

## Planning of Flats in Tolitoli Regency

**Dwi Purnomo**

Program Studi Teknik Arsitektur Universitas Madako

**ABSTRACT:** The purpose of this research is to design a condominium building with a modern architecture approach. The method used in this study is a qualitative descriptive method where in this method is carried out through a search for existing problems in the form of facts that occur in the field to identify the fulfillment of a place to live for low-income people. The data obtained are then analyzed to determine the need for the construction of flats with a Modern Architecture concept approach. In addition, the building is also more impressive with the use of fabricated materials, there are many openings in the building that function as ventilation, natural lighting, and the building is more impressive open so that the view from the building is very good. The total area of the site or location for the construction of this flat is 12,000 m<sup>2</sup> with planned BC.

**Keywords:** flats, modern architecture, kab. Tolitoli

**Corresponding Author:** [dwi.poernomo.2016@gmail.com](mailto:dwi.poernomo.2016@gmail.com)

## Perencanaan Rumah Susun di Kabupaten Tolitoli

**Dwi Purnomo**

Program Studi Teknik Arsitektur Universitas Madako

**ABSTRAK:** Tujuan penelitian ini adalah mendesain sebuah Gedung Rumah Susun dengan pendekatan Arsitektur Moderen. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode Deskriptif kualitatif dimana dalam metode ini dilakukan melalui penelusuran masalah yang ada berupa fakta-fakta yang terjadi di lapangan dilakukan identifikasi akan pemenuhan sebuah wadah tempat tinggal bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Data - data yang diperoleh selanjutnya dianalisis untuk mengetahui terhadap perlunya pembangunan rumah susun dengan pendekatan konsep Arsitektur Moderen. Selain itu bangunan juga lebih berkesan megah dengan penggunaan material-material pabrikasi, banyak bukaan pada bangunan yang berfungsi sebagai penghawaan, pencahayaan alami., dan juga bangunan yang lebih berkesan terbuka sehingga view dari bangunan sangat baik. Luas keseluruhan site atau lokasi untuk pembangunan rusun ini yaitu 12.000 m<sup>2</sup> dengan BC yang direncanakan.

**Kata kunci:** rumah susun, arsitektur moderen, kab. tolitoli

*Submitted: 9 May; Revised: 15 May; Accepted: 26 May*

**Corresponding Author:** [dwi.poernomo.2016@gmail.com](mailto:dwi.poernomo.2016@gmail.com)

## PENDAHULUAN

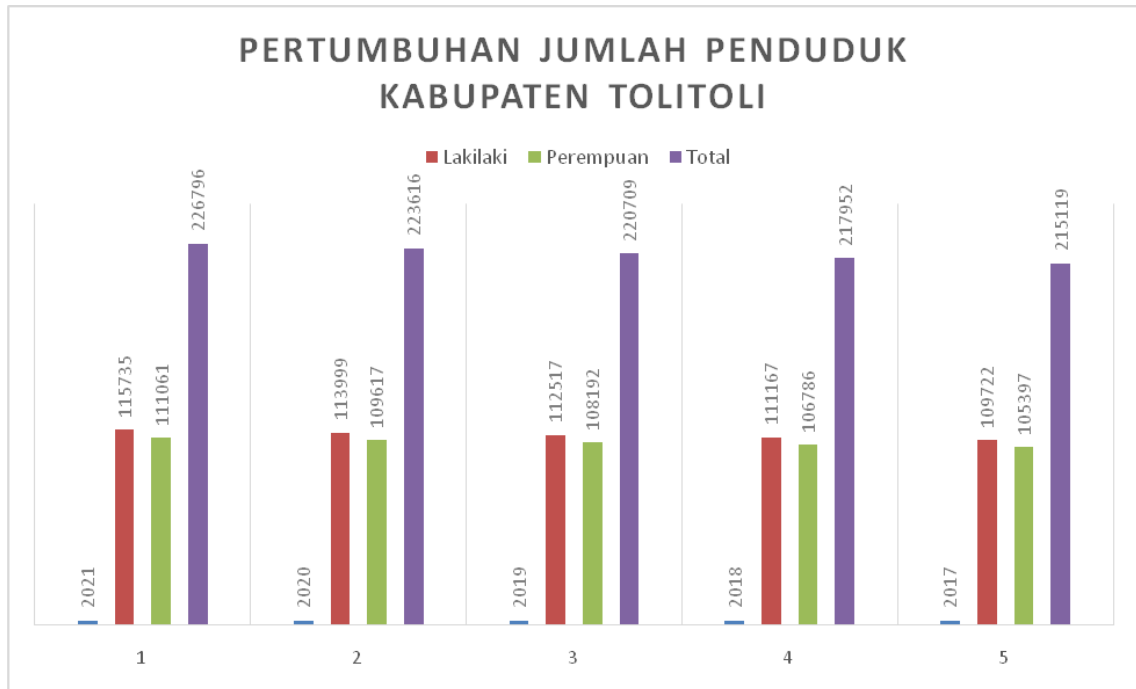
Manusia sebagai makhluk sosial sangat membutuhkan rumah sebagai tempat tinggalnya dimana tempat tinggal ini merupakan sarana untuk melangsungkan kehidupan setiap harinya. Rumah adalah suatu bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi penghuninya. Selain itu perumahan juga merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang harus dipenuhi, dimana hak rakyat atas perumahan dalam disiplin hak asasi manusia seringkali dipersamakan dengan hak rakyat atas tempat untuk hidup. Dikarnakan hak ini berkaitan dengan hidup seseorang, sehingga pengertian rumah dalam hal ini menjadi luas yakni mencakup makna perumahan yang memadai. Makna darikata memadai ini sangat penting untuk membedakan pendefinisian kata 'rumah', akan tetapi definisi rumah disini dikutip dari standar internasional HAM, yakni ketersediaan pelayanan, material, fasilitas dan infrastruktur. Jadi pendefinisian rumah

