

TUGAS AKHIR

**RUMAH SUSUN DENGAN PENDEKATAN
ARSITEKTUR PERILAKU DI SURABAYA**

Untuk memenuhi persyaratan dalam menyelesaikan Tugas Akhir (Strata – 1)

PROGRAM STUDI ARSITEKTUR



Diajukan oleh:

DIONI OCTAVIANO

22051010066

Dosen Pembimbing:

DYAN AGUSTIN, S.T., M.T.

**FAKULTAS ARSITEKTUR DAN DESAIN
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN"
JAWA TIMUR**

2026

HALAMAN PENGESAHAN

**RUMAH SUSUN DENGAN PENDEKATAN
ARSITKETUR PERILAKU DI SURABAYA**

Disusun oleh:
DIONI OCTAVIANO
22051010066

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada tanggal: 13 Mei 2026

Pembimbing

Dyan Agustini S.T., M.T.
NIPPPK. 19770817 202121 2004

Penguji I

Heru Prasetyo Utomo, S.T., M.T.
NIP. 19871117 202203 1002

Penguji II

Dominikus Aditya F, S.T., M.Ars.
NIP. 19890506 202012 1010

Tugas Akhir ini telah diterima sebagai salah satu persyaratan
Untuk memperoleh gelar Sarjana Arsitektur (S-1)

Dekan Fakultas Arsitektur dan Desain



Ibnu Sholichin, S.T., M.T.
NIPPPK. 19710916 202121 1004


HALAMAN PERSETUJUAN

**RUMAH SUSUN DENGAN PENDEKATAN
ARSITKETUR PERILAKU DI SURABAYA**

Disusun oleh:
DIONI OCTAVIANO
22051010066

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada tanggal: 13 Mei 2026

Pembimbing


Dyan Agustina, S.T., M.T.
NIPPPK. 19770817 202121 2004

Tugas Akhir ini telah diterima sebagai salah satu persyaratan
Untuk memperoleh gelar Sarjana Arsitektur (S-1)

Ketua Program Studi Arsitektur


Heru Prasetyo Utomo, S.T., M.T.
NIP. 19871117 202203 1002

SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Dioni Octaviano
NPM : 22051010066
Program : Sarjana(S1)/~~Magister (S2) / Doktor (S3)~~
Program Studi : Arsitektur
Fakultas : Arsitektur dan Desain

Menyatakan bahwa dalam dokumen ilmiah Tugas Akhir/~~Skripsi/Tesis/Disertasi*~~ ini tidak terdapat bagian dari karya ilmiah lain yang telah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu lembaga Pendidikan Tinggi, dan juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang/lembaga lain, kecuali yang secara tertulis disitasi dalam dokumen ini dan disebutkan secara lengkap dalam daftar pustaka.

Dan saya menyatakan bahwa dokumen ilmiah ini bebas dari unsur-unsur plagiasi. Apabila dikemudian hari ditemukan indikasi plagiat pada ~~Skripsi/Tesis/Desertasi~~ ini, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun juga dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 25 Mei 2026

Yang Membuat pernyataan



Dioni Octaviano
NPM: 22051010066

RUMAH SUSUN DENGAN PENDEKATAN ARSITEKTUR PERILAKU DI SURABAYA

Dioni Octaviano
22051010066

ABSTRAK

Pertumbuhan penduduk di Surabaya yang semakin pesat mendorong meningkatnya kebutuhan hunian layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), sementara ketersediaan lahan semakin terbatas. Rumah susun menjadi solusi yang efisien secara lahan, namun sering kali belum mampu menjawab kebutuhan perilaku dan sosial penghuninya. Kondisi ini menyebabkan banyak penghuni melakukan adaptasi ruang secara informal karena rancangan yang kurang memperhatikan pola aktivitas, interaksi sosial, serta karakteristik kehidupan komunal masyarakat MBR.

Melalui pendekatan arsitektur perilaku, perancangan rumah susun ini berupaya menghadirkan lingkungan hunian yang adaptif terhadap kebutuhan fisik dan psikologis penghuninya. Proses perancangan dilakukan menggunakan metode eksperimen morfologi berbasis perilaku dengan tema “Adaptasi untuk Hidup yang Bermakna”, massa bangunan terdiri dari dua massa utama berbentuk linear dengan masing-masing massa terdapat void pada bagian tengahnya. Kedua massa dihubungkan oleh area komunal terbuka untuk mendukung pencahayaan, penghawaan alami, dan interaksi sosial antar penghuni. Fasilitas pendukung seperti area niaga, pendidikan, dan ruang publik ditempatkan secara strategis di sekitar massa utama untuk menciptakan lingkungan yang fungsional, manusiawi, dan berkelanjutan bagi masyarakat MBR di Surabaya.

