STUDIO AKHIR DESAIN ARSITEKTUR

PERANCANGAN RUMAH SUSUN DENGAN AREA SIRKULASI VISIBILITAS TINGGI UNTUK PENGHUNI DI KELURAHAN KRICAK KIDUL

DOSEN PEMBIMBING : SYARIFAH ISMAILIYAH AL ATHAS,,ST.,MT



OLEH

RIZA TRI KUSUMA PUTRA 14512119

PROGRAM STUDI ARSITEKTUR

FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2020/2021

FINAL ARCHITECTURE DESIGN STUDIO

DESIGN OF FLATS HOUSING WITH HIGH VISIBILITY CIRCULATION AREA FOR RESIDENTS IN KRICAK KIDUL

THESIS SUPERVISOR : SYARIFAH ISMAILIYAH AL ATHAS,,ST.,MT



BY

RIZA TRI KUSUMA PUTRA 14512119

DEPARTMENT OF ARSITEKTUR

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING AND PLANNING

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2020/2021

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI ii

BAB I PENDAHULUAN 1

I.1 Premis Perancangan 1

I.2 Judul 3

I.2.1 Rumah Susun 3

I.2.2 Kelurahan Kricak, Kricak Kidul 3

I.2.3 Visibilitas 3

I.2.4 Sirkulasi Organik 3

I.3 Lingkup Batasan 3

I.4 Latar Belakang 4

I.4.1 Kawasan Kricak Kidul 4

I.4.2 Konteks Site 8

I.4.3 Zonasi Wilayah Kricak 10

I.5 Hasil Wawancara Dengan Warga Kricak Kidul 12

I.5.1 Kelompok RT Kricak Kidul 14

I.5.2 Rumah Susun (Rusun) 15

I.6 Persoalan Rancangan 16

I.6.1 Permasalahan Umum 16

I.6.2 Permasalahan Khusus 16

I.7 Tujuan dan Sasaran 16

I.7.1 Tujuan 16

I.7.2 Sasaran 16

I.8 Kerangka Berfikir 17

BAB II KAJIAN PUSTAKA 18
II.1 Rumah Susun 18
II.1.1 Pengertian 18
II.1.2 Golongan Rumah Susun 19
II.2 Social Capital 20
II.3 Visibilitas 21
II.4 Sirkulasi 21
II.5 Pola Denah 23
II.6 Pola Sirkulasi 25
II.7 Metode Penyelesaian Masalah 26
II.7.1 Analisis Isovists 26
II.7.2 Data yang Didapat 27
II.8 Studi Preseden 28
II.8.1 8 House / BIG 28
II.8.2 Kampung Admiralty / WOHA 30
II.9 Peta Persoalan Perancangan/Konflik 32
BAB III PERANCANGAN 33
III.1 Analisis Tapak 33
III.2 Eksplorasi Massa Bangunan 34
III.3 Siteplan 35
III.3.1 Gerai Cafe Kekinian 36
III.3.2 Ruang Terbuka 39
III.4 Rancangan Denah 41
III.4.1 Tipe Studio 41
III.4.2 Tipe Junior 44

III.4.3 Tipe Family 47
III.4.4 Estimasi Harga Tiap Unit 49
III.4.5 Denah Tipikal 50
III.4.6 foodcourt 52
III.4.7 Taman Innercourt 53
III.5 Sistem Struktur Bangunan 55
III.6 Detail Khusus (Keunggulan) pada Bangunan 57
III.7 Keselamatan Bangunan 58
BAB IV EVALUASI PERANCANGAN 59
IV.1 Analisis Isovists 59
BAB V DAFTAR PUSTAKA 60

BAB I
PENDAHULUAN

I.1 Premis Perancangan

Kricak adalah sebuah kelurahan yang terletak di Kecamatan Tegalrejo, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta. Kelurahan Kricak merupakan salah satu kampung yang berada di pusat Kota Yogyakarta dan merupakan Kelurahan terbesar di kecamatan Tegalrejo. Tempat yang strategis membuat keberadaan Kelurahan Kricak ini terdapat banyaknya bangunan komersial dan perumahan elit. Kricak juga merupakan tempat yang dijadikan para perantau untuk bertempat tinggal selama berada di Yogyakarta. Kondisi Kelurahan Kricak semakin hari menjadi sangat padat penduduk dan akan terus bertambah padat seiring dengan berjalannya waktu. Sementara itu jumlah lahan yang tersedia sangat terbatas, sehingga Ruang Terbuka Hijau (RTH) menjadi tersingkirkan.

RTH yang semakin berkurang mengakibatkan banyak aktifitas warga yang tidak mempunyi tempat untuk menampung. Warna Kelurahan Kricak lebih sering memanfaatkan RTH sebagai ruang parkir, tempat berjualan, atau dengan membangun rumah. Menurut kajian yang sudah dilakukan dalam Studio Perancangan Arsitektur 7, rumah susun menjadi salah satu solusi yang bisa diterapkan di dalam Kelurahan Kricak. Dengan adanya Rumah susun, maka keterbatasan lahan akan teratasi, unit rumah akan semakin banyak, dan RTH jadi semakin luas.

Dalam kajian yang didapat dari Karya Tulis Ilmiah, bangunan rumah susuh memiliki beberapa masalah utama yang dihadapi, (Putra, 2019) yaitu penghuni di dalam Rusun cenderung kurang berinteraksi. Interaksi interaksi antar penghuni yang ada di kampung masih belum bisa melahirkan ruang social yang hangat ketida di dalam Rumah susun. Tipologi vertikal dan keterbatasan ruang dalam mewadahi aktivitas penghuni dalam rumah susun membuatnya kurang bisa mewadahi dinamika aktivitas sosial yang terjadi. Lain halnya di kampung dengan rumah yang menempel tanah, gang gang dan rumah yang saling

berdempetan didalam kampung dapat menciptakan interaksi social yang beraneka ragam dan penuh akan makna. Karena itu, kampung tidak hanya memiliki makna dari ruang sosial saja. tetapi bisa menjadi lebih dari itu, seperti ruang ekonomi, ruang budaya, kenangan, ruang hidup, sejarah, dan cita-cita dari setiap penghuni. Perancangan Rumah Susun akan lebih baik jika dari awal perencanaanya sudah mempertimbangkan keberlanjutan dari interaksi atas penghuni di kampung yang sudah ada. Maka Rumah susun yang notabene masih kurang akan keanekaragaman dan sarat akan makna sosial dari kampung bisa dihadirkan.

Maka diharapkan dengan relokasi warga kampung kedalam rumah susun, diharapkan masalah keterbatasan lahan bisa teratasi. Selain itu penerapan susunan unit rumah dengan kombinasi sirkulasi organik mampu mengatasi masalah keterbatasan lahan dan sosial budaya yang kurang dirasakan di dalam rusun

I.2 Judul

I.2.1 Rumah Susun

Rumah Susun (Rusun) adalah bangunan unit rumah yang dibangun secara vetical. Rusun berpotensi meningkatkan kuantitas unit rumah ditengah lahan terbatas dan diharapkan dapat meningkatkan RTH

I.2.2 Kelurahan Kricak, Kricak Kidul

Kricak Kidul merupakan salah satu area padat penduduk yang berada di pusat kota Yogyakarta. Kricak merupakan tempat yang dijadikan pilihan bagi para perantau untuk tempat tinggal. Akibatnya warga asli Kricak dengan perantau menjadi berebut tempat tinggal

I.2.3 Visibilitas

Pendekatan Visibilitas menjadi point penting dalam menentukan area privasi seseorang pada perancangan bangunan Rusun. Visibilitas tinggi akan mengurangi privasi, tetapi dengan tingginnya visibilitas maka area negatif yang dapat di curigai sebagai tempat untuk melakukan tindakan kurang baik menjadi tidak ada

I.2.4 Sirkulasi Organik

Sejalan dengan visibilitas, sirkulasi dengan visibilitas tinggi yang biasa diterapkan pada kampung kampung juga bisa diterapkan pada bangunan Rusun. Dengan Visibilitas yang tinggi, maka diharapkan dapat mengurangi area negatif pada bangunan

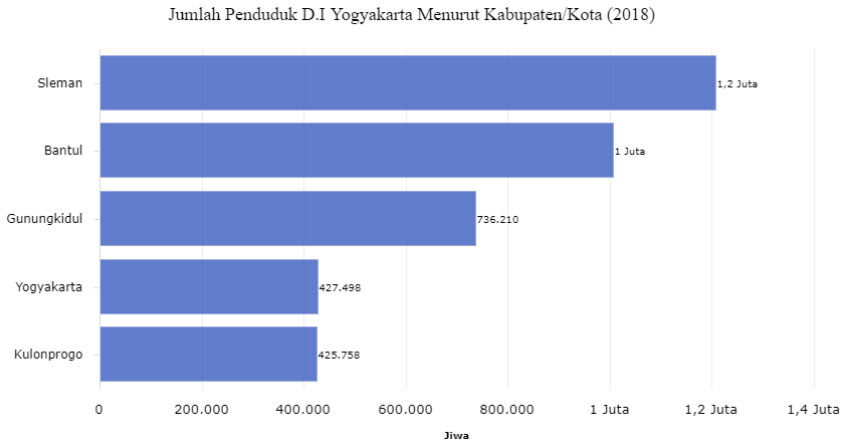
I.3 Lingkup Batasan

Pada perancangan ini akan berfokus pada bangunan Rumah susun yang menerapkan sirkulasi dengan mempertimbangkan visibilitas yang tinggi dan seimbang dengan pengujian design pada Isovists. Pengujian ini sudah dilakukan dalam penelitian KTI

I.4 Latar Belakang

I.4.1 Kawasan Kricak Kidul

Berangkat dari permasalahan yang didapat dari Studio Perancangan Arsitektur 7 yang berjudul Utilitarianism Kricak. Hasil Badan Pusat Statistik (BPS) tahun 2010 menunjukkan penduduk Yogyakarta berjumlah 3.467.489 jiwa yang mana terdiri dari 1.710.934 jiwa laki-laki dan 1.756.555 jiwa perempuan. Jumlah penduduk berdasarkan hasil BPS tahun 2018 sebanyak 3.802.872 jiwa. Dengan demikian rata-rata penduduk tahun 2010-2018 sebesar 11.34 persen. Hasil BPS terbaru sementara tahun 2019 menunjukkanperubahan jumlah penduduk Kota Yogyakarta menjadi 3.842.932 jiwa. Jumlah tersebut meningkat 12.3% dari hasil Sensus Penduduk tahun 2010.



Kricak merupakan salah satu dari 4 Kelurahan yang berada di Kecamatan Tegalrejo. Kricak merupakan kelurahan dengan jumlah penduduk paling tinggi diatara yang lainnya. Menurut data Dukcapil tahun 2017 kelurahan Kricak terdapat 13.041 jiwa penduduk dengan luas kawasan sebesar 828300 m^2

Kelurahan *Urban Village*	Jumlah Penduduk *Population Total*	Jumlah KK *Family Card Total*	Rata-rata Jiwa per KK *Average per Capita of Head Family*
(1)	(2)	(3)	(4)
Tegalrejo	9.124	2.966	3,08
Bener	4.851	1.611	3,01
Kricak	13.041	4.240	3,08
Karangwaru	9.837	3.140	3,13
Jumlah/*Total*	36.853	11.957	**3,08**

Sumber : Dukcapil Kota Yogyakarta
Source: Dukcapil Yogyakarta City

https://jogjakota.bps.go.id

Dari data tersebut, maka kelurahan kricak menyumbang penduduk seberas 35,39% untuk kecamatan Tegalrejo

Semakin bertambahnya jumlah penduduk, maka kebutuhan akan lahan akan semakin tinggi. Akan tetapi jumlah lahan yang tersedia cukup terbatas untuk menampung seluruh penduduk yang ada. Kelurahan kricak juga berebut lahan pemukinan dengan lahan untuk komersial. Selain itu, semakin padatnya kelurahan kricak, maka akan semakin sedikit juga Ruang Terbuka Hijau (RTH) yang tersedia.

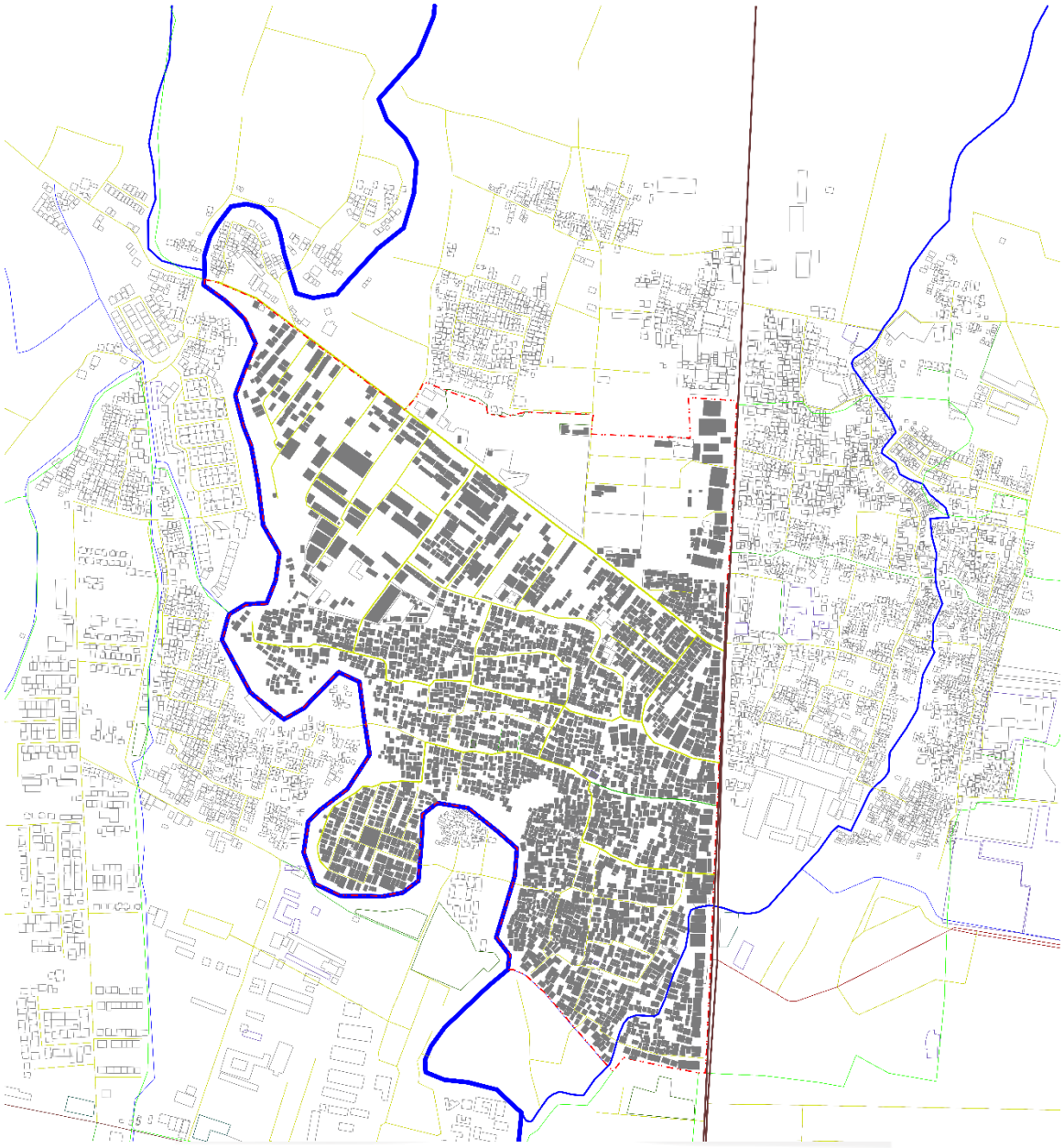
Rumah Susun dari beberapa jurnal seperti pada judul "Pola Interaksi Sosial Penghuni Rumah Susun Bandarharjo Sebagai Wujud Konservasi Sosial" (Moch. Arifien, 2012), dan pada jurnal yang berjudul "Kualitas Lingkungan Permukiman Rusunawa Marunda Dan Non-Rusun Di Kelurahan Marunda" (Mitrabuana & Marwasta, 2014), menyatakan bahwa "Rumah Susun memiliki dampak sosial yang kurang baik". Perpindahan tempat tinggal dari rumah tapak di kampung menjadi rumah susun yang bertingkat mengakibatkan penghuni

cenderung menjadi lebih individualis. Hal ini disebabkan karena tipologi yang disusun secara vertical mengakibatkan interaksi antar penghuni seperti bertemu secara kebetulan atau interaksi tak terduga lainnya menjadi kurang didapat, yang pada akhirnya privasi seorang penghuni akan lebih meningkat dari sebelumnya. Dan karena design rumah susun yang tidak dipertimbangkan maka akan berdampak pada ruang negative yang meningkat. Dikarenakan visibilitas dan ruang negative yang meningkat di dalam rumah susun, maka seseorang secara psikologi menjadi merasa aman dan tidak merasa takut ketika akan melakukan kegiatan yang kurang baik. Dengan visibilitas yang rendah, dan banyak ruang negative yang tercipta akan berdampak juga pada pengawasan anak oleh orang tua.

