

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Kawasan Pemukiman Padat**

Kawasan yang padat penduduk berpotensi untuk penambahan bangunan, yang dapat membentuk berbagai macam bentuk tatanan kawasan. Sehingga, tingkat kepadatan cukup tinggi, dan ruang-ruang tersebut dimanfaatkan oleh penduduk sebagai sarana untuk beraktivitas maupun interaksi. Interaksi adalah kunci dari semua kehidupan sosial. Tanpa adanya interaksi tidak mungkin ada kehidupan bersama. Hal ini memperlihatkan peran ruang bersama sangat penting, keberadaanya tidak dapat dihilangkan begitu saja (Sutedjo, 1992). Dalam penjelasan lain Wijanarka (2001), menjelaskan bahwa kampung merupakan pemukiman pada area kota yang dibentuk oleh konsep keruangan dalam kurun waktu yang sangat lama dengan pemukiman yang merupakan penduduk asli dan bersifat homogen (Wijanarka, 2001).

Sementara Turner (1972) mengatakan bahwa kampung merupakan kawasan pemukiman kumuh dengan ketersediaan sarana umum buruk atau tidak ada sama sekali (Turner, 1985). Dewasa ini, kehidupan di Kampung juga menantang pemukiman untuk bisa bertahan hidup dengan segala keterbatasan dan sumber daya. Ruang sudah sangat terbatas dan kebutuhan datang dengan sangat cepat dan banyak. Perubahan terpaksa dilakukan penduduk agar bisa bertahan hidup dan tidak sedikit yang melangkahi perencanaan kota bahkan pemerintah. Sebuah kampung adalah bagian dari pemukiman informal dan area tidak terencana yang sangat padat dan kurang nyaman (Ellisa, 2016). Dari beberapa penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya sebuah kampung merupakan pemukiman informal yang padat dan memiliki penduduk homogen, infrastruktur serta ciri bermukim yang terus tumbuh sebagai cikal bakal sebuah kota.

## **2.2 Hunian Vertikal di Jakarta**

Kepadatan penduduk di Jakarta hingga saat ini mencapai 16.704 jiwa/km<sup>2</sup> (Moerti, 2020). Bahkan kota Jakarta menempati urutan ke-17 sebagai kota terpadat di seluruh dunia (Kolb, 2019). Dengan jumlah penduduk yang padat tentunya akan terus bertambah untuk kedepannya. Ketersediaan lahan dan kebutuhan yang tidak selaras memerlukan adanya solusi untuk memiliki tempat tinggal yang layak untuk penduduk. Terus berkurangnya lahan dengan bertambahnya penduduk membuat hunian vertikal menjadi salah satu solusi yang dapat memecahkan dari permasalahan tersebut. Kebanyakan hunian vertikal di Jakarta berupa apartemen dan rumah susun

## **2.3 Hunian Kos**

Hunian kos atau biasa yang disebut dengan kos-kosan merupakan kebutuhan bagi para penduduk yang tidak terlalu tinggi seperti apartemen mulai dari harga maupun besaran ruangnya (Jihan, 2017). Agar memperoleh hunian kos yang sesuai dengan yang diinginkan, akan memperhatikan dari segi kualitas atau kenyamanan hunian kos, kelengkapan fasilitas, harga sewa, keunggulan lokasi (Wijoyo, 2019). Lokasi hunian kos dan kenyamanan pada bangunan merupakan poin yang sering banyak dicari oleh orang-orang yang hendak tinggal di kos-kosan.

Selain itu, kelengkapan fasilitas juga menjadi poin tambahan untuk menyewa kos karena fasilitas yang ditawarkan oleh pemilik dapat beragam seperti fasilitas kamar (kamar mandi dalam, tempat tidur, lemari pakaian, meja), fasilitas umum (ketersediaan tempat parkir, dapur umum, ruang tamu, ruang komunal, taman). Bahkan ada fasilitas tambahan seperti televisi, wifi, AC/kipas angin, sehingga dengan adanya fasilitas yang ditawarkan dapat memberikan kebutuhan yang banyak diminati oleh calon penghuni (Wijoyo, 2019).

## **2.4 Ruang Komersial**

Bangunan tidak hanya sebatas tempat hunian, tetapi bangunan didirikan untuk menjawab fungsi sebagai usaha maupun sosial (UU No. 28 Tahun

2002 Tentang Bangunan Gedung). Dengan fungsi bangunan sebagai usaha yang didirikan untuk mendukung fungsi komersial untuk keperluan bisnis sehingga faktor lokasi yang strategis memegang peran penting bagi kesuksesan bangunan tersebut (Rafael, 2017). Contoh-contoh bangunan komersial diantaranya seperti retail, kios, dan pertokoan. Bangunan komersial yang direncanakan untuk mendatangkan adanya keuntungan bagi pemilik maupun penggunanya, seperti ruko yang disewakan pemiliknya serta tempat penginapan sewa (hunian kos) memberikan penghasilan berkelanjutan (Khoirunnisa & Yetti, 2019).

## **2.5 Penerapan Desain Bioklimatik**

Dalam penggunaan energi yang efisien untuk bangunan yang sehat dan dapat mencapai strategi desain bioklimatik. Arsitektur bioklimatik merupakan kombinasi dari masing-masing *sustainability*, kesadaran pada lingkungan, pendekatan organik untuk perkembangan solusi yang berupa syarat-syarat dan alam natural, serta dari segi karakteristik yang ada pada area tapak, iklim mikro lokal maupun topografi dan konteks lingkungan (Almusaed, 2011, hlm. 219). Dari adaptasi kondisi lingkungan dan iklim yang menjadi bagian dari arsitektur vernakular (Suwarno & Ikaputra, 2020). Dapat dilihat dari waktu ke waktu hunian yang terlihat dari segi sejarah perumahan banyak yang menggunakan *passive solar energy* yang menjadi prinsip dasar untuk menyimpan panas di iklim tertentu (Almusaed, 2011, hlm. 220).

