hijau, lapangan bermain, lapangan olah raga dan parkir.

Fasilitas lingkungan rumah susun harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Memberi rasa aman, ketenangan hidup, kenyamanan dan sesuai dengan budaya setempat.
- b. Menumbuhkan rasa memiliki dan merubah kebiasaan yang tidak sesuai dengan gaya hidup di rumah susun.
- c. Mengurangi kecenderungan untuk memanfaatkan atau menggunakan fasilitas lingkungan bagi kepentingan pribadi dan kelompok tertentu.
- d. Menunjang fungsi-fungsi aktivitas menghuni yang paling pokok baik dan segi besaran maupun jenisnya sesuai dengan keadaan lingkungan yang ada.

- e. Menampung fungsi-fungsi yang berkaitan dengan penyelenggaraan dan pengembangan aspek-aspek ekonomi dan sosial budaya.

#### **D. Tipologi Rumah Susun**

##### **Jenis-Jenis Rumah Susun**

1. Sesuai Peraturan Menteri Pekerjaan Umum no 60/PRT/1992:
  - a. Rumah susun hunian adalah rumah susun yang seluruhnya berfungsi sebagai tempat tinggal.
  - b. Rumah susun bukan hunian adalah rumah susun yang seluruhnya berfungsi sebagai tempat usaha dan atau tempat kegiatan sosial.
  - c. Rumah susun campuran adalah rumah susun yang sebagian berfungsi sebagai tempat tinggal dan sebagian lainnya berfungsi sebagai tempat usaha atau kegiatan sosial.
2. Berdasarkan ketinggian/jumlah lantai :
  - a. Rumah susun bertingkat rendah, merupakan tipe rumah susun dengan ketinggian bangunan sampai dengan 2 (dua) lantai.
  - b. Rumah susun bertingkat sedang, tipe rumah susun ini dengan ketinggian 4 – 5 lantai.
  - c. Rumah susun bertingkat tinggi, merupakan tipe rumah susun yang biasanya disebut dengan apartemen dengan ketinggian bangunan lebih dari 4 (empat) lantai.
3. Berdasarkan Aspek Kualitas :
  - a. Rumah susun mewah; perlengkapan ruang maksimum (lift, AC, dan lain-lain) dimana aktivitas yang diwadahi juga maksimum.
  - b. Rumah susun menengah; pertimbangan teknis yang strategis tapi dengan pewadahan yang masih memenuhi syarat tertentu.
  - c. Rumah susun murah; mewadahi aktivitas yang minimum, pertimbangan ekonomis, dengan alat transportasi vertikalnya tangga.
4. Berdasarkan Bentuk Massa :

- a. *Slab form*, dipakai pada rumah susun dengan ketinggian 2 – 4 lantai, pencapaian menuju unit hunian dengan menggunakan tangga.
- b. *Tower form*, dipergunakan pada bangunan rumah susun atau apartemen dengan ketinggian di atas 5 (lima) lantai dan pencapaiannya digunakan lift, tangga dipergunakan pada keadaan darurat.
- c. *Variant form*, penggunaannya pada rumah susun mewah (apartemen). Merupakan gabungan antara *slab form* dan *tower form*, umumnya segala fasilitas kegiatan bersama berada pada bentuk *slab form* dengan pertimbangan mudah dalam pencapaian dan dapat menampung segala kegiatan yang ada.

### **Sistem Kepemilikan**

#### 1. Sistem Sewa (*Rented Project*)

Hak yang dimiliki perorangan atau kelompok untuk mempergunakan fasilitas hunian dalam jangka waktu tertentu dengan membayar harga sewa secara berkala. Penyelenggaraan dan pengelolaannya dilaksanakan oleh pemerintah atau swasta. Jenis sewa terdiri dari:

- a. Sewa biasa: Penghuni membayar uang sewa kepada pemilik bangunan sesuai dengan perjanjian, tanpa terikat batas waktu.
- b. Sewa beli: Penghuni membayar uang sewa sebagai angsuran pembeli dan apabila jumlah total memenuhi harga yang ditetapkan, maka bangunan menjadi milik penghuni dan terikat batas waktu.
- c. Sewa kontrak: Penghuni membayar uang sewa kontrak sesuai dengan perjanjian, apa bila masa kontrak berakhir dapat diadakan perjanjian baru dan terikat batas waktu.

#### 2. Sistem Kooperatif (*Cooperative*)

Sistem kepemilikan rumah susun yang penyelenggaraan dan pengelolaannya dilakukan oleh suatu koperasi. Untuk memperoleh status kepemilikan unit maka penghuni harus mendaftar sebagai anggota koperasi.

### **Sasaran Penghuni**

1. Rumah susun sederhana milik, diprioritaskan bagi kelompok masyarakat yang secara ekonomi mampu untuk membeli (tunai atau dengan KPR) unit rumah susun. Intervensi pemerintah dalam batas intensif kemudahan perijinan dan petunjuk teknis, karena pembangunannya menunjang kebijakan pemerintah.
2. Rumah susun sederhana sewa tanpa subsidi, diprioritaskan bagi kelompok masyarakat yang secara ekonomi mampu, telah memilih untuk tinggal di rumah sewa (karena tinggal sementara atau alasan lain). Intervensi pemerintah dalam batas intensif kemudahan perijinan dan petunjuk teknis, karena pembangunannya menunjang kebijakan pemerintah.
3. Rumah susun sewa subsidi:
  - a. Subsidi terbatas, diprioritaskan bagi masyarakat dengan kemampuan ekonomi menengah ke bawah yang mampu membayar meskipun terbatas. Intervensi pemerintah dapat dilakukan dalam penyediaan tanah, pembiayaan pembangunan maupun pengelolaannya, namun diperhitungkan pengembalian dananya, agar dapat bergulir untuk proyek selanjutnya.
  - b. Subsidi penuh, diprioritaskan bagi kelompok yang kemampuan ekonominya sangat terbatas, hanya mampu membayar sewa untuk menutupi ongkos operasi dan pemeliharaan rutin saja. Intervensi pemerintah dilakukan dengan memberi subsidi pembangunan (tanah, bangunan, prasarana, dan sarana dasar lingkungan).

## **E. Prinsip – Prinsip Perencanaan Rumah Susun**

### **Prinsip-Prinsip Dasar**

Prinsip dasar pembangunan rumah susun meliputi (Sutedi, 2010):

- a. Keterpaduan  
Rumah susun menerapkan prinsip keterpaduan sektor, kawasan, antar pelaku, dan sistem perkotaan.
- b. Efisiensi dan Efektivitas.  
Memanfaatkan sumber daya yang tersedia secara optimal, melalui peningkatan intensitas penggunaan lahan dan sumber daya lainnya.
- c. Penegakan Hukum

Mewujudkan adanya kepastian hukum dalam bermukim bagi semua pihak, serta menjunjung tinggi nilai-nilai kearifan yang hidup di tengah masyarakat.

d. Keseimbangan dan Keberlanjutan

Mengindahkan keseimbangan ekosistem dan kelestarian sumber daya yang ada.

e. Partisipasi

Mendorong kerja sama dan kemitraan pemerintah dengan badan usaha dan masyarakat untuk dapat berpartisipasi dalam proses perencanaan, pembangunan, pengawasan, operasi dan pemeliharaan, serta pengelolaan rumah susun.

f. Kestaraan

Menjamin adanya kesetaraan peluang bagi masyarakat berpenghasilan menengah-bawah untuk dapat menghuni rumah susun yang layak bagi peningkatan kesejahteraannya.

g. Transparansi dan Akuntabilitas.

Menciptakan kepercayaan timbal balik antara pemerintah, badan usaha dan masyarakat melalui penyediaan informasi yang memadai, serta dapat mempertanggungjawabkan kinerja pembangunan kepada seluruh pemangku kepentingan.

Rumah susun sebagai salah satu solusi pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah memerlukan standar dalam perencanaannya. Standar perencanaan rumah susun adalah sebagai berikut (Sutedi, 2010):

a. Kepadatan Bangunan

Dalam mengatur kepadatan (intensitas) bangunan diperlukan perbandingan yang tepat meliputi luas lahan peruntukan, kepadatan bangunan, Koefisien Dasar Bangunan (KDB), dan Koefisien Lantai Bangunan (KLB).

- Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah perbandingan antara luas dasar bangunan dengan luas lahan/persil, tidak melebihi dari 40%.
- Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah perbandingan antara luas lantai bangunan dengan luas lahan tanah, tidak kurang dari 150%.

- Koefisien Bagian Bersama (KB) adalah perbandingan Bagian Bersama dengan luas bangunan, tidak kurang dari 20%.

b. Lokasi

Rumah susun dibangun di lokasi yang sesuai rencana tata ruang, rencana tata bangunan dan lingkungan, terjangkau layanan transportasi umum, serta dengan mempertimbangkan keserasian dengan lingkungan sekitarnya.

