

**LAPORAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN
RUMAH SUSUN SEDERHANA MILIK DI KOTA BANDUNG**

TUGAS AKHIR

Disusun untuk memperoleh gelar Sarjana Arsitektur di Program Studi Arsitektur,
Fakultas Pendidikan Teknik dan Industri, Universitas Pendidikan Indonesia



OLEH:

NAYLA VIRDANISSA HANIEF

NIM: 2005380

PROGRAM STUDI ARSITEKTUR
FAKULTAS PENDIDIKAN TEKNIK DAN INDUSTRI
UNIVERSITAS PENDIDIKAN INDONESIA
2025

Perencanaan dan Perancangan Rumah Susun Sederhana Milik di Kota Bandung

Oleh
Nayla Virdanissa Hanief

Sebuah skripsi yang diajukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana
Arsitektur pada Fakultas Pendidikan Teknik dan Industri

© Nayla Virdanissa Hanief 2025
Universitas Pendidikan Indonesia
Oktober 2025

Hak Cipta dilindungi undang-undang.
Skripsi ini tidak boleh diperbanyak seluruhnya atau sebagian,
dengan dicetak ulang, difoto kopi, atau cara lainnya tanpa ijin dari penulis.

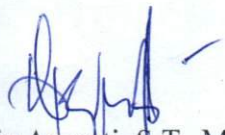
LEMBAR PENGESAHAN

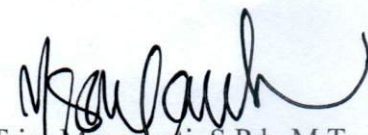
Nama : Nayla Virdanissa Hanief
NIM : 2005380
Judul : Perencanaan dan Perancangan Rumah Susun Sederhana
Milik di Kota Bandung

Disetujui dan disahkan oleh:

Dosen Pembimbing 1 Tugas Akhir

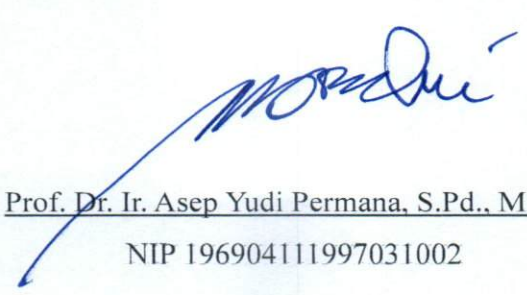
Dosen Pembimbing 2 Tugas Akhir


Prof. Tutin Aryanti, S.T., M.T., Ph.D.
NIP 197508152003122001


Trias Megayanti, S.Pd., M.T.
NIP 198210082014042001

Mengetahui:

Ketua Program Studi Arsitektur (S-1)


Prof. Dr. Ir. Asep Yudi Permana, S.Pd., M.Des
NIP 196904111997031002

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa karena atas rahmat dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini yang penulis beri judul “Perencanaan dan Perancangan Rumah Susun Sederhana Milik di Kota Bandung”. Tugas Akhir ini merupakan salah satu syarat untuk menyelesaikan studi pada Program Studi Arsitektur, Fakultas Pendidikan Teknik dan Industri, Universitas Pendidikan Indonesia.

Penulis dapat menyusun dan menyelesaikan Tugas Akhir ini berkat dukungan, bantuan, serta bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih, rasa hormat, dan apresiasi sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Tutin Aryanti, S.T., M.T., Ph.D., selaku Dosen Pembimbing 1 yang telah memberikan banyak dukungan, arahan, bimbingan, serta pengertian yang luar biasa kepada penulis dalam penyusunan dan penyelesaian Tugas Akhir ini.
2. Trias Megayanti, S.Pd., M.T., selaku Dosen Pembimbing 2 yang juga telah memberikan banyak dukungan, arahan, bimbingan, serta pengertian kepada penulis.
3. Prof. Dr. Ir. Asep Yudi Permana, S.Pd., M.Des., selaku Ketua Program Studi Arsitektur, Universitas Pendidikan Indonesia.
4. Dr. Fauzi Rahmannullah, S.Pd., M.T. dan Restu Minggra, S.Pd., M.T., selaku Dosen Penguji yang telah memberikan banyak saran dan masukan guna menyempurnakan Tugas Akhir ini.
5. Seluruh jajaran dosen dan staf Program Studi Arsitektur, Universitas Pendidikan Indonesia, yang telah memberikan ilmu serta bantuan administrasi selama penulis menempuh pendidikan.
6. Alm. Mamah, Papah, dan Azriel alias Adek, serta keluarga besar tercinta, yang selalu memberikan dukungan moral maupun materil, doa, dan motivasi kepada penulis.
7. Aprilia Garin Aryanda, Arifin Agus Maulana, Farhan Rizki Ramadhan, Nisrina Umaima Syakira, Ammar Hilmi Muzni, Syira Insani, Alingga Syauidina, Nur Ashfiya Mahmudah, Jibril Abdillah, Radya Pamungkas,