tidak sekedar sebetuk bangunan persegi empat yang memiliki atap, akan tetapi meliputi sarana dan prasarana pendukung lainnya. Pembangunan perumahan yang merupakan kebutuhan dasar manusia harus dibarengi dengan ketersediaan tanah untuk pembangunannya. Dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan bahwa "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar - besarnya kemakmuran rakyat".

Dari penjelasan pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa segala kekayaan alam yang ada di Indonesia dikuasai oleh Negara yang artinya Negara sebagai organisasi tertinggi di Indonesia yang mempunyai kewenangan untuk membuat aturan - aturan yang berkaitan dengan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang sebesar - besarnya digunakan untuk kemakmuran rakyat. Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang harus dijaga karena sifatnya yang tidak dapat diperbaharui. Hal ini tentunya akan menjadi masalah bagi kelangsungan hidup manusia karna angka kelahiran yang terus bertambah sehingga bertambah pula kebutuhan akan tanah untuk membangun rumah sebagai tempat tinggal. Namun masyarakat yang hidup dalam garis kemiskinan sangat sulit untuk mendapatkan hak tersebut karna keadaan ekonomi yang tidak memadai, sehingga munculah permukiman kumuh yang tentu saja tidak layak huni. Permukiman kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni karena ketidak teraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat - syarat. Selain itu jumlah penduduk di Kabupaten Tolitoli pada setiap tahunnya mengalami peningkatan hal ini sesuai dengan data yang yang diperoleh dari Dinas Kependudukan Dan Catatan Sipil Kabupaten Tolitoli dalam tabel berikut :

Tabel 1. Jumlah Penduduk Kabupaten Tolitoli Tahun 2017-2021

No	Tahun	Jumaalh Penduduk		Total Jumlah Penduduk
		Lakilaki	Perempuan	
1	2021	115735	111061	226796
2	2020	113999	109617	223616
3	2019	112517	108192	220709
4	2018	111167	106786	217952
5	2017	109722	105397	215119



Gambar 1. Grafik Jumlah Penduduk Kabupaten Tolitoli Tahun 2017 - 2021

Berdasarkan Tabel 1 dan Grafik 1 di atas rata-rata pertumbuhan penduduk Kabupaten Tolitoli 1,5 % setiap tahunnya. Maka rumah susun atau RUSUN menjadi salah satu solusi yang ditujukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dan tidak memiliki penghasilan dan pekerjaan tidak menetap. Kehadiran Rumah Susun ini akan menjadi sangat bermanfaat bagi orang-orang miskin yang telah lama tinggal di tengah-tengah perkotaan, dan pasar baik pasar tradisional maupun modern, yang mana sangat mengganggu kenyamanan para konsumen yang datang, kebijakan untuk membangun Rumah Susun (RUSUN) tersebut di nilai selain dapat memperindah tatanan kota dari kekumuhan, juga dapat menjadi manfaat bagi orang-orang miskin yang selama ini tinggal di tempat-tempat yang tidak layak huni.

## KERANGKA DASAR TEORI

Didalam UU RI No.16 Tahun 1985 Juncto UU No. 4 Tahun 1992, tentang Rumah Susun memberikan pengertian bahwa: Condominium/ Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat, yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam arah Horizontal dan Vertikal. Merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat memiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan apa yang di sebut bagian bersama, tanah bersama, dan benda bersama. Masing-masing memiliki batas-batas, ukuran dan luas yang jelas, karna sifat dan fungsinya harus dinikmati bersama dan tidak dapat dimiliki secara perseorangan.

Hartita Erni Fallach (2018) bahwa perkotaan kini masih belum lepas dengan lingkungan kumuh meskipun pembangunan telah berkembang diberbagai sudut kota. Beberapa wilayah kampung yang ada diperkotaan menjadi tertutup oleh bangunan-bangunan tinggi di pinggir jalan kota. Faktanya masih banyak lingkungan kumuh yang belum diperhatikan. Hunian vertikal kini lebih dibutuhkan di area perkotaan karena perkembangan hunian saat ini berkembang secara horizontal mengingat perkembangan saat ini fokus pada fungsi komersial. Karena hal ini maka perancangan pada bangunan ini menerapkan konsep arsitektur bioklimati yang diharapkan dapat memberikan kenyamanan bagi penghuni. Data yang dicari yaitu data primer yang didapat dari hasil observasi ke lapangan dan wawancara dengan penduduk sekitar. data sekunder yang dicari yaitu studi literatur arsitektur bioklimatik, standar rumah susun, peraturan yang berlaku. Cara analisis adalah dengan analisis kondisi site dan berdasarkan tolok ukur dari variabel yang sudah ada. Hasil dari penulisan yaitu rumah susun yang dapat memwadhahi masyarakat dan kegiatan masyarakat serta memebrikan kenyamanan terhadap penghuni dengan perancangan dengan pendekatan arsitektur bioklimatik.

