

TUGAS AKHIR

RUSUNAWA DI SURABAYA

Untuk memenuhi sebagian persyaratan dalam memperoleh
Gelar Sarjana Teknik (S-1)



Diajukan oleh :

AGUNG ADI WIBOWO

0551010085

**FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN"**

JAWA TIMUR

2010

TUGAS AKHIR

RUSUNAWA DI SURABAYA

Dipersiapkan dan disusun Oleh :

AGUNG ADI WIBOWO

0551010085

Telah Dipertahankan Didepan Tim Penguji
Pada Tanggal 17 Mei 2010

Pembimbing Utama

Penguji

Ir. Muchlisiniyati Safeyah, MT
NPTY. 3 670694 0034 1

Ir. Niniek Anggriani, MTP
NIP. 19800124 198703 2 00 1

Ir. Eva Elviana, MT
NPTY. 3 6604 94 0032 1

Ir. Erwin Djuni Winarto, MT
NPTY. 3 6911 97 0158 1

Ir. Sri Suryani Yuprapti Winasih . MT
NIP. 030 223 070

Tugas akhir ini telah diterima sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh
gelar Sarjana (S-1)
Tanggal: 3 Juli 2010

Dr. Ir. Edi Mulyadi, SU.
NIP 19551231 198503 1 00 2

Kata Pengantar

Segala puja dan puji syukur penulis panjatkan kehadiran dan diijinkannya oleh Allah S.W.T, telah dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang merupakan persyaratan dalam menyelesaikan Progam Studi Strata 1 di Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Jurusan Arsitektur, UPN “Veteran” Jawa Timur. Dalam penyusunan laporan seminar ini penulis mengambil judul “ **RUSUNAWA DI SURABAYA** “

Dalam Kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya dan memberikan penghargaan setinggi-tingginya kepada yang terhormat :

1. Terima Kasih Atas Rahmat Dan Ridho Allah SWT yang mengijinkan saya untuk lulus dan bisa menyelsaikan tugas akhir ini dengan tegar, tabah, dan sabar sampai memberikan yang terbaik.
2. Bapak DR. Ir. Edi Mulyadi, SU., selaku dekan Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Pembangunan Nasional ”Veteran” Jawa Timur.
3. Bapak Ir. Syaifudin Zuhri, MT., selaku Ketua Jurusan Teknik Arsitektur Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Pembangunan Nasional ”Veteran” Jawa Timur sekaligus sebagai dosen wali.
4. Ibu Ir. Sri Suryani Yuprapti Winasih . MT, selaku dosen Tugas Akhir pada Jurusan Teknik Arsitektur Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan Universitas Pembangunan Nasional ”Veteran” Jawa Timur.
5. Ibu Ir. Muchlisiniyati Safeyah, MT , selaku dosen pembimbing utama pada Jurusan Teknik Arsitektur Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan Universitas Pembangunan Nasional ”Veteran” Jawa Timur.

6. Ibu Ir. Eva Elviana, MT, selaku dosen pembimbing kedua penulis Tugas Akhir dan seminar pada Jurusan Teknik Arsitektur Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan terima kasih banyak atas semua suport.
7. Ibu Ir. Niniek Anggriani, MTP., Ibu Ir. Sri Suryani Yuprapti Winasih . MT & bapak Ir. Erwin., selaku dosen penguji penulis pada Jurusan Teknik Arsitektur Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur.
8. Ibu, ayah, kakak, dan keluarga besar terima kasih atas dukungannya yang selama ini selalu berusaha menasehati saya agar tetap kuat dalam mengerjakan tugas akhir ini dan usahanya agar saya tetap bisa kuliah dan sampai bisa mengikuti tugas akhir ini, semoga saya tidak pernah mengecewakan kalian untuk kedepannya, Amiiiiinnn!!!!.
9. Terima kasih atas dukungannya kepada joehanes yang dulu pernah mengisi hari dan menjadi suport aku waktu seminar, semoga kamu sukses dalam kerja kamu sebagai kontraktor.
10. Terima kasih pada kelompok PanTex (ahong, sunksang, mamak, otong dll) semoga sukses semuanya.
11. Terimakasih pada teman seperjuangan dalam menempuh TA masuk dan keluar bareng.
12. Hamdi klo minta bantuan tugasmu langsung call me...^_^
13. Dodiek ayo cepet selesaikan tugas akhirmu..... Semua mendukungmu!!!
14. Terima Kasih teman-teman studio Tugas Akhir tahun ini adalah tahun yang menyenangkan.

Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan penulisan proposal Tugas Akhir ini. Namun penulis berharap semoga proposal Tugas Akhir ini dapat ikut menunjang perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya pada bidang Arsitektur.

Surabaya, 26 Mei 2010

Penulis

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iv
DAFTAR GAMBAR	vii
DAFTAR TABEL	ix
ABSTRAK	x

BAB I PENDAHULUAN

1.1.	Latar Belakang.....	
	1	
1.2.	Tujuan Perancangan	3
1.3.	Batasan dan Asumsi.....	4
1.4.	Metode Perancangan.....	4
1.5.	Sistematika Laporan	6

BAB II TINJAUAN OBYEK PERANCANGAN

2.1.	Tinjauan umum	7
2.1.1.	Pengertian Judul Proyek Tugas Akhir.....	7
2.1.2.	Studi Literatur	8
2.1.2.1.	Klasifikasi dan jenis rusunawa.....	8
2.1.2.2.	Persyaratan Teknis Pembangunan Rusunawa.....	10
2.1.3.	Studi Kasus	13
2.1.3.1.	Rusunawa Siwalankerto	13
2.1.3.2.	Rusunawa Waru Gunung	18
2.1.3.3.	Rusunawa Urip Sumoharjo	22
2.1.4.	Kesimpulan Hasil Studi	29
2.2.	Tinjauan Khusus Perancangan	28
2.2.1.	Lingkup Pelayanan	30
2.2.2.	Aktifitas Dan Kebutuhan Ruang.....	30
2.2.3.	Pengelompokan Ruang	31
2.2.4.	Perhitungan Kebutuhan Ruang.....	32

BAB III TINJAUAN LOKASI PERANCANGAN

3.1.	Latar Belakang Pemilihan Lokasi.....	37
------	--------------------------------------	----

3.2.	Penetapan Lokasi.....	39
3.3.	Fisik Lokasi	40
3.3.1.	Akseibilitas.....	42
3.3.2.	Potensi Lingkungan.....	43
3.3.3.	Infrastruktur Kota.....	45
BAB IV TINJAUAN LOKASI PERANCANGAN		
4.1.	Analisa Ruang.....	47
4.1.1.	Organisasi Ruang	47
4.1.2.	Hubungan Ruang dan Sirkulasi.....	48
4.1.3.	Diagram Abstrak	51
4.2.	Analisa Site.....	52
4.2.1.	Pencapaian ME	52
4.2.2.	Analisa Iklim.....	54
4.2.3.	Analisa Kondisi Lingkungan	56
4.3.	Tema Rancangan	56
4.3.1.	Penekanan Rancangan	57
BAB V KONSEP PERANCANGAN		
5.1.	Analisa Site.....	60
5.1.1.	Kondisi Existing Tapak.....	60
5.1.2.	Analisa Aksesibilitas	60
5.1.3.	Analisa View	61
5.1.4.	Analisa Space Penangkap	61
5.1.5.	Analisa Pencapaian dan Sirkulasi Dalam Tapak.....	62
5.2.	Konsep Rancangan	62
5.2.1.	Konsep Bentuk	63
5.2.2.	Konsep Tatahan Massa	63
5.2.3.	Konsep Sirkulasi	64
5.2.4.	Konsep Ruang Luar	64
BAB VI KONSEP PERANCANGAN		
6.1.	Analisa Site	65
6.2.	Aplikasi Perancangan Tapak.....	65
6.3.	Sirkulasi	66

6.3.1.Sirkulasi Dalam Rusunawa	66
6.3.2.Sirkulasi Ruang Luar Rusunawa.....	67
6.4. Interior.....	68
6.5. Sistem Penghawaan.....	68
6.6. Sistem Pencahayaan.....	69