Sirkulasi merupakan bagian terpenting yang bisa dengan murah dibentuk agar dapat dengan mudah diakses oleh penghuni dan dapat dilihat dari segala sudut. Selain itu, design rumah susun juga memerlukan pertimbangkan ruang interaksi yang dapat mewadahi segala aktivitas dari penghuni, sehingga interaksi antar penghuni Rusun tetap dapat terjaga. Seperti tempat bermain anak, taman, dan area terbuka hijau (Putra, 2019). Kajian terkait masalah sirkulasi ini sudah diteliti dalam KTI dengan judul Simulasi Sirkulasi Pejalan Kaki Pada Konselasi Ruang Generik Untuk Fungsi Rumah Susun

Kelurahan *Urban Village*	**Luas (Km^2)** *Area*	**Jumlah Penduduk** *Total Population*	**Kepadatan Penduduk** *Population Density*
(1)	**(2)**	**(3)**	**(4)**
Tegalrejo	0,82	9.124	11.127
Bener	0,57	4.851	8.511
Kricak	0,82	13.041	15.904
Karangwaru	0,70	9.837	14.053
Jumlah/*Total*	2,91	36.853	12.664

Sumber : Dukcapil Kota Yogyakarta
Source: Dukcapil Yogyakarta City



Batas wilayah kampung kricak

Utara : Desa Sinduadi, Mlati, Sleman

Timur : Kelurahan Karangwaru, Tegalrejo, Yogyakarta

Selatan : Kelurahan Bumijo, Jetis, Yogyakarta dan Kelurahan Bener Tegalrejo, Yogyakarta

Barat : Kelurahan Bener, Tegalrejo, Yogyakarta dan Desa Trihanggo, Gamping, Sleman

Letak geografis

- -7.773383 LS 110.357562 BT
- dilewati sungai winongo di sisi selatan

Iklim

- Tropis
- Suhu tertinggi 34oC dan terendah 22oC
- Curah hujan 1500mm ~ 2500 pertahun
- 110m diatas permukaan air laut

I.4.2 Konteks Site

Kricak banyak sekali berjejer bangunan komersial yang cukup memberikan income yang bagus untuk berdagang. Karena terdapat Jalan Magelang yang menjadi jalan utama yang menjadikan area sekitar jalan menjadi tempat yang stategis. Kemudian ada juga Jalan Jambon yang berada di Utara Kricak sebagai jalan penghungung ke jalan kabupaten. yang menjadikan jalan Jambon juga strategis karena terdapat taman rekreasi dan perumahan elit.

Warga kalurahan kricak masih belum mendapatkan manfaat, faedah dan kegunaan dari bangunan dan area komersil di pinggiran kampung kricak. Mereka masih belom bisa hidup secara layak walaupun di pinggiran kampung sudah berjejer bangunan modern dan income yang sangat menggiurkan. Kampung Kricak masih mengandalkan ekomoni bedagang jajanan pasar yang dibuat oleh warga kampung sendiri, mereka membuat home industry untuk menghidupi mereka sendiri.

Situasi di sekitar kelurahan Kricak tersebut yang sudah maju perkembangan ekonominya sedangkan Kelurahan Kricak yang masih belum mendapatkan dampak manfaat, faedah, dan kegunaan tersebut. banyak dari KK (Kepala Keluarga) di daerah kricak yang masih belom memiliki tempat tinggal sendiri. Dalam 1 rumah yang seukuran sekitar 40m2 ditempati oleh 3 KK, bahkan ada beberapa rumah yang hanyah lebih besar sedikit harus di tinggali oleh 4 KK lebih. ada beberapa kasus lain yang memperlihatkan rumah yang ditinggali pun tidak layak huni, contoh dinding rumah masih memakai anyaman bambu

(gedeg), dan bahkan dalam rumah tersebut tidak memiliki kaman mandi sendiri. Sehingga beberapa warga harus mandi di kamar mandi umum yang disediakan.

Dari hasil wawancara yang telah dilakukan dengan warga kricak. Warga asli kelurahan kricak sendiri masih belum mempunyai rumah pribadi. Bahkan kebanyakan dari mereka menggunakan rumah kontrakan untuk ditinggali. Kelurahan kricak sudah terlalu padat untuk membangun rumah tapak. Tak hanya Rumah. RTH di kelurahan itu sendiri juga tidak memadai, warga hanya memanfaatkan rumah warga yang diratakan untuk dijadikan tempat bermain. Dan warga kadang juga memanfaatkan lahan kosong itu untuk tempat parkir karena dinilai lebih menguntungkan.

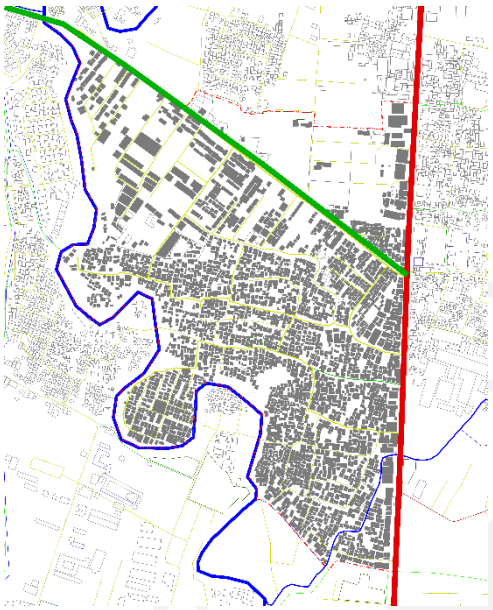
Warga kelurahan kricak juga sangat berharap dengan adanya pembangunan rumah susun. Dirasa sangat membantu bagi warga yang tidak memiliki rumah, dan yang masih menggunakan rumah secara bersamaan dengan banyak KK

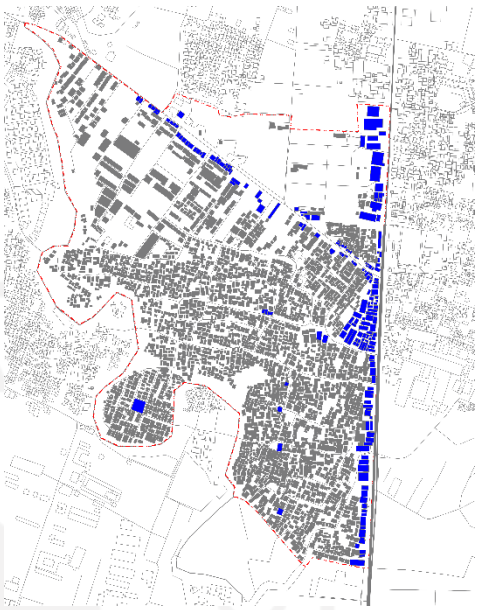
Kelurahan *Urban Villages*	**RW** *Neighborhood Unit*	**RT** *Community Unit*	**PKK** *Family Welfare Movement*	**Karang Taruna** *Youth Organization*
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Tegalrejo	12	47	1	1
Bener	7	26	1	1
Kricak	13	61	1	1
Karangwaru	14	56	1	1
Kec. Tegalrejo	46	190	4	4

Sumber : Monografi Kelurahan
Source : Monograph of Urban Villages

https://jogjakota.bps.go.id

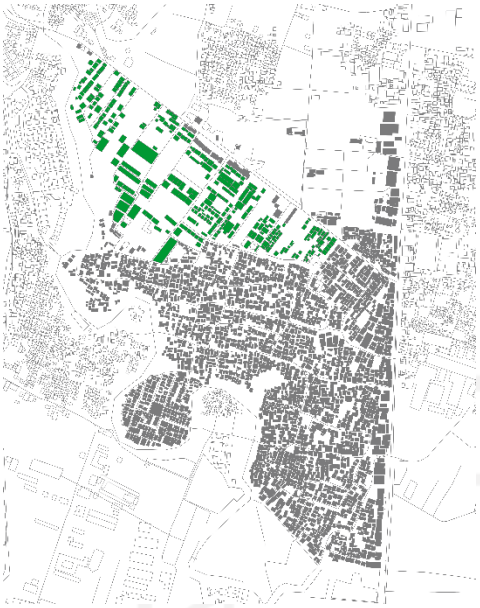
I.4.3 Zonasi Wilayah Kricak

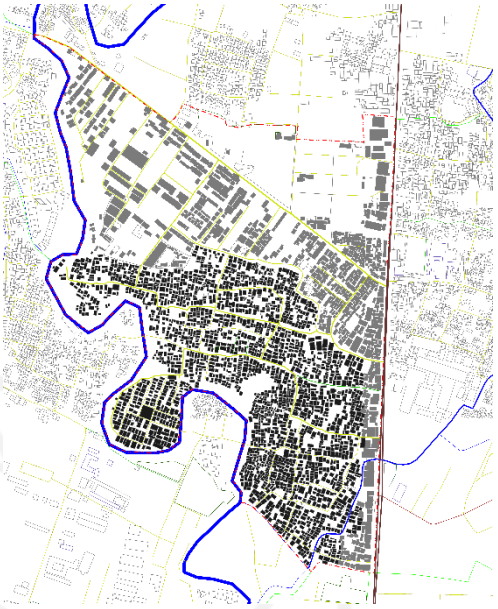




Kelurahan kricak di dapat di akses dari dua jalan, yaitu Jalan Magelang yang merupakan jalan strategis dan jalan sangat padat di antara jam 06.00 WIB sampai jam 21.00 WIB. karena jalan padat itulah yang menjadikan area di pinggir jalan magelang banyak berjejer bangunan komersial yang memiliki nilai investasi yang cukup tinggi. selain jalan magelang ada juga jalan jombon yang juga melewati beberapa area komersial dan juga perumahan elit walaupun lebar jalan masih belum terlalu besar, hanya selebar 5 meter jam padat hanya dari jam 06.00 WIB sampai jam 19.00 WIB. selain jalan raya kampung kricak juga dilewati sungai yang cukup lebar dan memiliki potensi yang cukup bagus karena air masih belom banyak tercemar, aliran tidak terlalu deras, dan juga kedalaman yang hanya 1.5 meter

Dipinggir bagian timur Kelurahan Kricak yang berhadapan langsung dengan jalan magelah dan beberapa titik di bagian utara yang berhadapan langsung dengan jalan jambon telah tertutup rapat bangunan komersial yang memiliki investasi lumayan tinggi. Nilai Investasi berkisar lebih dari 5 miliar untuk harga tanah dan nilai bangunan bergantung dari tinggi dan jumlah lantai bangunan. Dengan nilai yang cukup tinggi tadi, maka para investor akan lebih memilih untuk memaksimalkan pemanfaatan lahan dengan tidak mempertimbangkan area kampung di belakang bangunan dengan cara seperti menutup atau mempersempit sirkulasi untuk masuk ke Kelurahan Kricak.





Area utara Kelurahan Kricak terdapat perumahan elit yang nilai jual rumah dengan nilai terendah adalah 2 miliyar. perumahan ini menggunakan jalan jambon untuk sirkulasi utama, dan walaupun sirkulasi lumayan lebar untuk masuk ke Kelurahan Kricak melewati perumahan tersebut, tetapi area yang diggunakan untuk membangun perumahan tersebut adalah tanah hijau yang difungsikan untuk pertanianan. sehingga bisa dikatakan bahwa mata pencaharian penduduk kricak menjadi berkurang karena adanya perumahan tersebut. Kemudian area di sekitarnya seperti Sinduadi Edu Kusuma Park juga berkembang dengan perlahan untuk menjadi kawasan elit

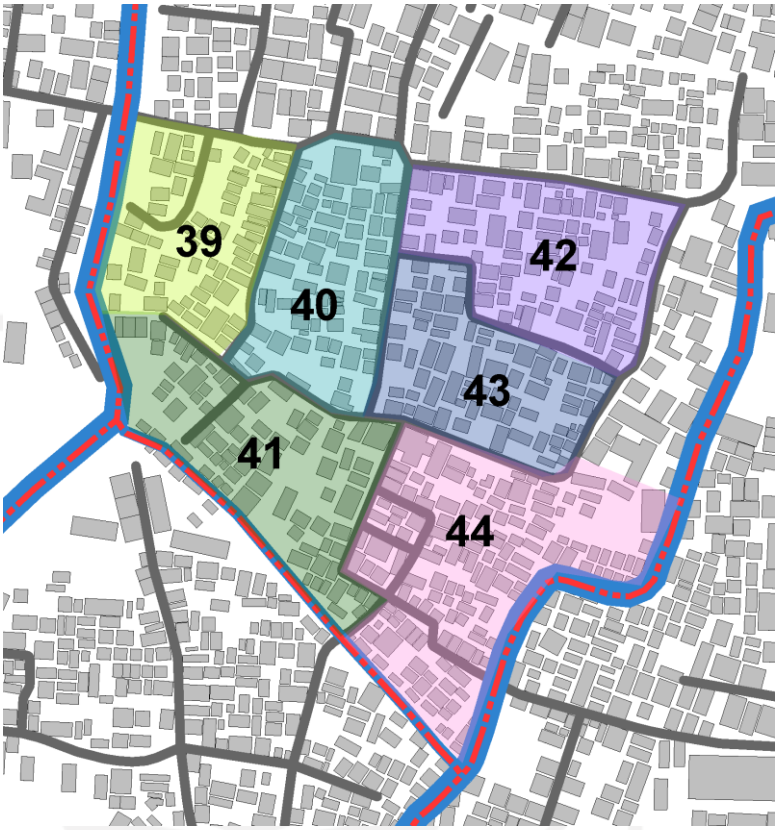
Zona ini merupakan area terpadat yang terdapat di area kricak. Kawasan ini masuk kedalam kawasan Kricak Kidul dengan tingkat ekonomi menengan kebawah. RTH di area Kricak Kidul ini cukup terbilang rendah. Rumah rumah saling berdempetan satu sama lain. Jalur sirkulasi pada area Kricak kidul ini hanya selebar 1m sampai dengan 3m. Area ini sangat cocok dijadikan zona penrancangan karena terdapat beberapa masalah yang dihadapi.