Alditya Ciputra, Rizky (2014) menyatakan bahwa Pertumbuhan penduduk DIY selalu meningkat dari tahun ke tahun. Pertumbuhan penduduk tersebut meningkatkan kebutuhan pokok akan papan / rumah namun kesediaan lahan yang terbatas menyebabkan urbanisasi akibat kemampuan MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) memiliki rumah di luar kawasan perkotaan sedangkan rutinitas masyarakat perkotaan berada di kota. Oleh sebab itu hunian bentuk rumah susun adalah solusi untuk efisiensi lahan permukiman di kawasan perkotaan dengan sifat rumah susun yang sederhana dan ekonomis sesuai kemampuan MBR. Rusunawa dirasa tidak menyelesaikan masalah keterbatasan lahan dan urbanisasi karena tujuan rusunawa sebagai tempat tinggal sementara. Status rumah susun hak milik adalah solusi untuk permasalahan keterbatasan lahan sesuai kemampuan MBR. Rusunami dirancang dalam upaya mengubah budaya masyarakat dari kebiasaan hunian horizontal menjadi hunian vertikal sehingga minat MBR untuk tinggal di rusunami meningkat. Salah satu caranya yaitu dengan membawa suasana hunian horizontal perumahan perkotaan dan diterapkan pada rusunami. Unsur perumahan perkotaan yang sederhana dari segi desainnya memiliki ciri yaitu minimalis (ekonomis), modern, dan fungsional sehingga digunakan pendekatan arsitektur brutalisme sebagai konsep perancangan. Konsep desain rusunami secara

fisik dengan pengolahan dan penerapan suprasegmen arsitektur perumahan horizontal modern ke rusunami dengan mengedepankan prinsip arsitektur brutalisme. Secara non fisik dengan penerapan kegiatan yang biasa dilakukan pada lingkungan perumahan horizontal. Aspek fisik dan non fisik tersebut sebagai konsep dasar pembentukan ruang luar dan ruang dalam pada rusunami sehingga diharapkan sebagian besar suasana perumahan horizontal di perkotaan bisa dirasakan di rusunami.

### **Klasifikasi Rusun**

Menurut peraturan menteri keuangan RI No. 50/PMK/03/2005, Rumah Susun adalah bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang digunakan sebagai tempat hunian dengan luas maksimum 21 m<sup>2</sup> setiap unit hunian, yang dilengkapi dengan kamar mandi serta dapur yang dapat bersatu dengan unit hunian ataupun terpisah dengan penggunaan komunal, dan diperuntukkan bagi masyarakat berpendapatan rendah, yang pembangunannya mengacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum RI No.60/PRT/1992. Tentang persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun.

Rumah susun juga dapat diklasifikasikan berdasarkan ketinggian lantai bangunan, yaitu (Paul dalam Citaresmi, 2001):

1. Low Rise : memiliki ketinggian 2-6 lantai dan menggunakan tangga sebagai sarana sirkulasi vertikalnya. Jenis ini dikenal dengan Walk Ap Jlat.
2. Medium rise: memiliki ketinggian 6-9 lantai dan bisa menggunakan elevator listrik sebagai sarana sirkulasi vertikalnya.
3. High rise: memiliki ketinggian di atas 9 lantai dan harus menggunakan elevator listrik sebagai sarana sirkulasi vertikalnya.

Berdasarkan jumlah lantai dalam satuan unit hunian, Rumah Susun dibagi menjadi tiga jenis yaitu (Joseph de Chiara, 1984:560):

1. Simplex: merupakan rumah susun yang tiap unitnya terdiri dari 1 lantai. Jenis ini adalah yang paling umum karena merupakan jenis yang paling simpel dan ekonomis dalam pembangunannya.
2. Duplex: merupakan rumah susun yang tiap unitnya terdiri dari 2 lantai yang dihubungkan dengan tangga. Ruang keluarga, dapur, dan ruang makan berada pada satu lantai, sedangkan lantai lainnya digunakan sebagai ruang tidur atau ruang istirahat. Keunggulan ekonomis dari rumah susun jenis ini adalah bahwa koridor dan pintu lift tidak perlu disediakan untuk setiap lantai bangunan.
3. Triplex: merupakan rumah susun yang tiap unitnya terdiri dari 3 lantai. Pada dasarnya pembagian ruangnya sama dengan jenis duplex.

### **Jenis Rumah Susun**

Rumah Susun merupakan kategori rumah resmi pemerintah Indonesia untuk tipe hunian bertingkat seperti apartemen, kondominium, flat, dan lain-lain. Pada perkembangannya istilah Rumah Susun digunakan secara umum untuk menggambarkan hunian bertingkat kelas bawah, yang artinya berbeda dengan apartemen. Ada dua jenis Rumah Susun, yaitu :

1. **Rusunami** merupakan akronim dari Rumah Susun Sederhana Milik.

2. **Rusunawa** adalah Rumah Susun Sederhana Sewa. Rusunawa umumnya memiliki tampilan yang kurang lebih sama dengan rusunami, namun bedanya penggunaannya harus menyewa dari pengembangnya.

### **Arsitektur Modern**

Arsitektur modern dapat diartikan sebagai pernyataan jiwa dari suatu massa, yang dapat menyesuaikan diri dengan perubahan sosial dan ekonomi yang ditimbulkan pada zamannya, yaitu dengan mencari keharmonisan dari elemen modern serta mengembalikan arsitektur pada bidang yang sebenarnya ekonomis, sosiologis, dan kemasyarakatan. (*Congreas Interationaux d' Architecture Modern / CIAM, 1928*)

Dengan kata lain maka dapat disebutkan Arsitektur Modern adalah arsitektur yang dilandasi oleh komposisi massa dinamis, non aksial dan yang paling penting didasarkan atas pembentukan ruang-ruang, baik didalam maupun diantara bangunan ( Ir. Sidharta, Arsitektur Indonesia ).