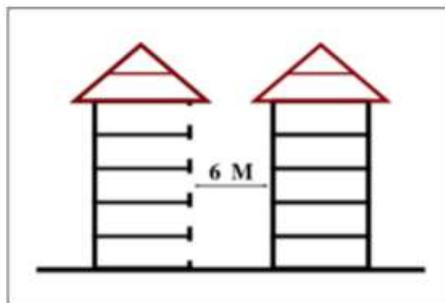
c. Tata Letak

Tata letak rumah susun harus mempertimbangkan keterpaduan bangunan, lingkungan, kawasan dan ruang, serta dengan memperhatikan faktor-faktor kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, dan keserasian.

d. Jarak Antar Bangunan dan Ketinggian

Jarak antar bangunan dan ketinggian ditentukan berdasarkan persyaratan terhadap bahaya kebakaran, pencahayaan dan penghawaan alami, kenyamanan, serta kepadatan bangunan sesuai tata ruang kota.

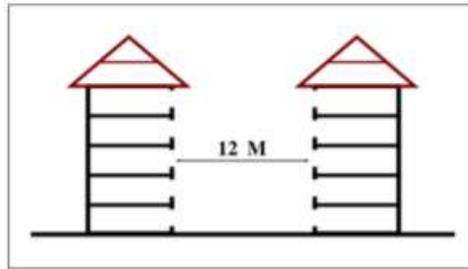
1. Dinding yang berhadapan salah satu dinding merupakan bidang tertutup sedangkan yang lainnya mempunyai bidang terbuka/jendela, jarak minimum bangunan adalah 6 (enam) meter.



**Gambar 2. 3** Jarak Bangunan 6 meter

Sumber : Rahmat, 2018

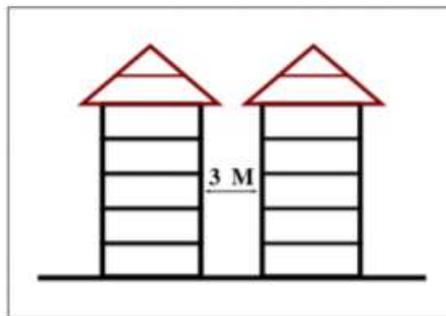
2. Dinding yang berhadapan dua-duanya mempunyai bukaan/jendela, jarak minimum adalah 12 (dua belas) meter.



**Gambar 2. 4** Jarak Bangunan 12 meter

Sumber : Rahmat, 2018

3. Dinding yang berhadapan keduanya tertutup, jarak minimum 3 meter.



**Gambar 2. 5** Jarak Bangunan 3 meter

Sumber : Rahmat, 2018

- e. Jenis Fungsi Rumah Susun

Jenis fungsi peruntukan rumah susun adalah untuk hunian dan dimungkinkan dalam satu rumah susun memiliki jenis kombinasi fungsi hunian dan fungsi usaha.

- f. Luas Satuan Rumah Susun

Luas sarusun (satuan rumah susun) minimum 21 meter persegi, dengan fungsi utama sebagai ruang tidur/ruang serbaguna dan dilengkapi dengan kamar mandi dan dapur.

- g. Kelengkapan Rumah Susun

Rumah susun harus dilengkapi prasarana, sarana, dan utilitas yang menunjang kesejahteraan, kelancaran, dan kemudahan penghuni dalam menjalankan kegiatan sehari-hari.

- h. Transportasi Vertikal

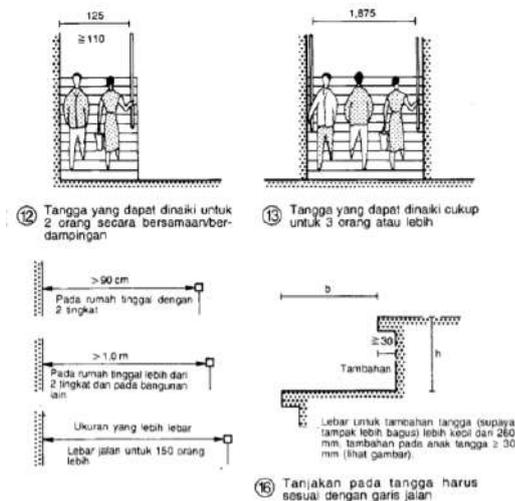
- Rumah susun bertingkat rendah dengan jumlah lantai maksimum enam lantai, menggunakan tangga sebagai transportasi vertikal.

- Rumah susun bertingkat tinggi dengan jumlah lantai lebih dari enam lantai, menggunakan lift sebagai transportasi vertikal.



**Gambar 2. 6** Ukuran Tangga Normal

Sumber : Data Arsitek Jilid 1



**Gambar 2. 7** Ukuran Tangga Normal

Sumber : Data Arsitek Jilid 1

## Aspek Kesehatan Lingkungan

Dilihat dari aspek kesehatan masyarakat pada umumnya serta kesehatan lingkungan pada khususnya, kondisi rumah susun telah memenuhi sebagian besar persyaratan perumahan dan lingkungan yang memenuhi syarat-syarat kesehatan. Beberapa hal pokok yang terutama diperlukan untuk mendukung terciptanya kondisi perumahan dan lingkungan yang layak serta memenuhi syarat rumah sehat telah terpenuhi antara lain:

1. Penyediaan air bersih

2. Sarana pembuangan air limbah
3. Penyediaan gas
4. Sarana pembuangan sampah
5. Tempat bermain, tempat ibadah, sekolah taman kanak-kanak, pertamanan serta fasilitas lingkungan lainnya.

### **Aspek Sosial Penghuni**

Dalam merencanakan permukiman baru bagi masyarakat, agar tidak dijumpai terlalu banyak kesulitan dalam penyesuaian diri, maka perlu diperhatikan hal-hal sebagai berikut:

#### **1. Masalah kepribadian atau “*personality*”**

Permukiman yang akan dibangun hendaknya memperhatikan hal ini, yaitu menyediakan tempat-tempat untuk menyalurkan kegiatan “outdoor” ini. Adanya taman-taman umum tempat anak-anak bermain dan orang-orang dewasa mengobrol perlu diadakan. Selain itu perlu dipikirkan adanya kompleks pertokoan yang agak terpisah dari rumah susun. Jadi kompleks pertokoan hendaknya tidak di dalam flat itu sendiri, melainkan agak jauh, sehingga orang perlu berjalan dulu ke luar. Toko-toko hendaknya lebih bersifat warung atau pasar, di mana komunikasi interpersonal antara penjual dan pembeli masih dimungkinkan, bukan model supermarket di mana pembeli melayani diri sendiri.

#### **2. *Sense of Belongingness* (Rasa Kepemilikan)**

Fasilitas hendaknya disediakan sebagai kelengkapan pribadi yang ada pada tiap unit rumah, misalnya kamar mandi, WC, dan dapur. Dalam hal ini diperlukan latihan-latihan untuk menggunakannya dengan tepat. Tetapi hal-hal lain yang menjadi milik bersama seperti taman umum, tangga, kompleks pertokoan, listrik, air, dan sebagainya, perlu dijadikan seperti milik mereka pribadi pula. Caranya ialah dengan memungut sewa untuk pemeliharaan, atau mengenakan denda terhadap siapa saja yang diketahui merusak atau mengotori tempat-tempat umum tersebut. Untuk itu diperlukan adanya pengurus yang tegas dan dapat bertindak keras.

### 3. *Space* atau Ruang

Kecenderungan jumlah keluarga yang besar dalam tiap rumah, diperlukan juga ruang yang luas pada tiap rumah. Tetapi ruangan yang besar tentu tidak ekonomis. Karena itu barangkali dapat dipikirkan ruangan-ruangan serba guna, misalnya ruangan makan dapat dijadikan ruangan tidur di malam hari.

## **F. Organisasi Ruang Dalam**

### **Zonasi**

Dalam merancang hunian, perlu dibuat sketsa pengelompokan area ruang-ruang atau zona berdasarkan fungsinya, seperti zona publik atau ruang bersama, zona privat untuk ruang-ruang pribadi, serta zona servis untuk ruang penunjang.

### **Layout**

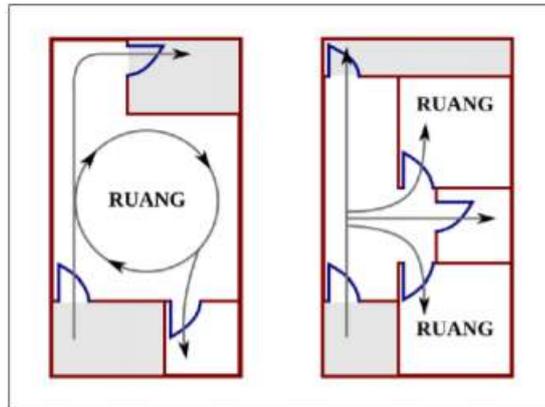
Terdapat 2 (dua) jenis layout rumah, yaitu:

a. *Layout* Terbuka atau *open Layout*

Ialah ruang yang satu dengan ruang yang lainnya dibuat tanpa sekat sehingga memiliki hubungan yang bersifat langsung. *Layout* tipe ini ideal untuk menciptakan unit hunian yang sehat dan segar karena memudahkan pengaturan sirkulasi udara dan masuknya sinar matahari ke tiap-tiap ruang serta membuat rumah terasa lebih lapang. Kekurangannya dalam mengontrol sistem akustik pada masing-masing ruangan, dan hirarki ruang menjadi kurang jelas.

b. *Layout* Tertutup atau *Closed Layout*

Ialah dengan penggunaan sekat untuk menciptakan pembagian ruang yang jelas. Keuntungan dari desain ini ialah tiap ruang memiliki tingkat privasi yang tinggi sekaligus akustik yang baik. Namun untuk unit hunian dengan tipe luasan yang kecil, penataan dengan cara ini menyulitkan setiap ruang untuk mendapatkan sirkulasi udara serta pencahayaan alami yang baik.



