

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Menurut Badan Pusat Statistik (BPS), jumlah penduduk di Indonesia pada tahun 2024 berjumlah 281,6 juta penduduk, meningkat 1,11% dari sensus 2021-2023. Indonesia memiliki luas 1,9 juta km<sup>2</sup>, sehingga kepadatan penduduk rata-rata 149 jiwa/km<sup>2</sup> (Badan Pusat Statistik, 2025). Namun, pada kota-kota besar, jumlah penduduk melampaui angka nasional. Pada 2025, Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta sebagai ibu kota memiliki 10 juta penduduk dengan rata-rata 16,000 jiwa/km<sup>2</sup> (Badan Pusat Statistik, 2025). Angka ini mencerminkan kebutuhan ruang hidup yang semakin tinggi di Jakarta, tetapi lahan yang tersedia semakin terbatas akibat perkembangan infrastruktur dan fungsi komersial kota.

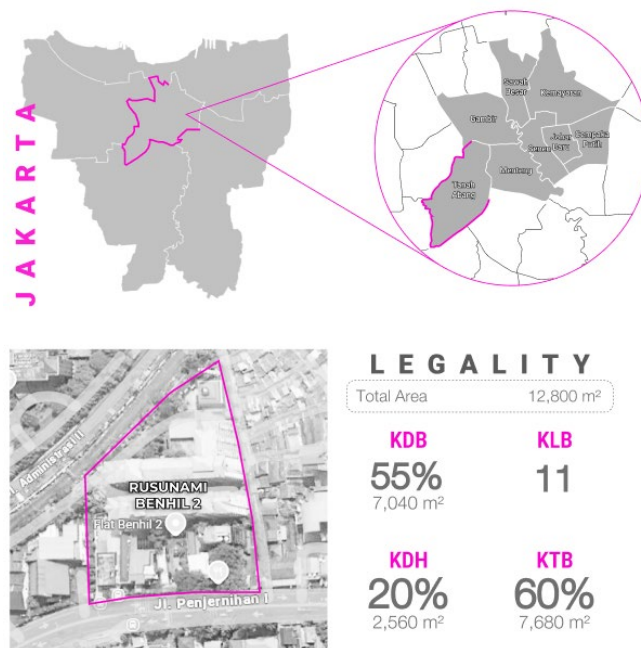
Keterbatasan lahan ini merupakan salah satu faktor yang mendorong solusi alternatif dengan efisiensi penggunaan lahan, yaitu hunian vertikal. Hunian vertikal dirancang untuk memanfaatkan ruang secara efisien melalui sistem bertingkat, sehingga memungkinkan lebih banyak penduduk untuk tinggal pada lahan yang lebih kecil. Hunian vertikal dapat berupa apartemen ataupun rumah susun dan dirancang untuk membuat penataan kota yang lebih teratur (Khoirina, 2025).

Meskipun hunian vertikal efisien secara pemakaian lahan, pendekatan ini seringkali mengesampingkan aspek sosial yang tumbuh dalam permukiman horizontal. Di kampung kota, interaksi sosial dapat terjadi secara organik melalui berbagai ruang sehari-hari seperti jalan kecil, teras rumah, atau ruang antarbangunan (Simone, 2004; Silver, 2008). Selain berfungsi sebagai tempat tinggal, rumah juga dapat menjadi ruang sosial dan sumber ekonomi bagi penghuninya (Kusno, 2010). Sebaliknya, pada hunian vertikal, kehidupan warga lebih terstruktur sehingga peluang interaksi spontan menjadi lebih terbatas (Dovey, 2009).

Rendahnya interaksi sosial dalam hunian vertikal sering dikaitkan dengan hilangnya jaringan sosial yang sebelumnya terbentuk secara organik di permukiman horizontal (van Kempen & Bolt, 2009). Kasus Rusun Griya Tipar Cakung (RGTC) menunjukkan bagaimana relokasi ke hunian vertikal dapat menimbulkan kesulitan adaptasi, konflik penggunaan ruang, serta lemahnya kohesi sosial (Aktual.com, 2016). Temkin & Rohe (1998) dan Aalbers & van Beckhoven (2010) juga mengemukakan bahwa model kepemilikan memengaruhi stabilitas komunitas; hunian sewa cenderung memiliki mobilitas tinggi sehingga ikatan sosial lebih sulit terbentuk (Temkin & Rohe, 1998; Aalbers & van Beckhoven, 2010).