Kata Kunci: Adaptasi Ruang, Arsitektur Perilaku, MBR, Rumah Susun

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan Proposal Tugas Akhir dengan judul “Rumah Susun dengan Pendekatan Arsitektur Perilaku di Surabaya” dengan baik.

Proposal ini disusun sebagai salah satu tahap awal dalam proses perancangan Tugas Akhir untuk memenuhi persyaratan akademik pada Program Studi Arsitektur di Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

Penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Kedua orang tua serta keluarga yang telah memberikan doa dan semangat bagi penulis untuk menyelesaikan Proposal Tugas Akhir,
2. Ibu Dyan Agustin, S.T., M.T., selaku pembimbing yang selalu memberikan arahan, wawasan, dan masukan yang membuat penulis dapat berpikir lebih kreatif dalam menyelesaikan Tugas Akhir,
3. Bapak Heru Prasetyo Utomo, S.T., M.T. dan Bapak Dominikus Aditya Fitriyanto, S.T., M. Ars selaku penguji yang telah memberikan kritik dan masukan yang berharga bagi penulis,
4. Teman-teman dari berbagai instansi yang selalu mendukung dan berproses bersama selama pengerjaan Tugas Akhir ini,
5. Teman-teman seperjuangan “Aksataraga” angkatan 2022 sebagai pemberi semangat dan teman berdiskusi.

Penulis menyadari bahwa penyusunan Proposal Tugas Akhir ini jauh dari kata sempurna, maka dari itu penulis berharap adanya arahan dan masukan yang membangun untuk menjadikan Proposal Tugas Akhir ini lebih baik.

Surabaya, 13 Mei 2026

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
ABSTRAK.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR GAMBAR.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Tujuan dan Sasaran Perancangan.....	5
1.3 Batasan dan Asumsi.....	5
1.4 Tahapan Perancangan.....	6
1.5 Sistematika Laporan.....	7
BAB II TINJAUAN OBJEK PERANCANGAN.....	9
2.1 Tinjauan Umum Perancangan.....	9
2.1.1 Pengertian Judul.....	9
2.1.2 Studi Literatur.....	11
2.1.2.1 Kajian Rumah Susun.....	11
2.1.2.2 Kajian Arsitektur Perilaku.....	34
2.1.2.2 Kajian Perilaku Masyarakat Tembok Dukuh (Bubutan).....	38
2.1.3 Studi Kasus Objek.....	44
2.1.4 Analisis Hasil Studi.....	72
2.2 Tinjauan Khusus Perancangan.....	77
2.2.1 Penekanan Rancangan.....	77
2.2.2 Lingkup Pelayanan.....	78
2.2.3 Aktivitas dan Kebutuhan Ruang.....	78
2.2.4 Program Ruang.....	82

BAB III TINJAUAN LOKASI PERANCANGAN	83
3.1 Latar Belakang Pemilihan Lokasi	83
3.2 Penetapan Lokasi	85
3.3 Kondisi Fisik Lokasi	91
3.3.1 Batas-Batas Lokasi.....	91
3.3.2 Eksisting Site.....	91
3.3.3 Aksesibilitas	92
3.3.4 Potensi Lingkungan.....	94
3.3.5 Infrastruktur Kota.....	95
3.3.6 Peraturan Bangunan Setempat	96
BAB IV ANALISIS PERANCANGAN	97
4.1 Analisis Site.....	97
4.1.1 Analisis Aksesibilitas	97
4.1.2 Analisis Iklim	99
4.1.3 Analisis Lingkungan Sekitar	102
4.1.4 Analisis Zoning	106
4.2 Analisis Ruang	107
4.2.1 Organisasi Ruang	108
4.2.2 Hubungan Ruang dan Sirkulasi.....	108
4.2.3 Diagram Abstrak	111
4.3 Analisis Bentuk dan Tampilan.....	112
4.3.1 Analisis Bentuk Massa Bangunan.....	112
4.3.2 Analisis Tampilan.....	113
BAB V KONSEP PERANCANGAN	115
5.1 Tema Rancangan	115
5.1.1 Pendekatan Tema.....	115
5.1.2 Penentuan Tema Rancangan.....	116
5.2 Pendekatan Perancangan.....	116
5.3 Metode Perancangan	118
5.4 Konsep Rancangan.....	120
5.4.1 Konsep Tatahan Massa dan Sirkulasi.....	122
5.4.2 Konsep Bentuk Massa Bangunan	125