Khaerunnisa Nur Sya'baniyah, Achmad Nadrin, Muhammad Rizal Syihabudin, Mohammad Alfian Setiady, Adinda Athania Putri, Alde Zulfinka. Kalian yang namanya tertulis merupakan teman-teman tercinta yang selalu menemani dan memberikan dukungan dan bantuan kepada penulis tidak hanya selama penyusunan Tugas Akhir, namun dari awal kuliah hingga selesai. Sebesar atau sekecil apapun bentuk dukungan yang kalian berikan sangat bermakna dalam setiap langkah penulis menempuh pendidikan ini dan akan selalu dikenang oleh penulis.

8. CW Coffee, Kalpataru, Gajua Kopi Karangsari, dan Tiga Bersaudara yang menjadi saksi bisu penulis selama menyusun Tugas Akhir ini dengan kondisi penulis yang senang, sedih, tertawa, menangis, bersemangat, hingga *art block*.
9. Penyanyi R&B favorit penulis, SZA, yang senantiasa menemani penulis dengan lagu-lagunya yang dapat menggambarkan kehidupan penulis dan menemani selama menyusun Tugas Akhir.
10. Teman-teman dan rekan-rekan mahasiswa Arsitektur yang senantiasa berjuang bersama.

Penulis sadari bahwa makalah Tugas Akhir ini masih memiliki banyak kekurangan. Diharapkan makalah ini dapat memberi informasi bagi orang lain dan bermanfaat untuk pengembangan ilmu pengetahuan.

Bandung, 20 Agustus 2025

Penulis

DAFTAR ISI

	halaman
LEMBAR PENGESAHAN	2
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	3
KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI	iii
DAFTAR GAMBAR	vi
DAFTAR TABEL.....	viii
DAFTAR LAMPIRAN	ix
ABSTRAK	x
<i>ABSTRACT</i>	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	3
1.3. Tujuan dan Sasaran	3
1.4. Penetapan Lokasi	5
1.5. Metode Perancangan	5
1.6. Ruang Lingkup Perancangan	6
1.7. Sistematika Penulisan	7
BAB II TINJAUAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN	8
2.1. Tinjauan Umum.....	8
2.1.1. Pengertian Judul Proyek Tugas Akhir.....	8
2.1.2. Studi Literatur	9
2.1.3. Studi Kasus	16
2.1.4. Analisis Studi Kasus	17
2.2. Elaborasi Pendekatan	20
2.2.1. Pengertian Pendekatan.....	21
2.2.2. Interpretasi Pendekatan.....	22
2.2.3. Studi Banding Pendekatan	22
2.2.4. Analisis Studi Banding	23