### **Karakteristik Arsitektur Modern**

Berikut adalah karakteristik dari bangunan bergaya Arsitektur Modern (Brunner T. DKK, 2013) :

1. Satu gaya Internasional atau tanpa gaya (seragam), merupakan suatu arsitektur yang dapat menembus budaya dan geografis.
2. Penggunaan material dan bahan pada bangunan arsitektur modern tidak terlepas dari unsur fungsional, dimana bahan dan material yang digunakan harus mendukung fungsi bangunan secara keseluruhan.
3. Bentuk mengikuti fungsi, sehingga bentuk menjadi monotone karena tidak diolah.
4. Anti ornamen, menganggap ornamen yang ada pada bangunan tidak memiliki fungsi baik secara struktur maupun non struktur, sehingga ornamen dihilangkan dan dianggap suatu kejahatan dalam desain.
5. Penekanan elemen vertikal dan horizontal masih berhubungan dengan penggunaan ornamen yang dianggap sebagai suatu kejahatan, maka bangunan-bangunan dengan langgam Arsitektur Modern menggunakan penekanan elemen vertikal dan horizontal pada bangunannya sebagai pengganti ornamen, guna menambah estetika dan keindahan bangunan.
6. Ekspresi terhadap struktur sebagai elemen arsitektur yang memberikan bentuk kepada tampak bangunan, sehingga menciptakan ruang pada kulit bangunan. Hal ini lebih dikenal dengan istilah Skin and Bone. Skin and bone merupakan salah satu ide desain dari langgam Arsitektur Modern yang mengedepankan kepolosan dan kesederhanaan dalam olah bentuk bangunan dengan cara menonjolkan struktur bangunan.
7. Semakin sederhana merupakan suatu nilai tambah terhadap arsitektur tersebut.
8. Tidak memiliki suatu ciri individu dari seorang arsitek, sehingga tidak dapat dibedakan antara arsitek yang satu dengan yang lainnya.
9. Jenis bahan/material yang digunakan diekspos secara polos, ditampilkan apa adanya. Terutama bahan yang digunakan adalah beton, baja dan kaca.

10. Menyederhanakan bangunan sehingga format detail menjadi tidak perlu.

#### **METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian yang di gunakan dalam penelitian ini ialah metode deskriptif kualitatif dengan pendekatan studi pustaka, dimana penulis melakukan penelitian berdasarkan literatur, dokumen dan karya ilmiah serta sumber-sumber lainnya yang berkenaan dengan obyek yang diteliti. Hal ini dimaksudkan untuk memperoleh informasi tentang konsep dan teori-teori yang dapat dijadikan landasan dalam melakukan penelitian ini, adapun jenis penelitian adalah sebagai berikut :

1. Metode kualitatif Adalah metode yang lebih menekankan pada aspek pemahaman secara mendalam terhadap suatu masalah dari pada melihat permasalahan untuk penelitian generalisasi.
2. Metode deskriptif terbagi menjadi dua :
  - a) Dengan menjelaskan dan memaparkan teori-teori yang berkaitan dengan metode dan teknik merancang arsitektur kontemporer, yang diterapkan pada objek perencanaan.
  - b) Menjelaskan karakteristik arsitektur modern yang dipakai pada objek perencanaan.

#### **Lokasi Penelitian**

Penelitian ini berlokasi di Jl. K H Wahid Hasvim Tolitoli. Kabupaten Tolitoli.



Gambar 2. Peta Lokasi Penelitian  
Sumber : [https:// www.google.com/ maps](https://www.google.com/maps/)

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Keadaan Penduduk

Berdasarkan hasil proyeksi penduduk tahun 2021, diperoleh total jumlah penduduk Kabupaten Tolitoli sebanyak 226.796 orang, dengan komposisi sebanyak 115.735 orang laki-laki dan 111.061 orang perempuan dan ratio laki-laki terhadap perempuan sebanyak 104 artinya tiap 100 orang perempuan, terdapat 104 orang laki-laki.

Tabel 2. Jumlah Penduduk Kabupaten Tolitoli Tahun 2021

Kecamatan Subdistrict	Laki-laki Male	Penduduk Perempuan Female	Total Total
(1)	(2)	(3)	(4)
Dampal Selatan	10 997	10 660	21 657
Dampal Utara	7 126	6 782	13 908
Dondo	11 710	11 088	22 798
Ogodeide	6 365	5 974	12 339
Basidondo	5 606	5 179	10 785
Baolan	34 448	33 666	68 114
Lampasio	6 817	6 139	12 956
Galang	18 452	17 707	36 159
Tolitoli Utara	9 297	9 023	18 320
Dako Pemean	4 917	4 843	9 760
<b>Tolitoli</b>	<b>115 735</b>	<b>111 061</b>	<b>226 796</b>