**Gambar 2. 8** Layout terbuka dan Tertutup.

Sumber : Rahmat, 2018

### **Fleksibilitas Ruang**

Merupakan perencanaan ruang dalam rumah susun yang bersifat fleksibel dalam mewadahi perubahan fungsi, perubahan pengaturan interior, perubahan ukuran, pembagian ruang, dan kemungkinan pemanfaatan ruang untuk multifungsi.

### **Tipe Hunian**

Beberapa jenis tipe unit hunian dalam rumah susun ialah sebagai berikut:

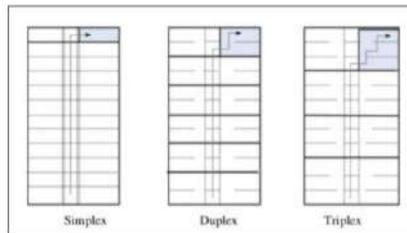
- a. Tipe F18, memiliki luas lantai 18 m<sup>2</sup>
- b. Tipe F21, memiliki luas lantai 21 m<sup>2</sup>
- c. Tipe F36, memiliki luas lantai 36 m<sup>2</sup>
- d. Tipe F45, memiliki luas lantai 45 m<sup>2</sup>
- e. Tipe F54, memiliki luas lantai 54 m<sup>2</sup>
- f. Tipe F70, memiliki luas lantai 70m<sup>2</sup>

### **Sistem Penyusunan Lantai**

Berdasarkan sistem penyusunan lantai, maka rumah susun terbagi atas *simplex*, *duplex*, dan *triplex* (Paul, 1979).

- a. *Simplex*: Kebutuhan luas satu unit dalam satu lantai. Pintu masuk diletakkan pada tiap lantai.

- b. *Duplex*: Kebutuhan luas satu unit dalam dua lantai. Pintu masuk diletakkan pada setiap dua lantai.
- c. *Triplex*: Kebutuhan luas satu unit dalam tiga lantai. Pintu masuk diletakkan setiap tiga lantai.

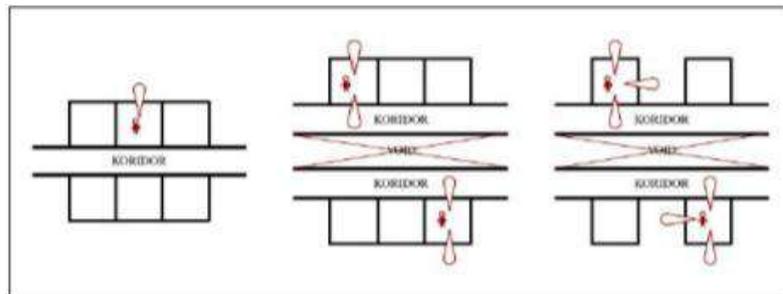


**Gambar 2. 9** Sistem penyusun lantai

Sumber : Rahmat, 2018

**Orientasi View**

- a. Unit dengan satu arah orientasi.
- b. Unit dengan dua arah orientasi.
- c. Unit dengan tiga arah orientasi.



**Gambar 2. 10** Oriebtasi View.

Sumber : Rahmat, 2018

**Pengkondisian Alami**

- a. Ruang yang digunakan untuk kegiatan sehari-hari memiliki hubungan langsung maupun tidak langsung dengan udara luar dan pencahayaan dalam jumlah cukup. Apabila tidak terpenuhi hubungan langsung maupun tidak langsung, maka harus diusahakan pertukaran udara dan pencahayaan buatan yang dapat bekerja terus-menerus selama ruang tersebut digunakan.

- b. Berdasarkan penyampaian Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992 mengenai persyaratan teknis pembangunan rumah susun, pada penghawaan alami (pasal 10 ayat 2) untuk ukuran lubang angin sekurang-kurangnya 1% dari luas lantai ruang yang bersangkutan.
- c. Berdasarkan penyampaian Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992 mengenai Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun (pasal 11 ayat 3) bahwa pencahayaan buatan harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - Sekurang-kurangnya 50 *lux* untuk ruang kerja.
  - Sekurang-kurangnya 20 *lux* untuk ruang-ruang lain yang bukan ruang kerja, seperti tangga dan selasar.

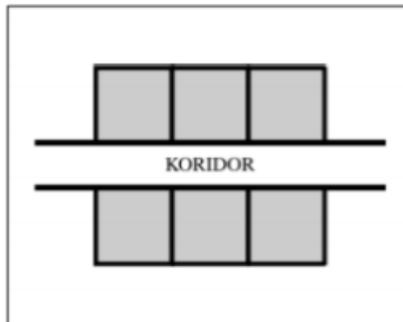
### **Tingkat Kenyamanan**

1. Kriteria kenyamanan *thermal* dalam batasan-batasan berikut:
  - Temperatur efektif 23-27° C.
  - Kecepatan angin maksimum 1,5 m/dt.
  - Kelembaban udara maksimal 50-60%.
2. Kenyamanan audio, meliputi kebisingan akibat:
  - Lingkungan sekitar dan perambatan bising dari unit hunian bersebelahan/berhubungan langsung.
  - Yang ditimbulkan oleh penggunaan peralatan sehari-hari, alat audio visual dan kegiatan sehari-hari.
3. Kenyamanan visual harus direncanakan dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:
  - Mengurangi dampak kesilauan.
  - Menggunakan penerangan alami secara maksimal.
  - Menggunakan penerangan buatan secara efisien dan tepat guna melalui pemilihan jenis lampu dan besaran efisien.
  - Pemilihan warna dinding.
  - Peralatan interior yang baik

## Sirkulasi

Sirkulasi pada rumah susun dapat dibedakan atas:

a. Koridor tengah (inner corridor type)

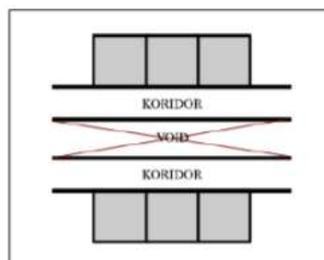


**Gambar 2. 11** Koridor Tengah.

Sumber : Rahmat, 2018

- Koridor sebagai pencapaian horizontal terletak di tengah, di antara dua barisan unit hunian.
- Sistem koridor yang sangat efisien untuk bangunan bertingkat
- Koridor bersifat tertutup.

b. Koridor Satu Sisi (Single Corridor Type)

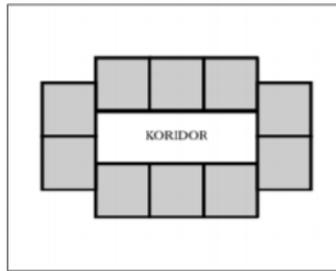


**Gambar 2. 12** Koridor Satu Sisi

Sumber : Rahmat, 2018

- Koridor terletak di satu sisi suatu barisan unit hunian dan terbuka di sisi lainnya.
- Terbuka untuk interaksi dengan alam sekitarnya.

c. Koridor terpusat (court corridor type)

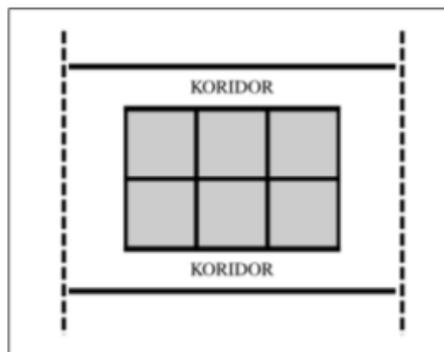


**Gambar 2. 13** Koridor Terpusat

Sumber : Rahmat, 2018

- Koridor dan transportasi vertikal terletak di tengah court, dengan unit-unit hunian di sekelilingnya.
- Penggunaan atrium.

d. Koridor kembar (twin corridor type)

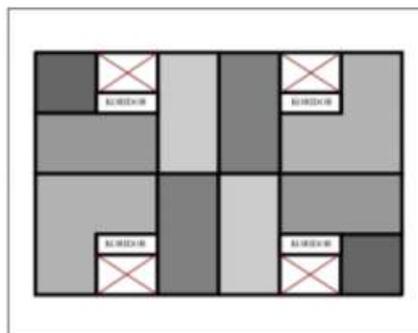


**Gambar 2. 14** Koridor Kembar

Sumber : Rahmat, 2018

- Koridor terletak di sisi dalam dua baris unit hunian.
- Umumnya terdapat atrium di antara 2 koridor.

e. Koridor tangga (stair case type)



**Gambar 2. 15** Koridor Tangga

Sumber : Rahmat, 2018

- Sirkulasi berupa inti atau *core*.
- Unit-unit hunian membentuk blok-blok, yang masing - masing memiliki *core*.
- Tiap blok terdiri atas 2 – 4 hunian.