Strategi dalam desain bioklimatik digunakan untuk memberikan pencahayaan dan pengudaraan alami bagi bangunan, tetapi yang paling penting adalah strategi desain dapat memberikan suhu ruang yang nyaman bagi penggunanya (Altan et al, 2016). Strategi desain merupakan tahapan yang dilakukan dalam proses desain suatu bangunan. (Altan et al, 2016) menjelaskan strategi tersebut, yaitu:

1. Orientasi Bangunan
2. Massa Bangunan

3. Pemilihan Material Pada Bangunan
4. *Landscaping*
5. Iklim Mikro Tapak
6. Pencahayaan Alami
7. *Space Conditioning*

Strategi desain memiliki tujuh poin yang saling berkaitan satu sama lain dijelaskan di majalah Altan et al (2016). Pada orientasi bangunan dapat mempengaruhi letak bukaan pada bangunan (Altan et al, 2016), namun perlu sebelumnya untuk melakukan analisis kondisi tapak yang diteliti. Aliran udara dan *sun path* menjadi salah satu pertimbangan yang utama dari orientasi massa bangunan. Pada *landscaping* dan iklim mikro merupakan poin strategi yang saling berhubungan. Seperti pemberian elemen air dan tanaman pada kawasan tapak dapat membuat tapak menjadi lebih sejuk dan area pada pengerasan yang di tapak akan diberikan *heat island effect* yaitu suhu udara yang ada di tapak akan terasa semakin panas yang masuk pada area tapak (Altan et al, 2016). Hal tersebut dapat memberikan salah satu bentuk dari perencanaan yang mempengaruhi iklim di sekitar lingkungan tapak.

Pada sisi utara dan selatan menjadi bukaan yang utama agar cahaya adanya sirkulasi udara dapat masuk dengan maksimal. Selain itu, sisi utara dan selatan untuk area bangunan yang memanjang jika pada tapak dan lingkungannya memungkinkan. Untuk melakukan hal tersebut juga berhubungan dengan adanya pertimbangan pada pencahayaan alami. Pemilihan material tergantung dari iklim yang berada di luar bangunan pada tapak (Altan et al, 2016). Dalam pemilihan material akan mempengaruhi terhadap kondisi iklim di area tapak dan setiap material memiliki daya serap yang berbeda-beda. Poin terakhir *space conditioning* dilakukan untuk mengatur iklim yang terdapat pada tapak. Bentuk dari adanya *space conditioning* merupakan bukaan yang berupa ventilasi untuk pengaliran udara alami yang efektif digunakan di area iklim lembab seperti Indonesia (Altan et al, 2016).

## 2.6 Konsep Bangunan Sehat

Menerapkan strategi untuk menciptakan bangunan hijau yang berperan penting untuk menciptakan bangunan yang sehat. Kesehatan harus dicapai karena manusia menghabiskan 90% waktunya di dalam ruangan (Allen & Macomber, 2020). Menurut Allen & Macomber (2020) terdapat 9 basis faktor bangunan yang sehat diambil dari adanya penelitian interdisipliner yang dilakukan dalam 40 tahun, bangunan kesehatan yang bersangkutan adalah:

1. Ventilasi
2. Kualitas Udara
3. *Thermal Health*
4. Kualitas Air
5. Kelembapan
6. Debu dan Hama
7. Kebisingan dan Akustik
8. *Views* dan Pencahayaan
9. Keamanan dan Keselamatan

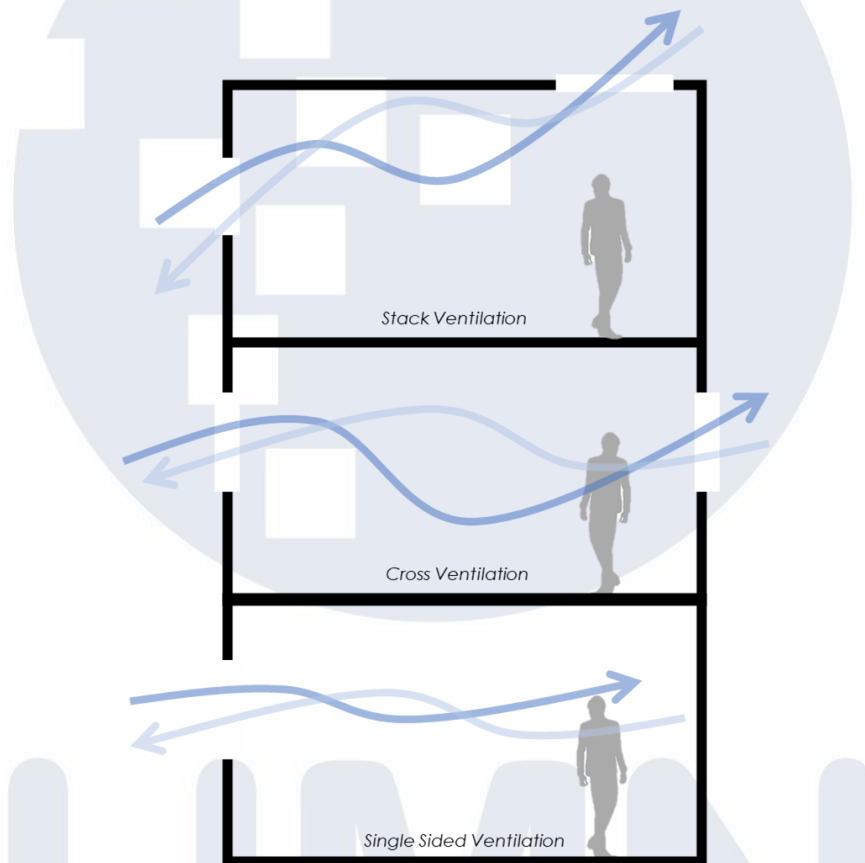


**Gambar 2.1 The 9 Foundations of a Healthy Building**

Sumber: Allen & Macomber, 2020

Poin pertama yang perlu uraikan adalah ventilasi udara, proses adanya pergantian udara dalam ruangan, baik secara alami maupun mekanis (Latifah, 2015, hlm. 136). Adapun definisi lain yaitu ventilasi sebagai masuknya udara ke dalam suatu bangunan dan menjadi faktor utama kesehatan dari ruang

*indoor* (Allen & Macomber 2020). Pergantian udara dari ventilasi dapat terjadi secara alami, tetapi untuk bangunan hijau menjadi target utamanya yaitu ventilasi udara yang alami. Terdapat empat sistem ventilasi yang diterapkan pada suatu ruangan. Sistem ventilasi yang alami terdiri dari *single sided*, *cross*, *stack* dan *mixed-strategy* (Izadyar et al, 2020).