PENUTUP

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

Abstrak

Manusia sebagai makhluk hidup merupakan individu yang selalu beraktifitas baik bekerja, jalan-jalan, bermain dan berbagai aktifitas lainnya sampai akhirnya seluruh tenaga terkuras habis. Pada saat seperti ini hal yang paling dibutuhkan dalam keadaan seperti ini adalah melakukan istirahat untuk memulihkan stamina dan tenaga di dalam tubuh. Hunian menjadi peran penting sebagai tempat tinggal dan beristirahat agar besok dapat melakukan aktiifitas sehari-hari. Karena beberapa factor menyebabkan kebutuhan jumlah hunian meningkat, sehingga terciptanya suatu hunian dalam jumlah banyak yang tersusun secara horizontal dan vertical yang disebut dengan rusunawa. Untuk membentuk suatu bangunan yang dapat memberikan kenyamanan penghuni maka bangunan mencoba menyesuaikan dengan keadaan sekitar serta iklim yang ada pada lokasi yaitu iklim tropis dengan cara memberikan banyak naungan yang menciptakan keteduhan dan memaksimalkan sirkulasi udara serta hal-hal lain yang mendukung dalam tampilan bangunan sehingga tercipta suatu kenyamanan bagi penghuni. Dengan hunian yang nyaman mampu memberikan karakter, sifat dan perilaku yang baik bagi penghuni.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Salah satu permasalahan yang dihadapi kota-kota besar di Indonesia ialah masalah penyediaan hunian bagi warganya. Bertambahnya penduduk kota disebabkan karena kelahiran maupun urbanisasi yang tidak diimbangi dengan daya tampung kota. Mengutip dari Kebijakan dan Rencana Strategis Pembangunan Rumah Susun di Kawasan Perkotaan bahwa lambat laun keadaan ini menyebabkan ketidak-teraturan pada tata ruang kota dan dapat menumbuhkan kawasan-kawasan baru bahkan cenderung liar. Keadaan seperti ini juga tengah dialami pada kota-kota besar seperti: Medan, Batam, Palembang, Jabotabek (Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi), Bandung, Semarang, Yogyakarta, Surabaya, Banjarmasin dan Makasar.

Surabaya merupakan salah satu kota besar yang memiliki jumlah kependudukan yang cukup tinggi. Secara rinci, dalam buku Informasi kependudukan kota Surabaya yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dapat diketahui dari tabel dibawah ini.

Tabel 1.1. Jumlah Penduduk Surabaya Tahun 2001-2008

No	Tahun	Jumlah Penduduk (jiwa)
1	2001	2.473.461
2	2002	2.471.557
3	2003	2.485.761
4	2004	2.509.833
5	2005	2.528.777
6	2006	2.547.586
7	2007	2.566.257
8	2008	2.885.862

Sumber "BPS (Badan Pusat Statistik)", tahun 2008

Dari data diatas dapat diketahui bahwa setiap tahun terjadi peningkatan jumlah penduduk di kota Surabaya. rata-rata kenaikan jumlah penduduk kota Surabaya naik sebesar 1,62 persen. Dengan luas kota sekitar 29.000 hektar, seharusnya jumlah penduduk ideal kota Surabaya hanya 2.175.000 jiwa. Dengan kondisi demikian maka

kebutuhan hunian dimasa mendatang akan menjadi sangat besar. Para pakar kependudukan memproyeksikan bahwa pada akhir tahun 2018 penduduk di perkotaan akan mencapai 50 % - 60 % dari total penduduk negara Indonesia. Berdasar dari Koran Kompas Senin, 22 September 2008, 21:27 WIB didapatkan informasi bahwa setiap hari rata-rata 200 warga pendatang mengajukan surat pindah menjadi penduduk atau SPMP ke Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Surabaya. Urbanisasi yang terus menerus terjadi ini mengakibatkan perbandingan jumlah penduduk dengan luas kota tidak berimbang. Akibatnya, Kota Surabaya kelebihan beban penduduk.

Berdasarkan perkiraan bahwa penduduk Kota Surabaya pada tahun 2008 yang berjumlah 2.885.862 jiwa (Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya, 2008), maka untuk menampung penduduk tersebut dibutuhkan 696.180 unit rumah. Dari jumlah rumah yang dibutuhkan tidak menutup kemungkinan untuk berebut mencari lahan untuk membangun rumah. Bagi warga dengan berpenghasilan tinggi, pemenuhan kebutuhan rumah di kota menjadi sesuatu yang tidak sukar. Sedangkan bagi kalangan menengah kebawah, penyediaan rumah dapat dipastikan cukup sulit untuk mendapatkannya. Tingginya harga tanah dan terbatasnya lahan di kota menyebabkan harga rumah diperkotaan menjadi tak terjangkau, sebagai contoh untuk pembelian rumah tipe 54 di daerah Pogot Surabaya dijual dengan harga 252 juta rupiah sedangkan rumah dengan tipe yang sama diperoleh dengan harga 116-157 juta rupiah di daerah Waru kota Sidoarjo (www.properti.com, 2009). Sehingga hal ini menciptakan kota-kota satelit seperti Sidoarjo, Krian, Bangkalan, Gresik dan Mojokerto dan menimbulkan masalah transportasi, efektifitas kerja, keamanan serta berbagai masalah lain yang sebenarnya bersumber pada jarak yang terlalu jauh antara tempat kerja dan tempat hunian.