## **G. Kelengkapan Prasarana, Sarana dan Fasilitas Pendukung**

### **Prasarana Fisik Lingkungan Rumah Susun**

Prasarana lingkungan yang disediakan umumnya 20%-30% dari luas lahan, yang terdiri dari jalan setapak, jalan kendaraan, dan tempat parkir yang berfungsi sebagai penghubung untuk keperluan sehari-hari bagi penghuni, baik ke dalam maupun ke luar. Prasarana jalan dan tempat parkir terdiri dari:

#### 1. Jalan kendaraan meliputi:

##### a. Jalan Lokal

Mempunyai ukuran lebar jalan minimal 4 meter, lebar jalur lalu lintas minimal 3 meter dan lebar bahu jalan sekurang kurangnya 0,5 meter. Dibuat kantong-kantong parkir pada jalan lokal, sekurang-kurangnya untuk 5 kendaraan.

##### b. Jalur Setapak

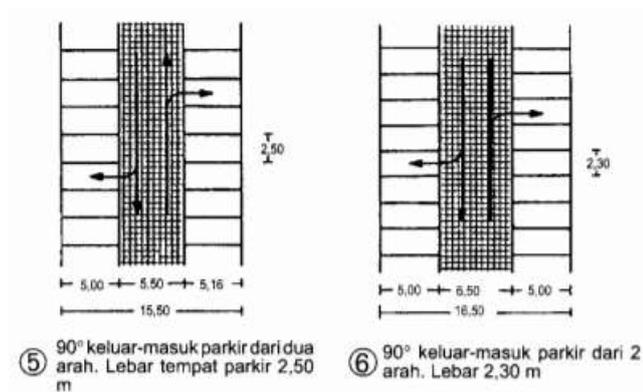
Mempunyai lebar jalan maksimum 1,2 meter dan lebar bahu jalan minimal 0,25 meter dilengkapi dengan saluran air hujan yang ditempatkan pada bagian kanan dan kiri jalan. Dengan lebar sekurang-kurangnya 0,2 meter.

##### c. Jalur Hijau

Lebar untuk jalur hijau adalah 2 meter.

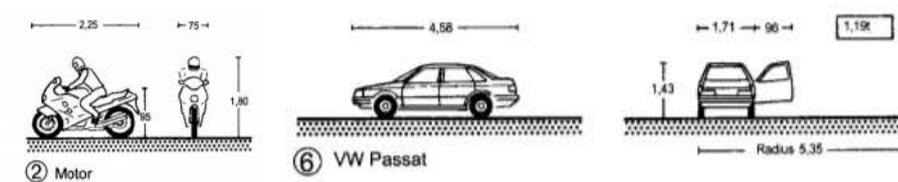
#### 2. Tempat Parkir

Untuk lingkungan rumah susun tempat parkir kendaraan untuk penyimpanan barang yang diperhitungkan terhadap kebutuhan penghuni dalam melaksanakan kegiatan kegiatannya sesuai dengan fungsinya.



**Gambar 2. 16** Parkir Mobil.

Sumber : Data Arsitek Jilid 2



**Gambar 2. 17** Dimensi Motor dan Mobil.

Sumber : Data Arsitek Jilid 2

## Sarana Hunian

Rumah sebagai sarana lingkungan harus dilindungi dari gangguan-gangguan, misalnya; kebisingan, polusi, dan lain-lain. Adapun besaran tapak untuk rumah tinggal ditentukan oleh:

1. Luas Denah Bangunan yang dipengaruhi oleh :
  - Kapasitas penghuni
  - Jenis kegiatan di dalam hunian
  - Jumlah perabot dan peralatan yang digunakan
  - Tipe yang sesuai dengan hasil studi kelayakan ekonomi
2. Kebutuhan akan ruang terbuka untuk tanaman, sirkulasi dan sebagainya. Ruang terbuka tersebut mempunyai luas minimum 40% dari luas persil rumah tinggal.

## **Fasilitas Pendukung**

Pada rumah susun dan lingkungannya harus disediakan ruangan-ruangan untuk tempat berkumpul (ruang bersama) untuk melakukan kegiatan kemasyarakatan, tempat bermain bagi anak-anak dan kontak sosial lainnya. Dalam lingkungan rumah susun harus pula disediakan ruangan atau bangunan untuk pelayanan kebutuhan sehari-hari. Standar Nasional Indonesia (SNI) 03-7013-2004 menetapkan fasilitas-fasilitas untuk menunjang rumah susun, yaitu:

### **1. Fasilitas Lingkungan**

Fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya, yang antara lain dapat berupa bangunan perniagaan atau perbelanjaan (aspek ekonomi), lapangan terbuka, pendidikan, kesehatan, peribadatan, fasilitas pemerintahan dan pelayanan umum, pertamanan serta pemakaman (lokasi di luar lingkungan rumah susun atau sesuai rencana tata ruang kota).

### **2. Fasilitas Niaga**

Sarana Penunjang yang memungkinkan penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi yang berupa bangunan atau pelataran usaha untuk pelayanan perbelanjaan dan niaga serta tempat kerja.

### **3. Fasilitas Kesehatan**

Fasilitas yang dimaksud menunjang kesehatan penduduk dan berfungsi pula untuk mengendalikan perkembangan atau pertumbuhan penduduk.

### **4. Fasilitas Peribadatan**

Fasilitas yang dipergunakan untuk menampung segala aktivitas peribadatan dan aktivitas penunjang.

### **5. Fasilitas Pemerintahan dan Pelayanan Umum**

Fasilitas yang dapat dipergunakan untuk kepentingan pelayanan umum, yaitu pos hansip, balai pertemuan, kantor RT dan RW, pos polisi, pos pemadam kebakaran, kantor pos pembantu, gedung serba guna, kantor kelurahan.

**Tabel 2. 1** Jenis Fasilitas Lingkungan Rumah Susun.

No	Jenis Fasilitas Lingkungan	Fasilitas yang tersedia
1.	Fasilitas Perniagaan	Warung
		Toko-toko perusahaan dan dagang
		Pusat perbelanjaan termasuk usaha dan jasa
2.	Fasilitas Pendidikan	Ruang belajar untuk pra belajar
		Ruang belajar untuk sekolah dasar
		Ruang belajar untuk sekolah lanjutan tingkat pertama
		Ruang belajar untuk sekolah menengah umum
3.	Fasilitas Kesehatan	Posyandu
		Balai pengobatan
		BKIA dan rumah bersalin
		puskesmas
		Praktek dokter
		Apotik
4.	Fasilitas Peribadatan	Mushalla
		Masjid kecil
5.	Fasilitas Pelayanan Umum	Kantor RT
		Kantor RW
		Pos Kamling
		Pos polisi
		Telepon umum
		Gedung serba guna
		Ruang duka
		Kotak surat
6.	Ruang Terbuka	Taman
		Tempat bermain
		Lapangan olahraga
		Peralatan usaha
		Sirkulasi
		parkir

Sumber : SNI 03-7013-2014

### **Persyaratan Keamanan**

Untuk alasan keamanan sebaiknya blok bangunan didesain tidak untuk menciptakan suatu ruang yang sulit terlihat (tersembunyi) di bagian ruangan umum seperti pada bagian pintu masuk, ruang elevator, koridor, dan sebagainya. Disarankan disediakan paling sedikit 2 arah yang mudah terlihat dan rute-rute evakuasi yang aman secara horizontal pada blok bangunan. Berdasarkan peraturan menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992 ayat (2): bahwa sprinkler, hidran gedung, pemadam api ringan, hidran halaman harus disediakan untuk rumah susun lebih dari lima lantai mulai dari lantai satu.

Tangga dan pintu darurat sebaiknya disediakan sekurangnya 2 fasilitas di setiap lantai dan terpisah dari ruangan-ruangan lainnya pada blok bangunan. Berdasarkan penyampaian peraturan menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992, sebagai berikut: bahwa tangga darurat kebakaran diperhitungkan terhadap jumlah penghuni dan kebutuhannya serta mempunyai standar ukuran sebagai berikut:

1. Lebar tangga sekurang-kurangnya 110 cm.
2. Tinggi injakan anak tangga setinggi-tingginya 17,5cm.
3. Lebar injakan sekurang-kurangnya 22,5cm.
4. Tidak berbentuk tangga putar.
5. Pintu darurat sebaiknya yang terbuat dari bahan yang tidak mudah terbakar dalam satu jam dan dicat dengan warna yang mencolok.

---

#### **2.1.2.3. Rukun Tetangga dan Rukun Warga**

Rukun Tetangga (RT) adalah lembaga yang dibentuk melalui musyawarah masyarakat setempat dalam rangka pelayanan pemerintahan dan kemasyarakatan yang ditetapkan oleh Pemerintah Desa atau Lurah.

Rukun Warga (RW) adalah bagian dari kerja lurah dan merupakan lembaga yang dibentuk melalui musyawarah pengurus RT di wilayah kerjanya yang ditetapkan oleh Pemerintah Desa atau Lurah

Menurut Peraturan Daerah (PERDA) Kota Malang Nomor 1 tahun 2013 tentang Rukun Tetangga dan Rukun Warga dijelaskan pada pasal 2

- 1) RT dan RW dibentuk dengan maksud :
  - a. Memelihara dan melestarikan nilai - nilai kehidupan masyarakat Indonesia yang berdasarkan ke gotong – royongan dan kekeluargaan.
  - b. Membantu meningkatkan kelancaran pelaksanaan tugas Kelurahan dalam pembangunan dan kemasyarakatan; dan
  - c. Memberdayakan seluruh potensi swadaya masyarakat dalam usaha meningkatkan kesejahteraan rakyat.
- 2) Tujuan pembentukan RT dan RW untuk mewujudkan lembaga RT dan RW yang membantu urusan pemerintahan dengan memperkuat dan memberdayakan potensi sosial masyarakat.