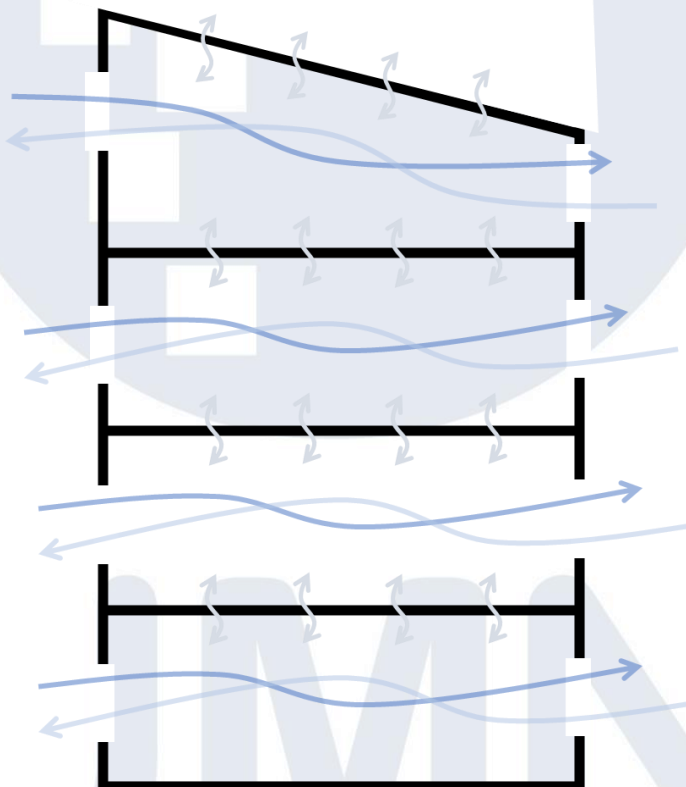
**Gambar 2.2 Sistem Ventilasi Udara Alami**

Sumber: Visualisasi oleh penulis, 2022

Sebagai daerah beriklim tropis, hampir semua gedung di Jakarta sudah dilengkapi dengan *Air Conditioner* (AC). Karena pendinginan dapat dilakukan dengan cara memperbanyak bukaan ventilasi pada bangunan. Tujuan tersebut agar mendapatkan sirkulasi udara yang maksimal. Banyaknya penggunaan sistem HVAC membuat sistem ini bertanggung jawab bertanggung jawab sebagai konsumen energi terbesar dari tipologi bangunan tempat tinggal, itu menyumbang 2/3 dari total energi bangunan (Omrani et al, 2017). Hal tersebut menjadi alasan lain perhatian khusus diberikan pada ventilasi alami dalam



desain tentang tipologi bangunan rumah tinggal. Sistem ventilasi melintang memiliki perhitungan untuk ruang udara masuk dan keluar ruangan. Batas kedalaman untuk target ventilasi silang berhubungan erat dengan ketinggian lantai ruang/bangunan (Edwards, 2000) & (Chu & Chiang, 2013). Maksimum direkomendasikan panjang bersih untuk memungkinkan sistem ventilasi silang dari lantai ke langit-langit kurang dari lima kali lebih tinggi (Chu & Chiang, 2013).



**Gambar 2.3 Sistem Sirkulasi Udara yang Disarankan**

Sumber: Aviv et al, diolah oleh penulis, 2022

Menurut Aviv et al (2020), membandingkan sistem ventilasi alami dengan sistem pemanas/pendingin, terutama di area yang sulit atau tidak mungkin mencapai kenyamanan termal dalam ruangan, ketika sistem ventilasi alami diarahkan ke pengguna (bernapas), harus dipisahkan dari sistem ventilasi alami. *The American Society of Heating, Refrigerating and Air-Conditioning Engineers* atau ASHRAE (2021) merekomendasikan untuk memasukkan

sebanyak mungkin udara alami ke dalam bangunan sesuai dengan standar yang berlaku. Allen & Macomber (2020) ventilasi menerima udara pada 30 cfm per orang. Sedangkan di Indonesia standar untuk pertukaran udara dalam ruangan adalah yang tercantum dalam SNI 03-6572-2001 (Badan Standarisasi Nasional, 2001).

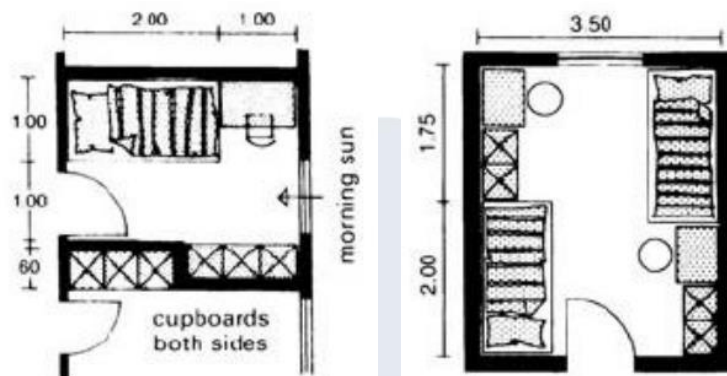
## 2.7 Tinjauan Arsitektur

Tinjauan arsitektur mengambil bentuk studi ergonomis, manusia menemukan ruang yang diperlukan dalam desain, terutama tempat tinggal pengguna.

### 2.7.1 Unit Kos

Pada rancangan kos, hunian yang disediakan untuk pemukim yaitu terdiri dari beberapa jenis tipe untuk kapasitas setiap unitnya. Ada dua jenis unit yang dirancang pada area tapak ini yang dapat mengakomodasikan penghuni yaitu dengan jumlah satu dan dua penghuni untuk tipe yang lebih besar dibandingkan kamar yang satu penghuni saja. Berikut adalah ruang-ruang yang mendukung adanya kawasan kos yang akan dirancang pada tapak.