Selain faktor kepemilikan, pengelolaan dan penggunaan ruang di rumah susun bersifat lebih ketat. Ruang-ruang komunal yang dirancang diartikan sebagai *conceived space* dan tidak dimodifikasi oleh penghuni (Lefebvre, 1974). Akibatnya, peluang bagi penghuni untuk mengapropriasi ruang atau menggunakannya secara fleksibel menjadi terbatas. Dalam konteks ini, ruang bersama biasanya hanya berfungsi secara formal dan fungsional, tanpa berkembang menjadi ruang sosial yang hidup; kondisi tersebut berkontribusi pada lemahnya kohesi sosial (Newman, 1972).

Namun, tidak semua rumah susun memiliki kondisi serupa. Terdapat beberapa hunian vertikal di mana penghuni mampu membentuk dinamika sosial yang kuat meskipun tinggal dalam sistem hunian vertikal. Salah satunya adalah Rumah Susun Sederhana Milik Bendungan Hilir 2 (Rusunami Benhil 2) yang terletak di Jakarta Pusat. Berbeda dengan RGTC yang bersifat rumah susun sewa, Rusunami Benhil 2 merupakan rumah susun milik, di mana penghuni memiliki hak penuh untuk memodifikasi unit dan menyewakannya kepada pihak lain. Model ini menghasilkan kombinasi unik antara stabilitas penghuni (pemilik) dan variasi sosial-ekonomi (penyewa) yang menciptakan jaringan sosial yang justru lebih hidup dan beragam.



Gambar 1 Lokasi Rusunami Benhil 2

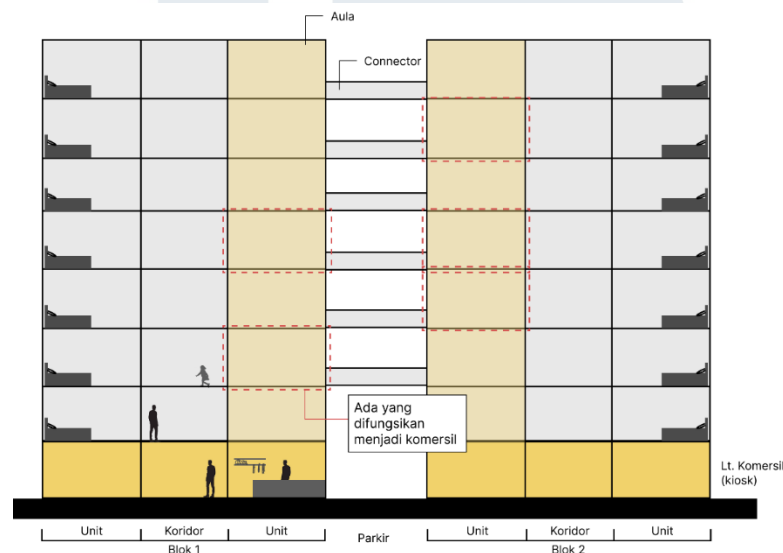
Gambar Diolah oleh Penulis (2026)

Rusunami Benhil 2 terletak di Bendungan Hilir, Jakarta Pusat, lokasi yang strategis karena berada di pusat kota dan dekat dengan stasiun kereta. Rusunami Benhil 2 dikelilingi oleh fungsi komersial, perkantoran, dan layanan publik, dan bagian utara tapak dibatasi oleh rel kereta api. Keberadaan rel tersebut mendorong munculnya aktivitas informal di sekitarnya, seperti warung-warung kecil, tempat berkumpul, serta pergerakan pejalan kaki yang memanfaatkan jalur tersebut sebagai akses harian. Di sisi timur, Rusunami Benhil 2 dibatasi oleh perkampungan yang padat. Interaksi antara dua kawasan dengan karakter berbeda ini berlangsung tanpa batasan fisik yang jelas. Sementara itu, bagian selatan tapak menghadap area dengan ragam fungsi formal; komersial, perkantoran, pemerintahan seperti kantor polisi, dan jaringan jalan arteri.