Dalam Peraturan Daerah (PERDA) Kota Malang Nomor 1 tahun 2013 tentang Rukun Tetangga dan Rukun Warga juga dijelaskan mengenai pembagian RT dan RW pada pasal 3

- 1) Setiap RT terdiri dari paling sedikit 30 dan paling banyak 50 Kepala Keluarga.
- 2) Setiap RW terdiri dari paling sedikit 5 RT dan paling banyak 10 RT
- 3) Dalam hal jumlah RT dan RW kurang atau melebihi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), harus digabungkan atau dimekarkan.

---

#### **2.1.2.4. Arsitektur Pragmatik**

Pragmatik merupakan kajian bahasa komunikasi yang berusaha memahami makna dalam kaitannya dengan situasi tutur (P. Ari Subagyo, 2010). Dalam pragmatik, latar belakang pengetahuan apa pun yang diasumsikan dimiliki bersama oleh penutur maupun pendengar, dan membantu pendengar menafsirkan apa yang dimaksudkan oleh penutur. Menurut Leech pragmatik meneliti maksud ujaran (yaitu untuk apa ujaran itu dilakukan dengan cara menanyakan apa yang seseorang maksudkan dengan suatu tindak tutur; dan mengaitkan makna dengan siapa berbicara kepada siapa, di mana, bilamana, dan bagaimana (Sari, 2014)

Arsitektur Pragmatik merupakan konsep yang mengutamakan fungsional suatu bangunan dibandingkan visualnya yang menghasilkan bentuk yang mengikuti

fungsi. Sehingga pendekatan Pragmatik banyak digunakan karena mampu mengatasi masalah secara nyata dan terukur (Zeni & Prayogi, 2020). Menurut Geoffrey Broadbent dalam Kahfi Zeni (2020) menjelaskan bahwa penerapan arsitektur pragmatik akan menghasilkan desain bangunan yang cukup sederhana namun memiliki fungsi yang tinggi dengan merespons aktivitas pengguna dari segi aspek pelayanan, kemudahan, kenyamanan, keamanan, keselamatan bangunan hingga sirkulasi pengguna dalam bangunan.

*Pragmatic design* adalah pendekatan desain yang berfokus pada aspek pengolahan material dan konstruksi dalam bangunan. Pendekatan ini merupakan bentuk evolusi dalam membuat sebuah tempat perlindungan dengan memanfaatkan bahan-bahan di sekitarnya. Hubungan manusia dengan arsitektur diwujudkan dengan merasakan arsitektur melalui indra bukan hanya melalui visual dan kepuasan psikologis (Broadbent, 1973).

Pragmatik merupakan salah satu dari tiga unsur Semiotika yang membaca tata bahasa arsitektural yaitu Sintaktik, Semantik dan Pragmatik. Aspek Arsitektur Pragmatik dalam bentuk fisik bangunan lebih mengutamakan fungsi dari pada estetika. Elemen dekoratif yang digunakan pada bangunan ber pendekatan pragmatik tidak hanya menjadi fungsi estetika tetapi menjadi unsur fungsional (M. Pinem, 2016). Aspek fisik yang diperhatikan dalam Arsitektur Pragmatik antara lain :

1. Ukuran
2. Proporsi
3. Jarak antar bagian
4. Bahan
5. Warna
6. dll

Sebagai suatu sistem hal - hal fisik tersebut dapat diinterpretasikan (mempunyai arti dan nilai) dan memancing reaksi tertentu dalam sebuah bangunan berdasarkan bahasa yang dihasilkan (T, C., Dariwu, & Rengkung, 2012)

### Contoh bangunan dengan Arsitektur Pragmatik

- a. Bangunan Iglo Suku Eskimo di Kutub Utara. Bangunan tempat tinggal di wilayah tersebut memanfaatkan bahan pembentuk bangunan sebagai penanda tempat tinggal, dan juga sebagai penyesuaian terhadap iklim (Manaroinsong K. E., 2017).



**Gambar 2. 18** Bangunan Iglo Suku Eskimo

Sumber : [google](#)

- b. Bangunan Honai dari Papua, merupakan rumah berukuran kecil berbentuk jamur yang dihuni untuk laki-laki sedangkan untuk perempuan disebut Ebai. Terbangun di lembah dan pegunungan dengan ketinggian 1600-1700 Mdpl. Dasar hunian berbentuk lingkaran dan atap berbentuk kerucut yang terbuat dari jerami, serta lantai berbahan rumput atau jerami. Pada bagian dalam tidak tersedia tempat duduk.

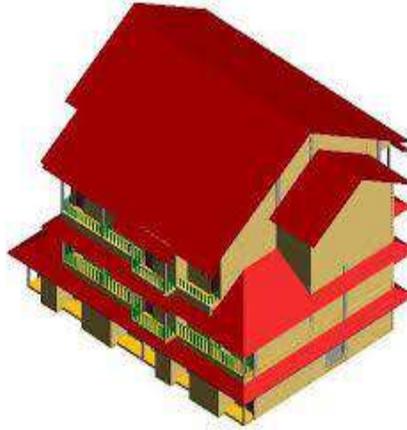


**Gambar 2. 19** Bangunan Honai dan Ebai dari Papua

Sumber : [google](#)

### 2.1.3. Studi Kasus Obyek

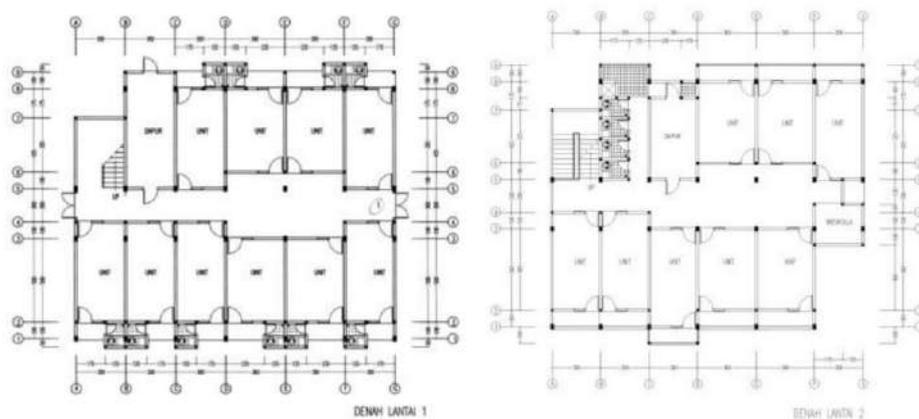
#### 2.1.3.1. Rusunawa Dupak Bangunrejo, Surabaya.



**Gambar 2. 20** Rusunawa Dupak Bangunrejo, Surabaya

Sumbe : Indrani, 2008

Rusunawa Dupak terdapat 6 blok dengan masing – masing blok terdiri dari 3 lantai dengan jumlah sebanyak 25 unit. Total 250 unit pada Rusunawa Dupak Bangunrejo. Dimensi hunian yang digunakan ialah  $3 \times 6\text{m}^2$  dan  $3,6 \times 5\text{m}^2$  dengan karakter penataan unit saling berhadapan yang dipisahkan oleh lorong atau koridor. Tiap unit hunian di lantai 1 dilengkapi dengan KM pribadi, dapur bersifat umum atau komunal. Untuk unit hunian lantai 2 dan 3 di lengkapi balkon dan KM umum atau komunal yang di batasi dinding  $2,3\text{m}^2$ .



**Gambar 2. 21** Denah L1 dan L2 Rusunawa Dupak Bangunrejo, Surabaya

Sumber : Indrani, 2008

Luas unit terkecil yang ada pada Rusunawa Dupak Bangunrejo adalah 18m<sup>2</sup>. Fasilitas yang tersedia salah satunya KM komunal pada lantai 2 dan 3 sedangkan di lantai 1 KM bersifat pribadi dalam unit hunian. Fasilitas lain berupa dapur komunal dengan 1 petak berisi sekat dan berada di setiap lantai. Fasilitas mencuci jemur hanya ada beberapa di bagian rusun.



**Gambar 2. 22** Ruang Bersama dan Mushola Rusunawa Dupak Bangunrejo

Sumber : Bentar, 2020

Sarana pada rumah susun meliputi taman baca yang dikelola oleh Badan Arsip dan Perpustakaan Kota Surabaya, Pendopo ruang komunal atau publik, sarana peribadatan mushila Baitul Salam, puskesmas yang berjarak 100m dari rusunawa, sarana pendidikan berupa SD, MI, SMP, SMA, sarana parkir di setiap blok rusunawa.



**Gambar 2. 23** Kios dan Parkir Motor Rusunawa Dupak Bangunrejo

Sumber : Bentar, 2020

Terdapat kondisi yang tidak terawat pada Rusunawa Dupak seperti kondisi pengolahan air limbah rumah tangga yang tidak berjalan, saluran sanitasi dan

drainase tersumbat yang berisiko banjir, pengelolaan sampah yang kurang teratur, penggunaan air tidak sesuai kebutuhan. Namun untuk prasarana lain masih layak berfungsi seperti listrik, pencahayaan alami serta ventilasi silang. Panel surya tidak diberlakukan karena ditolak oleh penghuni dikarenakan kurang informasi pengetahuan penggunaan dan perawatan.