#### a. Kamar Tidur

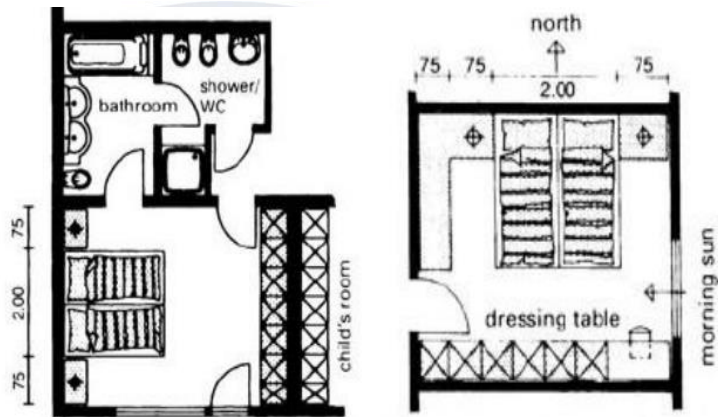


Gambar 2.4 Kamar Tidur *Single Bed*

Sumber: Data Arsitek Jilid 3 (2000, hlm. 257)

UNIVERSITAS  
MULTIMEDIA  
NUSANTARA

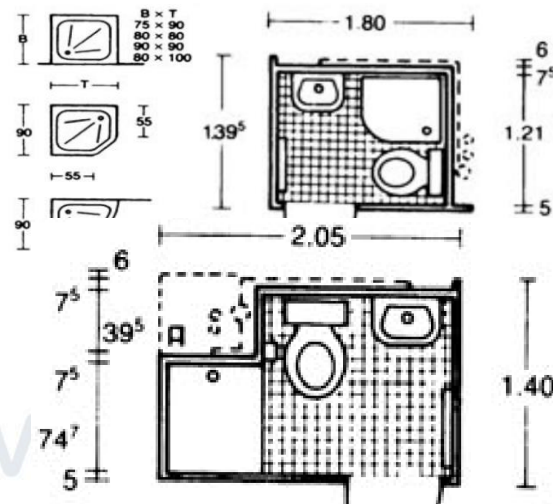




**Gambar 2.5 Kamar Tidur *Queen Bed***  
 Sumber: Data Arsitek Jilid 3 (2000, hlm. 257)

Dua studi kamar yang bertujuan untuk mengetahui luasan dalam ruangan memenuhi adanya standar ergometri, sehingga sirkulasi penghuni tidak terganggu meskipun luas ruangan tidak besar. Standar ruangan dapat memberikan studi untuk rancangan yang akan dibuat dengan dua jenis tipe yang berbeda.

b. Kamar Mandi

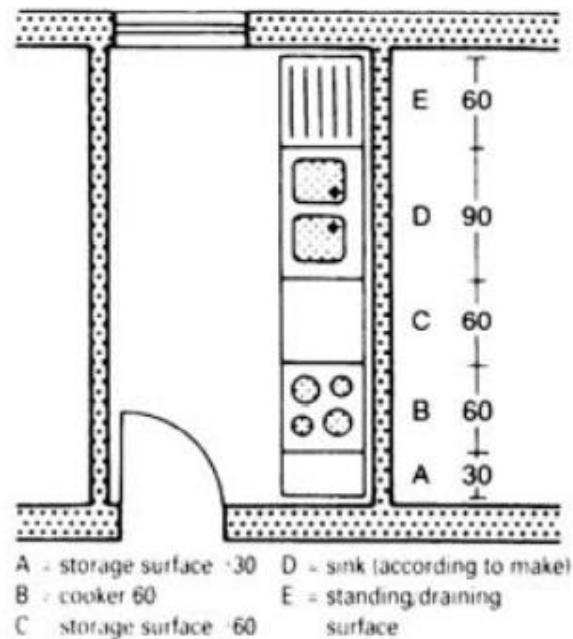


**Gambar 2.6 Standar Kamar Mandi**  
 Sumber: Data Arsitek Jilid 3 (2000, hlm. 264)

Letak *shower* mempengaruhi adanya *shaft service* yang ada pada kamar mandi dan berpengaruh pada sirkulasi manusia

agar peletakan *furniture* tidak mengganggu adanya aktivitas dalam ruang.

c. Kitchen Set

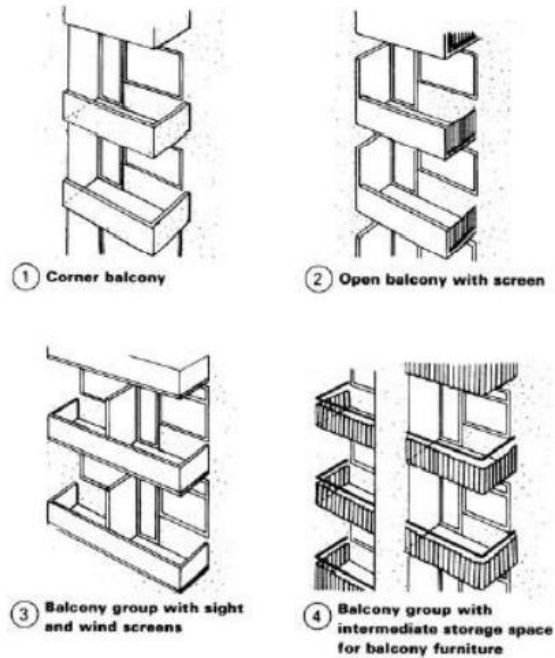


**Gambar 2.7 Standar Tata Ruang Dapur**

Sumber: Data Arsitek Jilid 3 (2000, hlm. 254)

Peletakan *kitchen set* yang tepat meskipun ruangan tidak terlalu besar pada ruangan kecil tetap dapat memberikan kenyamanan pada penghuni. Peletakan *sink*, kompor dan *storage* sebagai tiga benda yang lebih sering digunakan pada aktivitas dapur, harus memiliki jarak 3,6 meter hingga 5,5 meter antar benda (Banden-Powell, 2005).

d. Balkon



**Gambar 2.8 Standar Balkon**

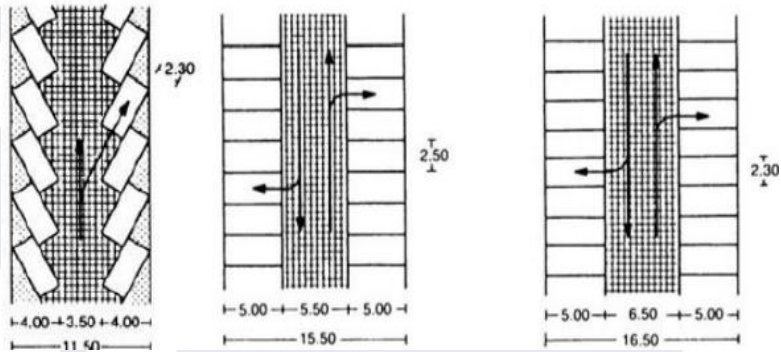
Sumber: Data Arsitek Jilid 3 (2000, hlm. 295)

Penempatan balkon dan bentuknya memberikan kesan yang berbeda-beda. Ada beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam mendesain balkon yang harus diperhatikan yaitu orientasi, privasi penghuni, dan bahan yang sesuai (Neufert & Neufert, 2000). Balkon bisa memberikan ruang ekstra di ruang sempit, serta bentuk desain bioklimatik yang akan dirancang pada kawasan tapak. Selain itu, balkon menjadi konsep bukaan yang dapat memperlancar sirkulasi udara dan cahaya untuk ruangan.