5.4.3 Konsep Tampilan Bangunan	127
5.4.4 Konsep Ruang Dalam	128
5.4.5 Konsep Ruang Luar.....	132
5.4.6 Konsep Struktur dan Material	133
5.4.7 Konsep Utilitas dan Instalasi Kebakaran	135
5.4.8 Konsep Mekanikal Elektrikal.....	138
BAB VI APLIKASI PERANCANGAN	141
6.1 Aplikasi Perancangan.....	141
6.1.1 Aplikasi Tatahan Massa	141
6.1.2 Aplikasi Sirkulasi	142
6.1.3 Aplikasi Zoning.....	143
6.1.4 Aplikasi Bentuk dan Tampilan.....	144
6.1.5 Aplikasi Pencahayaan dan Penghawaan	145
6.2 Aplikasi Ruang Dalam	145
6.2.1 Aplikasi Alur Kegiatan.....	145
6.2.2 Aplikasi Ruang Dalam Unit Rumah Susun.....	146
6.2.3 Hubungan Antar Ruang.....	147
6.3 Aplikasi Ruang Luar	148
6.4 Aplikasi Struktur	149
6.5 Aplikasi Sistem Bangunan	150
6.5.1 Aplikasi Sistem Transportasi Vertikal	150
6.5.2 Aplikasi Sistem Air Bersih.....	151
6.5.3 Aplikasi Pembuangan Air Kotor	152
6.5.4 Aplikasi Elektrikal	153
6.5.5 Aplikasi Sistem Pemadam Kebakaran	154
DAFTAR PUSTAKA	156
LAMPIRAN.....	159
BERITA ACARA SIDANG LISAN TUGAS AKHIR.....	163
LAMPIRAN GAMBAR PRA-RANCANG + POSTER + FOTO MAKET	177

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Bagan Tahapan Perancangan.....	7
Gambar 2. 1 Ukuran Tangga Normal	20
Gambar 2. 2 Ukuran Lift.....	21
Gambar 2. 3 Jarak Bangunan 6 meter	21
Gambar 2. 4 Jarak Bangunan 12 meter	22
Gambar 2. 5 Jarak Bangunan 3 meter	22
Gambar 2. 6 Layout Terbuka dan Tertutup	24
Gambar 2. 7 Penyusunan Simplex	25
Gambar 2. 8 Penyusunan Duplex.....	25
Gambar 2. 9 Penyusunan Triplex.....	26
Gambar 2. 10 Orientasi View Hunian	26
Gambar 2. 11 Exterior corridor	29
Gambar 2. 12 Interior corridor	29
Gambar 2. 13 Multiple exterior access	29
Gambar 2. 14 Multiple interior access	30
Gambar 2. 15 Koridor Tower	30
Gambar 2. 16 Koridor Multi Tower	31
Gambar 2. 17 Standar Tempat Parkir	33
Gambar 2. 18 Dimensi Sepeda, Motor, dan Mobil	33
Gambar 2. 19 Standar Ukuran Tangga untuk Banyak Pengguna.....	34
Gambar 2. 20 Bagan Konsep Arsitektur Perilaku	35
Gambar 2. 21 Rusunawa Mranggen Gedung Hijau di Kabupaten Sleman.....	44
Gambar 2. 22 Orientasi Massa Bangunan.....	45
Gambar 2. 23 Sirkulasi Rusunawa Mranggen Gedung Hijau.....	47
Gambar 2. 24 Ilustrasi Penggunaan Koridor.....	48
Gambar 2. 25 Kondisi Tangga.....	48
Gambar 2. 26 Dokumentasi Void Tengah	50
Gambar 2. 27 Pencahayaan Alami Dalam Hunian.....	50