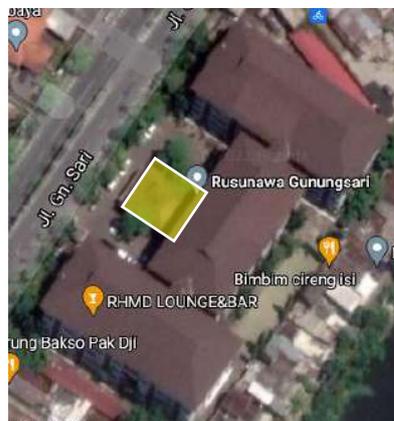
### 2.1.3.2. Rusun Gunungsari, Surabaya



**Gambar 2. 24** Rusun Gunungsari

Sumber : [Google](#)

Rumah Susun Gunungsari terdiri dari 3 massa bangunan berbentuk persegi panjang yang dihubungkan koridor membentuk tipe hunian H, serta pada bagian tengah antar rumah susun terdapat *Pendhapa* yang digunakan sebagai ruang publik komunal.

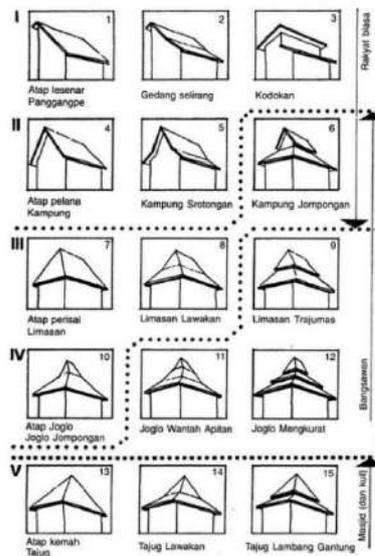


**Gambar 2. 25** Bentukan Tipe Hunian H Rusun Gunungsari

Sumber : Analisa Penulis, 2019

Masa terbagi menjadi 4 bagian yaitu 3 bangunan sebagai bangunan utama dan 1 bangunan sebagai *pendhapa*. Sesuai hirarki bangunan tradisional Jawa secara horizontal meliputi *pendhapa*, *pringgitan omah dalem* dan *gandhok*. Hirarki tersebut oleh rusun Gunungsari diadaptasi dan mendapat sedikit perubahan sesuai dengan lokasi.

- Pada area depan terdapat *pendhapa* sama seperti halnya rumah adat Jawa, fungsi dari *pendhapa* tersebut sebagai area istirahat, bersosial sesuai prinsip hidup masyarakat Jawa. Letak *pendhapa* berada ditengah tengah dan simetris di semua sisi. Tujuan dari penyesuaian ukuran tersebut bertujuan supaya masyarakat tertentu tidak merasa memiliki area tertentu secara pribadi dikarenakan area tersebut milik publik.



**Gambar 2. 26** Atap Joglo Rusun Gunungsari

Sumber : Analisa Penulis, 2019



**Gambar 2. 27** Pandhapa Rusun Gunungsari

Sumber : Reva Nirani, 2019

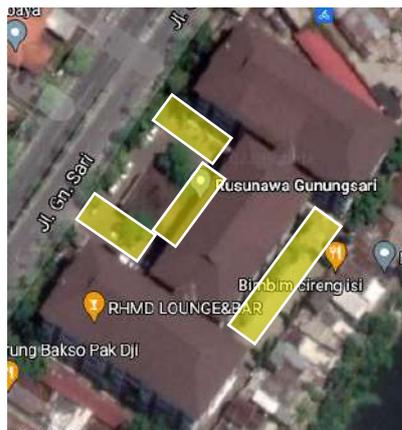
*Pendhapa* beratapkan Joglo, tergolong pada Joglo Tajug Lawakan dimana bentuk dari ujung atap lancip dikarenakan pendhapa berbentuk persegi yang simetris, sedangkan struktur badan pada bagian *pendhapa* di modernisasikan menggunakan material beton yaitu bagian empat pilar *sakaguru*. Pada bagian atap ujung atap (murda) berbahan cetakan semen ataupun benton dengan ornamen lampu Jawa kuno



**Gambar 2. 28** Murda

Sumber : Reva Nirani, 2019

- Pringgitan dalam adat Jawa yang artinya ringgit atau wayang yang fungsinya mementaskan kesenian wayang dan kesenian lainnya di adaptasi ke dalam Rusun Gunungsari menjadi sirkulasi dan juga lapangan serbaguna. Sirkulasi tersebut membuat bangunan mudah dalam sirkulasi serta seakan raung luar lebih luas. Lapangan berada di balik bangunan difungsikan sebagai area olahraga serta area bersama saat melaksanakan hajatan



**Gambar 2. 29** Sirkulasi Rusun Gunungsari

Sumber : Analisa Penulis, 2019

- Omah dalem, rusun Gunungsari terdapat 3 massa bangunan yang digunakan sebagai omah dalem atau dapat disebut ruang privat. Rusun Gunungsari

menerapkan double loaded pada massa bangunannya yaitu koridor sebagai pemisah antar ruang. Peruntukan ruang pada lantai 1 sebagai berikut :

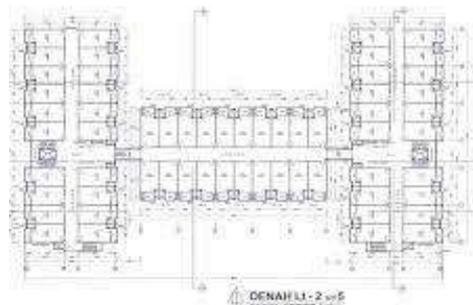


**Gambar 2. 30** Denah L1 Rusun Gunung Sari

Sumber : Google

1. Hunian 28 unit
2. Pertokoan 22 unit
3. Kantor pengelola
4. Mushola
5. Tempat parkir motor dan mobil (beratap dan tidak beratap)
6. Hall penerima
7. Lapangan serbaguna

Peruntukan ruang pada lantai 2-5 sebagai berikut :



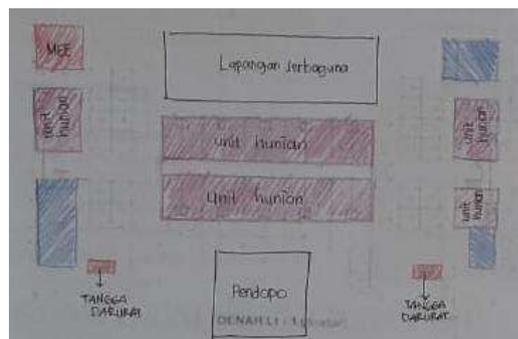
**Gambar 2. 31** Denah L2 – L5 Rusun Gunung Sari

Sumber : Google

1. Hunian 40 unit/lantai
2. Tangga
3. Hall penerima

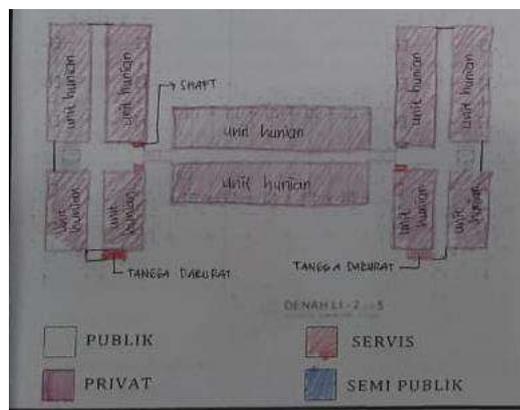
#### 4. Tangga darurat

Pada lantai 1 rusun Gunungsari didominasi ruang bersifat publik seperti tempat parkir, mushola lapangan serbaguna, pertokoan, dll. Hunian yang terletak di lantai 1 berada di bangunan tengah dan 4 hunian di dekat tangga. Sedangkan pada lantai 2-5 didominasi oleh unit hunian, selebihnya merupakan ruang publik seperti koridor dan halaman penerima.



**Gambar 2. 32** Pengelompokan Ruang L1 Rusun Gunungsari

Sumber : Analisa Penulis, 2019



**Gambar 2. 33** Pengelompokan Ruang L2 – L5

Sumber : Analisa Penulis, 2019

Pada bagian *omah dalem* atau area hunian rumah susun Gunungsari menggunakan perpaduan bentuk atap perisai dan pelana menghasilkan bentuk atap seperti *kampung jompongan* dengan ventilasi berada di tengah atap.