UNIVERSITAS  
MULTIMEDIA  
NUSANTARA

## 2.7.2 Fasilitas Kos

### a. Parkir

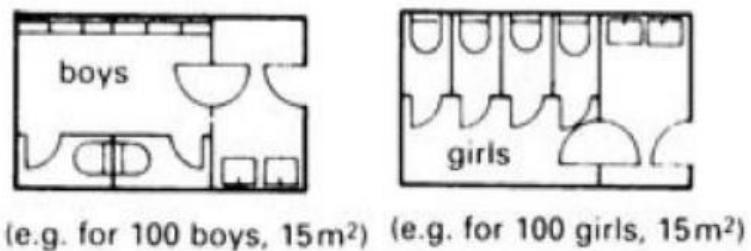


**Gambar 2.9 Tata Letak Parkir**

Sumber: Data Arsitek Jilid 3 (2000, hlm. 437)

Tata cara parkir dapat menentukan arah kendaraan yang disesuaikan dengan luasan bangunan yang ada. Lebar parkir mobil untuk pengguna cukup besar yaitu 2,5 meter dan panjang 5 meter. Parkiran memenuhi standar meskipun mendapat ruang sempit untuk area parkir tetap dengan ukuran yang standar agar pengguna tidak merasa sulit untuk sirkulasinya.

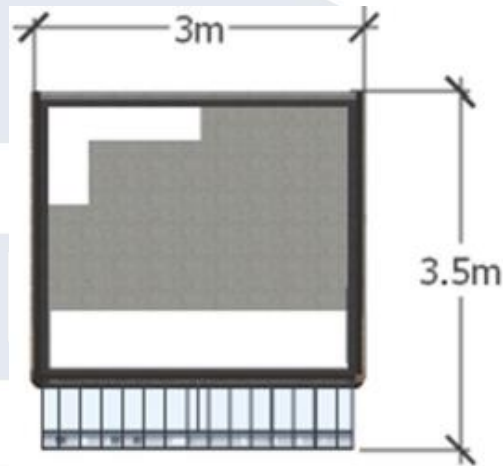
### b. Toilet Umum



**Gambar 2.10 Standar Toilet Umum**

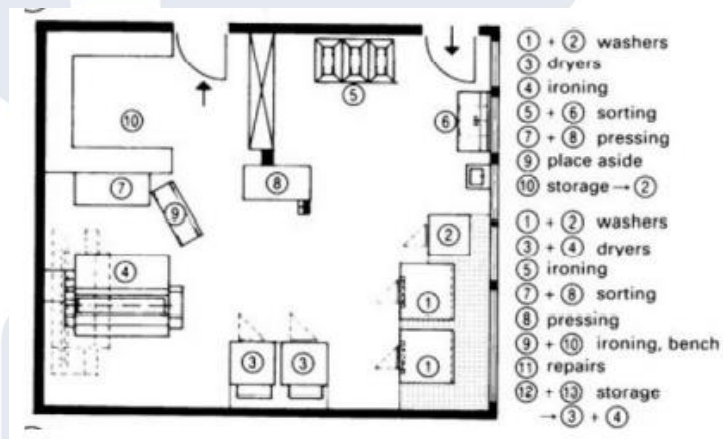
Sumber: Data Arsitek Jilid 3 (2000), hal. 308

c. Retail Makanan (food court)



**Gambar 2.11 Tata Ruang Retail Makanan**  
Sumber: Data Analisis Penulis, 2022

d. Laundry



**Gambar 2.12 Tata Ruang Laundry**  
Sumber: Data Arsitek Jilid 3 (2000, hlm. 306)

Adanya ruang *laundry* komunal memiliki perlengkapan yang dapat menjadi pembatas dalam area *laundry*. Pada ruang jasa dan ruang *laundry* dipisahkan agar kegiatan dalam tahap mencuci tidak saling mengganggu satu sama lain. Area sortir untuk menyortir dan menimbang pakaian pelanggan terletak di area depan. Area pengepresan adalah setelah area *scrubbing* dan sebelum penyimpanan pakaian

jadi. Pada praktiknya, area pemisah dan ruang penyimpanan berada dalam satu ruangan yang sama, karena memiliki 1 akses pintu untuk keluar masuk ruangan.

## 2.8 Studi Preseden Tentang Hunian Kos

### 2.8.1 Housing Apartment at Badade Nagar / Studio Frozen Music

Perancangan residential yang dilakukan oleh Arsitektur Studio Frozen Music melakukan penelitian hunian yang memiliki beberapa tipe di area pada tapaknya dan menjadikan hunian tersebut memberikan interaksi sosial untuk penghuninya. Konsep yang diterapkan pada bangunan ini adalah pemanfaatan sirkulasi secara alami seperti sirkulasi udara dan cahaya. ada konsep yang diterapkan bangunan ini bukaan pada balkon untuk memaksimalkan adanya sirkulasi alami yang masuk ke dalam bangunan dan menambah adanya nilai estetika. Tangga juga diberikan bukaan untuk mendapatkan sirkulasi udara sehingga area tangga tidak terlalu lembab. Bangunan ini selain konsep bukaan, menerapkan juga material yang terekspos pada material utama maupun struktur. Pada penekanan konsep material ini adalah arsitektur kontemporer untuk mengekspresikan antara bangunan dengan penghuni yang tinggal. Karakteristik dari material yang ditegaskan pada bangunan ini yaitu struktur kerangka yang membuat nilai estetik yang lebih menarik pada bangunan ini.

