

**PERANCANGAN RUMAH SUSUN BAGI MASYARAKAT
MENENGAH KE BAWAH DI KOTA BANDA ACEH**

TUGAS AKHIR/SKRIPSI

**Diajukan Oleh:
FAJRI MAULIDAN
210701096**

**MAHASISWA FAKULTAS SAINS DAN TEKNOLOGI
PROGRAM STUDI ARSITEKTUR**



**FAKULTAS SAINS DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
2025 M / 1447 H**

**PERANCANGAN RUMAH SUSUN
BAGI MASYARAKAT MENENGAH KEBAWAH
DI KOTA BANDA ACEH**

PROPOSAL TUGAS AKHIR/SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Sains dan Teknologi
Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh
Sebagai Salah Satu Persyaratan Penulisan Tugas akhir/Skripsi dalam
Ilmu/Prodi Arsitektur

oleh:
FAJRI MAULIDAN
210701096
Mahasiswa Fakultas Sains dan Teknologi
Program Studi Arsitektur

Disetujui untuk Dimunaqasyahkan Oleh:

Pembimbing I,



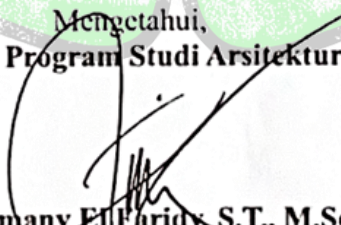
Zia Faizurrahmany El Faridy, S.T., M.Sc., Ph.D.
NIDN. 2010108801

Pembimbing II,



Marlisa Rahmi, S.T., M.Ars
NIDN. 2006039201

Mengetahui,
Ketua Program Studi Arsitektur



Zia Faizurrahmany El Faridy, S.T., M.Sc., Ph.D.
NIDN. 2010108801

LEMBARAN PENGESAHAN PENGUJI SKRIPSI/TUGAS AKHIR

PERANCANGAN RUMAH SUSUN BAGI MASYARAKAT MENENGAH KE
BAWAH DI KOTA BANDA ACEH

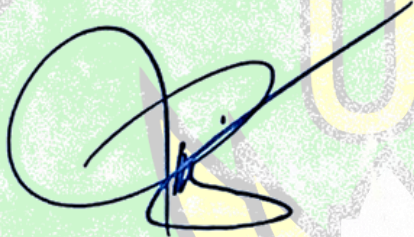
TUGAS AKHIR/SKRIPSI

Telah diuji oleh Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi/Tugas Akhir
Fakultas Sains dan Teknologi UIN Ar-Raniry Banda Aceh dan dinyatakan Lulus
Serta diterima Sebagai Salah Satu Persyaratan Penulisan Tugas akhir/Skripsi
Dalam Ilmu/Prodi Arsitektur

Pada Hari/Tanggal : Rabu, 20 Agustus 2025
26 Safar 1447

Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi/Tugas Akhir

Ketua,



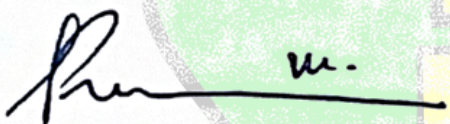
Zia Faizurrahmany El Faridy, S.T., M.Sc., Ph.D.
NIDN. 2010108801

Sekretaris,



Marlisa Rahmi, S.T., M.Ars
NIDN. 2006039201

Penguji I,



Mujibatur Rahmi, S.Ars., M.S.P
NIDN. -

Penguji II,



Azlan Shah, S.T., M.Ars.
NUPTK. 8356769670130333

Mengetahui,

Dekan Fakultas Sains dan Teknologi
Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh,



Prof. Dr. Ir. Muhammad Dirhamsyah, M.T., IPU
NIDN. 000216203

LEMBAR PENYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Fajri Maulidan
NIM : 210701096
Program Studi : Arsitektur
Fakultas : Sains Dan Teknologi
Universitas : Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh
Judul Skripsi : Perancangan Rumah Susun Bagi Masyarakat Menengah Ke Bawah Di Kota Banda Aceh

Dengan menyatakan bahwa dalam penulisan Tugas Akhir ini, Saya:

1. Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan;
2. Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain;
3. Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya;
4. Tidak memanipulasi dan memalsukan data;
5. Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggungjawab atas karya ini.

Bila dikemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap dikenai sanksi berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Sains dan Teknologi Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan tanpa paksaan dari pihak manapun.

Banda Aceh,

Yang menyatakan,



Fajri Maulidan

NIM. 210701096

ABSTRAK

Nama : Fajri Maulidan
NIM : 210701096
Program Studi : Arsitektur
Judul : Perancangan Rumah Susun Bagi Masyarakat Menengah
Ke Bawah
Di Kota Banda Aceh
Tanggal Sidang : 20 Agustus 2025
Jumlah Halaman :161
Pembimbing I : Zia Faizurrahmany El Faridy, S.T., M.Sc., Ph.D.
Pembimbing II : Marlisa Rahmi, S.T., M.Ars.
Kata Kunci : Rumah Susun, Masyarakat Menengah Ke Bawah,
Harga Tanah, Perancangan Arsitektur, Banda Aceh

Kota Banda Aceh menghadapi tantangan meningkatnya harga tanah akibat urbanisasi, pertumbuhan ekonomi, dan terbatasnya lahan, yang berdampak pada sulitnya masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah untuk memiliki hunian layak. Untuk mengatasi masalah ini, rancangan rumah susun sederhana (rusun) dirumuskan sebagai solusi perumahan yang terjangkau, efisien, dan berkelanjutan. Proyek ini bertujuan untuk memanfaatkan prinsip *sustainable building* yang mengintegrasikan aspek sosial, budaya, dan lingkungan lokal dalam desainnya. Selain menyediakan hunian vertikal yang efisien di tengah keterbatasan lahan, konsep ini juga mempertimbangkan efisiensi energi, penggunaan material ramah lingkungan, serta integrasi dengan fasilitas publik.

Rancangan rumah susun di Banda Aceh ini menargetkan masyarakat berpenghasilan rendah hingga menengah dengan mempertimbangkan kebutuhan jangka panjang dan peningkatan kualitas hidup. Penelitian ini mencakup analisis tapak, perencanaan arsitektural, hingga studi banding desain rumah susun di berbagai lokasi. Hasil perancangan diharapkan mampu menjadi model solusi perumahan yang relevan dan dapat diterapkan secara lebih luas di kota-kota lain

dengan tantangan serupa.