Gambar 2. 28 Titik Pemasangan Lampu Dalam Hunian.....	51
Gambar 2. 29 Ilustrasi Cross Ventilation	52
Gambar 2. 30 Rumah Susun Penjaringansari, Surabaya.....	54
Gambar 2. 31 Lokasi Massa Rusunawa Penjaringansari	55
Gambar 2. 32 Ilustrasi Koridor Rusunawa Penjaringansari.....	58
Gambar 2. 33 The Pinnacle at Duxton, Singapura.....	62
Gambar 2. 34 Bentuk Massa Bangunan The Pinnacle at Duxton	63
Gambar 2. 35 Siteplan The Pinnacle at Duxton.....	64
Gambar 2. 36 Sirkulasi Horizontal di Lantai 50	66
Gambar 2. 37 Gambar Potongan Bangunan The Pinnacle at Duxton.....	66
Gambar 2. 38 Ruang Luar di Ketinggian.....	67
Gambar 2. 39 Ruang Luar di Ground Level	68
Gambar 2. 40 Denah Hunian The Pinnacle at Duxton.....	69
Gambar 2. 41 Penggunaan Dinding Partisi pada Hunian.....	69
Gambar 2. 42 Interior Kamar The Pinnacle at Duxton	70
Gambar 2. 43 Tatanan Massa dan Penggunaan Bay Window.....	70
Gambar 2. 44 Penggunaan Lampu pada Fasad Bangunan.....	71
Gambar 2. 45 Ilustrasi Arah Angin pada Skybridge	71
Gambar 3. 1 Peta Kawasan Bubutan.....	83
Gambar 3. 2 Lokasi Site 1.....	86
Gambar 3. 3 Lokasi Site 2.....	87
Gambar 3. 4 Lokasi Site 3.....	89
Gambar 3. 5 Peta Ketinggian dan Jenis Tanah Wilayah Surabaya.....	92
Gambar 3. 6 Peta Aksesibilitas Menuju Tapak	93
Gambar 3. 7 Peta Persebaran Fasilitas di Sekitar Tapak.....	95
Gambar 4. 1 Letak Main Entrance	98
Gambar 4. 2 Orientasi Matahari.....	99
Gambar 4. 3 Analisis Angin	101
Gambar 4. 4 Analisis Curah Hujan dan Suhu	101
Gambar 4. 5 Analisis View ke Luar Tapak.....	103
Gambar 4. 6 Analisis View ke Dalam Tapak.....	104

Gambar 4. 7 Analisis Kebisingan Sekitar Tapak.....	105
Gambar 4. 8 Analisis Zoning	107
Gambar 4. 9 Hubungan Ruang Hunian Secara Vertikal.....	109
Gambar 4. 10 Hubungan Ruang Hunian Secara Horizontal	109
Gambar 4. 11 Hubungan Ruang Hunian Tipe 40 (1) dan 60 (2).....	109
Gambar 4. 12 Hubungan Ruang Fasilitas Niaga.....	110
Gambar 4. 13 Hubungan Ruang Mushola.....	110
Gambar 4. 14 Hubungan Ruang Pelayanan Umum	110
Gambar 4. 15 Hubungan Ruang Fasilitas Pendidikan	111
Gambar 4. 16 Hubungan Ruang Fasilitas Kesehatan.....	111
Gambar 4. 17 Diagram block.....	111
Gambar 4. 18 Analisis Dimensi Void dan Koridor.....	112
Gambar 4. 19 Analisis Massa Bangunan.....	113
Gambar 4. 20 Analisis Tampilan.....	114
Gambar 5. 1 Eksperimen Morfologi Massa Bangunan.....	119
Gambar 5. 2 Zoning Horizontal Massa (Lantai Tipikal).....	123
Gambar 5. 3 Zoning Vertikal Massa Bangunan	123
Gambar 5. 4 Konsep Tatahan Massa.....	124
Gambar 5. 5 Konsep Sirkulasi Kendaraan (a) dan Sirkulasi Pejalan Kaki (b) ...	124
Gambar 5. 6 Massing Concept.....	126
Gambar 5. 7 Konsep Tampilan Bangunan	127
Gambar 5. 8 Ruang Dalam Unit Hunian Tipe 40 (a) dan Tipe 60 (b).....	128
Gambar 5. 9 Moodboard Fasilitas Ruang Komunal	129
Gambar 5. 10 Moodboard Fasilitas Niaga	130
Gambar 5. 11 Moodboard Fasilitas PAUD	130
Gambar 5. 12 Moodboard Mushola	131
Gambar 5. 13 Moodboard Klinik.....	131
Gambar 5. 14 Konsep Ruang Luar.....	132
Gambar 5. 15 Struktur Rigid Frame.....	134
Gambar 5. 16 Rangka Atap Baja Ringan	134
Gambar 5. 17 Skema Penyediaan Air Bersih.....	135