Masalah penyediaan hunian telah dilakukan oleh pemerintah kota Surabaya., salah satunya dalam bentuk pengembangan rusunawa di kawasan perkotaan. Tahun 2007-2011 keberadaan rusunawa pada saat ini masih belum memenuhi target. Pencapaian pasokan Rusunawa bagi masyarakat berpenghasilan menengah-bawah masih berjalan lambat. Saat ini rusunawa yang ada di Surabaya, terdapat di:

- Surabaya I, meliputi Rumah Susun Waru Gunung dan Rumah Susun Urip Sumoharjo.
- Surabaya II, meliputi Rumah Susun Sombo dan Rumah Susun Dupak Bangunsari.

- Surabaya III, meliputi Rumah Susun Penjaringan Sari dan Rumah Susun Wonorejo.

Sumber “Peraturan Walikota Surabaya Nomor 18 tahun 2006”

Mengutip dari Kebijakan dan Rencana Strategis Pembangunan Rumah Susun di Kawasan Perkotaan Tahun 2007-2011 menyatakan bahwa jumlah rusunawa masih dianggap belum bisa menutupi kebutuhannya untuk saat ini.

Dari data jumlah kepadatan penduduk di kota Surabaya yang kian banyak dan mahalnya harga tanah yang memberatkan untuk sebagian besar kalangan menengah kebawah memaksa untuk keluar kota demi mendapatkan hunian yang lebih layak. Penyediaan hunian bersama dengan sistem pembangunan vertikal dianggap sebagai solusi yang terbaik. Namun pada saat ini jumlah rusunawa tidak sebanding dengan perkembangan jumlah penduduk. Jadi pada saat ini pengembangan rusunawa sangat dibutuhkan demi kesejahteraan kependudukan di kota Surabaya.

1.2. Tujuan Perancangan

Tujuan yang ingin dicapai dalam perancangan Rusunawa ini, yaitu :

- a. Memenuhi kebutuhan hunian bagi masyarakat kalangan menengah dan kalangan menengah ke bawah di kota Surabaya dikarenakan jumlah penduduk yang kian meningkat
- b. Membantu menyelesaikan masalah perkotaan terutama yang menyangkut efisiensi masalah transportasi dan lalu lintas kota dalam mencapai tempat kerja.
- c. Meningkatkan kualitas lingkungan pemukiman.
- d. Meningkatkan pendapatan daerah melalui pajak atau sewa rumah susun.

1.3. Batasan dan asumsi

Pada obyek rancangan Rusunawa di Surabaya ini, memiliki batasan-batasan dan asumsi yang dapat dijadikan acuan bagi pelaksanaan perancangan, yaitu :

1.3.1. Batasan

- a. Perancangan bangunan Rusunawa ini lebih di fokuskan pada bangunan Rusunawa yang dilengkapi dengan fasilitas pendukung yang digabungkan menjadi satu kesatuan..

- b. Perancangan yang ditekankan pada tata masa bangunan menyelesaikan pada site secara keseluruhan.
- c. Dalam perwujudannya perancangan Rusunawa ini dibatasi sampai tahap gambar pra rancangan.