Kata Kunci: *Perancangan rumah susun, masyarakat menengah ke bawah, sustainable building, hunian vertikal, Banda Aceh, arsitektur berkelanjutan, kualitas hidup.*



KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillah, puji syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayahNya sehingga penulis mampu menyusun proposal tugas akhir/skripsi ini. Shalawat beserta salam turut disanjungkan kepada baginda Nabi Muhammad SAW, yang telah memberikan tauladan terbaik bagi umatnya sehingga kita bisa meniru kegigihan dan kesungguhan beliau dalam berjuang.

Keberhasilan dalam penyusunan proposal ini tidak terlepas dari bantuan yang telah diberikan oleh berbagai pihak sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul "**PERANCANGAN RUMAH SUSUN BAGI MASYARAKAT MENENGAH KE BAWAH DI KOTA BANDA ACEH**" tepat pada waktunya. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana pada Program Studi Arsitektur, Fakultas Sains Dan Teknologi, Universitas Islam Negeri Ar- Raniry.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tanpa bantuan dan dorongan rasanya sulit bagi penulis untuk menyelesaikannya. Untuk itu dalam proposal ini penulis menyampaikan terima kasih kepada :

1. **Marlisa Rahmi, S.T., M.Ars.**, selaku Dosen Pembimbing dan yang telah memberikan bimbingan, arahan, serta motivasi selama proses penyusunan skripsi ini.
2. **Ibu Mira Alfitri, S.T., M.Ars.**, yang juga selaku Dosen Pembimbing akademik yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan ilmu untuk membimbing penulis.
3. **Zia Faizurrahmany El Faridy, S.T., M.Sc., Ph.D.**, selaku Dosen Pembimbing serta Ketua Program Studi Arsitektur, Fakultas Sains dan Teknologi Universitas Islam Negeri Ar- Raniry, yang telah memberikan dukungan dan izin dalam penyusunan skripsi ini.
4. **Keluarga tercinta**, Kedua orang tua yaitu, Ayahanda Syarifuddin A.B, Ibunda tercinta Muslimah, kakak saya yaitu Siti Rahmah Ulfa serta ketiga adik saya yaitu M. Rizki Al-Yamani, Arini Muniratul Iman dan Muhammad

Erdogan yang mana senantiasa memberikan doa dan dukungannya baik secara moral ataupun material sehingga dapat menyusun laporan ini.

5. **Seluruh anggota grup Archphile 21**, yang senantiasa menjadi teman seperjuangan, rekan diskusi, serta sumber inspirasi. Dalam kebersamaan kita, penulis banyak belajar tentang arti kerja sama, dukungan moral, dan persahabatan yang tulus. Canda tawa dan nasihat yang kalian berikan menjadi salah satu penopang terkuat dalam menyelesaikan perjalanan akademik ini.
6. **Para Pemuda Rajin Sedekah**, yang selalu mengingatkan penulis untuk tetap peka terhadap sesama, berbagi dalam kebaikan, serta menjaga semangat keikhlasan. Nilai-nilai yang penulis pelajari dari kebersamaan dengan kalian menjadi pengingat bahwa kesuksesan sejati bukan hanya tentang pencapaian pribadi, tetapi juga kontribusi untuk orang lain.
7. **Timses Banteng**, yang dengan cara khas dan semangat kebersamaan mereka selalu menghibur, mengingatkan, dan menguatkan penulis di tengah lelah dan jenuh. Kehadiran kalian menjadi pelengkap perjalanan ini dengan dinamika dan cerita yang tidak terlupakan.
8. **Sepeda motor kesayangan bernama “Supri”**, yang meskipun hanyalah benda mati, telah menjadi sahabat perjalanan. “Supri” setia mengantarkan penulis menembus hujan, panas, bahkan malam-malam panjang demi menyelesaikan penelitian dan keperluan skripsi ini. Setiap perjalanan bersama “Supri” menjadi saksi bisu atas usaha yang telah ditempuh.
9. **Baskara Putra (Hindia)**, vokalis yang melalui karya-karyanya memberikan ketenangan, semangat, dan refleksi diri. Lirik-liriknya menjadi penyemangat di kala penulis merasa kehilangan arah dan kelelahan dalam menulis. Inspirasi yang muncul dari musiknya telah membantu penulis melihat perjalanan ini dengan lebih bijaksana.
10. Dengan segala kerendahan hati, penulis ingin mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada kekasih tercinta, **pemilik NIM 210701024**. Terima kasih telah menjadi cahaya dan penopang di setiap langkah perjalanan panjang ini. Di saat penulis berada di titik terendah, engkau hadir

membawa semangat, kesabaran, dan doa yang tulus. Engkau tidak hanya mendampingi dengan kata-kata penguat, tetapi juga menjadi alasan mengapa penulis mampu bangkit dan terus melangkah hingga tugas akhir ini terselesaikan. Segala pengorbanan waktu, perhatian, dan pengertian yang engkau berikan adalah anugerah yang tak ternilai. Semoga segala kebaikan dan kasih tulusmu akan selalu dibalas dengan keberkahan dan kebahagiaan yang berlipat ganda. Terima kasih telah percaya dan tetap berada di sisi penulis, bahkan ketika perjalanan ini terasa berat. Tanpamu, skripsi ini mungkin tidak akan pernah selesai.

11. **Seluruh pihak** yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu, baik secara langsung maupun tidak langsung, yang telah membantu, memberi nasihat, mendoakan, dan mendukung penulis. Setiap bantuan, sekecil apa pun, memiliki arti yang besar dan mendalam dalam proses penyusunan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih terdapat kekurangan dan keterbatasan. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan demi kesempurnaan karya ini.

Akhir kata, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca serta dapat memberikan kontribusi yang berarti bagi pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang Arsitektur.