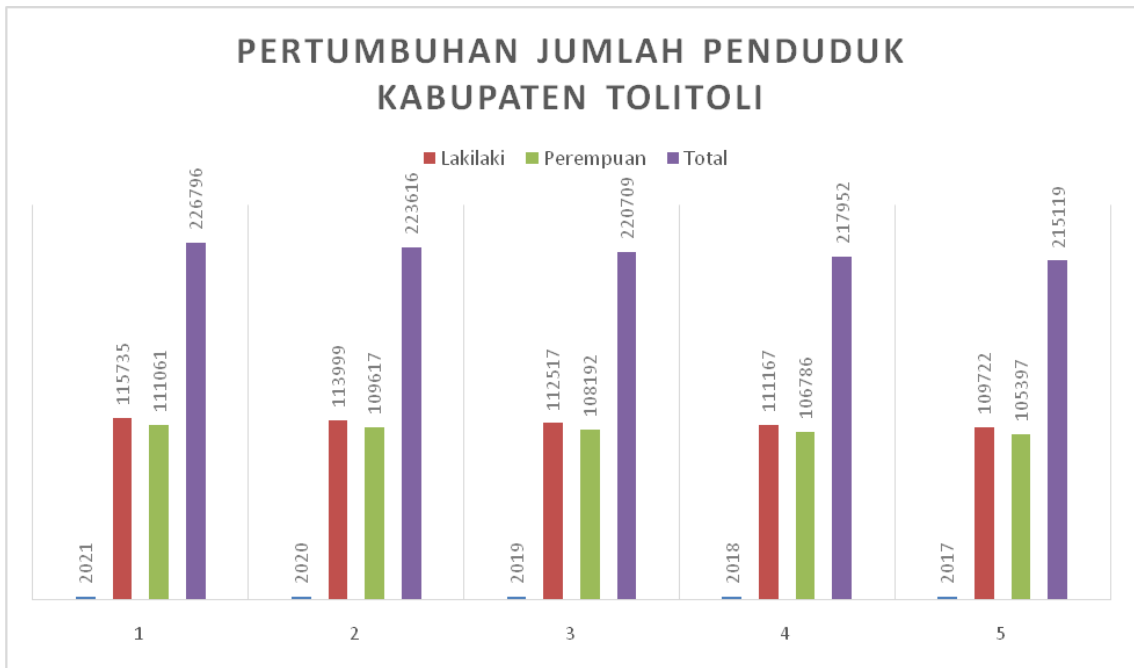
Sumber : Kabupaten Tolitoli Dalam Angka Tahun 2021

Pertumbuhan penduduk di kabupaten Tolitoli dalam 5 Tahun terakhir selalu meningkat dari tahun ke tahun. Pertumbuhan penduduk tersebut meningkatkan kebutuhan pokok akan papan / rumah namun kesediaan lahan yang terbatas menyebabkan urbanisasi akibat kemampuan MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) memiliki rumah di luar kawasan perkotaan sedangkan rutinitas masyarakat perkotaan berada di kota. Perkembangan penduduk di Kabupaten Tolitoli mengalami peningkatan 1,5 %/tahun, hal ini dapat dilihat pada grafik dibawah ini

Tabel 3. Jumlah Penduduk Kabupaten Tolitoli 2017 - 2021

No	Tahun	Jumlah Penduduk		Total Jumlah Penduduk
		Laki-laki	Perempuan	
1	2021	115735	111061	226796
2	2020	113999	109617	223616
3	2019	112517	108192	220709
4	2018	111167	106786	217952
5	2017	109722	105397	215119

Sumber : Statistik Kabupaten Tolitoli



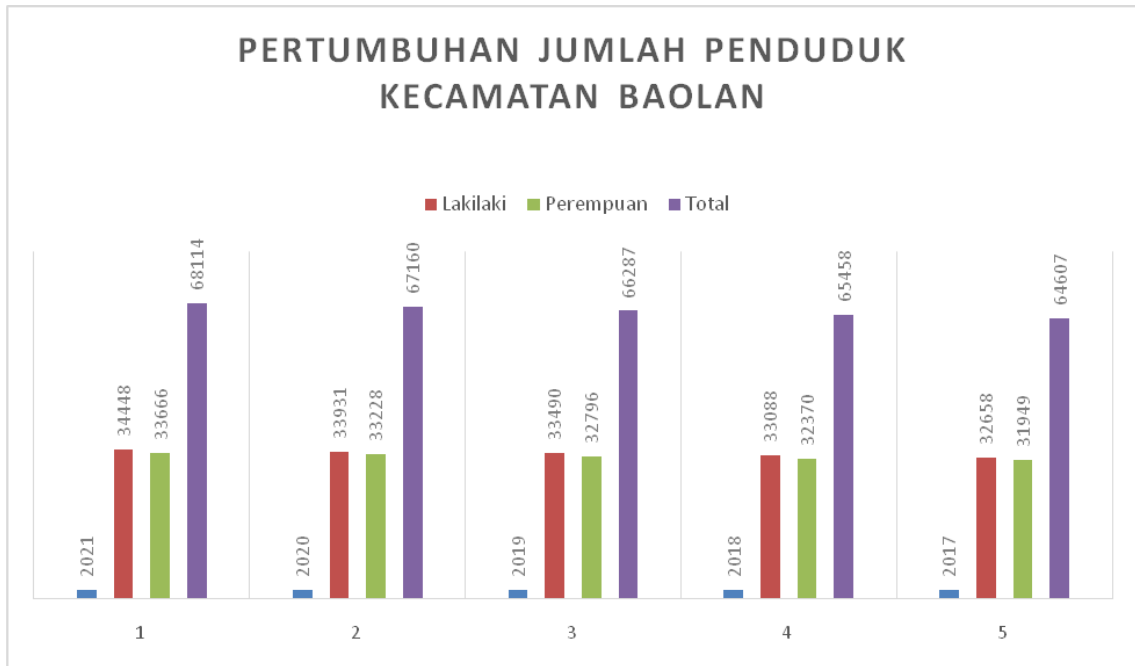
Gambar 3. Grafik Pertumbuhan Jumlah Penduduk Kabupaten Tolitoli