2.3.	Tinjauan Khusus.....	27
2.3.1.	Lingkup Pelayanan	27
2.3.2.	Struktur Organisasi	28
2.3.3.	Aktivitas dan Kebutuhan Ruang	29
2.3.4.	Pengelompokan Ruang	31
2.3.5.	Perhitungan Luas Ruang.....	34
BAB III TINJAUAN LOKASI PERENCANAAN DAN PERANCANGAN		39
3.1.	Latar Belakang Lokasi	39
3.2.	Penetapan Lokasi	40
3.3.	Kondisi Fisik Lokasi	42
3.3.1.	Lokasi.....	42
3.3.2.	Tautan Lingkungan	44
3.3.3.	Aksesibilitas.....	45
3.3.4.	Potensi Lingkungan	46
3.4.	Peraturan Bangunan/Kawasan Setempat.....	46
3.5.	Tanggapan Fungsi	49
3.6.	Tanggapan Lokasi	49
3.7.	Tanggapan Tampilan Bentuk Bangunan	55
3.8.	Tanggapan Struktur Bangunan.....	56
3.9.	Tanggapan Kelengkapan Bangunan.....	56
BAB IV KONSEP RANCANGAN		58
4.1.	Konsep Rancangan Tapak	58
4.2.	Konsep Rancangan Bentuk	59
4.3.	Konsep Rancangan Struktur.....	60
4.3.1.	Struktur Bawah (<i>Sub-structure</i>).....	60
4.3.2.	Struktur Tengah (<i>Middle Structure</i>).....	61
4.3.3.	Struktur Atas (<i>Upper Structure</i>).....	62
4.4.	Konsep Rancangan Utilitas	62
4.4.1.	Sistem Sanitasi Air Bersih	63
4.4.2.	Sistem Sanitasi Air Kotor	63

4.5. Analisis Ekonomi Bangunan.....	64
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	67
5.1. Kesimpulan Perencanaan dan Perancangan	67
5.2. Saran Perencanaan dan Perancangan	67
DAFTAR PUSTAKA	68
LAMPIRAN.....	71

DAFTAR GAMBAR

	halaman
Gambar I.1 Lokasi Pilihan Perancangan	5
Gambar I.2 Diagram Metode Perancangan	6
Gambar II.1 Bubble Diagram Unit Hunian	32
Gambar II.2 Bubble Diagram Kios	32
Gambar II.3 Bubble Diagram Kantor Pengelola	32
Gambar II.4 Bubble Diagram Masjid	33
Gambar II.5 Bubble Diagram Gereja	33
Gambar II.6 Bubble Diagram Pabrik	33
Gambar II.7 Bubble Diagram Ruang Luar Kawasan Rumah Susun	34
Gambar III.1 Tapak Perancangan Rusunami	42
Gambar III.2 RDTR Kota Bandung di Tapak Perancangan	43
Gambar III.3 Dimensi Tapak Perancangan Rusunami	44
Gambar III.4 Tautan Lingkungan	45
Gambar III.5 Analisis Aksesibilitas	45
Gambar III.6 Potensi Lingkungan Tapak	46
Gambar III.7 Fungsi Rancangan dengan Kondisi Lokasi	49
Gambar III.8 Kontur Tapak (Topografi)	50
Gambar III.9 <i>SunPath</i> Kota Bandung	50
Gambar III.10 Tampak Samping <i>SunPath</i> Kota Bandung	51
Gambar III.11 Rata-Rata Suhu di Kota Bandung	51
Gambar III.12 Kecepatan Angin di Kota Bandung	52
Gambar III.13 Respons Analisis Iklim	53
Gambar III.14 Analisis Sirkulasi Tapak	54
Gambar III.15 Analisis Kebisingan Tapak	54
Gambar III.16 Rumah Adat Sunda	55
Gambar III.17 Tanggapan Tampilan Bentuk Bangunan	55
Gambar III.18 Tanggapan Struktur Bangunan	56
Gambar III.19 Analisis Utilitas Tapak	57
Gambar IV.1 Konsep Zoning Perancangan Rusunami	58
Gambar IV.2 Konsep Sirkulasi Dalam Tapak	59

Gambar IV.3 Konsep Rancangan Bentuk.....	60
Gambar IV.4 Pondasi Borepile.....	61
Gambar IV.5 Struktur Tengah (<i>Middle Structure</i>).....	61
Gambar IV.6 Rangka Atap Baja Ringan.....	62
Gambar IV.7 Dak Beton	62
Gambar IV.8 Sistem Sanitasi Air Bersih	63