جامعة الرانيري

A R - R A N I R Y

Banda Aceh, 20 Agustus 2025

Penulis

FAJRI MAULIDAN

NIM: 210701096

DAFTAR ISI

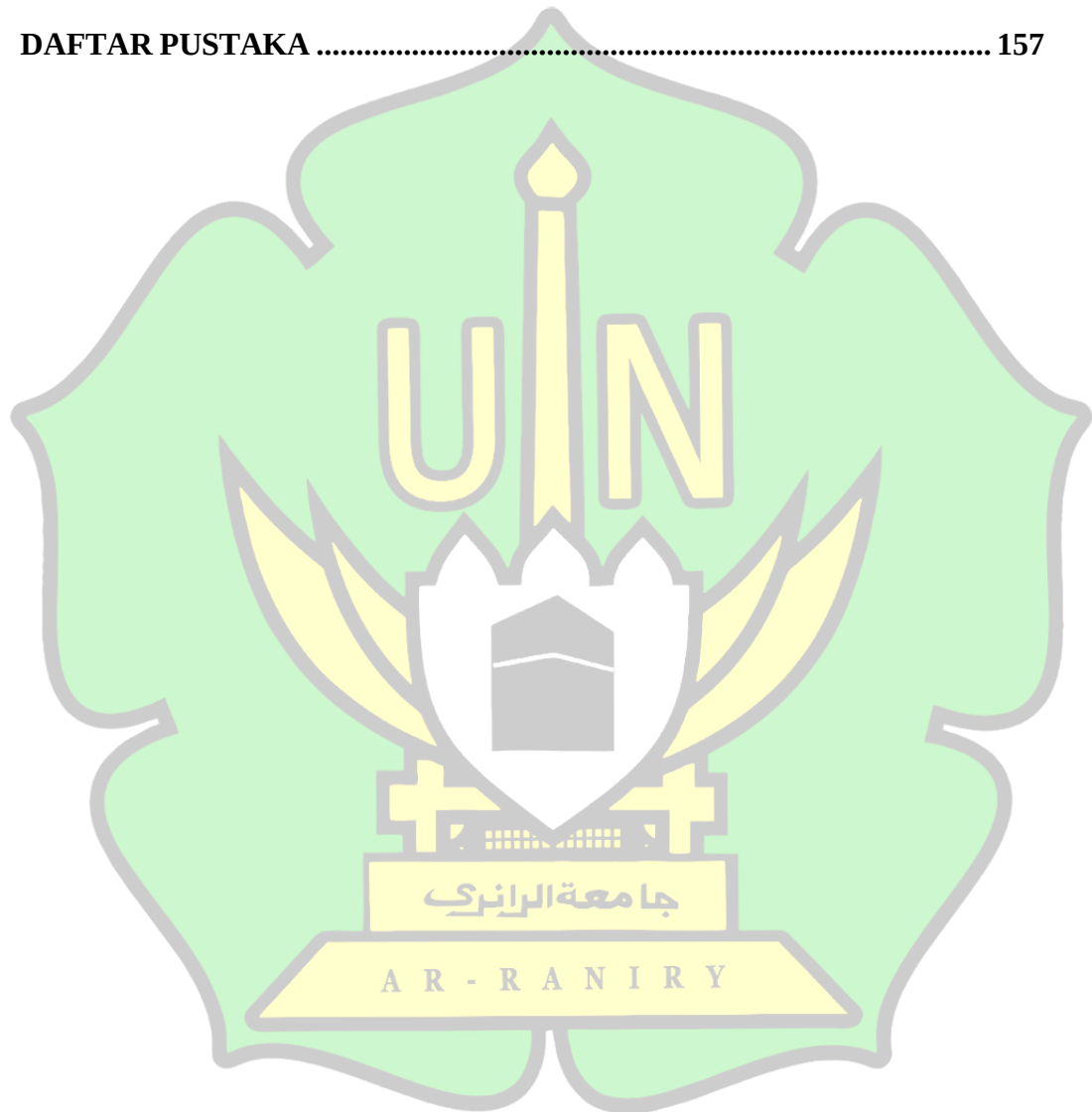
ABSTRAK	IV
KATA PENGANTAR	VI
DAFTAR ISI	9
DAFTAR GAMBAR	14
DAFTAR TABEL	18
BAB I PENDAHULUAN	19
I.1 Latar belakang	19
I.2 Rumusan masalah	21
I.3 Tujuan Perancangan	21
I.4 Manfaat Perancangan	21
I.4.1 Manfaat Bagi Penulis	23
I.4.2 Manfaat bagi Lingkungan	23
I.4.3 Manfaat bagi Masyarakat	23
I.5 Pendekatan Perancangan	24
I.6 Batasan dan ruang lingkup	24
I.7 Kerangka Pikir	26
I.8 Sistematika Laporan	27
BAB II DESKRIPSI OBJEK RANCANGAN	28
II.1 Tinjauan Umum Objek Rancangan	28
II.1.1 Pengertian Masyarakat Menengah Ke Bawah	28
II.1.2 Pengertian Rumah Susun	30
II.1.3 Tujuan Rumah Susun	31
II.1.4 Ruang Lingkup Rumah Susun	32
II.1.5 Asas Rumah Susun	32

II.1.6	Jenis-Jenis Rumah Susun.....	34
II.1.7	Sistem Kepemilikan.....	35
II.1.8	Klasifikasi Rumah Susun.....	35
II.1.9	Kriteria Rumah Susun.....	37
II.1.10	Kriteria Berdasarkan Ketinggian Bangunan.....	40
II.1.11	Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun	43
II.1.12	Perbandingan Tipe-Tipe Rumah.....	47
II.1.13	Fasilitas Rumah Susun	50
II.2	Tinjauan Khusus.....	52
II.2.1	Pemilihan Tapak.....	52
II.2.2	Kriteria Pemilihan Tapak.....	54
II.3	Studi Banding Perancangan Sejenis.....	55
II.3.1	Perumahan Broydenborg di Antwerp, Belgia.....	55
II.3.2	Sosial Hausing Blok A Noordstrook, Belanda.....	58
II.3.3	Apartemen perumahan sosial di Nanterre	60
II.3.4	Kesimpulan Studi Banding	62
BAB III ELABORASI TEMA		65
III.1	Tinjauan Tema.....	65
III.1.1	Pengertian Arsitektur Tropis Modern.....	65
III.1.2	Karakteristik Arsitektur Tropis Modern.....	67
III.2	Interpretasi Tema	68
III.2.1	Tinjauan Orientasi Bangunan	69
III.2.2	Sirkulasi Udara	71
III.2.3	Strategi Bangunan Tropis Modern	75
III.3	Studi Banding Tema Sejenis	76

III.3.1	Hotel Butik Harding, Sri Lanka.....	76
III.3.2	Martin Modern Residential Building, Singapura	78
III.3.3	Kemilau Hotel, Indonesia	80
III.3.4	Kesimpulan Studi Banding Tema.....	83
BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN		85
IV.1	Analisis Kondisi Lingkungan.....	85
IV.1.1	Lokasi Tapak.....	85
IV.1.2	Batasan Tapak.....	85
IV.1.3	Peraturan Pemerintah	86
IV.1.4	Potensi Tapak.....	86
IV.1.5	Analisa Tapak.....	87
IV.2	Analisis Fungsional.....	93
IV.2.1	Analisis Pengguna	93
IV.2.2	Analisa Jumlah Pengguna.....	95
IV.2.3	Kebutuhan Ruang.....	96
IV.2.4	Besaran Ruang	98
IV.2.5	Organisasi Ruang.....	103
IV.2.6	Hubungan Ruang.....	106
IV.3	Analisis Struktur Dan Kontruksi	107
IV.3.1	Analisis Struktur Bawah	107
IV.3.2	Analisis Struktur Badan.....	108
IV.3.3	Analisis Struktur Atap.....	109
IV.4	Analisis Utilitas.....	109
IV.4.1	Analisis Jaringan Air Bersih Dan Air Kotor.....	110
IV.4.2	Analisis Sistem Jaringan Sampah	111