Berdasarkan Survei lokasi Rumah Susun di JL. K.H. Wahid Hasyim Tolitoli, Kecamatan Baolan Kabupaten Tolitoli yang merupakan pusat kota Kabupaten Tolitoli yang setiap tahunnya juga mengalami pertumbuhan penduduk sebesar 1,5 %. Hal ini dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 4 Jumlah Pertambahan Penduduk Kecamatan Baolan Tahun 2017-2021

No	Tahun	Jumlah Penduduk		Total Jumlah Penduduk
		Lakilaki	Perempuan	
1	2021	34448	33666	68114
2	2020	33931	33228	67160
3	2019	33490	32796	66287
4	2018	33088	32370	65458
5	2017	32658	31949	64607

Sumber : Statisti Kabupaten Tolitoli



Gambar 4. Grafik Jumlah Pertumbuhan Penduduk Kecamatan Baolan

### Rencana Tata Ruang Kota Kabupaten Tolitoli

Sebagai salah satu sistem wilayah, maka kota terbentuk oleh adanya antara bagian interaksi antara bagian wilayah kota (BWK) yang mempunyai fungsi tertentu. Dalam rencana detail tata ruang Kota Tolitoli (RDTR), yang memuat tentang ketentuan / ketetapan fungsi fungsi bagian wilayah kota (BWK).

Tabel 5. Pembagian Wilayah Kota Berdasarkan Fungsi dan Cakupan Wilayah di Kabupaten Tolitoli.

Kecamatan	Kelurahan / Desa	Fungsi
Baolan	Sidoarjo Panasakan Tuweley	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pusat kegiatan pelabuhan</li> <li>- Pemerintah skala kota</li> <li>- Pengembangan pemukiman dengan kepadatan sedang sampai tinggi</li> <li>- Pusat pemasaran potensi kelautan</li> <li>- Pengembangan wisata</li> </ul>
	Baru Nalu	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pusat pemerintah skala kabupaten dan kota</li> <li>- Pusat perdagangan dan jasa</li> <li>- Pusat pelayanan pendidikan</li> <li>- Pusat pelayanan sosial</li> <li>- Pengembangan pemukiman dengan</li> </ul>

		kepadatan sedang sampai tinggi - Pengembangan industry skala kecil - Pengembangan pergudangan
	Tambun Dadakitan	- Pusat pengembangan industry skala sedang - Pusat perdagangan dan jasa - Pengembangan pemukiman dengan kepadatan sedang - Pengembangan perkebunan

*Sumber : Bappeda Kabupaten Tolitoli*

Persyaratan tata bangunan dan lingkungan bangunan gedung meliputi ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi dalam pembangunan bangunan gedung dari segi tata bangunan dan lingkungannya, meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, arsitektur bangunan gedung, dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan/atau Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Kabupaten/Kota atau Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung Kabupaten/Kota yang bersangkutan :

1. Peruntukan lokasi

Setiap bangunan gedung harus diselenggarakan sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW Kabupaten/Kota dan/atau RTBL yang bersangkutan.

2. Koefisien dasar bangunan (KDB)

Ketentuan besarnya koefisien dasar bangunan mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan daerah setempat tentang bangunan gedung untuk lokasi yang bersangkutan.

3. Koefisien lantai bangunan (KLB)

Ketentuan besarnya koefisien lantai bangunan mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan daerah setempat tentang bangunan gedung untuk lokasi yang bersangkutan.

4. Ketinggian bangunan

Ketinggian bangunan gedung, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan daerah setempat tentang ketinggian maksimum bangunan pada lokasi, maksimum adalah 3-4 lantai.

5. Jarak antar blok/massa bangunan

Sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan daerah setempat tentang bangunan gedung, maka jarak antar blok/massa bangunan harus mempertimbangkan hal-hal seperti: Keselamatan terhadap bahaya kebakaran, kesehatan termasuk sirkulasi udara dan pencahayaan, kenyamanan, keselarasan dan keseimbangan dengan lingkungan.

6. Koefisien daerah hijau (KDH)

Perbandingan antara luas area hijau dengan luas persil bangunan gedung, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan daerah setempat tentang bangunan gedung, harus diperhitungkan dengan mempertimbangkan daerah resapan air dan ruang terbuka hijau. Untuk bangunan gedung yang mempunyai KDB kurang dari 40%, harus mempunyai KDH minimum sebesar 15%.

7. Garis sempadan bangunan

Ketentuan besarnya garis sempadan, baik garis sempadan bangunan maupun garis sempadan pagar harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam RTBL, peraturan daerah tentang bangunan gedung, atau peraturan daerah tentang garis sempadan bangunan untuk lokasi yang bersangkutan.

8. Kelengkapan Sarana dan Prasarana Bangunan

Bangunan gedung harus dilengkapi dengan prasarana dan sarana bangunan yang memadai, dengan biaya pembangunannya diperhitungkan sebagai pekerjaan non-standar. Prasarana dan sarana bangunan yang harus ada pada bangunan gedung, seperti:

- a. Sarana parkir kendaraan;
- b. Sarana penyediaan air;
- c. Sarana drainase, limbah, dan sampah;
- d. Sarana ruang terbuka hijau;
- e. Sarana pencahayaan halaman;
- f. Sarana jalan masuk dan keluar;
- g. Penyediaan fasilitas ruang ibadah, ruang ganti, toilet, dan fasilitas komunikasi dan informasi.