DAFTAR TABEL

	halaman
Table II.1 Kelompok Level Ekonomi Masyarakat	12
Table II.2 Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun	14
Table II.3 Analisis Studi Kasus Proyek	17
Table II.4 Parameter Desain Arsitektur Tropis	21
Table II.5 Analisis Studi Banding Pendekatan	23
Table II.6 Perhitungan Kebutuhan Ruang Unit Rusun	27
Table II.7 Analisis Aktivitas dan Kebutuhan Ruang	29
Table II.8 Perhitungan Luas Ruang	34
Table III.1 Luasan Parkir Kawasan dan Gedung	47
Table IV.1 Konsep Rancangan Tapak	58

DAFTAR LAMPIRAN

	halaman
Lampiran 1. Gambar Kerja.....	72
Lampiran 2. Lembar Asistensi.....	73
Lampiran 3. Surat Tugas Pembimbing.....	74

ABSTRAK

Nama : Nayla Virdanissa Hanief
NIM : 2005380
Program Studi : Arsitektur
Judul : Perencanaan dan Perancangan Rumah Susun Sederhana
Milik di Kota Bandung
Pembimbing : 1. Tutin Aryanti, Ph.D. (Pembimbing 1)
2. Trias Megayanti, S.Pd., M.T. (Pembimbing 2)

Kepadatan penduduk menjadi salah satu topik masalah yang dihadapi Indonesia, termasuk Kota Bandung. Beberapa daerah di kota Bandung masuk ke dalam zona padat penduduk yang tinggi, salah satunya adalah Kecamatan Kiaracondong. Untuk mewujudkan pembangunan perumahan dan permukiman berkelanjutan, serta menanggapi permasalahan padat penduduk, pemerintah merencanakan Apartemen Rakyat yang akan dibangun pada 13 lokasi di Kota Bandung, salah satunya adalah Kecamatan Kiaracondong. Program ini diharapkan dapat memenuhi kebutuhan hunian untuk masyarakat, khususnya masyarakat berpenghasilan rendah. Artikel ini bertujuan untuk memecahkan masalah penduduk di Kota Bandung dengan merancang rumah susun sederhana milik yang menerapkan tema arsitektur tropis. Data penelitian dikumpulkan melalui pengamatan, studi literatur, dan wawancara. Dari perancangan ini, hasil yang diperoleh adalah hunian vertikal dengan ruang publik yang memenuhi kebutuhan warga.

Kata Kunci: rumah susun sederhana milik, arsitektur tropis, Kecamatan Kiaracondong

ABSTRACT

Name : Nayla Virdanissa Hanief
NIM : 2005380
Study Program : *Architecture*
Title : *Planning and Designing of Simple Owned Flats in Bandung*
Counsellor : 1. Tutin Aryanti, Ph.D. (Pembimbing 1)
2. Trias Megayanti, S.Pd., M.T. (Pembimbing 2)

Population density is one of the problems faced by Indonesia, including Bandung City. Several areas in the city of Bandung are included in the high population density zone, one of which is Kiaracondong District. To realize sustainable housing and settlement development, as well as respond to the problem of overcrowding, the government plans “Apartemen Rakyat” to be built in 13 locations in Bandung City, one of which is Kiaracondong District. This program is expected to meet the housing needs of low-income people. This article aims to solve the population problem in Bandung City by designing a simple apartment house that applies the theme of tropical architecture. Research data was collected through observations, literature studies, and interviews. From this design, the results obtained are vertical housing with public spaces that meet the needs of residents.