IV.5 Analisis Ruang Dalam Dan Ruang Luar	111
IV.5.1 Analisis Ruang Dalam	111
IV.5.2 Analisis Ruang Luar	112
IV.6 Analisis Bencana Dan Keamanan.....	113
BAB V KONSEP PERANCANGAN	116
V.1 Konsep Dasar	116
V.2 Rencana Tapak	117
V.2.1 Pemintakan.....	117
V.2.2 Tata Letak	118
V.2.3 Sirkulasi Dan Parkir.....	119
V.3 Konsep Gubahan Massa.....	121
V.3.1 Gubahan Masaa	121
V.3.2 Fasad Bangunan.....	122
V.4 Konsep Ruang Dalam Dan Ruang Luar.....	123
V.4.1 Konsep Ruang Dalam.....	123
V.4.2 Konsep Ruang Luar.....	123
V.5 Konsep Kontruksi.....	124
V.5.1 Kontruksi Bagian Atas	124
V.5.2 Kontruksi Badan Bangunan	124
V.5.3 Kontruksi Bagian Bawah	124
V.6 Konsep Utilitas	124
V.6.1 Konsep Jaringan Air Bersih Dan Air Kotor	124
V.6.2 Konsep Jaringan Sampah	125
V.6.3 Konsep Jaringan Listrik.....	125
BAB VI HASIL PERANCANGAN	161

VI.1 Arsitektural	161
VI.2 Struktural	182
VI.3 Utilitas	192
VI.4 Perspektif Exterior	200
VI.5 Perspektif Interior	204
DAFTAR PUSTAKA	157



DAFTAR GAMBAR

Gambar II. 1 Bentuk Denah Bangunan	45
Gambar II. 2 Tapak Desa Ateuk Pahlawan.....	52
Gambar II. 3 Tapak Desa Mibo	53
Gambar II. 4 Tapak Desa Lampulo.....	53
Gambar II. 5 Perumahan Broydenborg di Antwerp	56
Gambar II. 6 site plan dan denah Perumahan Broydenborg di Antwerp	154
Gambar II. 7 Sosial Hausing Blok A Noordstrook	58
Gambar II. 8 Denah lay out dan fasad bangunan	59
Gambar II. 9 Apartemen perumahan sosial di Nanterre	61
Gambar II. 10 Tampak samping bangunan	61
Gambar III. 1 sirkulasi dalam bangunan	73
Gambar III. 2 macam-macam sun shading device	74
Gambar III. 3 Fasad Bangunan Dan Perspektif Bangunan Hotel Butik	76
Gambar III. 4 Kolam Sebagai Penghawaan Alami	77
Gambar III. 5 Fasad Bangunan Martin Modern Residential Building.....	78
Gambar III. 6 Area Terbuka Hijau.....	79
Gambar III. 7 Fasad Bangunan Hotel Kemilau.....	80
Gambar III. 8 Overhang Pada Hotel Kemilau.....	81
Gambar III. 9 Denah Dan Tampak Kemilau Hotel	82
Gambar IV. 1 Lokasi Tapak Terpiilih.....	85
Gambar IV. 2 Analisa Matahari Pada Tapak	87
Gambar IV. 3 Analisa Hujan Pada Tapak	88
Gambar IV. 4 Lubang Resapan Biopori.....	89
Gambar IV. 5 Analisa Angin	89
Gambar IV. 6 Analisa Kebisingan Pada Tapak	90
Gambar IV. 7 Analisa sirkulasi Pada Tapak	91
Gambar IV. 8 Analisa View Pada Tapak	92
Gambar IV. 9 Analisa Fasilitas Penunjang	93

Gambar IV. 10 Organisasi ruang makro	103
Gambar IV. 11 Organisasi ruang mikro Hunian Tipe 24.....	103
Gambar IV. 12 Organisasi ruang mikro Hunian Tipe 36.....	104
Gambar IV. 13 Organisasi ruang mikro Mushaala	104
Gambar IV. 14 Organisasi ruang mikro Ruang serbaguna	104
Gambar IV. 15 Organisasi ruang mikro Toserba	105
Gambar IV. 16 Organisasi ruang mikro Kantin	105
Gambar IV. 17 Organisasi ruang mikro Kantor Pengelola	105
Gambar IV. 18 Organisasi ruang mikro Klinik.....	106
Gambar IV. 19 Organisasi ruang mikro Pos satpam.....	106
Gambar IV. 20 Hubungan Ruang Hunian Tipe 24	106
Gambar IV. 21 Hubungan Ruang Tipe 36	107
Gambar IV. 22 Hubungan Ruang Fasilitas Lainnya	107
Gambar IV. 23 Pondasi sumuran	108
Gambar IV. 24 Sistem jaringan air bersih.....	110
Gambar IV. 25 Sistem jaringan air kotor	111
Gambar IV. 26 Sistem Jaringan Sampah	111
Gambar IV. 27 Ventilasi silang.....	112
Gambar IV. 28 Kebun Komnal	113
Gambar IV. 29 Material Ramah Lingkungan	113
Gambar IV. 30 Hydrant Box.....	114
Gambar IV. 31 Tangga Darurat	114
Gambar IV. 32 Sistem pengawasan cctv.....	115
 Gambar V. 1 Zonasi tapak	 117
Gambar V. 2 Tata Letak Bangunan	118
Gambar V. 3 Satuan Ruang Parkir Mobil	120
Gambar V. 4 Satuan Dimensi Parkir Sepeda Dan Motor.....	121
Gambar V. 5 Satuan Parkir Disabilitas	121
Gambar V. 6 Gubahan Massa Rumah Susun	122
Gambar V. 7 Vertical garden dan kisi-kisi kayu.....	122
Gambar V. 8 Kaca Rendah Emisi	123