### **Kondisi Fisik Bangunan Sekitar**

#### **1. Pola Lingkungan dan Orientasi Bangunan**

Pertumbuhan lingkungan pada kawasan Site umumnya membentuk pola pertumbuhan lingkungan secara linier yang membentuk radial karena pertumbuhan penduduk semakin banyak dan memenuhi keseluruhan ruang, ini terlihat dari kondisi perkotaan dan pemukiman.

#### **2. Intensitas Pemanfaatan Lahan**

Intensitas pemanfaatan lahan di jalan K.H.Wahid Hasyim Kelurahan Baru, kepadatan bangunannya mencapai 60% sampai dengan 70% dengan adanya pengelompokan bangunan yang merata. Dan beberapa pengelompokan perokoan dengan tempat yang berbeda. Keseimbangan antara bangunan dan area hijau di sekitar Site sangat kurang.

#### **3. Fungsi Bangunan**

Fungsi bangunan di sekitar lokasi sebagian besar digunakan untuk pertokoan, gudang, pendidikan umum, permukiman dan perkantoran. Dari berbagai fungsi bangunan diatas dapat dikelompokkan sebagai berikut: perekonomian, pendidikan, dan permukiman

### **Kondisi Fisik Prasarana**

Ada beberapa jaringan prasarana yang mendukung dan perlu direncanakan diantaranya adalah air bersih, jaringan komunikasi, saluran pembuangan air hujan/drainase, jaringan listrik dan sistem pembuangan sampah.

1. Sumber Air Bersih
  - a. PDAM dimana jaringan air ini mencakup seluruh jalan utama (saluran primer) dan jalan lingkungan (saluran sekunder).
  - b. Air tanah (sumur bor).



*Gambar 5. Sumber Air Bersih  
Sumber :Dokumentas iPenulis 2021*

2. Jaringan Air Kotor  
Limbah (air kotor) dari air bersih yang sudah dipakai terutama limbah rumah tangga dibuang kedalam tanah dan saluran umum.
3. Jaringan Pembuangan Sampah  
Sampah rumah tangga, pasar, dll, rata-rata adalah sampah organik dan anorganik maka dari itu sistem pembuangan sampah dilakukan setiap hari secara rutin yang dilakukan oleh dinas kebersihan Kabupaten Tolitoli dan dibuang ke Tempat Pembuangan Akhir (TPA) yang letaknya tidak jauh dari Site dan permukiman penduduk agar terhindar dari wabah penyakit dan mempermudah proses pengolahannya.

### **Analisa Tata Ruang Dan Kegiatan**

#### **Macam Kegiatan**

Pada Rumah Susun (RUSUN) Kabupaten Tolitoli, unsur-unsur pelaku kegiatan dibedakan berdasarkan jenis kegiatannya, yaitu :

- a. Kelompok Utama.
- b. Kelompok Kegiatan Pendukung yang antara lain :
- c. Kelompok kegiatan pengelola.
- d. Kelompok kegiatan pelayanan.

## Analisis Ruang

### Kebutuhan Ruang

Rumah Susun (RUSUN) dirancang sebagai tempat tinggal pekerja di wilayah tersebut yang memiliki fasilitas untuk memenuhi kebutuhan kegiatan bersama serta kegiatan untuk meningkatkan ekonomi penghuninya. Oleh karena itu, di sediakan fasilitas-fasilitas yang sesuai dengan fungsi serta kebutuhan, yaitu:

Tabel 6. Kebutuhan Ruang

Fasilitas Fungsi Primer	Fasilitas Fungsi Sekunder	Fasilitas Fungsi Tersier
a. Unit Family - Ruang tamu - Ruang tidur utama - Ruang tidur anak - Km/WC - Ruang makan - Dapur - Ruang jemur pakaian a. Unit Single - Ruang tamu - Ruang tidur - Km/WC - Ruang makan - Dapur - Ruang jemur pakaian	Lapangan Olahraga Taman bermain Tempat parkir	Kios Usaha Koperasi Klinik Kesehatan Tempat Ibadah Pos Keamanan Ruang serbaguna Kantor pengelolaan

## Sistem Pengkondisian Ruang

### 1. Sistem Pencahayaan

#### a. Pencahayaan Alami

Sumber cahaya berasal dari matahari pada siang hari, yang masuk ke ruang dengan memanfaatkan bukaan sehingga menghemat pemakaian listrik dan lebih efisien. Disamping itu sinar matahari yang masuk dapat mempengaruhi kenyamanan, untuk itu penanaman vegetasi, pemanjangan oversteek dan pemasangan suscreen dapat menjadi alternatif.

#### b. Pencahayaan Buatan

Yaitu sumber cahaya berasal dari lampu listrik, yang digunakan sebagian besar pada malam hari untuk penerangan, contohnya penerangan pada ruang-ruang interior, jalan, taman dan lain-lain dengan mempertimbangkan kapasitas listrik dan efisiensi daya.