**Gambar 2. 34** Atap Kampung Jompongan pada Rusun Gunungsari

Sumber : Analisa Penulis, 2019

- *Gandhok*, area servis berada di kiri kanan bangunan, merupakan area parkir serta tempat pembuangan sampah



**Gambar 2. 35** Area Servis Rusun Gunungsari

Sumber : Fauza Nagani, 2019

#### 2.1.4. Analisa Hasil Studi

**Tabel 2. 2** Analisa Hasil Studi

<b>Analisa</b>	<b>Rusunawa Dupak Bangunrejo, Surabaya</b>	<b>Rusun Gunungsari, Surabaya</b>	<b>Kesimpulan</b>
<b>Lokasi</b>	Jalan Dupak Bangunrejo No.2, Dupak, Kec. Krembangan, Kota Surabaya, Jawa Timur, Berada di kawasan pemukiman kota dengan kepadatan penduduk tinggi, sumber perekonomian	Jalan Gunungsari No. 7 Rw. 9 Sawunggaling, Kec. Wonokromo, Surabaya, Jawa Timur, Berada di kawasan padat penduduk namun berada di dekat aliran sungai besar, sumber perekonomian	Lokasi sangat berpengaruh pada penghuni di rumah susun, karena karakteristik penghuni akan mempengaruhi fasilitas yang dibutuhkan, dipilih lokasi yang mampu menampung peningkatan

	<p>penghuni berasal dari sektor usaha, swasta pertokoan serta dekat dengan laut dapat juga berpenghasilan sebagai nelayan</p>	<p>berasal dari sektor campuran seperti usaha swasta, pertokoan, jual ikan hias, ataupun nelayan di sungai</p>	<p>penduduk mendatang.</p>
<p><b>Kepemilikan</b></p>	<p>Pemerintahan Kota Surabaya yang disewakan kepada masyarakat berpenghasilan rendah</p>	<p>Pemerintahan Kota Surabaya yang disewakan kepada masyarakat berpenghasilan rendah</p>	<p>Kepemilikan rusun dengan sistem milik bagi isu yang diangkat seperti pemindahan lahan pribadi dan sewa bagi umum yang membutuhkan</p>
<p><b>Fasilitas Aktivitas dan Kapasitas</b></p>	<p>Terdapat 6 blok dengan total 250 unit bertipe 18. Terdapat aktivitas jual beli di area rusun dan juga terdapat fasilitas bersama seperti mushola, dapur, ruang komunal</p>	<p>Terdapat 3 massa hunan dengan tinggi 5 lantai, dengan total 185 unit tipe besar dan kecil. Terdapat aktifitas jual beli di pertokoan sebanyak 22 unit, fasilitas bersama berupa mushola, lapangan, ruang komunal, parkir, loby</p>	<p>Fasilitas rumah susun harus sesuai dengan aktivitas dari penghuninya dan juga mampu memperhatikan fasilitas umum supaya terjalin interaksi sosial penghuni</p>
<p><b>Pola Tatanan Massa</b></p>	<p>Terdapat 6 blok dengan pola tatanan massa secara linier saling berhadapan</p>	<p>Pada tatanan masa secara linier menjadi tipe H, menggunakan <i>double loaded</i> pada massa bangunannya yaitu koridor sebagai pemisah antar ruang</p>	<p>Rusun akan bermasa lebih dari satu dengan pola tatanan linier dengan fasilitas pendukung berada di titik yang mudah di akses</p>
<p><b>Tampilan Bangunan</b></p>	<p>Tampilan rusun sangat sederhana, komposisi solid dengan elemen bata plesteran dan elemen void dengan bukaan jendela, di bagian</p>	<p>Bangunan mengadopsi konsep Berkelanjutan yang menekankan kenyamanan penghuni indoor maupun outdoor</p>	<p>Tampilan dapat berasal dari mana pun yang perlu di cari dengan menyesuaikan lokasi site demi kenyamanan dan</p>

	atas atap terdapat ventilasi untung penghawaan		keamanan pengguna
<b>R. Dalam</b>	Menggunakan tipe terbuka atau dibiarkan kosong tanpa sekat, supaya penghuni mudah menata ruang	Menggunakan layout terbuka tanpa sekat dan km dapur berada di dalam unit tidak bersifat komunal di luar unit	Penataan ruang dalam di atur secara fungsional seperti layout yang mampu menghadirkan penghawaan alami (cross ventilation) dan terciptanya teras pribadi dan balkon secukupnya
<b>R. Luar</b>	Jalur sirkulasi masuk pada satu jalur, namun sangat menyulitkan bila terdapat 2 mobil saling berhadapan	Terdapat pedestrian, area parkir dan taman sepanjang bangunan /area terbuka hijau, <i>pendhapa</i> atau ruang komunal	Mengatur ruang luar seperti penataan massa hunian yang nantinya akan mempengaruhi sirkulasi kendaraan atau pedestrian pada hunian
<b>Material</b>	Penggunaan dinding bata yang di plester dan penggunaan atap pelana	Penggunaan dinding bata yang di plester dan penggunaan atap Kampung	Pengguna material yang <i>low maintencance</i> dan sederhana agar memudahkan dalam perawatan serta umum digunakan
<b>Pengguna</b>	Menampung warga didominasi pekerja campuran di kawasan Surabaya Utara	Menampung setiap warga yang berada di bantaran kali Surabaya mulai dari balita hingga lansia	Di bangun Rumah susun mewadahi setiap pengguna mulai dari balita, anak, pelajar, pekerja serta orang umum lainnya.

<b>Ide Bentuk</b>	modul karakteristik blok ditumpuk dan disebarluaskan pada kawasan dengan maksimal tinggi 3 lantai	modul karakteristik sebuah rusun seperti rumah joglo (Neo Vernakuler) dengan penataan yang ditumpuk dan disebarluaskan pada kawasan dengan maksimal tinggi 5 lantai dengan susunan membentuk H	Ide bentuk yang mampu mengolah kondisi lingkungan sekitar dan mengutamakan fungsi dari pada estetika atau bentuk mengikuti fungsi (Arsitektur Pragmatik)
<b>Utilitas</b>	Terdapat permasalahan pada saluran drainase dan pembuangan limbah penyebab banjir	Masih berfungsi dengan baik bagian utilitas dan dilengkapi tangga darurat	Memperhatikan utilitas bangunan seperti penempatan saluran pembuangan sampah dan limbah hunian serta pengoptimalan shaff bangunan

Sumber : Analisa Penulis, 2024.

## 2.2. Tinjauan Khusus Perancangan

Tinjauan khusus terhadap obyek rancangan ini membahas secara detail obyek rancang yang pembahasannya mencakup kegiatan yang terjadi dalam obyek rancangan beserta fasilitas – fasilitas yang akan disediakan.

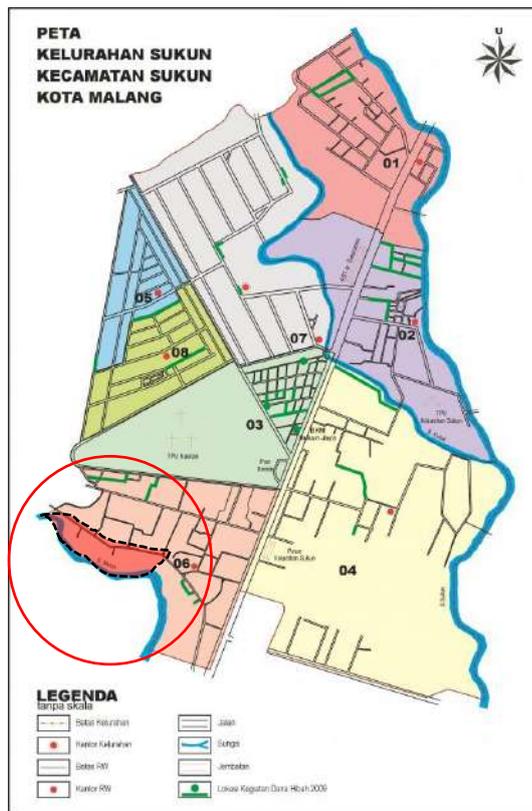
### 2.2.1. Penekanan Rancangan

Setelah melihat hasil dari studi literatur dan hasil analisa studi kasus Rumah Susun, diperoleh beberapa pertimbangan kriteria bangunan Rumah Susun yang memenuhi standar kebutuhan ruang, karakteristik tampilan bangunan serta penataan bangunan terhadap tapak. Penekanan rancangan berupa penyelesaian bangunan yang memiliki konsep tampilan, tata letak ruang luar dan dalam yang baik dari segi horizontal ataupun vertikal. Sehingga dengan adanya bangunan ini diharapkan dapat mengakomodasi aktivitas penghuni Rumah Susun yang nyaman dan layak dengan pengutamakan fungsi bangunan.

Penekanan pada desain obyek rancang, Rumah Susun di kota Malang dengan pendekatan Arsitektur Pragmatik adalah bangunan untuk hunian / perumahan dan pemukiman yang disusun secara vertikal dan memiliki massa banyak (lebih dari satu massa) yang berkonsep pada *The Future of Malang* (Visi & Misi RPJMD Kota Malang 2018-2023) pada poin 6 yaitu Malang Nyaman “Tata Kota yang ramah dan berkelanjutan” yang dituangkan dengan pendekatan Arsitektur Pragmatik. Pola penataan massa pada perancangan akan menggunakan pola linier yang mengikuti bentuk site / lahan serta memanfaatkan kontur yang tersedia. Sedangkan perencanaan sirkulasi Rumah Susun akan menggunakan Koridor satu sisi (Gambar 2.11) dengan void sebagai pemisah di tengahnya. Penekanan lain yaitu pada penciptaan suasana ruang melalui pengolahan lantai, dinding plafon, sistem pencahayaan dan sistem penghawaan. Hal ini guna menciptakan komunitas interaksi sosial yang baik antar penghuni.