Gambar VI. 1 Site Plan	127
Gambar VI. 2 Lay Out Plan	127
Gambar VI. 3 Denah Basement	128
Gambar VI. 4 Denah Lantai 1	128
Gambar VI. 5 Denah Lantai Tipikal 2-4	129
Gambar VI. 6 Denah Kamar Tipe 40	129
Gambar VI. 7 Denah Kmar Tipe 36	130
Gambar VI. 8 Denah Mushalla	130
Gambar VI. 9 Denah Pos Satpam	131
Gambar VI. 10 Tampak Depan Dan Belakang	131
Gambar VI. 11 Tampak Samping	132
Gambar VI. 12 Potongan A-A	132
Gambar VI. 13 Potongan B-B	133
Gambar VI. 14 Potongan Kawasan	133
Gambar VI. 15 Detail Fasad Dan Ornamen	134
Gambar VI. 16 Renc. Kusen Basement	134
Gambar VI. 17 Renc. Kusen Lantai 1	135
Gambar VI. 18 Renc. Kusen Lantai tipikal 2-4	135
Gambar VI. 19 Detail Kusen 1	136
Gambar VI. 20 Detail Kusen 2	136
Gambar VI. 21 Detail Kusen 3	137
Gambar VI. 22 Renc.Tangga, Ramp, Lift, dan Void basement	137
Gambar VI. 23Renc.Tangga, Ramp, Lift, dan Void Lantai 1	138
Gambar VI. 24 Renc.Tangga, Ramp, Lift, dan Void lantai Tipikal 2-4	138
Gambar VI. 25 Detail Tangga	139
Gambar VI. 26 Detail Ramp	139
Gambar VI. 27 Detail Lift	140
Gambar VI. 28 Detail Kamar Mandi	140
Gambar VI. 29 Renc. Lansekap Kawasan	141
Gambar VI. 31 Denah Rencana Pondasi	141
Gambar VI. 32Detail Pondasi	142

Gambar VI. 33 Renc. Sloof Basement.....	142
Gambar VI. 34 Renc. Sloof Lantai 1	143
Gambar VI. 35 Denah Rencana Balok.....	143
Gambar VI. 36 Denah Renc. Ring Balok.....	144
Gambar VI. 37 Denah Kolom Basement	144
Gambar VI. 38 Denah Kolom Lantai 1	145
Gambar VI. 39 Denah Kolom Lantai Tipikal 2-4.....	145
Gambar VI. 40 Tabel Penulangan.....	146
Gambar VI. 41 Rencana Atap	146
Gambar VI. 42 Detail Kuda- Kuda Atap	147
Gambar VI. 43 Renc. Elektrikal Basement.....	147
Gambar VI. 44 Renc. Elektrikal Lantai 1	148
Gambar VI. 45 Renc. Elektrikal Lantai Tipikal 2-4.....	148
Gambar VI. 46 Renc. Air Bersih, Air Kotor, Kotoran Dan Hujan Basement.....	149
Gambar VI. 47 Renc. Air Bersih, Air Kotor, Kotoran, Dan Hujan Lantai 1 Dan Kawasan.....	149
Gambar VI. 48 Renc. Air Bersih, Air Kotor, Kotoran, Dan Hujan Lantai Tipikal 2-4	150
Gambar VI. 49 Rencana Instalasi Kebakaran Basement	150
Gambar VI. 50 Rencana Instalasi Kebakaran Lantai 1	151
Gambar VI. 51 Rencana Instalasi Kebakaran Lantai Tipikal 2-4	151
Gambar VI. 52 Detail Septictank Dan Resapan.....	152
Gambar VI. 53 View Depan.....	152
Gambar VI. 54 View Samping/ Belakang.....	153
Gambar VI. 55 Bird Eye View.....	153
Gambar VI. 56 3D Khusus.....	154
Gambar VI. 57 View Kamar	154
Gambar VI. 58 View Lobby.....	155
Gambar VI. 59 View Kantin	155
Gambar VI. 60 View Mushalla	156
Gambar VI. 61 View Kantor Pengelola	156

DAFTAR TABEL

Tabel II. 1 Tipe-tipe rumah susun menurut ukurannya.....	49
Tabel II. 2 Tabel Penilaian Pemilihan Tapak.....	54
Tabel IV. 1 Studi Aktivitas Pengguna	94
Tabel IV. 2 Studi Kebutuhan Ruang Hunian Dan Sifat Ruang.....	96
Tabel IV. 3 Studi Kebutuhan Ruang Komunal Dan Sifat Ruang	97
Tabel IV. 4 Besaran Ruang Hunian Tipe 24.....	98
Tabel IV. 5 Besaran Ruang Hunian Tipe 36.....	98
Tabel IV. 6 Besaran Ruang Mushalla	99
Tabel IV. 7 Besaran Ruang Kantor Pengelola	99
Tabel IV. 8 Besaran Ruang Serbaguna	100
Tabel IV. 9 Besaran Ruang Minimarket	100
Tabel IV. 10 Besaran Ruang Caffetaria	101
Tabel IV. 11 Besaran Ruang Lahan Parkir Dan Lap.Outdoor	101
Tabel IV. 12 Besaran Ruang Klinik.....	101
Tabel IV. 13 Besaran Ruang Fasilitas Bersama.....	102
Tabel IV. 14 Besaran Ruang Pos Satpam	102
Tabel IV. 15 Rekapitulasi Besaran Ruang	102
Tabel V. 1 Zonasi Pemintakan	118
Tabel V. 2 Kriteria Satuan Ruang Parkir	119
Tabel V. 3 Golongan Parkir	120

BAB I

PENDAHULUAN

I.1 Latar belakang

Kota Banda Aceh, ibukota Provinsi Aceh, telah mengalami peningkatan harga tanah yang signifikan dalam beberapa tahun terakhir. Fenomena ini disebabkan oleh berbagai faktor, termasuk pertumbuhan ekonomi, urbanisasi, dan terbatasnya lahan yang tersedia di pusat kota. Menurut data dari Badan Pertanahan Nasional (2024) Aceh, harga tanah di beberapa kawasan strategis Banda Aceh telah meningkat hingga 300% dalam kurun waktu lima tahun terakhir.

Pertumbuhan penduduk dan pembangunan yang pesat dalam beberapa tahun terakhir di Kota Banda Aceh menyebabkan meningkatnya permintaan akan tempat tinggal, terutama bagi masyarakat menengah ke bawah. Namun, tingginya harga tanah di kota ini telah menjadi kendala utama bagi banyak warga untuk memiliki rumah yang layak.