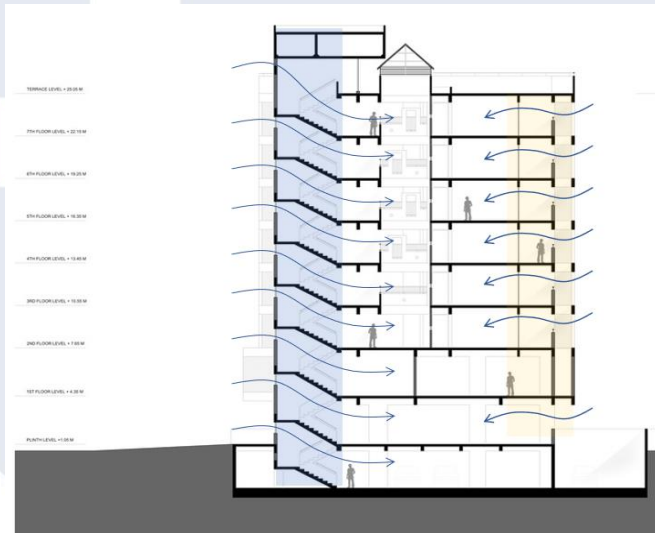


**Gambar 2.13 Housing Apartment at Badade Nagar / Studio Frozen Music**

Sumber: (<https://www.archdaily.com/992589/housing-apartment-at-badade-nagar-studio-frozen-music>)



Lokasi : Nashik, India  
Area : 53000 ft<sup>2</sup>  
Arsitek : Studio Frozen Music  
Tipologi : Apartemen  
Tahun : 2022



**Gambar 2.14 Sirkulasi Udara Apartemen**

Sumber: Archdaily.com, diolah kembali oleh penulis, 2022

Pada gambar di atas, area tersebut ditempatkan di antara setiap unit dan menjadi sumber udara dan sinar matahari, dimaksimalkan oleh langkah kaki berlubang bahwa udara dan cahaya dapat dilewati dari massa pilotis dan *skylight*. Pertukaran sirkulasi udara seimbang dengan adanya kepadatan hunian yang ada di bangunan tersebut. Massa yang ditumpuk dengan atap yang terfragmentasi menjadi respons lain untuk iklim tropis yang berpotensi memiliki lebih banyak sirkulasi udara ke bagian dalam gedung. Strategi lain adalah membuat jarak kemunduran di setiap sisi massa sehingga massa tidak akan menempel pada bangunan lain di sekitarnya dan itu juga membentuk kekosongan.



**Gambar 2.15 Pengolahan Denah**

Sumber: Archdaily.com, diolah kembali oleh penulis, 2022

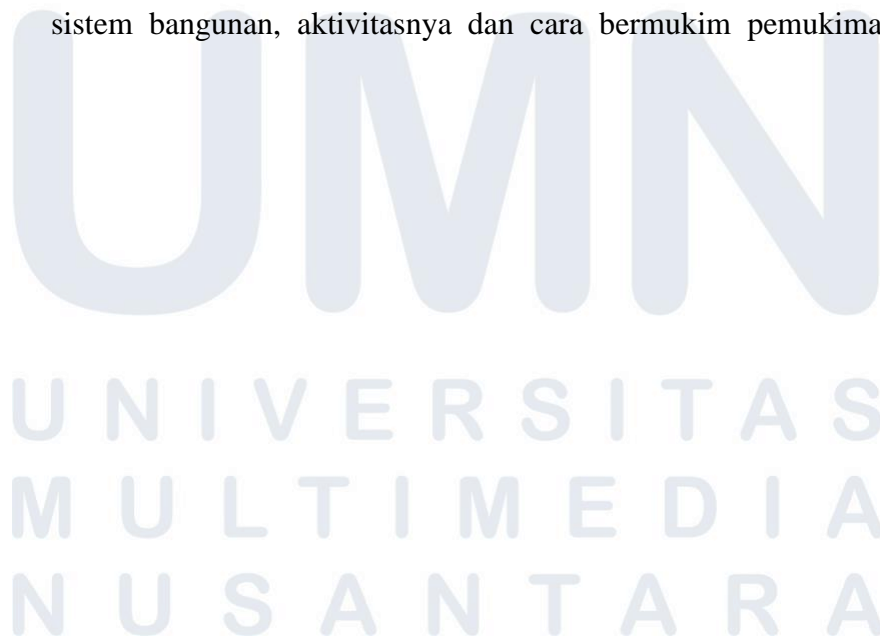
Pada denah terlihat banyak ventilasi Massa yang ditumpuk dengan atap yang terfragmentasi menjadi respons lain untuk iklim tropis yang berpotensi memiliki lebih banyak sirkulasi udara ke bagian dalam gedung. Strategi lain adalah membuat jarak kemunduran di setiap sisi massa sehingga massa tidak akan menempel pada bangunan lain di sekitarnya dan itu juga membentuk kekosongan.

Pada saat yang sama, massa yang ditumpuk dengan atap yang terfragmentasi menjadi respons lain untuk iklim tropis yang berpotensi memiliki lebih banyak sirkulasi udara ke bagian dalam gedung. Strategi lain adalah membuat jarak kemunduran di setiap sisi massa sehingga massa tidak akan menempel pada bangunan lain di sekitarnya dan itu juga membentuk kekosongan. Kekosongan massa pilotis terhubung ke kekosongan di ruang hijau tengah yang juga merupakan tangga dan ruang hijau di bagian belakang situs.

Dua area ini ditempatkan di antara setiap unit dan menjadi sumber

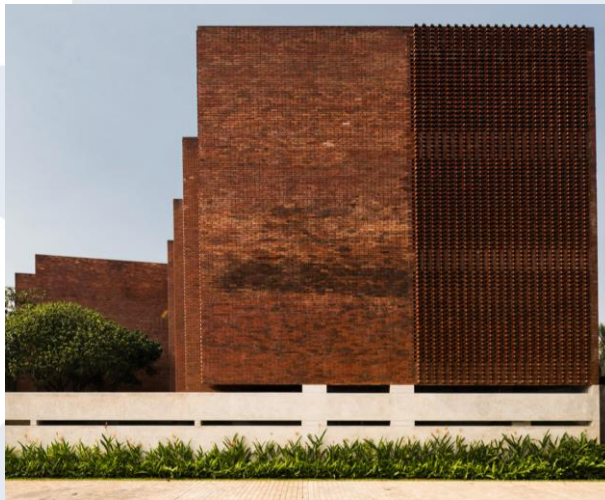
udara dan sinar matahari, dimaksimalkan oleh langkah kaki berlubang bahwa udara dan cahaya dapat dilewati dari massa pilotis dan *skylight*. Ruang kosong yang dibentuk oleh massa pilotis menjadi beberapa area pendukung bagi penghuni seperti area parkir, ruang komunal, *pantry* dan area binatu.