Gambar 5. 18 Ilustrasi Konsep Utilitas Air Bersih Tapak.....	135
Gambar 5. 19 Skema Pembuangan Air Kotor.....	136
Gambar 5. 20 Ilustrasi Konsep Utilitas Air Kotor Tapak.....	136
Gambar 5. 21 Sistem Instalasi Kebakaran	137
Gambar 5. 22 Ilustrasi Konsep Instalasi Kebakaran	138
Gambar 5. 23 Konsep Penghawaan Rusun	138
Gambar 5. 24 Ilustrasi Konsep Penghawaan pada Hunian	139
Gambar 5. 25 Konsep Pencahayaan Alami.....	139
Gambar 5. 26 Ilustrasi Konsep Pencahayaan pada Hunian.....	140
Gambar 5. 27 Ilustrasi Konsep Transportasi Vertikal	140
Gambar 6. 1 Aplikasi Tatahan Massa Rumah Susun	141
Gambar 6. 2 Aplikasi Sirkulasi Rumah Susun.....	142
Gambar 6. 3 Aplikasi Zoning Rumah Susun.....	143
Gambar 6. 4 Aplikasi Bentuk dan Tampilan Rumah Susun.....	144
Gambar 6. 5 Aplikasi Pencahayaan dan Penghawaan Rumah Susun	145
Gambar 6. 6 Aplikasi Alur Kegiatan.....	146
Gambar 6. 7 Aplikasi Ruang Dalam Hunian.....	146
Gambar 6. 8 Hubungan Antarruang	147
Gambar 6. 9 Aplikasi Ruang Luar Rumah Susun	148
Gambar 6. 10 Area Taman Belakang dan Lapangan di Rumah Susun	148
Gambar 6. 11 Aplikasi Struktur Rumah Susun	149
Gambar 6. 12 Aplikasi Sistem Transportasi Verikal	150
Gambar 6. 13 Aplikasi Sistem Air Bersih	151
Gambar 6. 14 Aplikasi Pembuangan Air Kotor	152
Gambar 6. 15 Peletakan Ruang Genset pada Lantai Dasar.....	153
Gambar 6. 16 Aplikasi Sistem Pemadam Kebakaran.....	154

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Kab/Kota dengan Jumlah Penduduk Terbanyak di Jawa Timur.....	1
Tabel 2. 1 Klasifikasi Hunian Berdasarkan Luasan	24
Tabel 2. 2 Strategi Pencapaian Arsitektur Perilaku.....	36
Tabel 2. 3 Analisis Perilaku Masyarakat Eksisting	42
Tabel 2. 4 Analisis Pola Ruang dan Aktivitas Eksisting	43
Tabel 2. 5 Fasilitas & Aktivitas Rusunawa Mranggen, Kab. Sleman	46
Tabel 2. 6 Penggunaan Ruang Rusunawa Mranggen Gedung Hijau	52
Tabel 2. 7 Perbandingan Massa Bangunan Rusunawa Penjaringansari.....	55
Tabel 2. 8 Fasilitas & Aktivitas Rusunawa Penjaringansari	56
Tabel 2. 9 Pembagian Sirkulasi Kompleks Rusunawa Penjaringansari.....	57
Tabel 2. 10 Analisis Pencahayaan Alami pada Hunian Rusunawa Penjaringansari	59
Tabel 2. 11 Analisis Pencahayaan Buatan pada Hunian Rusunawa Penjaringansari	59
Tabel 2. 12 Analisis Penghawaan Alami pada Hunian Rusunawa Penjaringansari	60
Tabel 2. 13 Pencahayaan dan Penghawaan Rusunawa Penjaringansari	60
Tabel 2. 14 Penggunaan Ruang Rusunawa Penjaringansari	61
Tabel 2. 15 Aktivitas dan Fasilitas pada The Pinnacle at Duxton	64
Tabel 2. 16 Analisis Hasil Studi Kasus Objek Perancangan	72
Tabel 2. 17 Analisis Kesimpulan Ketiga Studi Kasus.....	76
Tabel 2. 18 Aktivitas Pengguna Rumah Susun	78
Tabel 2. 19 Perhitungan Kebutuhan Luas Ruang.....	80
Tabel 2. 20 Program Ruang.....	82
Tabel 3. 1 Fasilitas Umum Sekitar Lokasi 1	86
Tabel 3. 2 Fasilitas Umum Sekitar Lokasi 2	87
Tabel 3. 3 Fasilitas Umum Sekitar Lokasi 3	89
Tabel 3. 4 Penilaian Lokasi	90

Tabel 4. 1 Analisis Kelebihan dan Kekurangan Aksesibilitas pada Tapak.....	98
Tabel 4. 2 Organisasi Ruang	108
Tabel 5. 1 Konseptual Desain.....	120

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Data Responden Perilaku Penduduk Eksisting.....	159
Lampiran 2. Daftar Revisi Sidang Lisan Tugas Akhir	164