### **2.2.2. Lingkup Pelayanan**

Lingkup pelayanan yang difokuskan untuk Rumah Susun di Kecamatan Sukun, Kelurahan Sukun, Kota Malang ini adalah masyarakat yang bertempat tinggal di antara kali Sukun dan Sungai Metro yang profesinya didominasi sebagai buruh atau karyawan swasta yang berada di RW 6 RT 17-18 Kelurahan Sukun, Sukun Kota Malang (Malangkota.go.id, 2014).



Gambar 2. 36 Peta Kelurahan Sukun RW 6 RT 17-18

Sumber : [Malang.go.id](http://Malang.go.id)

### 2.2.3. Aktifitas dan Kebutuhan Ruang

Aktivitas pengguna dalam Rumah Susun ini disesuaikan dengan keadaan dan kebutuhan di RW 6 RT 17-18 Kelurahan Sukun, Kecamatan Sukun, Kota Malang.

Tabel 2. 3 Aktivitas dan Kebutuhan Ruang Kampung Vertikal Sukun

Jenis Ruang	Kegiatan	Pelaku	Kebutuhan Ruang
Hunian	Tidur	Penghuni	R. Tidur
	Makan dan minum	Penghuni	R. Makan
	MCK	Penghuni	K. Mandi
	Memasak	Penghuni	Dapur
	Mencuci pakaian	Penghuni	K. Mandi
	Menjemur pakaian	Penghuni	Teras/ Balkon
	Belajar	Penghuni	R. Tidur
	Berinteraksi	Penghuni	R. Keluarga

	Bersantai	Penghuni	R. Keluarga, Teras/Balkon
Niaga	Kegiatan transaksi	Warga	Toko, Warung
	Proses produksi	Warga	Toko, Warung
Servis	Menjaga Keamanan	Warga	Pos Siskamling
	Penyediaan air bersih	Pengelola gedung	Ruang Pompa
	Pengelolaan sampah	Warga, petugas kebersihan	TPS
	Penyediaan listrik	Pengelola gedung	R. Panel, Gardu
	Pengolahan air limbah	Pengelola gedung	IPAL
	Pemadam Kebakaran	Pengelola gedung & Warga	<i>Fire spinkler</i> & Sistem pemadam kebakaran
Interaksi Sosial	Dasawisma	Ibi-Ibu	Balai
	Perkumpulan PKK	Ibu-Ibu	Balai
	Perkumpulan Bapak-Bapak	Bapak-Bapak	Balai
	Bercocok tanam	Warga	Ruang terbuka, Taman, Kebun
	Berolahraga	Warga	Ruang terbuka, Taman
	Bermain	Anak	Ruang terbuka, Taman, Area aman Sungai
	Belajar bersama	Anak-anak usia 3-12 tahun	R. Baca/Perpustakaan
	Berkomunikasi	Warga	Koridor
Pengelola	Berternak	Warga	Ruang ternak
	Administrasi	Perangkat RT	R. Kerja
	MCK	Perangkat RT	K. Mandi
	Menjamu Tamu	Perangkat RT	R. Tamu
Sirkulasi	Berlalu-lalang	Warga	Koridor
	Naik Turun anak lantai	Warga	Tangga utama, Tangga darurat & Ramp
	Parkir kendaraan	Warga	Tempat parkir

Sumber : Analisa Penulis, 2022.

#### 2.2.4. Perhitungan Luasan Ruang

RW 6 RT 17-18 Kelurahan Sukun, Kecamatan Sukun, Kota Malang memiliki total kurang lebih 100 hunian yang berada di antara kali Sukun dan Sungai Metro dengan luas wilayah 7600 m<sup>2</sup>. Dari hunian tersebut terbagi menjadi 2 jenis hunian yaitu tipe 36 dan 51. RW 6 RT 17-18 yang dihuni 2 sampai 4 orang tiap rumah.



**Gambar 2. 37** Peta Kelurahan Sukun Rw 6 RT 17-18

Sumber : Google Earth

**Tabel 2. 4** Aktivitas dan Kebutuhan Ruang Kampung Vertikal Sukun

N o	Ruang		Kapas itas (Oran g)	Besara n (m2)	Stand ar	Juml ah	Luas + Sirkul asi 30% (m2)	Luas Tota l (m2)
1.	Hunian Tipe 1		1 KK	36	Asum si	160	907,2	6667 ,2
2.	Hunian Tipe 2		1 KK	51	Asum si	160	230,4	8390 ,4
3.	Warung		2	12	Data Arsite k	2	7,2	31,2
4.	Gudang Umum		1	7,2	Data Arsite k	2	4,32	18,7 2
5.	K M U mu m	KM Pria	1	1,8	Data Arsite k	4	2,16	9,36
		KM Wanita	1	1,8	Data Arsite k	4	2,16	9,36

6.	R. Pompa		1	36	Data Arsitek	1	10,8	46,8
7.	TPS		1	3.75	Data Arsitek	2	2,25	9.75
8.	R. Panel		1	24	Data Arsitek	1	7,2	31,2
9	Mushola	Area Sholat	600	0,72	Neufert	1		324
		Wudhu Pria	1	1,8	Data Arsitek	4	2,16	9,36
		Wudhu Wanita	1	1,8	Data Arsitek	4	2,16	9,36
10	R. Komunal		15	0,8	Data Arsitek	3		43,3
11	Pos Siskamling		3	3	Data Arsitek	2		21,6
12	Perpustakaan		20	1.2	Data Arsitek	1		28,8
13	Lobi		20	2	Data Arsitek	1		48
14	Tempat bermain				SNI Rusun	2		360
15	Taman				SNI Rusun	4		600
16	Lahan parkir	Motor	100	1,5	Data Arsitek	1	45	195
		Mobil	10	12,5	Data Arsitek	1	37,5	162,5
17	R. Genset		1	9	Asumsi	1		30

18	R. Pemadam Kebakaran		1	9	Asumsi	1		30
19	Balai Warga		900		Badan Standarisasi Nasional, 2004	1		108
20	Kantor RT	R. Kerja	4	2,5	Data Arsitek	1	3	13
		R. Tamu	4	2,5	Data Arsitek	1	3	13
		KM	1	1,8	Data Arsitek	1	0,54	2,34
<b>Total Luas</b>								<b>1721 2,25</b>

Sumber : Analisa Pribadi, 2022.

### 2.2.5. Program Ruang

Perhitungan luasan ruang disusun berdasarkan Jumlah dan standar satuan dari masing-masing aktivitas, serta prasarana yang dibutuhkan pada tiap-tiap ruang tersebut. Dari data sebelumnya akan dihitung luas keseluruhan bangunan.

**Tabel 2. 5** Total Luasan Ruang

No.	Fasilitas	Luasan (m <sup>2</sup> )
1.	Hunian Tipe 1	6667,2
2.	Hunian Tipe 2	8390,4
3.	Warung	31,2
4.	Gudang Umum	18,72
5.	KM Umum	18,72
6.	R. Pompa	46,8
7.	TPS	9,75
8.	R. Panel	31,2
9.	Mushola	342,72
10.	R. Komunal	43,3
11.	Pos Siskamling	21,6

12.	Perpustakaan	28,8
13.	Lobi	48
14.	Tempat bermain	360
15.	Taman	600
16.	Lahan parkir	357,5
17.	R. Genset	30
18.	R. Pemadam Kebakaran	30
19.	Balai Warga	108
20.	Kantor RT	28,34
<b>TOTAL LUASAN</b>		<b>17212,25 m<sup>2</sup></b>
<b>SIRKULASI 30%</b>		<b>5163,675 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL KESELURUHAN</b>		<b>22375,925 m<sup>2</sup></b>

Sumber : Analisa Penulis, 2022.

Berdasarkan PERDA Nomor 4 Tahun 2011 tentang RTRW Kota Malang Pasal 65 poin 4 berbunyi Ketentuan umum Intensitas bangunan di kawasan perumahan, meliputi:

- a. Perumahan kapling besar, ditentukan KDB = 30 - 50%, KLB = 0,3-1,25 dan TLB = 1 - 4 lantai;
- b. Perumahan kapling sedang, ditentukan KDB = 50 - 60 %, KLB = 0,50 - 1,2, dan TLB = 1 - 2 lantai;
- c. Perumahan kapling kecil, ditentukan KDB = 60 - 75%, KLB = 0,60 - 1,2 dan TLB = 1 - 2 lantai; 51
- d. Perumahan sangat sederhana, ditentukan KDB = 60 - 80%,KLB = 0,6-1,6% dan TLB = 1 - 2 lantai;
- e. Rumah susun, ditentukan KDB = 20 - 30 %, KLB = 0,80 - 1,20, dan TLB = 10 - 20 lantai;
- f. Perumahan khusus, ditentukan KDB = 80 - 90%, KLB = 0,8 - 0,9 dan TLB = 1 lantai;
- g. Perumahan pada kawasan perkampungan, ditentukan KDB = 80 -90%, KLB = 0,8 - 1,35, dan TLB = 1 - 2 lantai;
- h. Khusus untuk perumahan yang terletak diwilayah Gunung Buring harus dikembangkan dengan kepadatan bangunan rendah yaitu KDB maksimal 60%, KLB maksimal 1,2, dan TLB maksimal 1 - 2 lantai.