Harga tanah di Kota Banda Aceh pada tahun 2024 sangat bervariasi tergantung pada lokasi dan kedekatannya dengan pusat kota serta fasilitas umum. Secara umum, harga tanah di Banda Aceh berkisar antara Rp 1,4 juta hingga Rp 2,5 juta per meter persegi di kawasan-kawasan yang lebih terjangkau seperti di Syiah Kuala dan Banda Raya. (<https://www.99.co/id/jual/tanah/banda-aceh> di akses tahun 2024) Untuk area yang lebih strategis seperti Baiturrahman yang dekat dengan pusat bisnis dan tempat-tempat penting, harga tanah bisa jauh lebih tinggi, mulai dari Rp 2 juta hingga lebih dari Rp 1,62 miliar per meter persegi, tergantung pada ukuran dan lokasinya. Sementara itu, di Lueng Bata, harga tanah berkisar antara Rp 1,8 juta hingga Rp 2,8 juta per meter persegi. (<https://www.99.co/id/jual/tanah/banda-aceh> di akses tahun 2024)

Peningkatan harga tanah ini berdampak langsung pada kemampuan masyarakat untuk memiliki tempat tinggal. Banyak warga Banda Aceh, terutama dari kalangan menengah ke bawah, yaitu mereka penduduk berumur 15 tahun ke atas yang bekerja menurut status pekerjaan utama di kota banda aceh, menurut Badan Pusat Statistik (Agustus 2024) mereka mengalami kesulitan dalam membeli rumah atau tanah

untuk tempat tinggal. Hal ini menyebabkan sebagian masyarakat terpaksa tinggal di daerah pinggiran kota atau bahkan di kabupaten tetangga seperti Aceh Besar, di mana harga tanah masih relatif lebih terjangkau.

Pemerintah Kota Banda Aceh telah menyadari masalah ini dan berupaya untuk mengatasi isu kepemilikan tempat tinggal. Salah satu program yang dijalankan adalah pembangunan rumah susun sederhana sewa (rusunawa) untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Namun, menurut laporan dari Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Banda Aceh tahun 2024, Data rumah susun yang terdapat di Kota Banda Aceh saat ini menurut Google Maps hanya terdapat 8 rumah susun yang diperuntukkan untuk para pegawai negeri, guru, mahasiswa dan masyarakat (2024) jumlah unit yang tersedia masih belum mencukupi untuk memenuhi kebutuhan masyarakat.

Rumah susun sering kali menjadi solusi untuk mengatasi kepadatan penduduk di perkotaan serta menyediakan tempat tinggal yang lebih terjangkau bagi masyarakat, terutama bagi mereka yang berpenghasilan menengah ke bawah. menurut Badan Pusat Statistik (Agustus, 2024) dari golongan buruh tetap, buruh tidak tetap, karyawan, pegawai, owner dan pekerja keluarga berjumlah 113.790 jiwa.

Perancangan rumah susun ini perlu mempertimbangkan berbagai aspek seperti kebutuhan sosial budaya masyarakat Aceh, kondisi iklim tropis, efisiensi energi, dan integrasi dengan fasilitas publik. Penerapan prinsip *sustainable building* pada bangunan rumah susun untuk masyarakat menengah ke bawah merupakan salah satu tema yang cocok dengan kebutuhan dan fungsionalitas bangunan. Pendekatan ini tidak hanya ramah lingkungan, tetapi juga dapat meningkatkan kualitas hidup penghuni dan mengurangi biaya operasional jangka panjang.

Secara keseluruhan, judul ini merangkum pendekatan solusi perumahan yang lebih ekonomis dan efisien untuk masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah di tengah tantangan kenaikan harga tanah di kawasan urban, khususnya di Kota Banda Aceh.

Dengan mempertimbangkan latar belakang ini, perancangan rumah susun bagi masyarakat menengah ke bawah diharapkan dapat menjadi solusi yang efektif untuk mengatasi masalah perumahan di Kota Banda Aceh, sekaligus meningkatkan

kualitas hidup warganya.

I.2 Rumusan masalah

1. Bagaimana merancang rumah susun sederhana di Kota Banda Aceh dalam mengatasi keterbatasan lahan dan tingginya harga tanah?
2. Bagaimana penerapan prinsip *sustainable building* dapat diintegrasikan dalam perancangan rumah susun?
3. Apa saja aspek sosial, budaya, dan lingkungan lokal yang perlu dipertimbangkan dalam merancang rumah susun di Kota Banda Aceh?
4. Bagaimana desain rumah susun dapat mengakomodasi kebutuhan perumahan jangka panjang bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah?

I.3 Tujuan Perancangan

1. Merancang rumah susun sederhana yang dapat menjadi solusi efektif bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah di Kota Banda Aceh menghadapi tantangan tingginya harga tanah.
2. Mengintegrasikan prinsip *sustainable building* dalam perancangan rumah susun sederhana untuk menciptakan hunian yang meningkatkan kualitas hidup penghuni.
3. Mengidentifikasi dan mempertimbangkan aspek sosial, budaya, dan lingkungan lokal dalam perancangan rumah susun di Kota Banda Aceh.
4. Mengembangkan desain rumah susun yang mampu mengakomodasi kebutuhan perumahan jangka panjang bagi masyarakat menengah ke bawah.

I.4 Manfaat Perancangan

Perancangan arsitektur rumah susun di Kota Banda Aceh memiliki beberapa manfaat penting, baik dalam konteks arsitektural maupun dalam konteks yang lebih luas. Berikut adalah rincian manfaat dari perancangan arsitektur ini:

1. Menyediakan hunian terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah: Perancangan rumah susun akan membantu masyarakat yang mengalami kesulitan membeli rumah akibat tingginya harga tanah di Kota Banda Aceh. Hal ini dapat mengurangi angka kekurangan hunian dan memberikan akses tempat tinggal yang layak dan aman bagi kalangan menengah ke bawah.
2. Mengoptimalkan penggunaan lahan di kawasan perkotaan: Rumah susun dirancang untuk memaksimalkan penggunaan lahan yang terbatas, terutama di kota-kota besar seperti Banda Aceh. Dengan demikian, perancangan ini akan membantu mengatasi masalah keterbatasan lahan di kawasan perkotaan.
3. Meningkatkan kualitas hidup melalui penerapan prinsip *sustainable building*: Integrasi konsep *sustainable building* dalam perancangan rumah susun akan menghasilkan bangunan yang ramah lingkungan, efisien dalam penggunaan energi, dan hemat biaya operasional. Hal ini dapat meningkatkan kenyamanan dan kualitas hidup penghuni dalam jangka panjang.
4. Mempertahankan keseimbangan sosial, budaya, dan lingkungan lokal: Dengan mempertimbangkan aspek sosial dan budaya lokal dalam perancangan, rumah susun dapat memenuhi kebutuhan masyarakat Aceh secara tepat dan menjaga harmoni dengan lingkungan sekitar. Ini akan membantu menciptakan hunian yang tidak hanya fungsional tetapi juga relevan dengan nilai-nilai masyarakat setempat.
5. Mengurangi tekanan urbanisasi di pinggiran kota: Dengan menyediakan hunian terjangkau di pusat kota, rumah susun dapat membantu mengurangi tekanan urbanisasi di pinggiran kota atau kabupaten tetangga, di mana masyarakat berpenghasilan rendah cenderung bermigrasi karena harga tanah yang lebih terjangkau.
6. Memberikan solusi jangka panjang terhadap kebutuhan perumahan: Desain rumah susun yang fleksibel dan fungsional akan mampu mengakomodasi perubahan kebutuhan perumahan masyarakat dalam jangka panjang, sehingga memberikan hunian yang berkelanjutan dan

relevan di masa depan.