I.5 Hasil Wawancara Dengan Warga Kricak Kidul

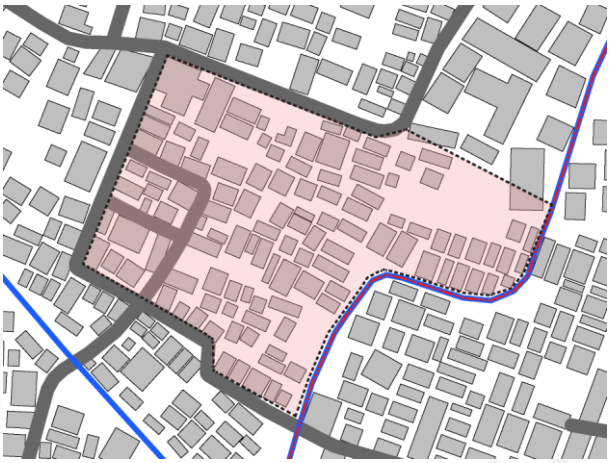
No	Nama Responden	Jawaban Responden	Kesimpulan	Syarat
1	Aprilia Ekawati	ya ga masalah sih, asal ga ganggu. disini juga ada to mas rusun, cuma belom di tempati masih kosong	Setuju	Asal tidak mengganggu kegiatan
2	Sukirdi	warga asli kricak kidul, rumah susun? maksudnya itu untuk pribadi atau untuk apa? kalo untuk warga sini ya mau aja, senang. nah rumah saya itu ditempati 3 KK, rumah (tetangga) depan itu kan sudah direnovasi sendiri, rumah saya masih belom, masih batako, belom dilapis semen	Setuju	Tidak ada syarat khusus
3	Dayat	iya, yaa gimana ya, ada lahannya ga ya itu? kalo pendapat saya pembangunan di kricak kidul ini ga ada lahannya e itu, tapi kalo suatu saat ada ya saya manut aja	Setuju	Terdapat lahan
4	Yogi	ga masalah ya, bahkan warga akan senang sekali, selama ada lahannya lo ya, kalo ada lahan, dibangun, berdiri, warga sangat senang, karna apa? karna warga asli sini belom punya rumah, dengan adanya rumah susun njenengan malah disambut suka cita, karna banyak di kricak ini mayoritas itu warganya ngontrak padahal warga asli lo itu, satu rumah itu terdiri dari beberapa KK, maka selama ada rumah susun, dan ada lahannya wo ya disambut itu	Setuju	Terdapat lahan
5	Artini	saya dari pendatang dari jabar. ya kalo menurut saya ya boleh boleh aja sih, kan banyak yang nyari tempat tinggal juga kan, disini kan banyak perantauan tinggal disini, kalo misal ada ya sangat membantu, disini kan udah terlalu padat ya tempatnya, udah banyak, kos kosan juga udah banyak, kebanyakan yang disini juga yang ngontrak ngontrak gitu	Setuju	Tidak ada syarat khusus
6	Yatimah	rumah susun? kaya e ga mas, karna tukan disini itu kan warga sini ya alhamdulillah udah punya rumah sendiri sendiri, terus kalo mau dibikinkan itu(rusun) itukan kayane itu ya pie ya, masih kurang setuju	Tidak Setuju	

7	Suwarni	ya ga tau saya, kalo sekolahan ini gitu saya setuju, tapi kalo lainnya gitu ga tau,	Netral	
8	Suyitman	setuju sih setuju kalo ada tempatnya, lagipula kalo rumah susun itu digunakan untuk yang benar benar membutuhkan,. itu seharusnya lo, tapi yang saya denger denger itu kenyataannya tidak sesuai sama yang dijanjikan, di awal direncanakan untuk warga sekitar yang membutuhkan, tapi ternyata yang luar luar yang nempati, itu banyak yang saya denger seperti itu. ini rumah susun yang di tegalrejo itu katanya untuk warga yang terdampak kali, tapi ada yang mau daftar tapi udah penuh, padahal masih kosong,. nahh itu yang menuhin itu siapa? unitnya itu ada 3 lantai, unitnya kurang tau nah kemarin anak saya itu mau nyari info, mau daftar, tapi ternyata udah penuh, padahal masih kosong nah sekarang kan rusun itu dipake untuk karantina mandiri covid kalo ada pembangunan lagi ya saya setuju saja, tapi yang jelas harus tepat guna, diperuntukannya untuk siapa itu harus jelas bisa aja ada orang yang udah punya rumah, terus di beli sama orang itu, tapi orang itu ga menempati rusun itu, tapi tetep tinggal di rumah aslinya, terus akhirnya rusun ini disewakan,	Setuju	Terdapat lahan dan peruntukan yang sesuai
9	Resodirejo	kalo ada rumah susun itu kan harus kan ijin lingkungan dulu, terus kalo udah ijin lingkungan ya nanti memenuhi syarat atau ga, kajiannya gimana, peruntukannya untuk siapa, kalo memenuhi ya saya setuju setuju aja	Setuju	Peruntukan yang tepat dan ijin lingkungan
10	Nita	kalo rumah susun kan otomatis pasti dari memerintah to mas, jadi ya biaya listrik, air, harga rumahnya pasti lebih terjangkau, ya jelas saya sangat sejutu dengan adanya pembangunan rumah susun itu, dan saya pasti bakal jadi pendaftar paling pertama biar bisa masuk	Setuju	Setuju dengan biaya terjangkau

I.5.1 Kelompok RT Kricak Kidul



Gambar diatas merupakan peta wilayah dari kawasan Kricak Kidul. Kicak kidul ini berbatasan langsung dengan sungai pada bagian Barat, dan gorong gorong air yang mengelilingi dari timur ke selatan menuju ke barat. Dari gambar tersebut, dapat dilihat bahwa RT 44 merupakan kawasan terbesar dari beberapa RT yang ada di kawasan Kricak Kidul



Berdasarkan gambar pemetaan wilayah RT yang berada di kawasan Kricak Kidul ini. Dapat dilihat bahwa RT 44 merupakan RT terpadat dari beberapa RT sekitarnya. RT 44 ini menampung sebanyak 157 rumah. RT 44 juga bersebelahan langsung dengan jalur air limbah (selokan). Lebar jalur akses untuk menuju RT 44 ini hanya selebar 2.5m

I.5.2 Rumah Susun (Rusun)

Rumah Susun merupakan salah satu solusi yang paling sesuai jika diterapkan untuk perkempungan yang sudah padat penduduk dan tidak adanya lahan lagi untuk mendirikan bangunan. Rumah susun merupakan bangunan gedung bertingkat yang menerapkan system kepemilikan perseorangan dan hak bersama. Penggunaannya bersifat hunian atau bukan hunian. Secara mandiri ataupun terpadu sebagai satu kesatuan sistem pembangunan. Konsep pembangunan Rusun bertingkat dan satuan unit dari bangunan dibuat terpisah yang dapat dihuni bersama oleh banyak anggota keluarga dan setiap keluarga dapat hidup masing-masing dalam 1 gedung yang sama.

Rumah susun menawarkan keunggulan dibanding rumah tapak, yaitu dengan lahan yang terbatas dapat menampung lebih banyak unit rumah dengan cara disusun keatas. Merupakan solusi yang tepat untuk lingkungan padat di tengah kota

I.6 Persoalan Rancangan

I.6.1 Permasalahan Umum

1. Bagaimana desain Rumah Susun di Kelurahan Kricak yang dapat menjawab permasalahan keterbatasan lahan, ruang hijau secara umum, dan yang ramah terhadap sosial budaya di dalam kampung

I.6.2 Permasalahan Khusus

1. Bagaimana penerapan Konsep sirkulasi untuk rumah susun yang dapat memenuhi kriteria visibilitas yang tinggi dan privasi yang seimbang

I.7 Tujuan dan Sasaran

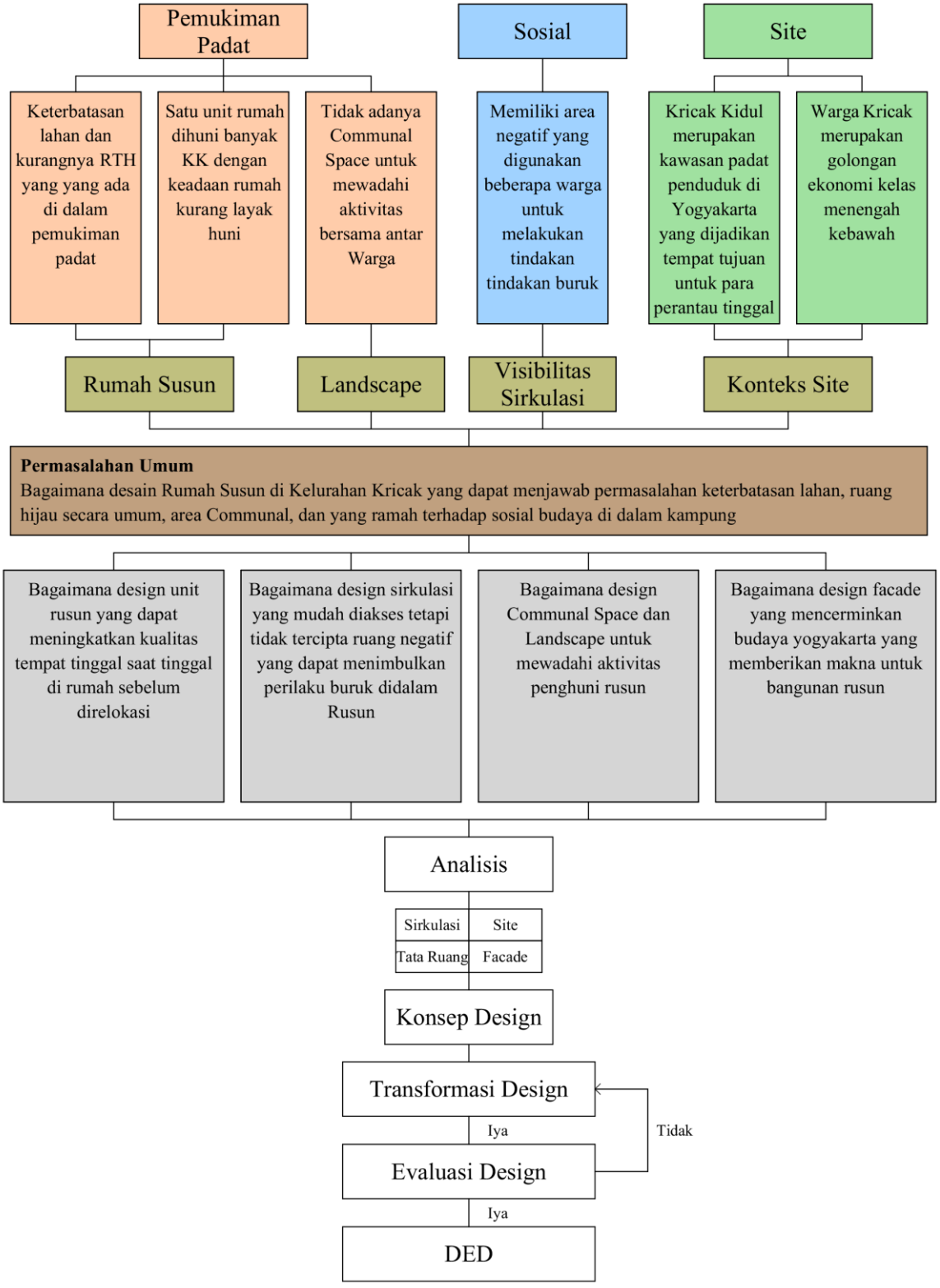
I.7.1 Tujuan

Merancang rumah susun yang dapat menciptakan keadilan sosial bagi seluruh penghuninya

I.7.2 Sasaran

Merancang rumah susun dengan mempertimbangkan layout denah dan sirkulasi yang memiliki visibilitas tinggi bagi setiap penghuni

I.8 Kerangka Berfikir



BAB II
KAJIAN PUSTAKA

II.1 Rumah Susun

II.1.1 Pengertian

Menurut UU No.16 tahun 1985 tentang rumah susun. Rumah Susun diartikan sebagai berikut :

"Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal 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"

Dari pengertian diatas maka dapat disimpulkan bahwa rumah susun merupakan bangunan bertingkat yang menggunakan sistem kepemilikan perseorangan dan hak bersama. Tiap penggunaannya bisa bersifat hunian atau bukan sebagai hunian. Bisa secara mandiri maupun terpadu sebagai satu kesatuan sistem pembangunan

Tipe rumah susun dibagi menjadi 3 (Putra, 2019), yaitu :

1. Rumah susun atau rusun merupakan kategori rumah resmi Pemerintah Indonesia untuk tipe hunian bertingkat seperti apartemen, kondominium, dan flat.
2. Rusunami memiliki kepanjangan rumah susun sederhana milik, merupakan program pemerintah untuk rumah susun yang tingginya lebih dari 8 lantai. Wujudnya yang mirip dengan apartemen membuat pengembang menyebutnya sebagai apartemen bersubsidi.
3. Rumah susun sederhana sewa atau rusunawa adalah rusun dengan tampilan seperti rusunami, perbedaan terletak pada status kepemilikannya. Penghuni diharuskan menyewa langsung dari

pengembangnya untuk dapat tinggal di rusunawa.

II.1.2 Golongan Rumah Susun

Berikut ini tipe golongan golongan rumah susun dari pemerintah yang menjadi standar dalam perancangan

II.1.2.1 Menurut Tipe Golongan

GOLONGAN	TYPE	SPESIFIKASI
rendah	T-18 T-36 T-54	Bahan Bngunan sederhana
Menengah	T-36 T-54 T-70	Bahan bngunan lebih baik
Atas	T- Luas lantai diatas 100 m2	Bahan bangunan berkualitas tinggi

Sumber : Rumah Seluruh Rakyat, 1991; Menurut Daniel (1998:20-21)

II.1.2.2 Contoh biaya sewa Rusunawa DABAG

Tarif Sewa Rusunawa DABAG

ID	JenisAsset	Pemakaian	Lantai	TarifRetribusiBaru	TarifRetribusiLama	KodeSewa
7	Tipe 24	Lantai V	5	193.000	161.000	T24Lt5
8	Tipe 24	Lantai IV	4	210.000	176.000	T24Lt4
9	Tipe 24	Lantai III	3	240.000	201.000	T24Lt3
10	Tipe 24	Lantai II	2	282.000	236.000	T24Lt2
11	Tipe 24	Lantai I	1	209.000	161.000	T24Lt1
12	Tipe 27	Lantai V	5	223.000	186.000	T27Lt5
13	Tipe 27	Lantai IV	4	252.000	211.000	T27Lt4
14	Tipe 27	Lantai III	3	287.000	241.000	T27Lt3
15	Tipe 27	Lantai II	2	317.000	266.000	T27Lt2
16	Tipe 27	Lantai I	1	240.000	161.000	T27Lt1
18	Fasilitas Non Hunian (Komersil)	Tipe 24	1	461.000	355.000	KomT24
19	Fasilitas Non Hunian (Komersil)	Tipe 27	1	518.000	399.000	KomT27

II.2 Social Capital

Sirianni dan Friedland, berpendapat dalam sebuah buku yang berjudul "Civic Innovation & American Democracy" diterbitkan pada tahun 1997, modal sosial atau social capital diartikan sebagai "kepercayaan sosial, norma dan jaringan yang dapat digunakan orang untuk menyelesaikan masalah bersama".

Sirianni dan Friedland juga berpendapat "Karena gedung-gedung bertingkat cenderung memisahkan jaringan orang dari jalan dan satu sama lain, mereka sangat mengurangi jumlah pertemuan kebetulan yang terjadi, yang sangat penting untuk keaktifan kota dan untuk menciptakan modal sosial. Dan karena orang-orang terkurung di gedung-gedung tinggi, mereka cenderung tidak mengalami kedekatan"

Jaringan tidak hanya sebatas akses jalan yang bisa dilalui oleh penghuni, tetapi keterlibatan antar manusia atau penghuni dalam suatu bangunan juga termasuk. Diantaranya adalah partisipasi kegiatan setiap individu di suatu lingkungan dalam sebuah kelompok masyarakat, seperti musyawarah, kerja bakti, kegiatan keagamaan, perlombaan, dan lain sebagainya. (Putra, 2019)

Demi mencapai masyarakat yang produktif, maka modal sosial sangat penting dalam suatu wilayah. Mampu mencapai tujuan bersama, kesejahteraan, kedekatan sosial, dan keamanan bersama ketika berada disuatu lingkungan hunian. Modal sosial harus dimulai dan tertanam sejak masyarakat mulai terbentuk di dalam lingkungan hunian. Public space yang dapat mewadahi masyarakat berinteraksi antar sesama tanpa batasan batasan tertentu haruslah ada didalam lingkungan hunian masyarakat. (Putra, 2019)

Modal sosial merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari propinquity yang berarti kedekatan fisik dan psikologis antara manusia. Propinquity akan terjadi dan dapat ditingkatkan melalui keberadaan ruang ruang publik, seperti lapangan olahraga, taman, bahkan termasuk jalanan depan rumah. (Putra, 2019)

II.3 Visibilitas

Visibilitas adalah salah satu tools yang dapat digunakan dari aplikasi isovist untuk menyatakan seberapa sering titik subjek tertentu dilihat dari wilayah sampel yang ditentukan. Dalam terminologi isovist, ini menggambarkan seberapa sering suatu ruang jatuh dalam isovist yang dihasilkan dari dalam wilayah tersebut. Visibilitas Isovist berkorelasi dengan Area dan Konektivitas ketika ruang yang dilihat sama persis dengan wilayah sampel; tetapi bervariasi secara signifikan setelah wilayah sampel dibatasi.