Melalui perancangan ini penulis melihat pandangan baru dalam merancang yang prioritasnya tentang bentuk yang banyak bukaan untuk adaptasi pemukim. Tanpa menghilangkan kekhasan maupun karakter dari tempat tinggal pemukiman, bangunan ini berhasil membuat pemukiman tinggal dengan nyaman dengan transisi bangunan yang dirancangnya. Karena perancang tetap memikirkan area publik yang bisa untuk berinteraksi sosial dan adanya area parkir juga memikirkan pemukim tetap aman dan nyaman. Tanpa harus parkir kendaraan di lahan yang berbeda perancang memberikan desain yang sudah menyatu. Pendekatan seperti ini dapat menjadi contoh bagi penulis dalam merancang karena topik penulis erat hubungannya dengan penggunaan dan peran jalan bagi pemukim Jalan Kebon Kacang 36. Transisi bangunan juga berpengaruh kepada sistem bangunan, aktivitasnya dan cara bermukim pemukiman.



### 2.8.2 Kos Haji Baun Public Residence / FFFAAARRR

Perancangan pada kos Haji Baun Public Residence yang dirancang oleh FFFAAARRR. Bangunan tersebut memiliki tujuan efisiensi manajemen, yang berarti lebih banyak ruang publik terbuka untuk dibagikan. Ini adalah salah satu brief utama untuk proyek yang menjadi inti dari pendekatan. Kombinasi garis besar, dan itu menghasilkan tidak hanya ruang linier tetapi juga berbentuk silang, dengan masing-masing memiliki mezzanine sebagai pilihan. Bersama dengan materialitas batu bata merah, koridor terbuka, dan rongga berulang dibawa ke dalam desain untuk membangun karakter arsitekturnya.



**Gambar 2.16 Kos Haji Baun *Public Residence***

Sumber: (<https://www.archdaily.com/985237/kos-haji-baun-public-reidence-fffaarr>)

Lokasi : Jakarta, Indonesia

Area : 1200 m<sup>2</sup>

Arsitek : FFFAAARRR

Tipologi : Apartemen

Tahun : 2019



**Gambar 2.17 Denah Kos Haji Baun**

Sumber: Archdaily.com, diolah kembali oleh penulis, 2022



**Gambar 2.18 Sirkulasi Udara dan Pencahayaan**

Sumber: Archdaily.com, diolah kembali oleh penulis, 2022

Bangunan ini juga memiliki ruang lain seperti area tempat duduk komunal terbuka di lantai dasar, dapur dan ruang makan di setiap lantai, aula serbaguna, dan ruang tamu untuk dukungan pemilik. Lantai dasar dirancang untuk kolaborasi, terpisah dari ruang pribadi di lantai pertama dan kedua. Kamar-kamar dengan jendela lebar menghadap ke timur dan fasad bangunan menghadap ke barat seluruhnya dilapisi dengan dinding bata ekspos yang menyaring suhu sinar matahari.

Banyaknya bukaan yang bertujuan untuk mengoptimalkan cahaya dan udara dari semua sisi bangunan. Menyediakan ruang komunal



untuk berinteraksi, berkomunikasi, dan bersosialisasi satu sama lain. Ruang komunal berada di setiap lantai dan adanya *void* dapat memaksimalkan agar sirkulasi di dalam ruangan tidak lembab. Dengan konsep bukaan yang banyak dengan konsep material dan dengan prinsip tambahan pada anggaran rendah maupun pemeliharaan bangunan, bangunan apartemen tersebut menjadi arsitektur yang sadar iklim dan manusiawi, yang didasarkan pada keberadaan dan kelangsungan hidup kehidupan manusia di bumi yang semakin ramai dan padat tanpa meninggalkan sisi kemanusiaan dengan menerapkan arsitektur yang berkelanjutan.

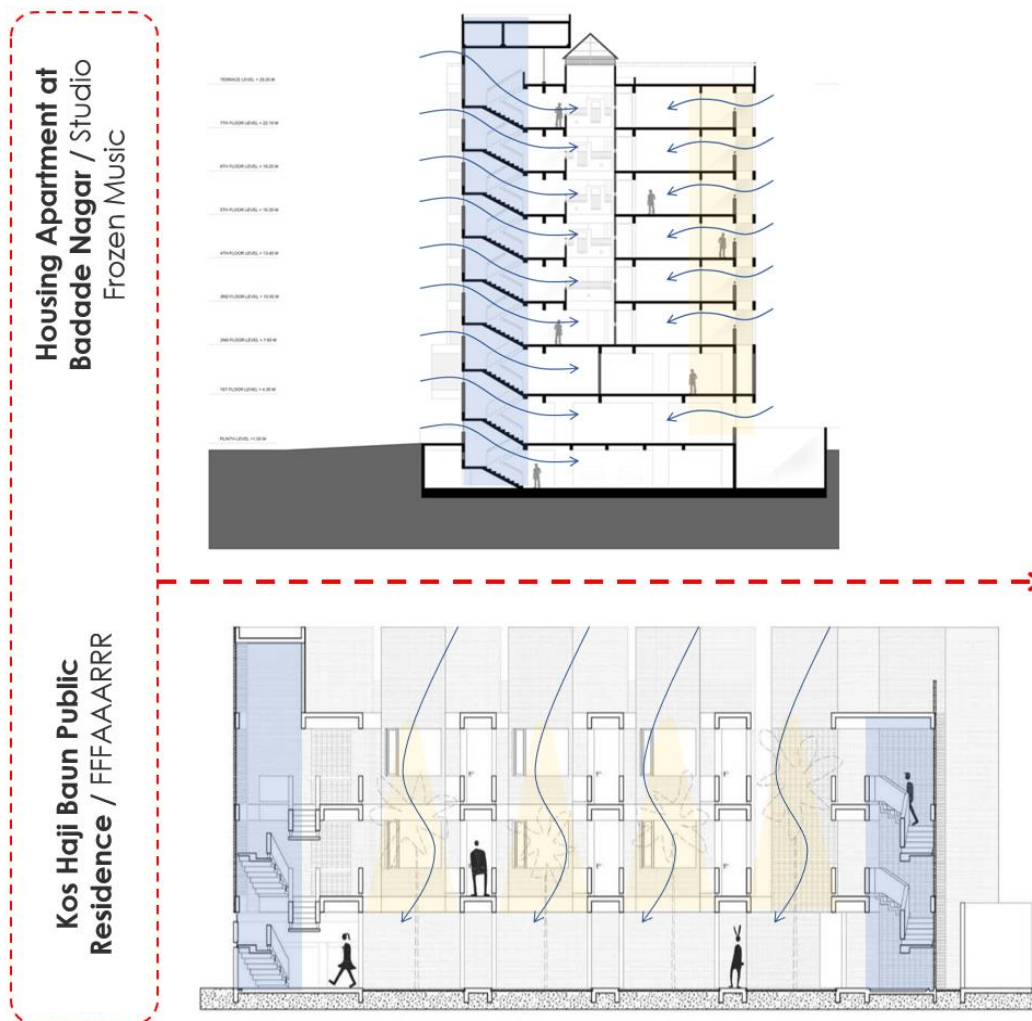
Melalui karya arsitektural ini, penulis dapat menerapkan metode serupa dalam perancangan penulis. Metode dengan pendekatan yang dilakukan FFFAAARRR bisa berfungsi dalam kawasan Jalan Kebon Kacang 36 yang cenderung menerapkan konsep arsitektur yang berkelanjutan secara vertikal pada tapak. Tetapi harus diadakan penyesuaian dengan kebutuhan, potensi dan keadaan fisik di Kebon Kacang. Penulis melakukan eksplorasi pada orientasi satu ruangan dapat mempengaruhi organisasi spasial seluruh kompleks. Karena potensi ini, kekosongan terbuka yang dapat diolah. Selain itu, unit rumah tambahan dapat dimasukkan ke dalam volume proyek. Proyek ini memang, kompleks area kos yang terintegrasi dengan taman vertikal, sirkulasi di setiap lantainya fleksibel.