I.4.1 Manfaat Bagi Penulis

1. Pengembangan Keahlian: Meningkatkan kemampuan dalam perancangan arsitektur kompleks dan pemecahan masalah perkotaan.
2. Portofolio Profesional: Menghasilkan karya yang dapat menjadi showcase kemampuan dalam menangani proyek perumahan skala besar.
3. Jaringan Profesional: Membangun koneksi dengan berbagai pemangku kepentingan dalam industri konstruksi dan perencanaan kota.
4. Kontribusi Sosial: Memberikan sumbangsih nyata terhadap pemecahan masalah perumahan di kota tempat penulis menimba ilmu.

I.4.2 Manfaat bagi Lingkungan

1. Reduksi Urban Sprawl: Mengurangi ekspansi kota ke area pinggiran, membantu melestarikan lahan hijau dan pertanian.
2. Efisiensi Sumber Daya: Meminimalkan penggunaan sumber daya melalui desain yang efisien dan teknologi hemat energi.
3. Mitigasi Perubahan Iklim: Berkontribusi pada pengurangan emisi karbon melalui desain yang mendorong gaya hidup berkelanjutan.
4. Biodiversitas Perkotaan: Mengintegrasikan ruang hijau vertikal yang dapat mendukung keanekaragaman hayati urban.

I.4.3 Manfaat bagi Masyarakat

1. Akses Perumahan: Meningkatkan akses masyarakat menengah ke bawah terhadap hunian yang layak dan terjangkau.
2. Kohesi Sosial: Menciptakan lingkungan yang mendorong interaksi sosial dan rasa komunitas.
3. Peningkatan Kualitas Hidup: Menyediakan lingkungan hidup yang lebih sehat dan nyaman dibandingkan pemukiman padat tidak terencana.
4. Pemberdayaan Ekonomi: Membuka peluang untuk aktivitas ekonomi

skala mikro dalam kompleks perumahan.

Melalui manfaat-manfaat komprehensif ini, perancangan rumah susun di Banda Aceh tidak hanya menjawab kebutuhan spesifik akan perumahan terjangkau, tetapi juga memberikan dampak positif yang luas pada berbagai aspek kehidupan kota dan masyarakatnya. Proyek ini berpotensi menjadi model inovatif dalam mengatasi tantangan perumahan perkotaan di Indonesia, sambil memberikan manfaat multidimensi bagi berbagai pemangku kepentingan.

I.5 Pendekatan Perancangan

A. Konteks Sosial-Budaya

- a. Mengintegrasikan nilai-nilai budaya Aceh dalam desain arsitektur.

B. Menyediakan ruang komunal yang mendukung interaksi sosial

C. Adaptasi Iklim dan Lingkungan

- b. Menerapkan prinsip desain bioklimatik untuk merespon iklim tropis.
- c. Mengoptimalkan ventilasi alami dan pencahayaan untuk efisiensi energi.

D. Observasi

Melakukan studi lapangan melalui pengamatan langsung untuk mengetahui kondisi fisik lokasi dan data eksisting, sarana prasarana yang tersedia serta faktor penunjang dan potensi yang ada.

E. Studi Literatur

- d. Merupakan kajian terhadap tulisan-tulisan dan karya-karya perumahan yang ada di media cetak dan elektronik untuk mendapatkan berita dan perkembangan yang dapat dijadikan acuan konsep.
- e. Referensi tertulis berupa buku atau tesis untuk mendukung penulisan.
- f. Studi banding adalah studi perbandingan bangunan atau ruang yang ada dan hubungannya satu sama lain.