Tools ini membedakan area yang sering dilihat dan jarang terlihat dari gradasi warna. Semakin jarang terlihat area yang diujikan, maka warnanya akan berubah menjadi warna biru. Sedangkan semakin sering terlihat area yang diujikan, maka warnanya akan berubah menjadi warna merah

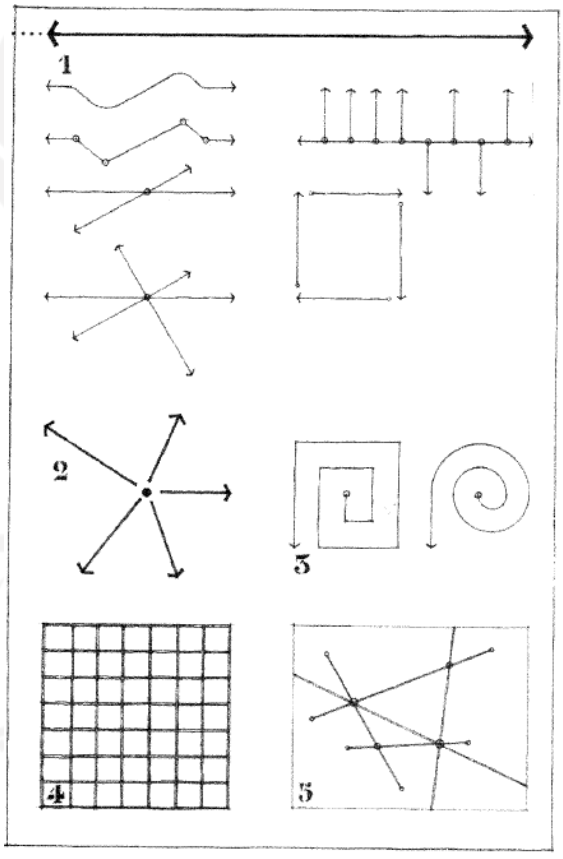
II.4 Sirkulasi

Tipe Sirkulasi manusia terdapat berbagai macam jenisnya, terutama yang bisa didapat di dalam buku yang ditulis oleh (Francis_D._K._Ching, 2008). Ching dengan judul "Arsitektur Bentuk, Ruang, dan Tatanan". Teori ini dapat ditemukan di halaman 265

1. Linear memiliki ciri seluruh jalur lurus(linear), namun jalur yang lurus dapat menjadi elemen pengatur yang utama bagi serangkaian ruang
2. Radial memiliki jalur jalur linier yang memanjang dari atau berakhir di sebuah titik pusat bersama
3. Spiral adalah sebuah jalur tunggal yang menerus yang berawal dari sebuah titik pusat, bergerak melingkar, dan semakin lama semakin jauh
4. Grid terdiri dari dua buah jalur sejajar yang berpotongan pada interval interval reguler dan menciptakan area ruang berbentuk bujursangkar atau persegi panjang

5. Jaringan terdiri dari jalur jalur yang menghubungkan titik titik yang terbentuk di dalam ruang

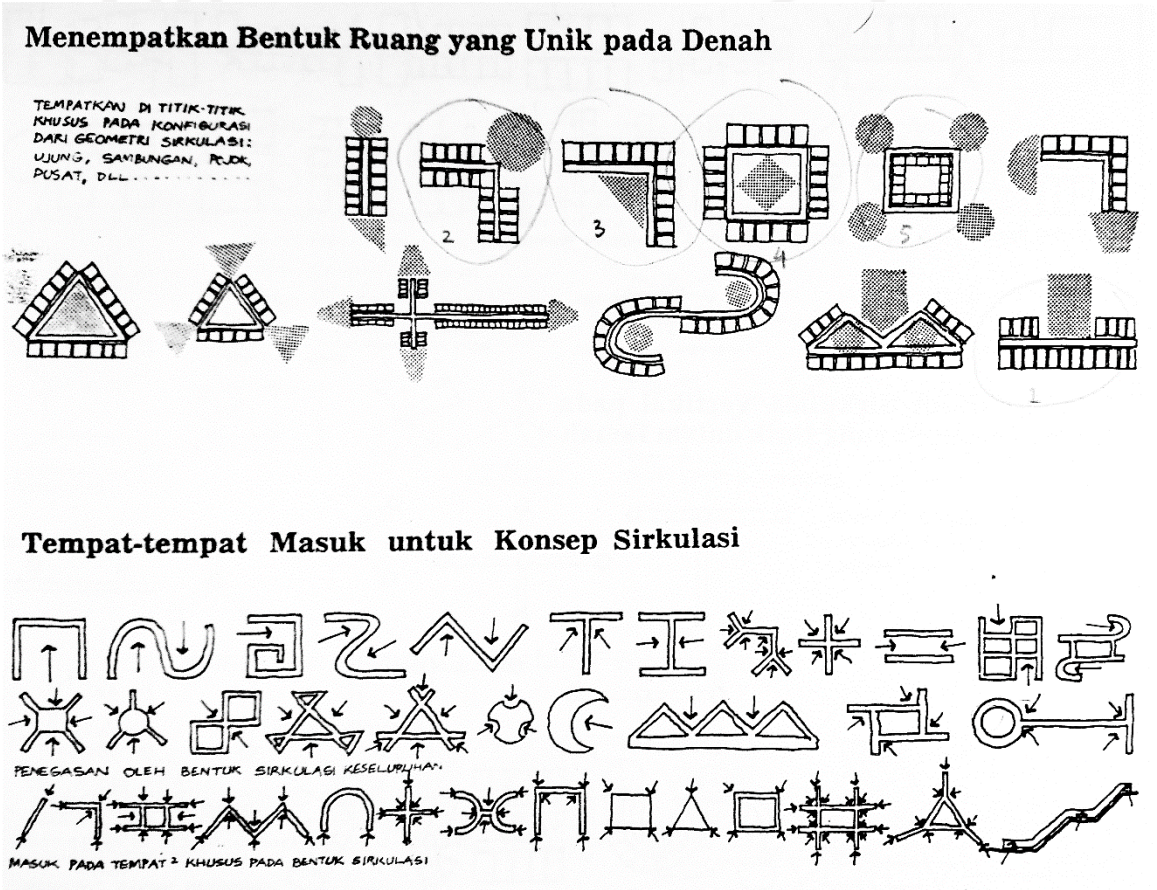
6. Komposit pada kenyataannya, sebuah bangunan biasanya menggunakan kombinasi pola pola yang berurutan. Titik titik penting pada pola manapun akan menjadi pusat aktivitas, akses akses masuk ke dalam ruangan dan aula serta tempat bagi sirkulasi vertikal yang disediakan. Titik titik ini mengelilingi jalur pergerakanmenuju sebuah bangunan dan memberikan kesempatan untuk berhenti sejenak. (Francis_D._K._Ching, 2008)



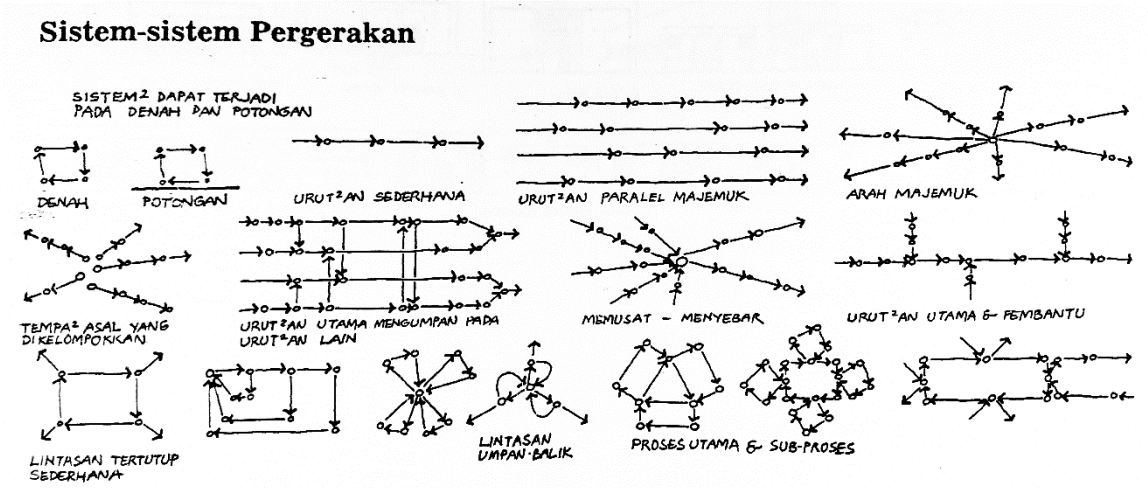
Gambar 1 : jenis sirkulasi Francis D.K. Ching

II.5 Pola Denah

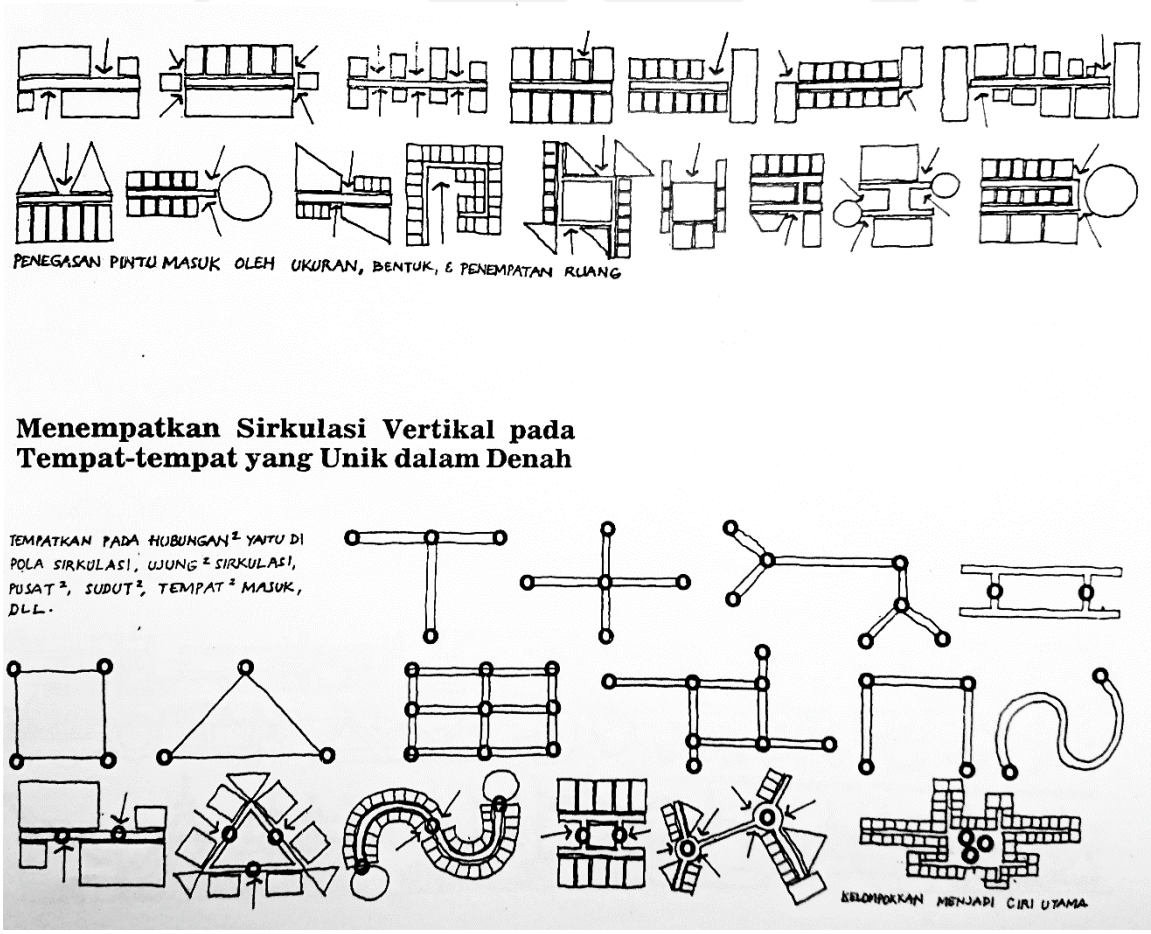
Pola denah atau pola ruang yang biasa digunakan untuk bangunan juga dapat ditemukan didalam buku yang disususn oleh “Edward T. White” yang berjudul “Buku Sumber Konsep”. Didalam buku ini yang ada di halaman 95 sampai dengan 97 terdapat beberapa pola denah yang dapat digunakan sebagai acuan dalam uji coba interaksi antar manusia didalam pola denah tersebut. (Putra, 2019)



Gambar 2 : Pola ruang Edward T. White

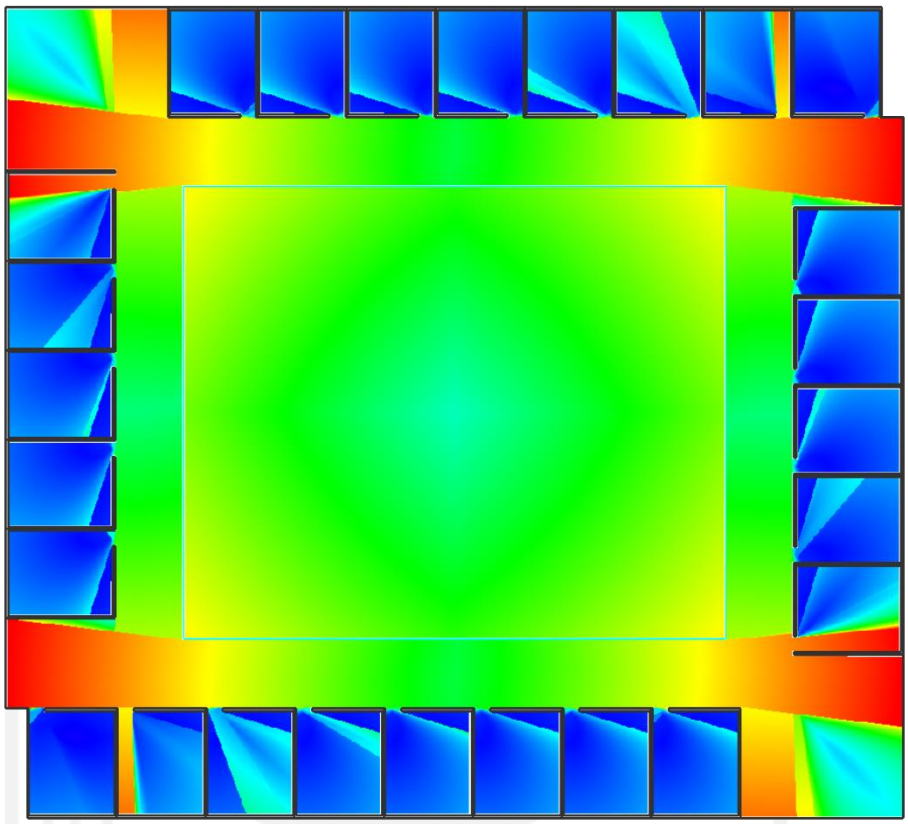


Gambar 3: pola pergerakan Edward T. White



Gambar 4: pola sirkulasi Edward T. White

II.6 Pola Sirkulasi



Sirkulasi ini merupakan tipe spiral linier, tipe sirkulasi ini berbentuk seperti donat dengan void di tengahnya, dibagian tengah terdapat innercourd yang berfungsi sebagai ruang berkumpul bagi para penghuni. Dan selarar sebagai sirkulasi pejalan kaki berada di samping innercourt yang hanya dibatasi dengan railling. Sirkulasi ini kemudian diuji coba menggunakan software isovist dan kemudian didapatkannya data vista dari orang yang akan melewati sirkulasi tersebut. (Putra, 2019)

Dari hasil yang didapat setiap orang dari berbagai sisi dapat melihat segala arah dari ruang sirkulasi. Area yang tidak terlihat hanya beberapa unit rumah saja, sementara itu seluruh area sirkulasi masih dapat terlihat dari berbagai sudut, dampaknya area privasi dalam tipe ini kurang. Kemudian ruang innercourd digunakan sebagai area berkumpulnya penghuni rusunawa. Ruang ini dapat digunakan sebagai wadah aktifitas yang ada didalam rusunawa, bahkan ruang ini juga bisa digunakan anak anak bermain bersama, sehingga anak anak bisa dengan

nyaman bermain tanpa ada ketakutan akan terjadinya hal yang membahayakan. (Putra, 2019)

Kesimpulannya adalah dengan menggunakan tipe sirkulasi ini, maka ruang negatif tidak akan tercipta, akan tetapi area privasi dalam rusun menjadi berkurang, tetapi menjadi sangat adil untuk seluruh penghuni. Karena setiap jalur akan dilewati oleh pelajan kaki, dan tengah menjadi area kumpul

Rumah Susun di Indonesia masih menjadi hal baru bagi masyarakat. Banyak orang yang masih berpikir bahwa rumah itu harus menempel tanah, tidak berada di atas rumah orang lain. Padalah seiring berkembangnya jaman lahan kosong yang ada di bumi ini semakin sedikit, dan penduduk semakin membludak. Maka dari itu diperlukan beberapa kajian yang meneliti tentang potensi dari Rumah Susun di Indonesia agar masyarakat dapat menerima keberadaan Rumah Susun dan menjadikan sebagai kebutuhan wajib terutama bagi masyarakat yang tinggal di kota.

Setelah melakukan beberapa simulasi dari setiap sempel pola sirkulasi yang diambil dari beberapa sumber buku, maka sudah dapat disimpulkan pola mana saja yang cocok untuk konsep kampung vertical atau rumah susun yang masih mempertimbangkan kesan kampung (Putra, 2019)

Beberapa pola memiki keunggulan masing masing, tetapi yang perlu dipertimbangkan adalah bagaimana aspek sosial budaya yang akan didapat, dan juga masih mempertimbangkan kesan kampung dari Indonesia itu sendiri

Berdasarkan hasil pengujian maka kedua pola sirkulasi O memiliki keunggulan dari berbagai macam pola yang lain, pola O ini memiliki keseimbangan privasi di setiap penghuni, tempat yang dapat mewadahi aktifitas penghuni dengan baik, dan juga aksesibilitas setiap pengguna juga sangat baik. Selain itu sirkulasi O ini memang jarang diterapkan pada perancangan Rumah Susun yang ada di Indonesia. (Putra, 2019)

II.7 Metode Penyelesaian Masalah

II.7.1 Analisis Isovists

Analisis software dari http://isovists.org, adalah perangkat lunak multiplatform gratis, yang dirancang untuk membantu arsitek, perancang

dan peneliti untuk lebih memahami struktur spasial dan bagaimana orang-orang mungkin menanggapi mereka. Setiap isovist memiliki sifat formal (seperti ukuran, bentuk, dan sebagainya), serta serangkaian hubungan dengan semua isovists lainnya dalam ruang (Putra, 2019)

II.7.2 Data yang Didapat

Dari hasil gambar yang didapat maka dapat dilihat secara langsung pola sirkulasi seperti apa yang bagus, dan pola sirkulasi seperti apa yang kurang sesuai untuk bangunan Rumah Susun.