1.3.2. Asumsi

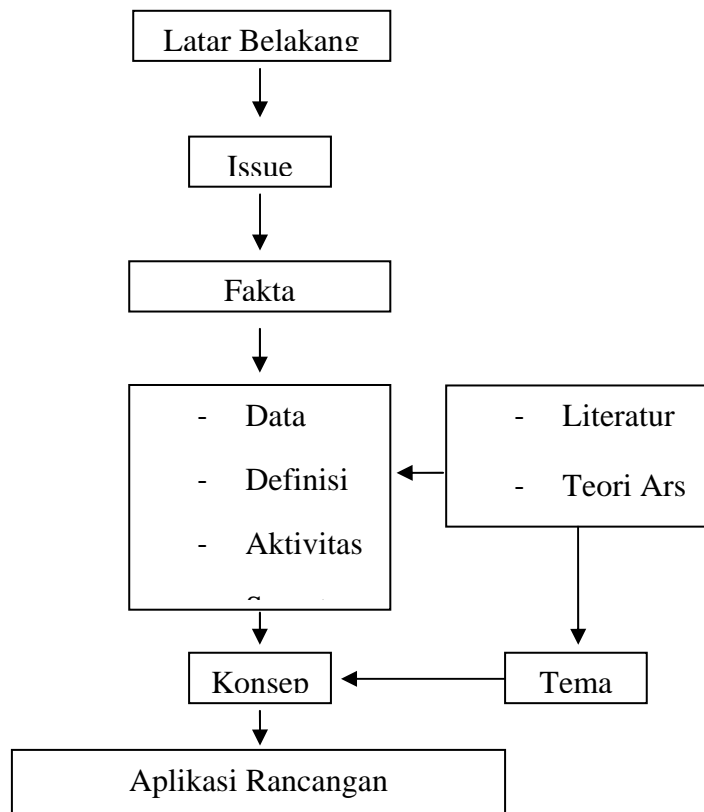
- a. Untuk kepemilikan proyek Rusunawa ini, bersumber dari dana yang digunakan dan di asumsikan milik Pemerintah.
- b. Tapak yang digunakan dianggap milik pemerintah dan diasumsikan dalam keadaan kosong dan siap dibangun.

1.4. Tahapan perancangan

Pada tahap awal proses perancangan Rusunawa di Surabaya dimulai dari pengumpulan data-data sebagai bahan masukan yang akan sangat berguna pada tahap selanjutnya. Pengumpulan data dimulai dari beberapa tahapan yang ada di dalam perancangan, antara lain :

- a. Menginterpretasikan judul rancangan yaitu “Rusunawa di Surabaya” yang mempunyai fungsi sebagai wadah hunian yang dapat memenuhi tuntutan kebutuhan bagi masyarakat kalangan menengah kebawah.
- b. Mengumpulkan dan menganalisa data-data tentang Rusunawa melalui beberapa sumber, yaitu :
 - Wawancara
yakni wawancara yang dilakukan dengan pihak-pihak terkait pada aktivitas dalam hunian, dan pertanyaan tambahan lain.
 - Observasi
Teknik pengamatan langsung untuk mengetahui situasi rutinitas (aktivitas sehari – hari), tempat aktivitas, perilaku sosial dan kebiasaan penghuni rumah susun serta pengamatan tidak langsung berupa pendokumentasian kondisi yang terkait dengan permasalahan rusunawa.
 - Studi Literatur
Mencari data mengenai peraturan standarisasi, klasifikasi, dan penggolongan Rusunawa. Mencari definisi Rusunawa serta rencana tata kota Surabaya. Mencari standar luasan dari beberapa fasilitas Rusunawa

- Studi Banding
Studi banding pada beberapa obyek Rusunawa yang ada di Surabaya untuk memperoleh perbandingan sebagai acuan perancangannya.
- Konsep
Pembentukan suatu ide-ide rancangan berdasar dari seluruh data-data yang ada kemudian bergerak sejalan dengan tema yang diterapkan.
- Aplikasi Rancangan
Penerapan isi konsep ke dalam media dan siap untuk dipresentasikan serta siap untuk dipertanggung jawabkan



Gb. 1.1 Skema Metode Perancangan
Sumber : (sumber : analisa pribadi 2009)

1.5. Sistematika Perancangan

Dalam penyusunan ini menggunakan sistematika pembahasan yang dibagi menjadi beberapa bab atau sub pokok, antara lain :

BAB I Pendahuluan, yang menjabarkan mengenai latar belakang diperlukannya

pendirian Rusunawa di kota Surabaya, tujuan perancangan, sasaran, lingkup, batas dan asumsi.

- BAB II** Tinjauan umum, yang menjabarkan tentang pengertian judul, studi literature, beberapa studi kasus berkaitan dengan proyek dimana menyangkut aspek kualitas dan kuantitas serta persyaratan proyek. Tinjauan khusus obyek rancangan dimana membahas lingkup pelayanan, aktifitas & kebutuhan ruang serta perhitungan kebutuhan ruang untuk proyek yang akan di rancang.
- BAB III** Tinjauan lokasi perancangan, yang menjabarkan tentang latar belakang penetapan lokasi rusunawa di kota Surabaya, analisa tapak berdasarkan potensi dan kondisi.
- BAB IV** Pendekatan perancangan, yang menjabarkan pendekatan rancangan Rusunawa dimana di dalamnya terdapat tema mengenai bentuk, tampilan dan arsitektur setempat