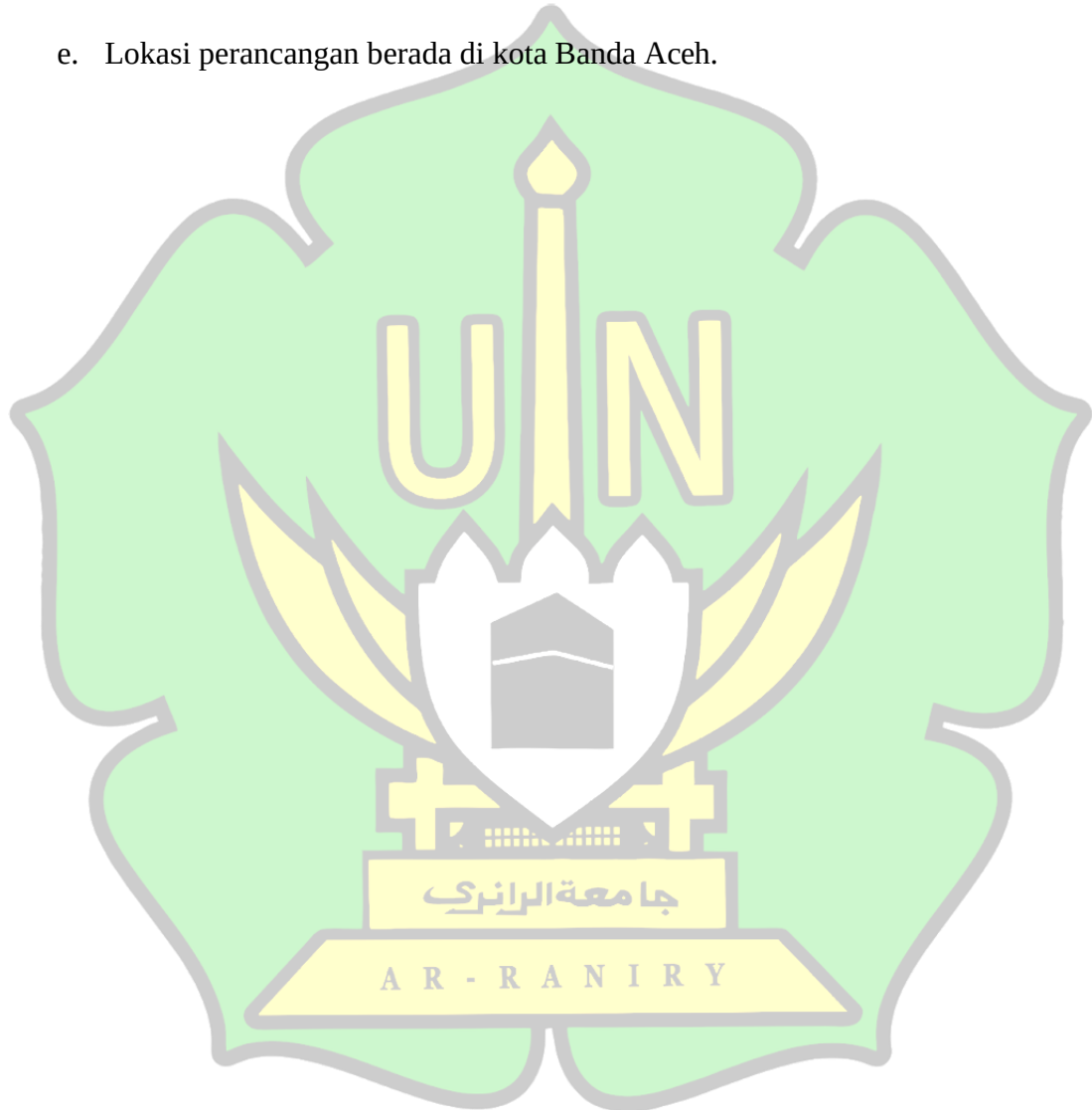
F. Analisis Data

Membuat deskripsi masalah berdasarkan data yang terkumpul dan analisis berdasarkan landasan teori yang terkait dengan masalah yang ada.

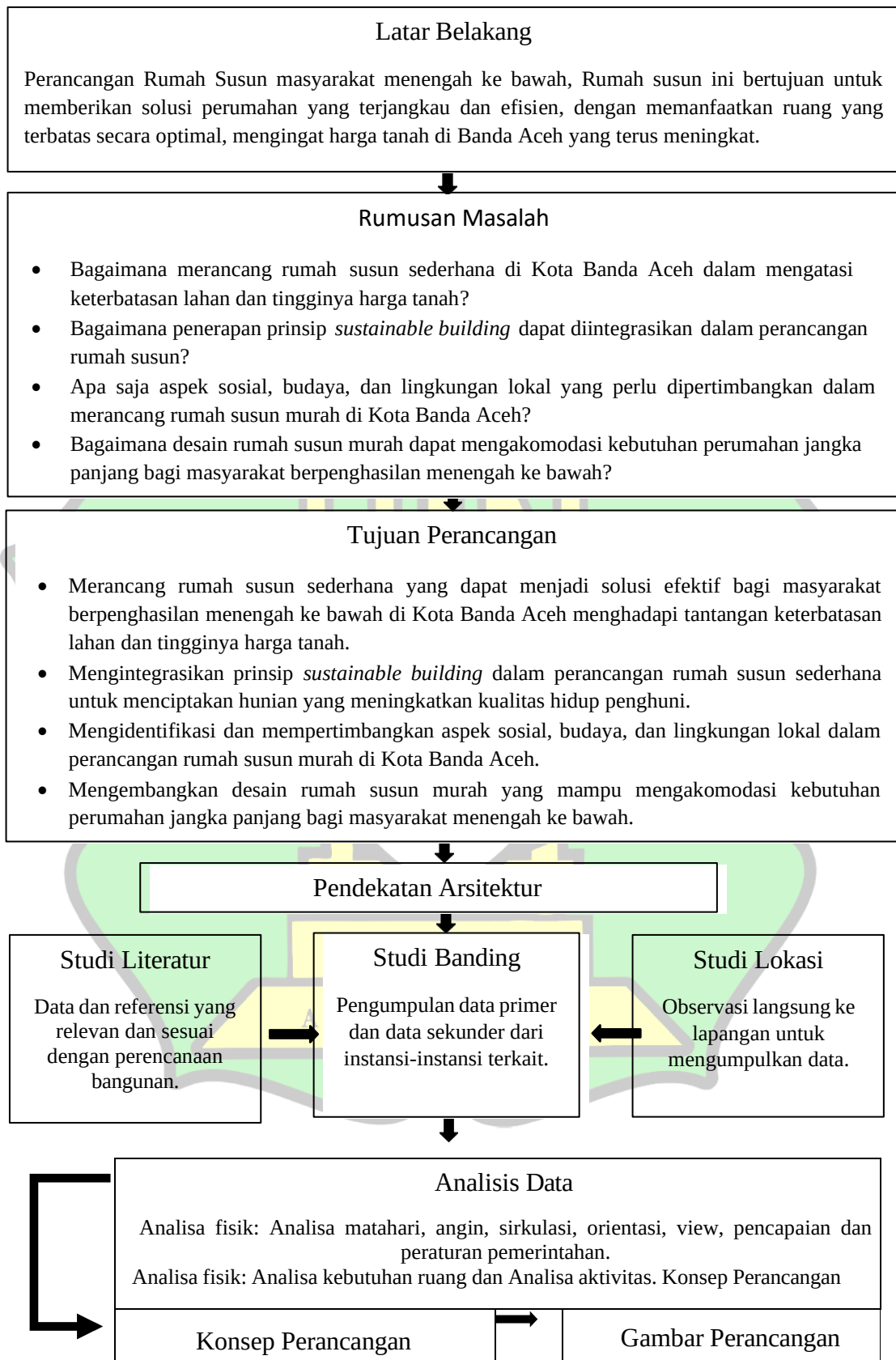
I.6 Batasan dan ruang lingkup

Perancangan akan berfokus pada:

- a. Pengguna merupakan masyarakat menengah ke bawah
- b. Perancangan tipologi unit hunian yang beragam.
- c. Integrasi fasilitas umum dan ruang terbuka hijau.
- d. Sistem utilitas dan manajemen limbah yang efisien.
- e. Lokasi perancangan berada di kota Banda Aceh.



I.7 Kerangka Pikir



I.8 Sistematika Laporan

BAB I: PENDAHULUAN

Berisi penjelasan latar belakang, menguraikan permasalahan utama, yaitu tingginya harga tanah di kota banda aceh dan pentingnya solusi berupa rumah susun., rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, serta batasan dan ruang lingkup.

BAB II: DESKRIPSI OBJEK RANCANGAN

Menguraikan tinjauan umum objek rancangan, tinjauan khusus dan studi banding perancangan sejenis.

BAB III: ELABORASI TEMA

Menjelaskan tinjauan tema, interpretasi tema dan studi banding tema sejenis sehigga menghasilkan pedekatan tema.

BAB IV: ANALISA

Menganalisis permasalahan yang telah dirumuskan terdiri dari Analisa kondisi lingkungan, Analisa fungsional, Analisa struktur, konstruksi, utilitas dan Analisa lainnya sesuai dengan kebutuhan.

BAB V: KONSEP PERANCANGAN

Tahap terakhir penyelesaian yang telah dianalisis melalui tahapan konsep dasar, rencana tapak, konsep bangunan, konsep ruang dalam, konsep struktur, konsep lansekap dan konsep lainnya sesuai kebutuhan.