Pola yang bagus adalah yang dapat dengan mudah dijangkau oleh manusia, dan dapat dilihat dari segala arah atau memiliki tempat berkumpul, tetapi masih memiliki ruang privasi bagi penghuni yang berada di Rumah Susun (Putra, 2019)

Parameternya adalah menggunakan warna hijau, merah dan biru. Berikut tabel indikator tiap warna yang ada di isovists

Warna		Indikator
Hijau		Area yang dapat terlihat dengah jelas (Visibilitas)
Merah		Area yang masih bisa terlihat, tetapi jauh dari jangkauan dengan jarak diatas 30m
Biru		Area yang tidak dapat terlihat dari manapun (negatif space)

II.8 Studi Preseden

II.8.1 8 House / BIG



Bangunan serbaguna dengan luas 61.000 meter persegi berbentuk bowtie yang terdiri dari tiga tipe perumahan berbeda dan 10.000 meter persegi ritel dan perkantoran merupakan pengembangan swasta terbesar di Denmark yang pernah dilakukan. Ditugaskan oleh St. Frederikslund dan Per Hopfner pada tahun 2006, 8 House berada di tepi luar kota sebagai pos paling selatan Orestad. Alih-alih blok tradisional, 8 House menumpuk semua bahan dari lingkungan perkotaan yang hidup ke dalam lapisan tipologi horizontal yang dihubungkan oleh jalur pejalan kaki dan jalur bersepeda terus menerus hingga lantai 10 menciptakan lingkungan perkotaan tiga dimensi di mana kehidupan pinggiran kota menyatu dengan energi kota, tempat bisnis dan perumahan hidup berdampingan.

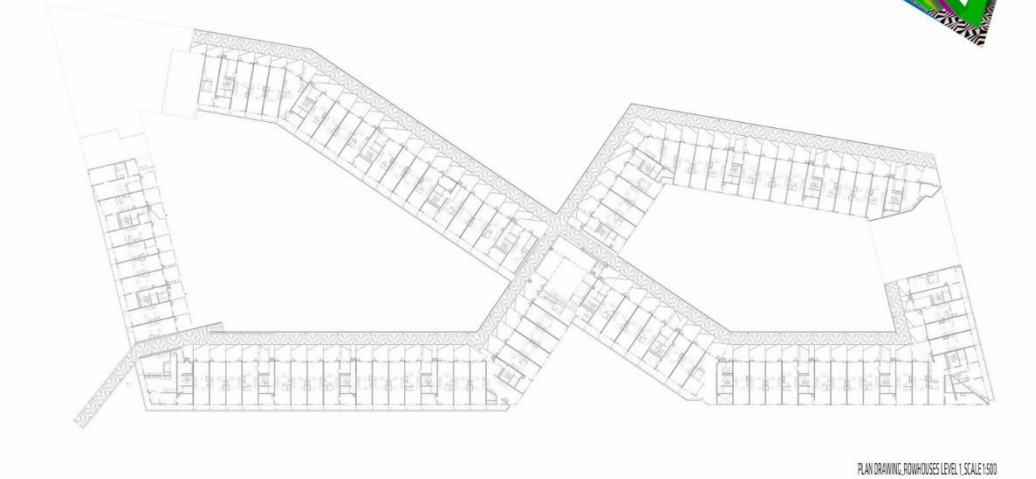
Setiap unit di dalam apartement ini meminimalisir ukuran sirkulasi untuk memaksimalkan fungsi ruang. Selain itu sirkulasi yang berfungsi sebagai jalur pejalan kaki juga dimanfaatkan untuk mewadahi aktifitas pada beberapa fungsi ruang yang ada









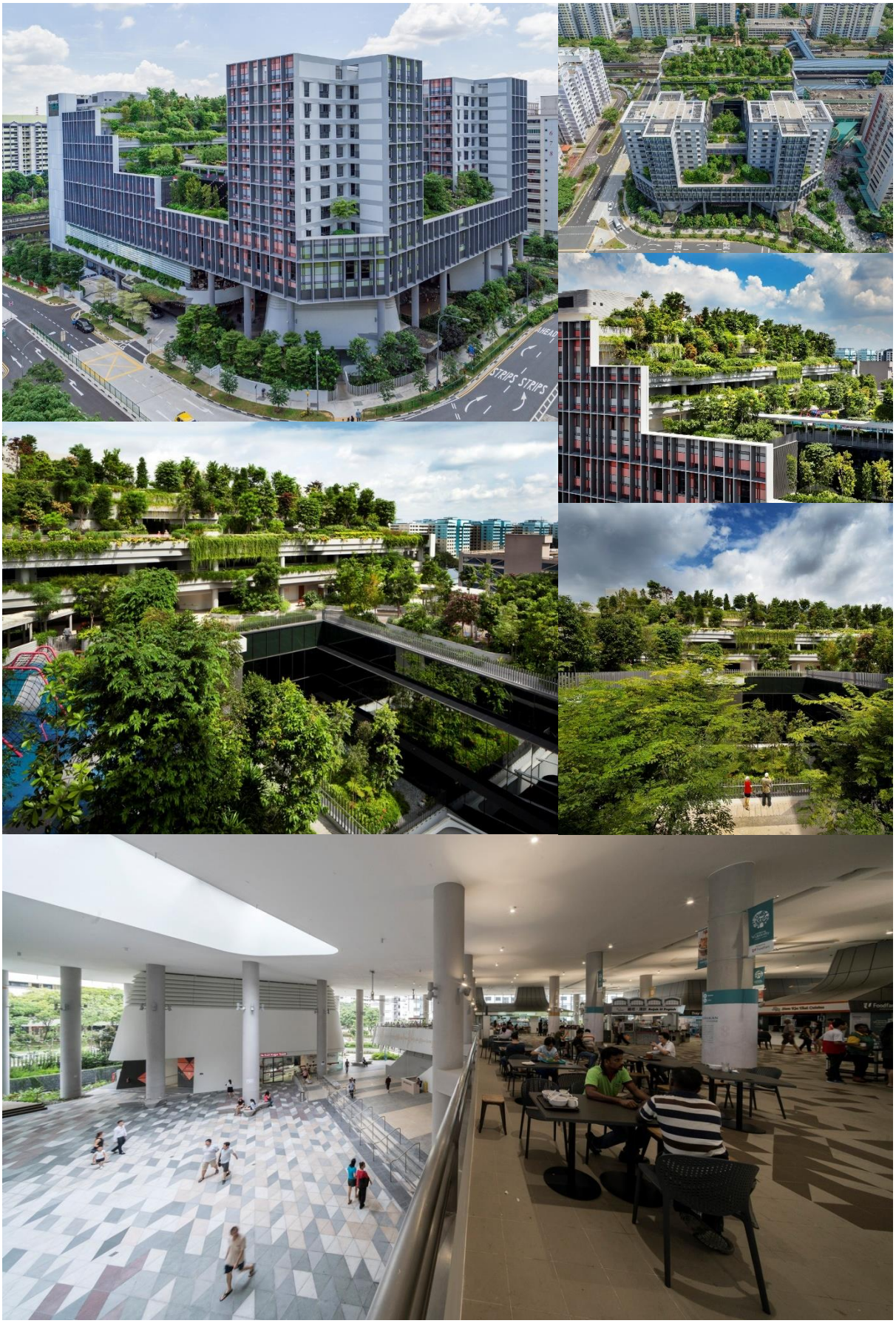

PLAN DRAWING_ROWHOUSES LEVEL 1_SCALE 1:500

II.8.2 Kampung Admiralty / WOHA

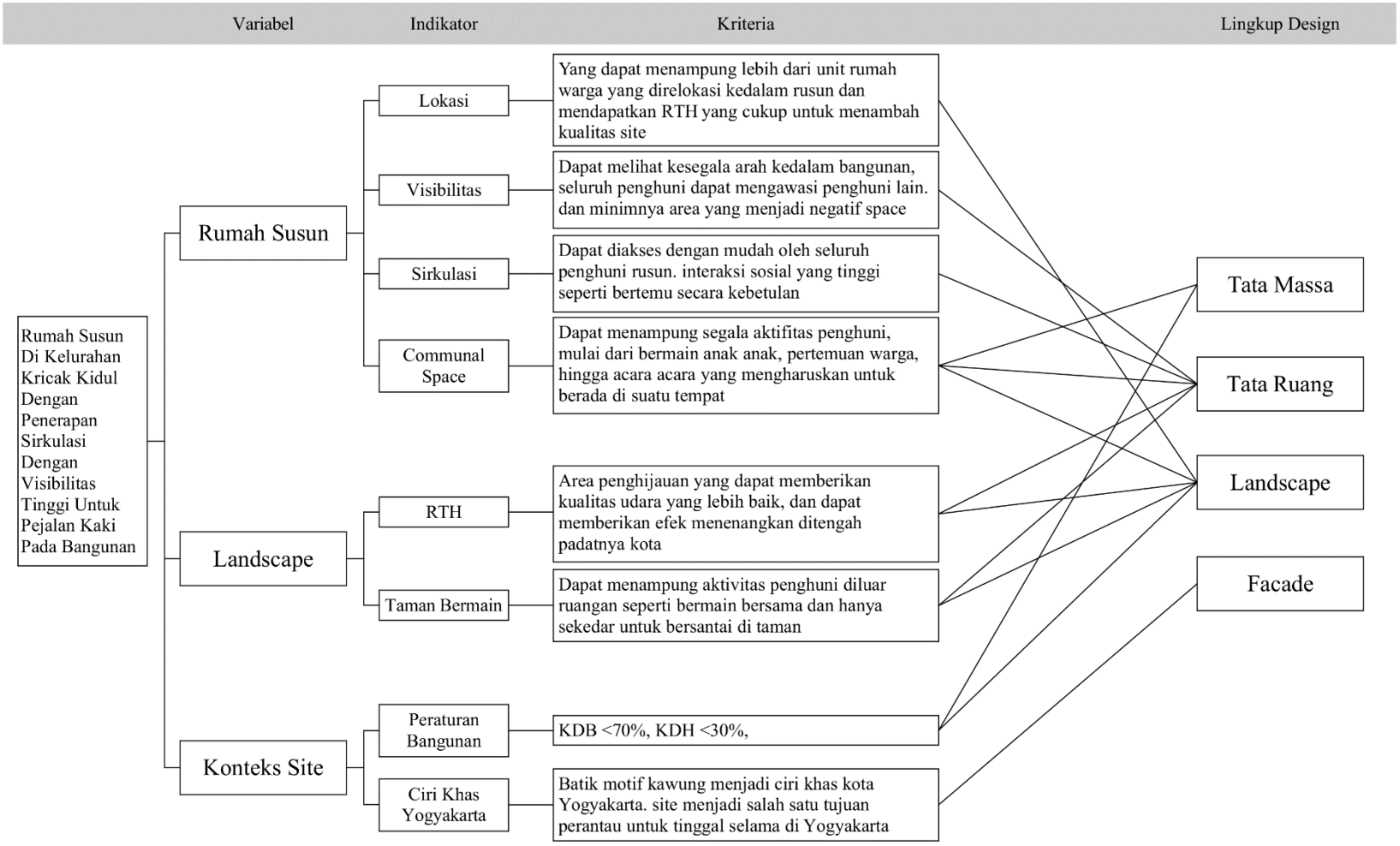


Kampung Admiralty adalah pengembangan publik terintegrasi pertama di Singapura yang menyatukan perpaduan fasilitas dan layanan publik di bawah satu atap. Di sisi lain, kompleks terpadu satu atap ini memaksimalkan penggunaan lahan, dan merupakan prototipe untuk memenuhi kebutuhan penduduk lansia Singapura .

Terletak di situs 0.9Ha yang ketat dengan batas ketinggian 45m. Sebuah "Kampung Vertikal (desa)" dibuat, dengan Community Plaza di lapisan bawah, Pusat Kesehatan di lapisan tengah, dan Taman Komunitas dengan apartemen untuk lansia di lapisan atas. Ketiga lapisan berbeda ini menyandingkan berbagai kegunaan bangunan untuk mendorong keragaman lintas program dan membebaskan tingkat dasar bagi generator aktivitas. Kedekatannya dengan perawatan kesehatan, sosial, komersial, dan fasilitas lainnya mendukung ikatan antargenerasi dan mendorong penuaan aktif.

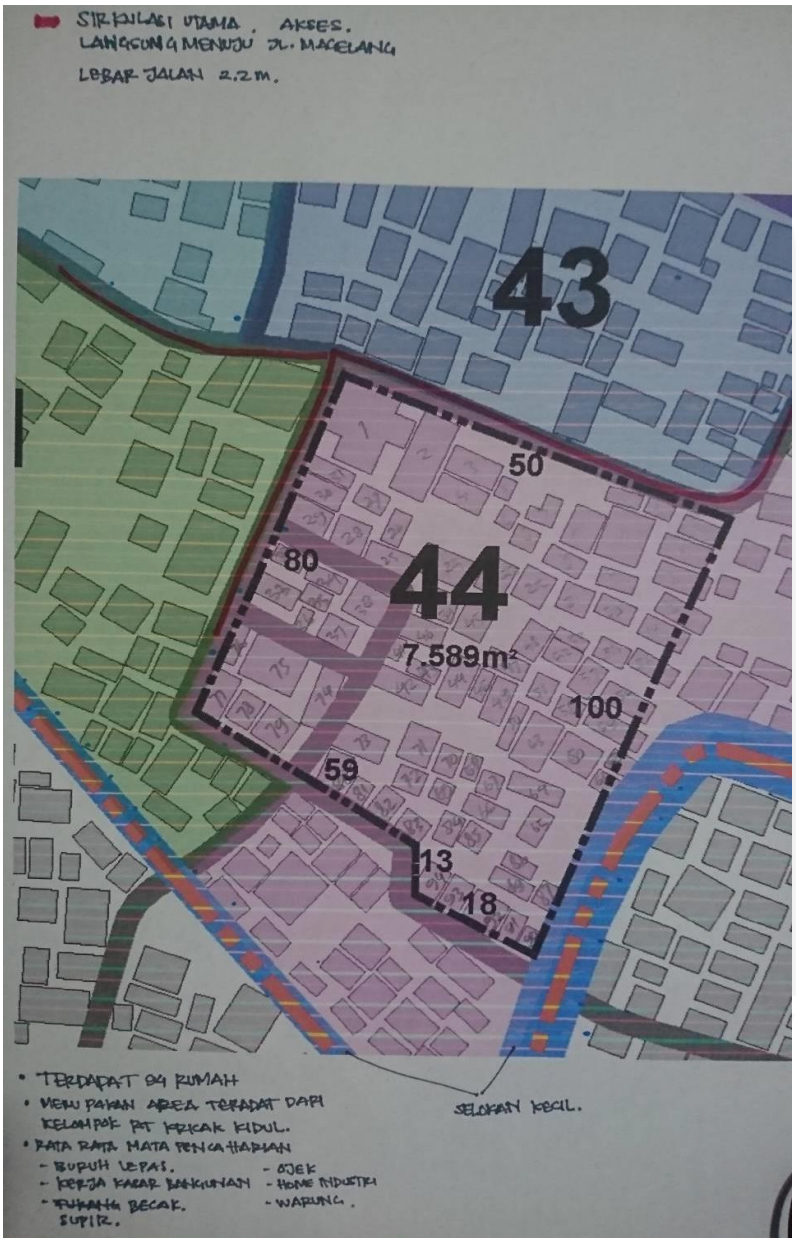


II.9 Peta Persoalan Perancangan/Konflik



BAB III
PERANCANGAN

III.1 Analisis Tapak

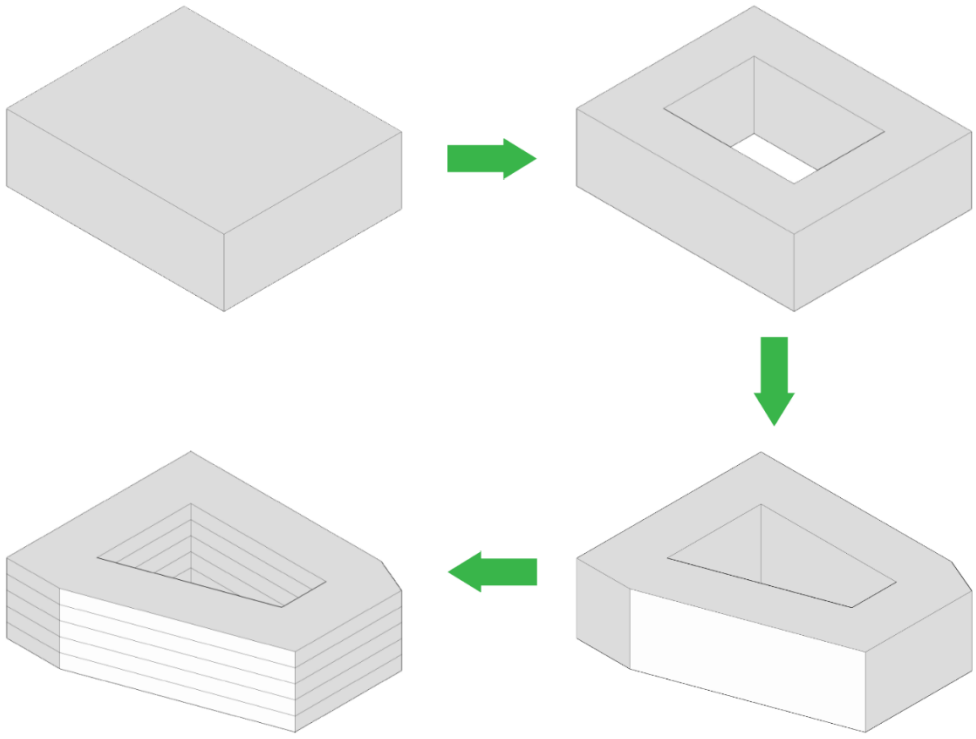


Site berada di area RT 44 Kricak Kidul. RT44 ini merupakan RT terpadat yang ada di kawasan Kricak Kidul. Dari luasan lahan tersebut terdapat 94 rumah yang berdiri dengan asumsi bahwa setiap rumah mewakili setiap KK yang terdapat di RT44. Lebar sirkulasi utama untuk mengakses site selebar 2.5m. Site ini