### 2. Penghawaan

#### a. Penghawaan Alami

Ekonomis serta optimal terhadap pembiayaan. Namun juga mempunyai kekurangan kuantitas pengudaraan dalam ruang karena tidak dapat di kontrol dan hanya tergantung pada keadaan udara diluar bangunan sehingga biasanya tidak memberikan kenyamanan, selain itu udara juga tidak dapat dijamin karena adanya berbagai polusi yang terjadi. Penerapan ini hanya pada ruang-ruang tertentu.

b. Penghawaan Buatan

Sistem pengondisian udara buatan dipakai pada ruang-ruang yang menuntut kenyamanan seperti pada bangunan kantor pengelola, Ruang Konvensi, Lobby, dan Restaurant, sistem yang dipakai adalah penggunaan AC (Air Conditioning) berkapasitas Besar contohnya AC Central.

3. Bahan bangunan

a. Material Struktur

Material struktur yang digunakan adalah Pondasi plat, pondasi lajur, beton bertulang, digunakan pada kolom, sloef, balok lantai, ringbalok, dan tangga.

b. Material Bangunan

Menggunakan material alami dan pabrikan seperti : Pasir dan batu kali kerikil, sirtu, kayu serta menggunakan material buatan seperti : semen, kaca, Aluminium, Pipa besi, besi beton, atap spandek, atap seng, baja ringan.

## KESIMPULAN

Berdasarkan hasil observasi dan analisa Perencanaan Rumah Susun di Kabupaten Tolitoli, dapat di tarik kesimpulan:

1. Berdasarkan hasil observasi dan analisa Perencanaan Gedung Rumah Susun, harus sesuai dengan kebutuhan pengguna Rumah Susun. dan mampu menampung semua kegiatan pengguna maupun pengelola.
2. Sebagai suatu konsep penanganan permasalahan perumahan bagi masyarakat atdeng tingkat penghasilan rendah sehingga dapat mengontrol terjadinya permukiman kumuh pada daerah pinggir kawasan perkotaan.
3. Dari hasil pengkajian konsep dan besaran ruang Rumah Susun, mendapatkan 120 unit kamar, yang mampu menampung  $\pm$  240 pengguna Rumah Susun, yang terdiri dari:
  - a. 80 unit singgel, kapasitas 1 orang/1 unit.
  - b. 40 unit family, kapasitas 3-4 orang/1 unit terdiri dari bapak ibu, dan 2 anak.

## DAFTAR PUSTAKA

- Alditya ciputra, rizky (2014) *landasan konseptual perencanaan dan perancangan rumah susun sederhana milik (rusunami) di kecamatan depok, kabupaten sleman, daerah istimewa yogyakarta*. S1 thesis, uajy. [Http://e-journal.uajy.ac.id/6215/](http://e-journal.uajy.ac.id/6215/)
- Arie s Hutagalung (2004) *Dinamika Pengaturan Rumah Susun Atau Apartemen*, Volume 34 Nomor 4 Tahun 2004. Halaman 317-330. <http://jhp.ui.ac.id/index.php/home/article/view/1443>
- Brenda Bun (2014). *Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Kota Pontianak*. *Jurnal Mozaik Arsitektur*, Volume 2 Nomor 2 Tahun 2014, Halaman 102-117. <https://jurnal.untan.ac.id/index.php/jmarsitek/article/view/8592>
- Brunner T. DKK, 2018 : *Bangunan Bergaya Arsitektur Modern*
- Danial (1998 :20-21), *Rumah susun merupakan alternatif solusi yang tepat dalam upaya penyediaan perumahan serta peningkatan daya guna lahan*.
- Danto Sukmajati, Joni Hardi, Edy Muladi (2013) *Kajian Sistem Pengelolaan Bangunan Rumah Susun Sederhana*. *Jurnal Pemukiman* Volume 8, Nomor 1 Tahun 2013. Halaman 13 - 23. <http://jurnalpermukiman.pu.go.id/index.php/JP/article/view/94>
- Fsrnd usakti (2010). *Rumah susun , solusi kebutuhan perumahan dan perbaikan lingkungan di kota jakarta*. *Jurnal dimensi seni rupa dan desain*, volume 7 nomor 2 tahun 2010, <https://www.trijurnal.lemlit.trisakti.ac.id/index.php/dimensi/article/view/996>
- Hartita erni fallach (2018). *Perancangan Rumah Susun di Kawasan Padat Penduduk Ngampilan Yogyakarta Dengan Pendekatan Arsitektur Bioklimatik*. <https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/10489>
- M. F. Ramadhan, "Rumah Susun Sederhana Sewa Pekunden," *Jurnal Poster Pirata Syandana*, Volume. 1, Nomor. 02, Jul. 2020. [Online]. <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/jpps/article/view/8331>
- Menteri Pekerjaan Umum (MPU), Republik Indonesia Nomor 60/PRT/1992, *Tentang persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun*. Di akses pada tanggal 5 mei 2018

Nona Amaliya Rahma, Ana Hardiana, Paramita Rahayu (2020) Pemilihan Lokasi Rumah Susun Sederhana Sewa: Studi Kasus Rusunawa Putri Cempo, Surakarta, Volume 2 Nomor 2 Tahun 2020. Halaman 158-174. <https://jurnal.uns.ac.id/jdk/article/view/34404>

Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Tolitoli Tahun 2012 -2032.

Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Tasikmalaya Tahun 2010 -2030.

Sumalyo, Yulianto, *Arsitektur Modern Akhir Abad XIX dan Abad XX*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta 1998

Yudohusodo (1991:357), Rumah susun memiliki karakteristik yang berbeda dengan hunian horizontal.