## **2.9 Studi Zonasi**

Untuk mendapatkan massa bangunan yang sesuai dengan kebutuhan, standar dan aturan yang ada, penulis melakukan beberapa studi besaran massa dan pembagian massa dari studi preseden, peraturan seperti SNI dan komparasi dengan informasi di Data Arsitek. Pada preseden yang sudah dianalisis, penulis mendapatkan ukuran hunian kos yang ideal sesuai dengan aturan yang ada dan cara penerapan konsep bioklimatik yang baik dan benar pada suatu bangunan yang padat. Kemudian, besaran ini butuh repetisi sehingga fungsi



ruang menyesuaikan dari besaran ruang yang ada. Satuan ini juga disusun secara vertikal menjadikan hunian bagian kecil tersusun menjadi hunian lebih besar. Antar tipe hunian yang tersusun vertikal dihubungkan dengan tangga. Dengan begitu tercipta beberapa bentuk hunian besar untuk macam-macam besaran hunian kos.

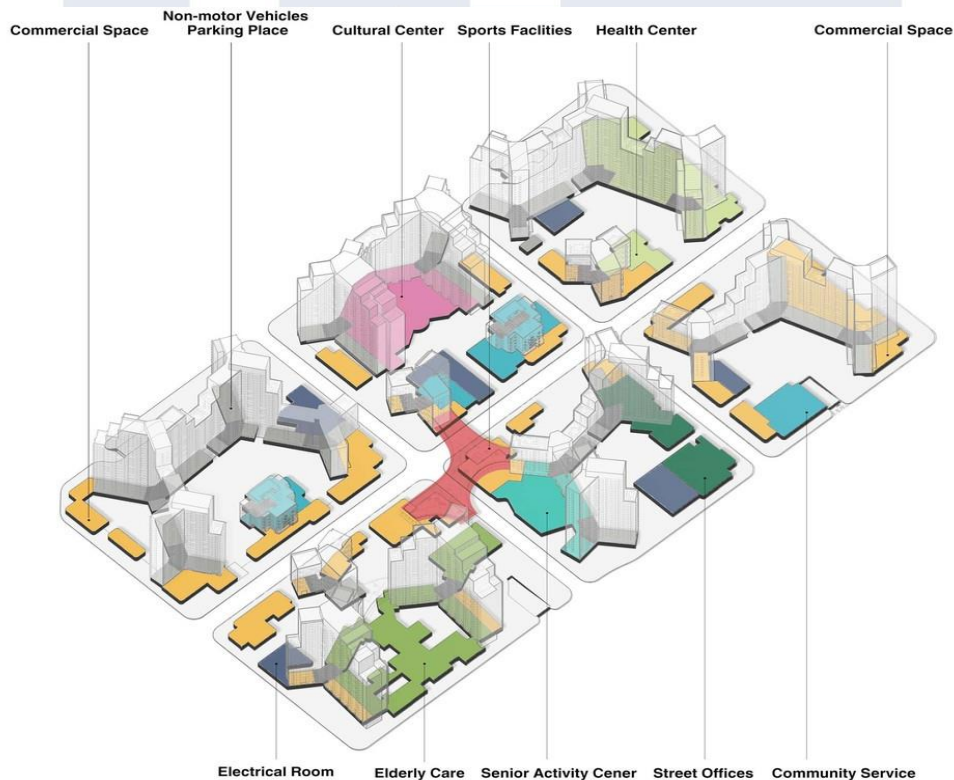


**Gambar 2.19 Perbandingan Preseden**

Sumber: Archdaily.com, Diolah oleh Penulis, 2022

UNIVERSITAS  
MULTIMEDIA  
NUSANTARA

Adanya studi preseden dua bangunan ini dapat menjadikan acuan untuk mendesain pada rancangan tapak yang sudah dianalisis. Untuk studi preseden mencari dua karena pada tapak nantinya memiliki dua tipe kos yang memiliki kamar mandi luar dan dalam. Preseden dapat membedah konsep yang akan diterapkan pada tapak yang ada. Dari studi preseden tersebut juga dapat memberikan pandangan terhadap penulis untuk menjadikan acuan dalam membagi zonasi area kos yang disesuaikan dengan kebutuhan penghuni.



**Gambar 2.20 Studi Pembagian Massa Bangunan Dalam Kawasan**

Sumber: Archdaily.com, 2022

Blok massa bangunan yang disesuaikan dengan adanya tipe hunian dan ruang yang mendukung pada kawasan Kebon Kacang. Gambar 2.20 dapat memberikan visualisasi untuk pembagian massa pada kawasan Jalan Kebon Kacang 36 yang sesuai dengan kebutuhan pemukim. Dengan begitu, penulis bisa menentukan luasan minimum untuk tipe hunian kos dengan hasil preseden dan hitungan dari SNI yang ada. Namun ada pula faktor yang harus dilihat

seperti kebutuhan pemukim untuk parkir kendaraan dalam bangunan yang khusus agar sirkulasi kendaraan maupun pejalan kaki tidak sama-sama menghambat satu sama lain. Hal ini mempengaruhi besaran ruang sehingga tidak bisa terlalu mendekati atau sama dengan standar. Kembali lagi kepada kekhasan daerah Jalan Kebon Kacang 36 yang ada penumpukan fungsi ruang.