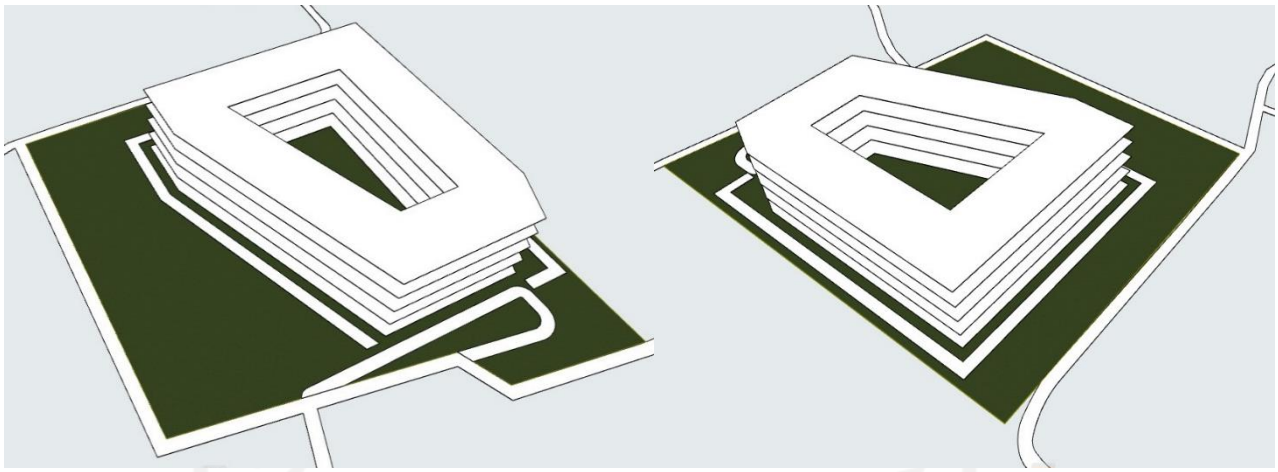
juga berada tepat di belakang area komersial di sekitar jalan Magelang. Sehingga walaupun lebar jalan kecil tapi masih mudah untuk diakses oleh penghuni.

III.2 Eksplorasi Massa Bangunan

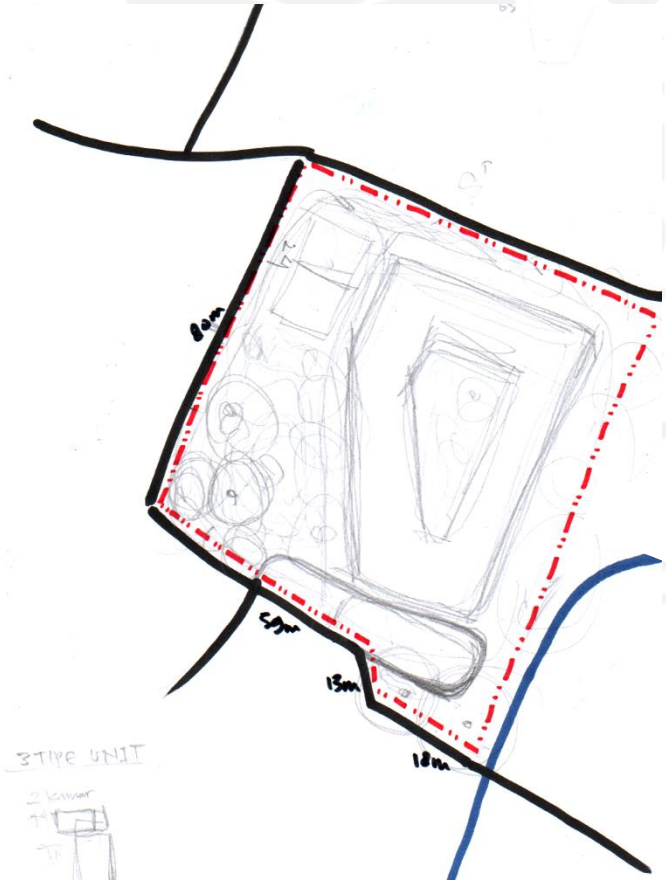
Bangunan Rusun akan menerapkan sirkulasi berbentuk donat seperti pada kajian yang sudah dilaksanakan selama KTI menggunakan metode analisis Isovists. Dari hasil yang didapat setiap orang dari berbagai sisi dapat melihat segala arah dari ruang sirkulasi. Area yang tidak terlihat hanya beberapa unit rumah saja, sementara itu seluruh area sirkulasi masih dapat terlihat dari berbagai sudut. (Putra, 2019)



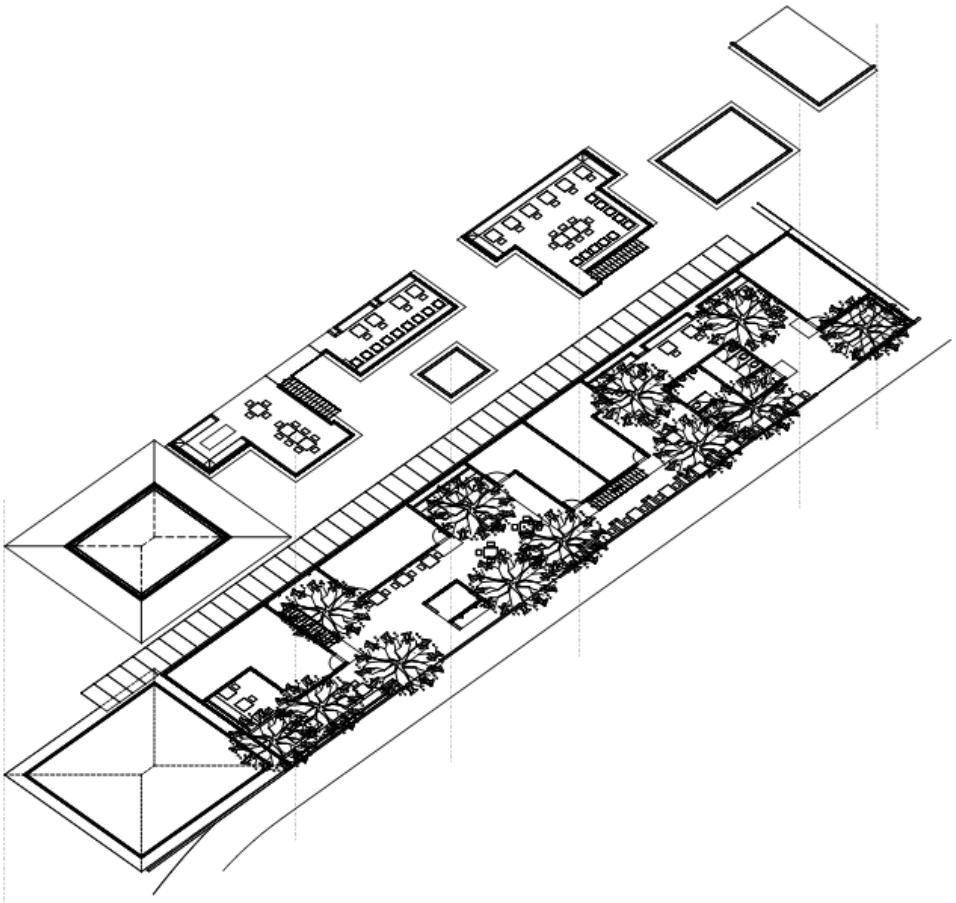
III.3 Siteplan



Massa Bangunan ditempatkan pada bagian sisi Timur pada site. Sehingga akan menciptakan space yang cukup luas untuk dijadikan RTH di dalam site. Faktor jalur sirkulasi juga berpengarung terhadap orientasi massa bangunan.



III.3.1 Gerai Cafe Kekinian



Pada masa sekarang, konsep aestetik dan instagrameble menjadi sangat popular di kalangan anak muda. Café ini berada di sisi utara pada site. Mengusung konsep Minimalist Industrial yang sedang digandrungi anak muda jaman sekarang. Design kios Cafe kekinian mengadopsi konsep industrial yang menonjolkan material bangunan asli tanpa adanya finishing yang berlebihan. Dinding hanya menggunakan bata expose dan semen tanpa di cat. Kemudian untuk material kayu yang terpasang pada bangunan juga hanya diperlihatkan warna aslinya.



Cafe ini nantinya akan disewakan untuk dijadikan sebagai income yang akan di dapat pada rusun yang didesign. Lokasi site untuk Cafe ini juga cukup strategis. berada di jalan Magelang km 0 Yogyakarta, posisi site juga berada tepat di belakang area komersil. Target pasar untuk cafe ini adalah warga asli kricak, pada pekerja yang berada di area komersil, para mahasiswa dan perantau yang tinggal di sekitar kircak. Café ini diharapkan agar Rusun mendapatkan income selain dari penghuninya sendiri



Café ini lebih mengutamakan area outdoor untuk pengunjung. Pohon yang ditanam memberikan kenyamanan bagi pengunjung agar tidak langsung terkena terik panas disiang hari. Terdapat pula area rooftop yang dapat digunakan untuk pengunjung menikmati makanan atau minuman yang di pesan. Rooftop ini menyajikan view area café dan pemandangan rumah warga





III.3.2 Ruang Terbuka



Taman ini berada di sisi barat site yang diperuntukan untuk mewadahi aktivitas baik dari penghuni rusun maupun warga sekitaran kampung Kircak. Taman ini dapat diakses oleh siapapun tanpa ada batasan. Akan tetapi taman ini tetep memiliki jam operational, yaitu buka mulai jam 06:00 WIB sampai dengan 21:00 WIB. Jam oprasional ini dimaksudkan agar keamanan dari Rusun tetap terjaga.



Terdapat lapangan basket yang bisa dimanfaatkan oleh siapapun yang ingin berolahraga. Taman ini juga difasilitasi dengan jogging track yang memutari area rusun. Disepanjang track terdapat area area teduh dan beberapa tempat duduk yang

tersedia agar bisa digunakan untuk istirahat.



Ruang terbuka ini di rancang untuk meningkatkan kualitas lahan yang ada di kelurahan kricak. Lingkungan yang padat dan kurangnya area terbuka membuat kricak menjadi area yang kurang layak untuk ditinggali.dengan adanya taman ini diharapkan warga dapat memanfaatkan dengan baik.

Rt 44 di kricak awalnya merupakan salah satu rt padat dan tidak adanya RTH di Kawasan tersebut dengan radius 200m. kemudian di RT 44 ini juga rumah warga sudah tidak layak huni, dengan kondisi yang sudah tidak muat lagi menampung orang yang ada di dalamnya, kemudian banyak bagian rumah yang sudah rapuh, dan kondisi lingkungan yang kurang baik

sehingga dengan adanya rusun ini. rth dapat ditingkatkan dikarenakan rumah menjadi vertikal. dari 100% site dengan luasan 7.479m^2 , 65% (4842m^2) digunakan untuk RTH, dan 35% (2637m^2) sisanya digunakan untuk bangunan.

III.4 Rancangan Denah

Konsep rancangan denah lebih difokuskan untuk memaksimalkan fungsi ruang dengan meminimalisir luas sirkulasi. Sirkulasi yang terlalu lebar akan berdampak terdahap biaya yang dikeluarkan untuk 1 unit rumah. Sirkulasi merupakan area yang sedikit pemanfaatannya yang hanya digunakan untuk lalu lalang orang.

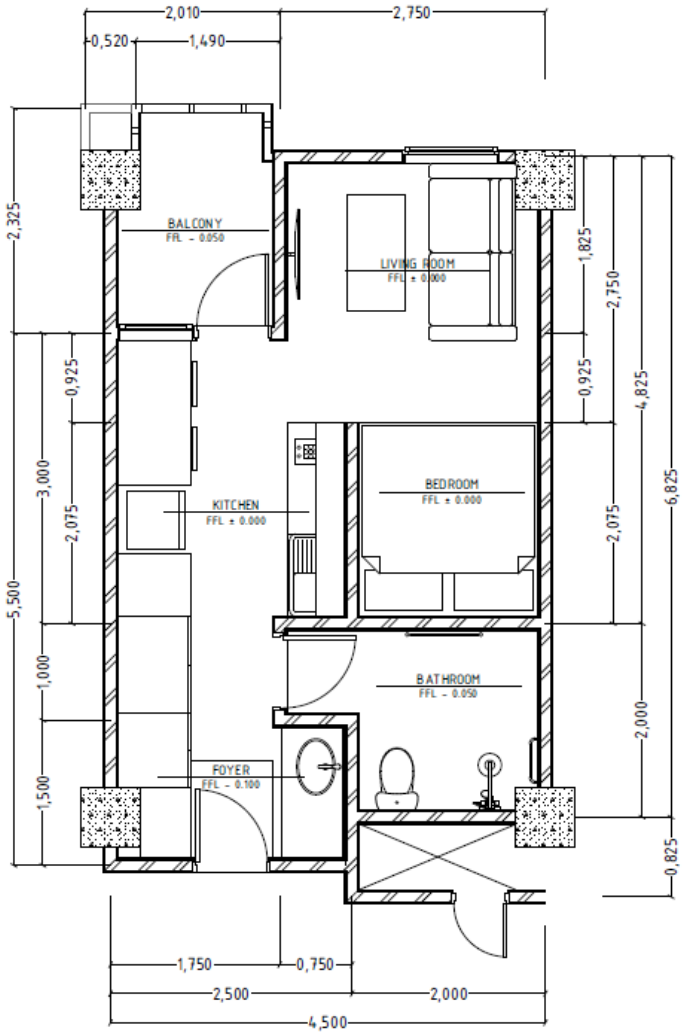
Dengan meminimalisir dan memberikan fungsi lain di sirkulasi maka sirkulasi jauh lebih bermanfaat. Sehingga penghuni bisa membayar dengan luasan yang sama, tetapi pemanfaatan sirkulasinya jadi lebih maksimal.

Table luas tiap unit m^2

	tipe 1	tipe 2	tipe 3
level 1	33	33	53
level 2	0	27	37
Total	33	59	90

III.4.1 Tipe Studio

Untuk tipe unit 1 kamar dengan luas $33m^2$ ini, sirkulasi pada unit sangat diminimalisir sehingga tidak ada ruang negatif. dilengkapi dengan kamar mandi, balkon, ruang bersantai dan dapur. Design ruang unit yang Compact (rapat) menjadikan unit ini paling murah dari tipe unit lain. Dengan adanya bukaan lebar memberikan kesan luas dan pencahayaan pada unit ini menjadi lebih maksimal. Untuk ruang dapur dan meja makan berada di jalur sirkulasi agar bisa dimanfaatkan lebih maksimal lagi. Unit ini juga meminimalkan skat dinding berpintu dan pembatasan ruang hanya menggunakan layout interior dengan furnitur. Tipe ini hanya terdiri dari 1 level lantai saja.