Keywords: *simple owned flats, tropical architecture, Kiaracondong District*

DAFTAR PUSTAKA

- Annur, C. M. (2023). Daftar Jumlah Penduduk di Negara G20, Indonesia Peringkat Berapa? Diakses pada 6 Maret 2024 di <https://news.detik.com/berita/d-6500512/3-cara-menulis-daftar-pustaka-dari-internet-beserta-contohnya>
- Badan Pusat Statistik. (2023). Proyeksi Penduduk Indonesia 2020-2050 (Hasil Sensus Penduduk 2020).
- Damayanti, S., dkk. (2013). Dampak Perubahan Perilaku Penghuni Rumah susun sederhana milik. *Lingkungan Tropis*, 8(1), 1-12.
- Dita, C. Y. E. & Legowo, M. (2022). Analisis Kepadatan Penduduk Yang Berpengaruh Terhadap Kemiskinan dan Degradasi Lingkungan. Prosiding Seminar Nasional Ilmu-Ilmu Sosial (SNIIS), 02, 1-12.
- Haris, A.F., et al. (2024). Pendekatan Arsitektur Tropis pada Perancangan Rumah Susun di Kawasan Kumuh Kampung Karanganyar Yogyakarta. *SADE: Jurnal Arsitektur, Planologi, dan Teknik Sipil*, 3(2), 66-71.
- Hingga Pertengahan 2023, Jumlah Penduduk Indonesia Tembus 278 Juta Jiwa. (2023). Diakses pada 6 Maret 2024 di <https://kkijateng.or.id/hingga-pertengahan-2023-jumlah-penduduk-indonesia-tembus-278-juta-jiwa/#:~:text=Menurut%20data%20Badan%20Pusat%20Statistik,sebanyak%20275%2C77%20juta%20jiwa>
- Jamika, F.I. dkk. (2023). Pemukiman Vertikal Sebagai Upaya Mengatasi Kepadatan Penduduk di Indonesia. *Jurnal Kependudukan dan Pembangunan Lingkungan (JKPL)*, 4(1), 9-17.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Direktorat Bina Teknik Permukiman dan Perumahan. (2020). *Pedoman Desain Pasif Rumah Susun untuk Iklim Tropis Panas Lembab Indonesia*.
- Mukaromah, H. (2022). Pro Kontra Terhadap Kebijakan Tata Kota Pengembangan Hunian Vertikal di Surabaya. *Jurnal Ekonomi Bisnis dan Akuntansi (JEBAKU)*, 2(2), 1-11.
- Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia No.10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang.

- Peraturan Pemerintah No.13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun.
- Parliana, D. dkk. (2016). Kualitas dan Pola Pemakaian Ruang Terbuka Luar Rumah susun sederhana milik Sederhana Cingised. *Reka Karsa: Jurnal Online Institut Teknologi Nasional*, 4(1), 1-12.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun
- Permana, S. N. S. (2023). Analisis Permukiman Kumuh dan Kualitas Lingkungan di Area Rel Kereta Api Kota Bandung Bagian Timur Menggunakan Citra SPOT-6. S-1 Thesis, Universitas Pendidikan Indonesia.
- Rencana Strategis (Renstra) Kecamatan Kiaracondong Tahun 2024-2026. Diakses pada 17 September 2024 di https://multisite.bandung.go.id/kecamatan-kiaracondong/wp-content/uploads/sites/87/2023/10/Dokumen-Renstra-2024-2026-Kec-Kiaracondong_compressed.pdf)
- Saliim, A.M. & Satwikasari, A.F. (2022). Kajian Konsep Desain Arsitektur Tropis Modern pada Bangunan Rusunawa II Kota Madiun. *Jurnal Arsitektur PURWARUPA*, 6(2), 81-86.
- Setiadi, H.A. (2015). Analisis Faktor Berpengaruh Terhadap Kepuasan Penghuni Rumah susun sederhana milik (Studi Kasus Rumah susun sederhana milik Kemayoran). *Jurnal Permukiman*, 10(1), 19-36.
- Sitorus J.H.P. & Sakban, M. (2021). Perancangan Sistem Informasi Penjualan Berbasis Web Pada Toko Mandiri 88 Pematangsiantar. *Jurnal Bisantara Informatika (JBI)*, 5(2), 2686-6455.
- Tania, C.K. & Lianto, F. (2022). Perancangan Hunian Vertikal Sebagai Tempat Tinggal, Berkreasi, dan Berinspirasi. *Jurnal STUPA: Sains, Teknologi, Urban, Perancangan, Arsitektur*, 4(1), 257-270.
- Utami, M.N. dkk. (2016). Kelengkapan Fasilitas Di Rumah Susun Sederhana Sewa Cingised Ditinjau Dari SNI 03-7013-2004. *Reka Karsa: Jurnal Online Institut Teknologi Nasional*, 4(4), 1-13.
- Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 269/PMK.010/2015 tentang Batasan Harga Jual Unit Hunian Rumah Susun Sederhana Milik dan

Penghasilan Bagi Orang Pribadi yang Memperoleh Unit Hunian Rumah
Susun Sederhana Milik