2,010
2,750
0,520
1,490
2,325
BALCONY
FFL - 0.050
LIVING ROOM
FFL ± 0.000
1,825
2,750
0,925
4,825
0,925
3,000
2,075
KITCHEN
FFL ± 0.000
BEDROOM
FFL ± 0.000
2,075
6,825
5,500
1,000
BATHROOM
FFL - 0.050
2,000
FOYER
FFL - 0.100
1,500
0,825
1,750
0,750
2,500
2,000
4,500



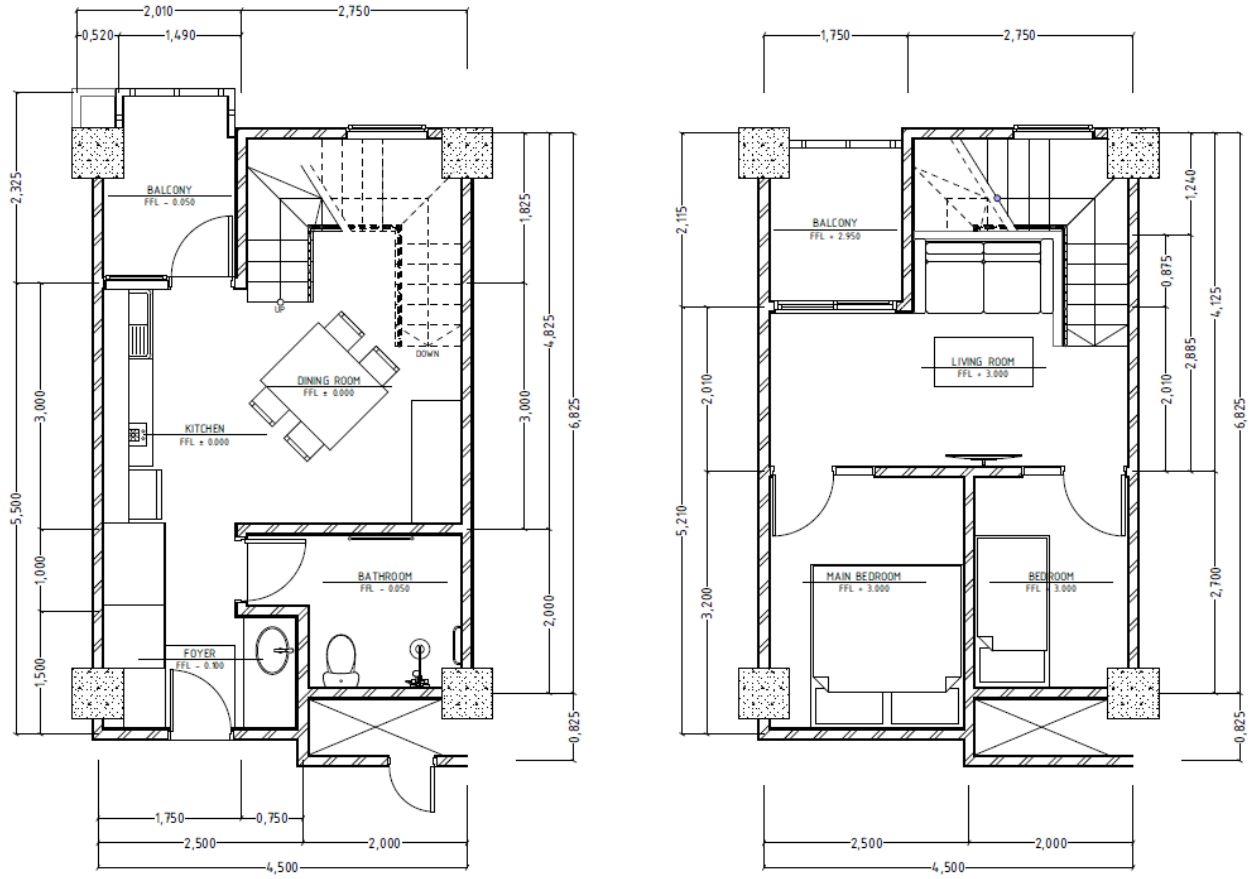






III.4.2 Tipe Junior

Tipe unit 2 kamar tidur dilengkapi dengan kamar mandi, 2 balkon, ruang bersantai, ruang makan dan dapur. Design ruang unit ini merupakan pengembangan dari tipe Studio yang ditambahkan 1 lantai tambahan untuk menampung 2 kamar tidur. masih mengusung konsep Compact (rapat)tetapi unit ini memiliki ruang yang lebih lega dibanding unit studio. Dengan luasan 32m^2 untuk level 1 dan 27m^2 untuk level 2 dengan total 57m^2. Sirkulasi pada unit ini juga dimanfaatkan dengan semaksimal mungkin sehingga tidak ada area negatif.







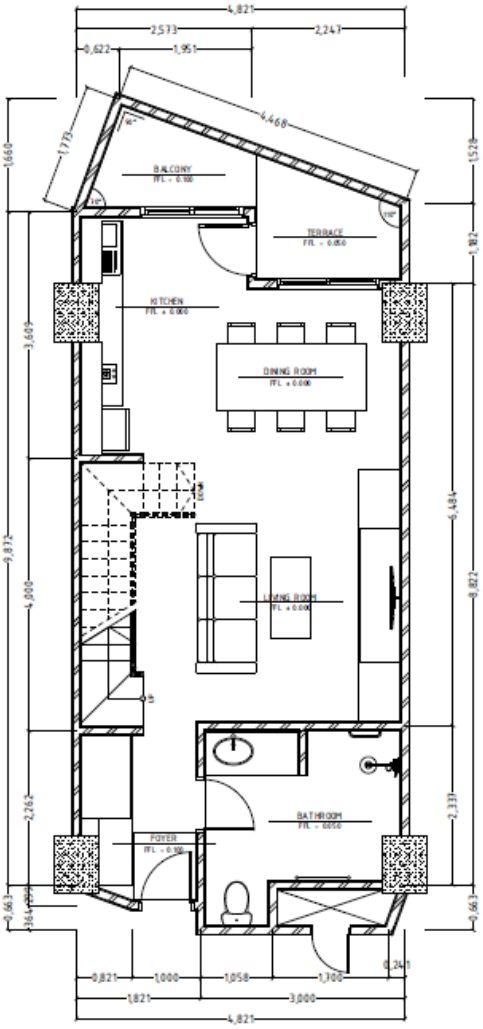


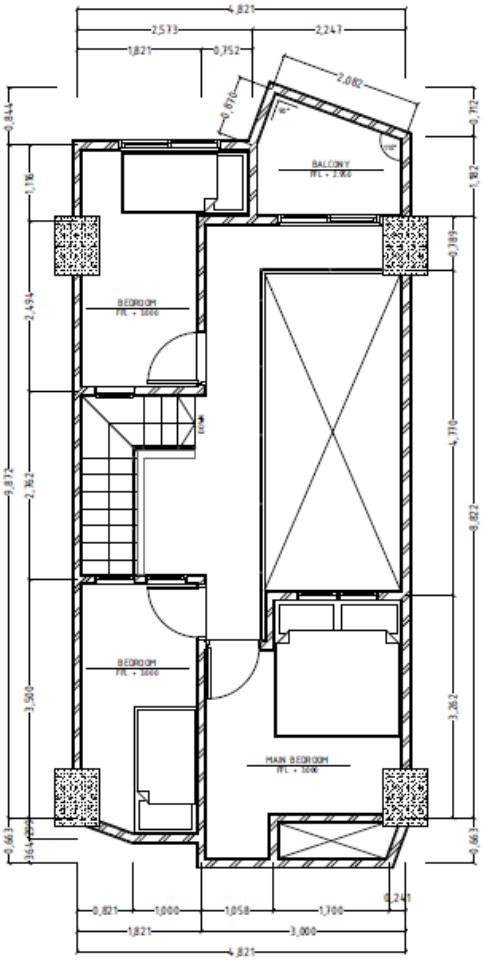




III.4.3 Tipe Family

Tipe unit 3 kamar tidur dilengkapi dengan kamar mandi, 2 balkon, ruang bersantai, ruang makan, dapur, dan terdapat pula void yang difungsikan untuk pendistribusian penghawaan dan pencahayaan pada ruang unit. Design ini ditunjukan untuk keluarga yang memiliki banyak anggota keluarga. Berbeda dengan tipe Studio dan Junior, tipe Family ini lebih mementingkan ruang lebar, sehingga penghuni dapat bergerak bebas. pada level 1 dengan luasan 53m^2 pada unit ini dikhususkan untuk ruang publik, segala aktivitas berfokus berada di level 1. Sedangkan untuk level 2 dengan luasan 37m^2, hanya dikhususkan untuk ruang tidur saja. Total luasan pada unit ini adalah 90m^2. Fungsi lain Void selain untuk pencahayaan dan penghawaan yaitu diperuntukan untuk mencapai visibilitas tinggi pada unit rumah.















III.4.4 Estimasi Harga Tiap Unit

Berikut ini adalah table estimasi harga tiap unit

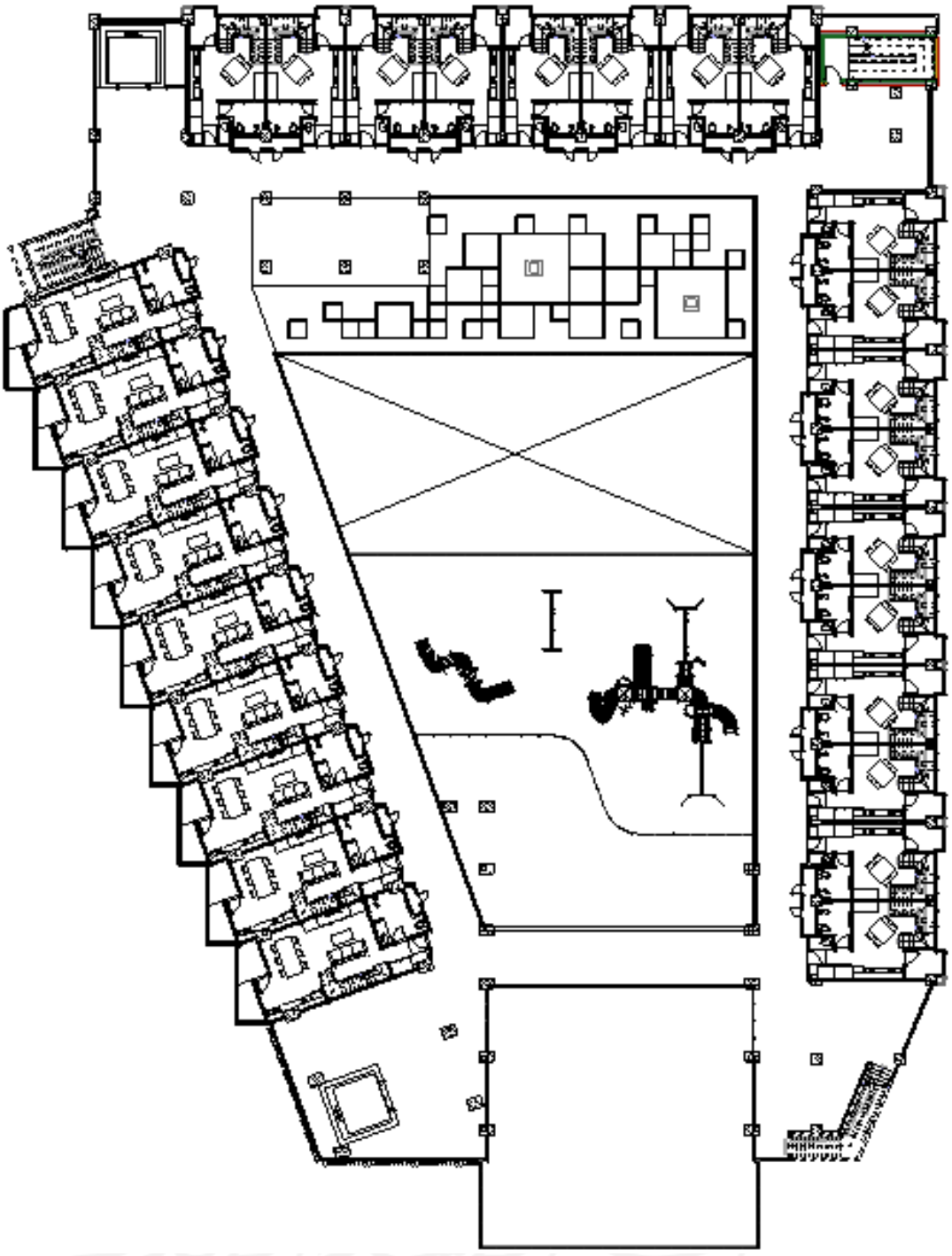
Tipe	Level	Luas per Level	Total Luas (m^2)	Harga Satuan
Studio	1	33	33	Rp 261.088.000
Junior	2	33	59	Rp 475.856.000
		27		
Family	2	53	90	Rp 720.904.000
		37		

III.4.5 Denah Tipikal

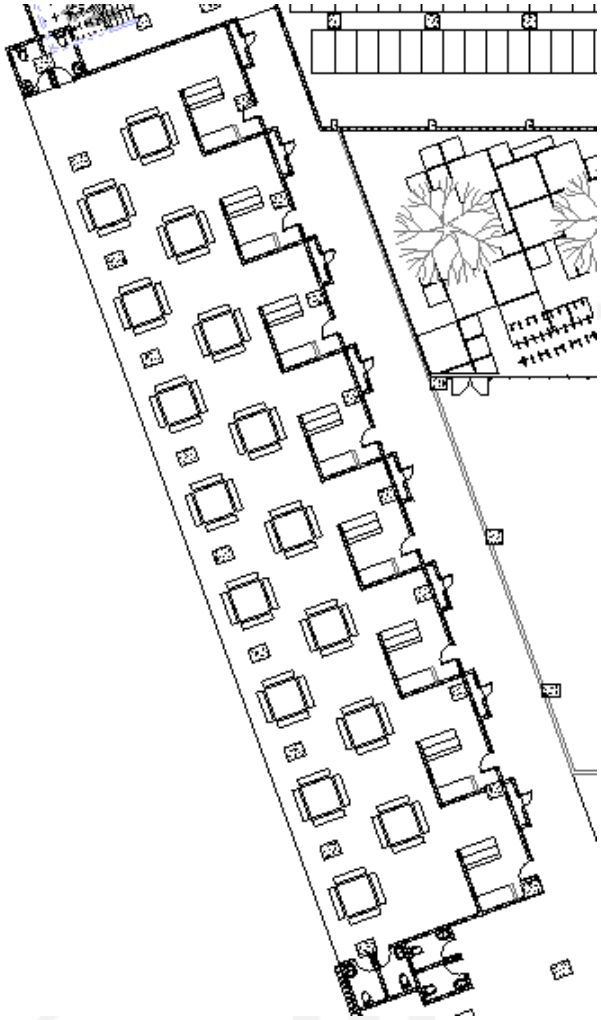
Massa bangunan berbentuk setengah trapesium, dengan void di tengah bangunan. Void ini berfungsi sebagai penghawaan dan pencahayaan agak dapat masuk secara bebas. Selain itu void ini juga berfungsi sebagai menghilangkan area negatif yang dimungkinkan untuk muncul dalam bangunan

Terdapat 2 tipe tipikal dalam massa bangunan Rusun Kricak Kidul ini dengan perbedaan pembagian unit di masing masing lantai. Berikut adalah daftar unit tiap lantai:

Tipe unit	Tipikal 1 Level 2-4	Tipikal 2 Level 5-7	Total unit
1	0	(8x3) **24**	**24**
2	(18x3) **54**	(10x3) **30**	**84**
3	(9x3) **27**	(9x3) **27**	**54**
			162



III.4.6 foodcourt



Selain café, Rusun ini juga memiliki foodcourt yang bisa dimanfaatkan oleh penghuni untuk berjualan makanan. Foodcourt ini juga diperuntukan untuk relokasi warung warga yang terkenda dampak pembangunan Rusun, dengan begitu mata pencaharian mereka masih tetap ada.

Para penghuni yang menggunakan fasilitas ini untuk berjualan hanya perlu membayar uang perawatan dan kebersihan. Foodcourt ini bebas diakses oleh siapapun dari penghuni maupun warga sekitar kricak. Target pasar foodcourt ini adalah para warga yang membutuhkan makanan rumahan siap makan, dan para mahasiswa yang berkuliah di sekitaran area kricak, terutama Universitas Janabadra. Jam oprasional foodcourt ini berkisar antara jam 06:00 WIB sampai dengan 18:00 WIB.





III.4.7 Taman Innercourt

Bentuk denah yang seperti donat dengah void di tengah, membuat taman Innercourt ini berada di tengah tengah bangunan. Taman Innercourt hanya dikhususkan untuk penghuni Rusun saja, orang asing tanpa seijin pengurus dilarang untuk memasuki area Innercourt. Taman ini difungsikan untuk taman bermain anak anak dan tempat bersantai bagi penghuni. Karena visibilitas pada bangunan tinggi, maka setiap penghuni dapat mengawasi tempat bermain anak.



Taman ini terbagi menjadi 2 bagian, yaitu semi indoor dan outdoor. Bagian outdoor memungkinkan area menjadi lebih terbuka tanpa adanya selubung atap. Sehingga area terbuka seperti ini membuat visibilitas menjadi sangat tinggi.

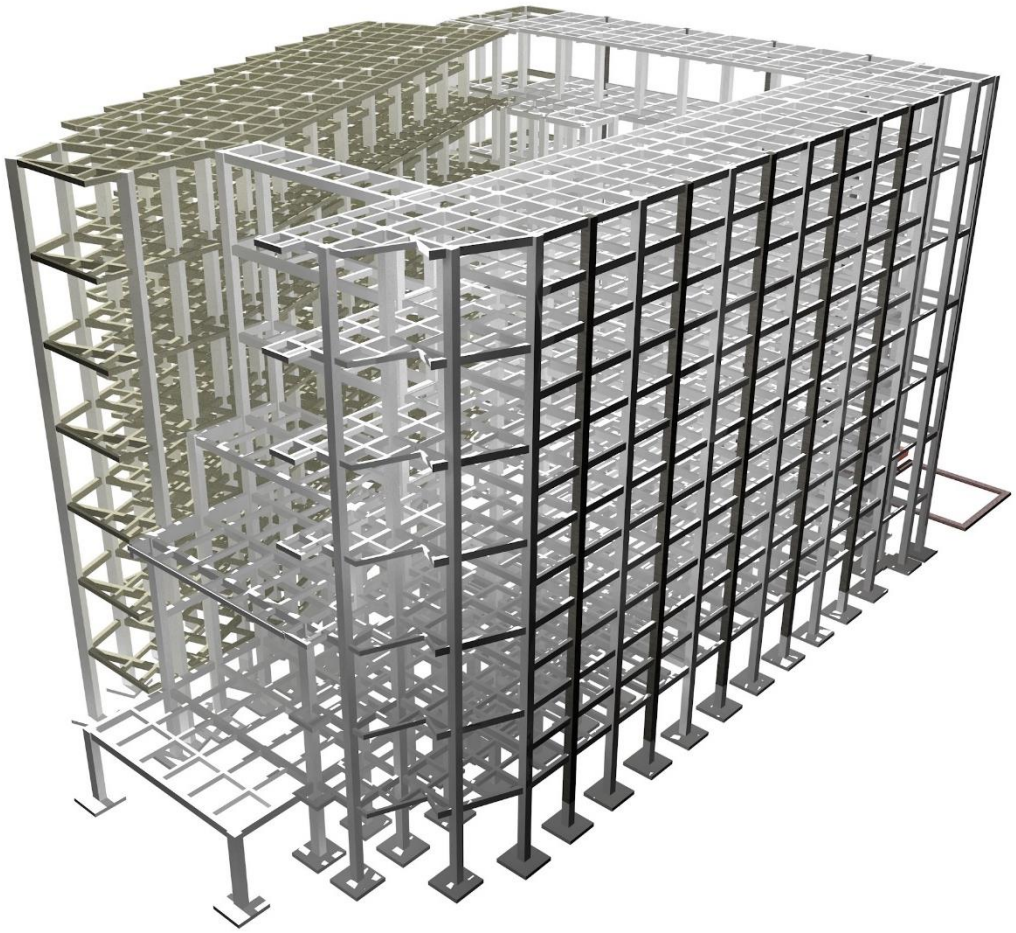
Sementara untuk yang semi indoor, area ini dapat dijadikan para orang tua untuk menunggu anak anaknya bermain sambal duduk duduk. Di tempat ini juga terdapat area bermain balita sehingga para anak tidak perlu panas panasan.

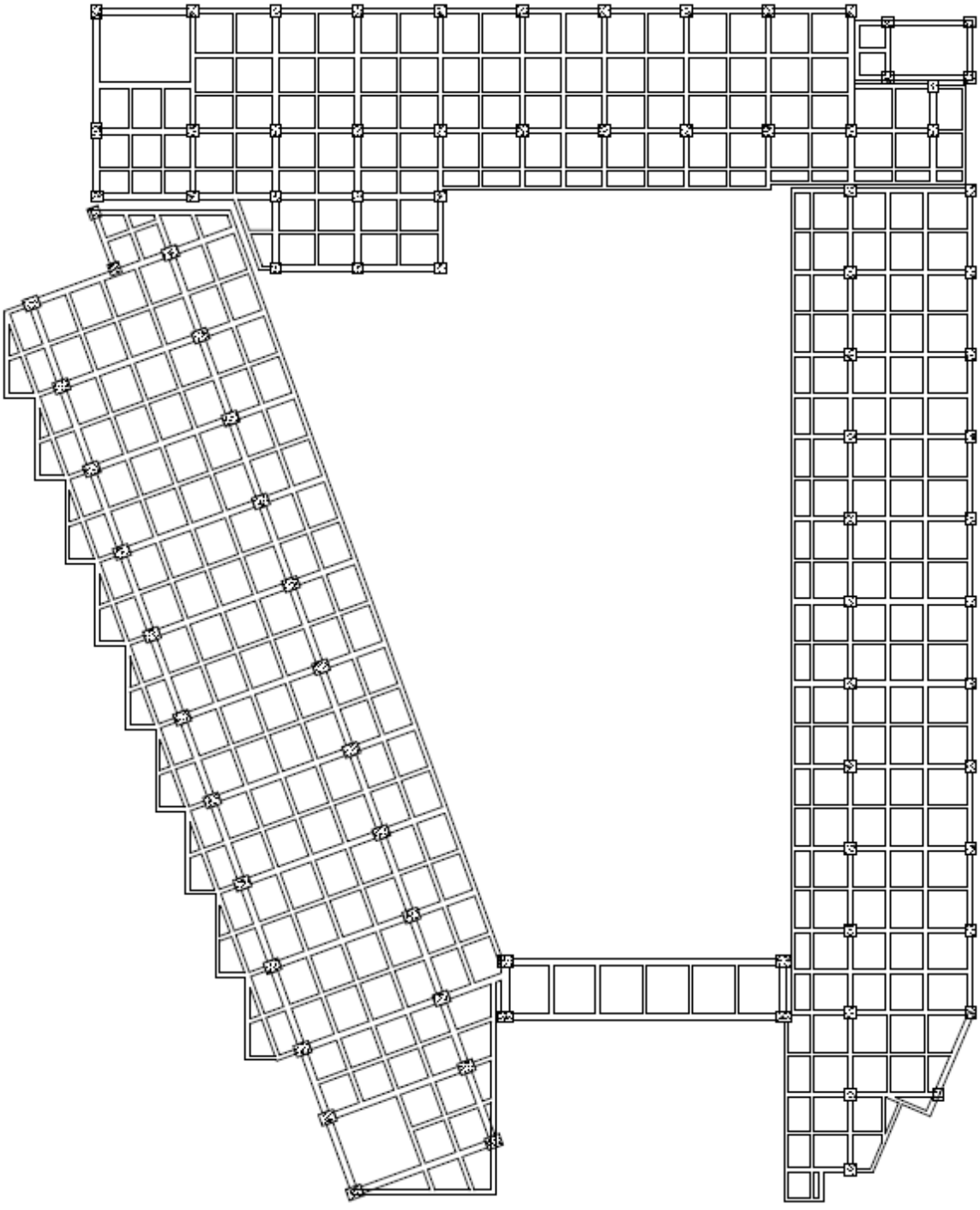


III.5 Sistem Struktur Bangunan

Bangunan Rusun ini menggunakan struktur rangka kolom balok dari beton bertulang. Beton memiliki keunggulan lebih murah dibandingkan bahan struktur lain. Selain itu beton juga merupakan struktur yang kuat dan minim perawatan. Beton juga berupakan bahan bangunan yang paling mudah didapat dan paling murah pengirimannya untuk ke area pemukiman padat seperti kricak.

Struktur rangka beton pada bangunan rusun ini tipikal dari lantai dasar ke lantai 7. Struktur menerus sampai ke atas tanpa ada perubahan sedikitpun

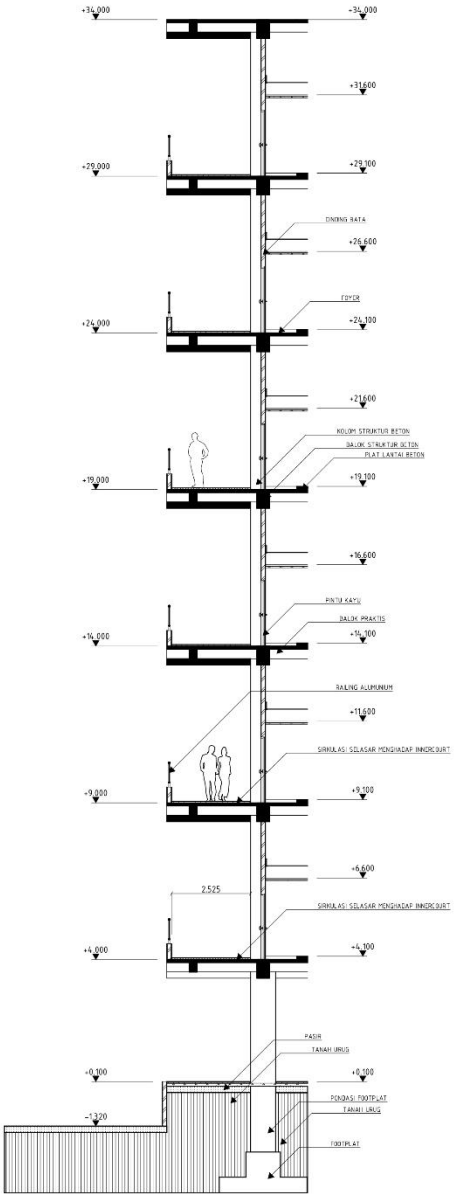




III.6 Detail Khusus (Keunggulan) pada Bangunan

Sirkulasi menjadi keunggulan dari bangunan rusun ini. Sirkulasi pada rusun ini memiliki fungsi untuk meningkatkan visibilitas pada bangunan, dan berperan penting agar pengguna mudah mengakses penjuru bangunan kemanapun itu. Sirkulasi ini juga langsung menghadap ke arah Innercourt yang berada di tengah bangunan dengan fungsi taman dan area bermain bagi anak anak. Sehingga siapapun yang menjadi penghuni di dalam rusun ini dapat memantau siapapun yang ada didalam bangunan





III.7 Keselamatan Bangunan

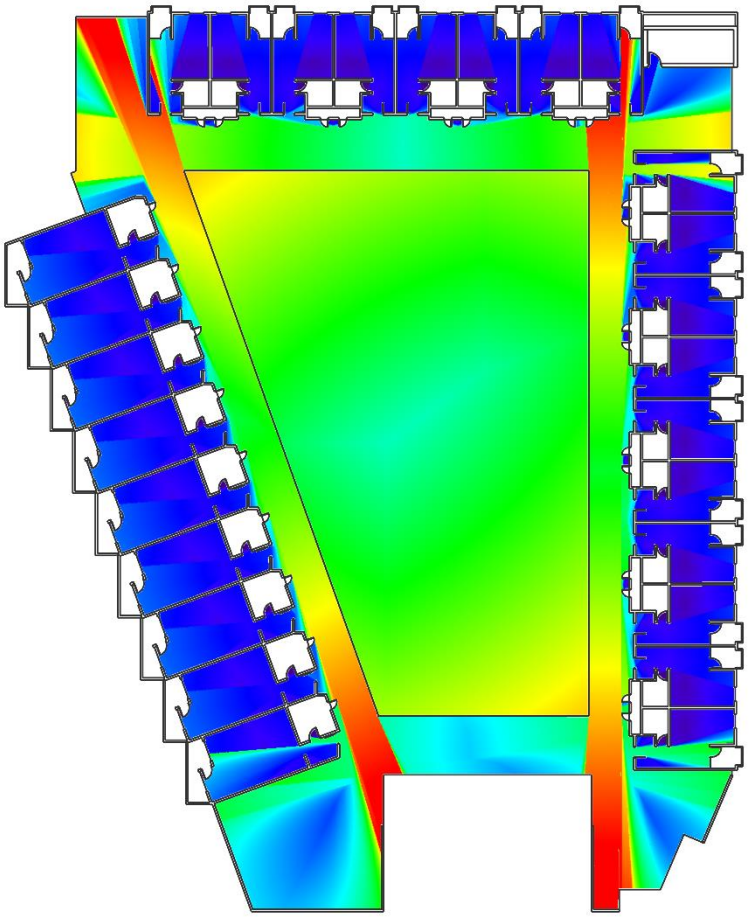
Bangunan Rumah Susun ini terdapat 2 tangga utama dan 1 tangga darurat. Tangga utama berada di luar naungan bangunan, sehingga tangga tersebut termasuk tangga outdoor. Kemudian, untuk tangga darurat memiliki spesifikasi tahan api, tangga ini berada di dalam ruangan tertutup dengan tekanan udara negatif. Terdapat shaft exhaust yang berfungsi untuk mengeluarkan asap yang kemungkinan masuk kedalam ruang tangga darurat. Jarak terpanjang dari tangga adalah 15 m, sehingga masih masuk kedalam kategori aman.

Terdapat juga lift untuk menambah kenyamanan penghuni, selain itu lift ini juga difungsikan bagi orang orang yang mempunyai kebutuhan khusus jika ingin naik kedalam bangunan. Lift ini menerus dari lantai dasar sampai lantai 7 bangunan



BAB IV
EVALUASI PERANCANGAN

IV.1 Analisis Isovists



Denah pada design Rusun mengalami pengembangan pada bagian sisi kiri atau blok barat. Dalam pengujian menggunakan aplikasi isovists dengan fungsi Vista Length. Maka dapat dilihat bahwa pola sirkulasi seperti ini masih memiliki visibilitas yang cukup tinggi. Void tengah dengan area hijau terbanyak difungsikan sebagai innercourt. Tiap unit memiliki area biru tua, dikarenakan tiap unit juga tidak memiliki bukaan jendela ke arah selasar sehingga privasi yang ada di dalam unit sangat terjaga. Area tangga dan lift sisi utara memiliki visibilitas cukup tinggi, tetapi untuk bagian sisi selatan memiliki visibilitas sedang.

BAB V
DAFTAR PUSTAKA

Agyaputeri, B. K. & Rahayu, S., 2016. KAJIAN KUALITAS HIDUP MASYARAKAT WADUK PLUIT PASCA RELOKASI DI RUSUNAWA MUARA BARU. *Jurnal Pengembangan Kota.*

Francis_D._K._Ching, 2008. *Bentuk, Ruang dan Tatanan.* Jawa Timur: Erlangga.

McElhinney, S. & Benedikt, M., 2019. *Isovists.* [Online] Available at: https://isovists.org/

Mitrabuana, A. & Marwasta, D., 2014. KUALITAS LINGKUNGAN PERMUKIMAN RUSUNAWA MARUNDA DAN NON-RUSUN DI KELURAHAN MARUNDA. *Perancangan Kota,* pp. 1-10.

Moch. Arifien, F. M., 2012. POLA INTERAKSI SOSIAL PENGHUNI RUMAH SUSUN BANDARHARJO SEBAGAI WUJUD KONSERVASI SOSIAL. *Pendidikan Geografi FIS UNNES,* pp. 1-6.

Pratama, R. P. Y. & Rachmawati, R., 2016. Analisis Pemanfaatan dan Keberadaan Rusunawa di Bantaran Kali Code Kota Yogyakarta. *Jurnal,* pp. 1-10.

Putra, R. T. K., 2019. SIMULASI SIRKULASI PEJALAN KAKI PADA KONSELASI RUANG GENERIK. *Karya Tulis Ilmiah.*

Trilestari, Y. & Marwasta, D., 2012. Studi Komparasi Karakteristik Kondisi Sosial Ekonomi Penghuni Rusunawa Pekunden dan Bandarharjo Semarang. pp. 1-10.

White, E. T., 1992. *Buku Sumber Konsep.* s.l.:s.n.

Calthorpe, Peter. The next American metropolis: Ecology, community, and the American dream. New York: Princeton Architectural Press, 1993.

Cavaluzzi, Peter David. planetizen. 12 September 2012.

<https://www.planetizen.com/node/58529>.

Forester, John. The Deliberative Practitioner: Encouraging Participatory Planning Processes. Cambridge: MIT press, 1999.

Zahnd, Markus. Strategi Arsitektur 2 PERANCANGAN SISTEM KOTA SECARA TERPADU, Teori Perancangan Kota dan Penerapannya: Gramedia,1999

http://projectchild.ngo/id/program-kami/sekolah-sungai/