Akses menuju Rusunami Benhil 2 bersifat terbuka (*unrestricted access*). Jalur menuju area rel dapat diakses langsung oleh penghuni, tapi juga memungkinkan keluar-masuknya orang *luntang-lantung*. Hubungan antara rusun dan perkampungan di sisi timur juga tidak memiliki batas yang jelas,

sehingga aktivitas warga kampung dapat meluas ke area rusun. Keterbukaan akses ini menjadi salah satu faktor yang memengaruhi dinamika sosial, pola pergerakan, dan penggunaan ruang di lantai dasar rusun.

Rusunami Benhil 2 terdiri dari dua blok dengan koridor *double-loaded* dan ruang komunal berupa aula pada setiap lantai. Meskipun desainnya bersifat kaku dan linear, praktik keseharian penghuni menunjukkan adanya personalisasi pada ruang transisi. Kursi, rak sepatu, tanaman, hingga aktivitas ekonomi kecil di depan unit menjadi bentuk apropriasi ruang.



Gambar 2 Potongan Skematik Rusunami Benhil 2

Gambar diolah Oleh Penulis (2025)

Penghuni sering mengadakan kegiatan bersama seperti arisan, sarapan bersama, dan perayaan tahunan seperti 17 Agustus. Para penghuni merasa leluasa melakukan personalisasi, baik di ruang privat (unit) maupun ruang internal-publik (koridor). Dalam konteks hunian vertikal, personalisasi umumnya terbatas pada ranah non-spasial, seperti rasa memiliki (Altman, 1975). Namun, di Rusunami Benhil 2, tindakan personalisasi juga muncul dalam bentuk spasial, yaitu perubahan, penambahan, atau perluasan fungsi ruang seperti menaruh kursi, rak sepatu, dan tanaman di koridor depan unit. Menurut Altman (1975), personalisasi adalah salah satu bentuk kontrol terhadap ruang untuk

menciptakan kenyamanan dan identitas pribadi. Namun, di Rusunami Benhil 2, personalisasi juga menjadi alat untuk membangun interaksi sosial dan memperkuat hubungan sosial antarwarga.



Gambar 3 Koridor Rusunami Benhil 2

Foto Diambil Oleh Penulis (2025)

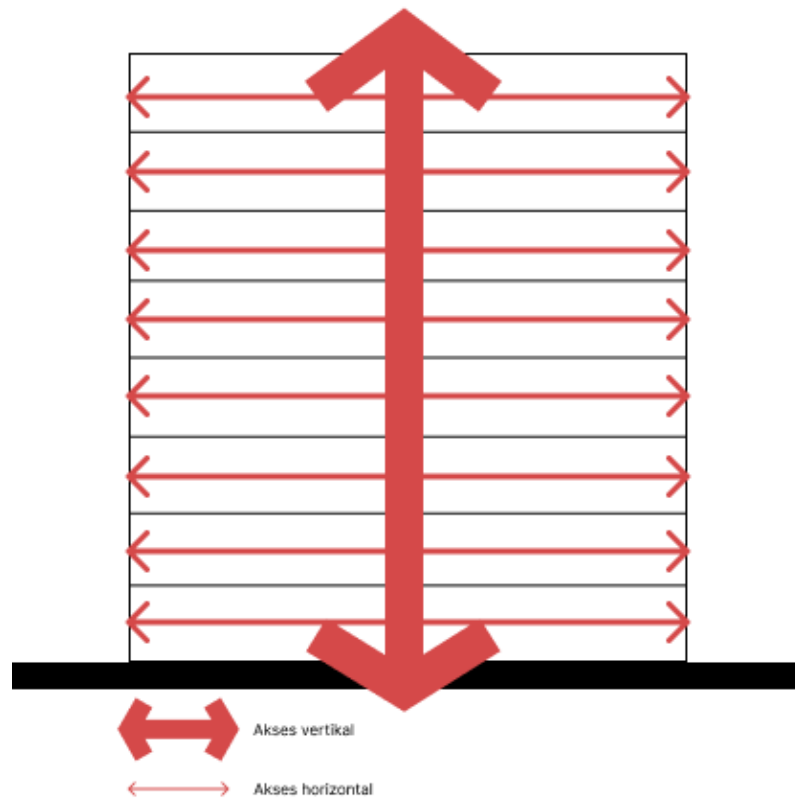
Di Rusunami Benhil 2, aktivitas sosial penghuni lebih banyak terjadi di ruang-ruang informal dan area transisi daripada di ruang komunal yang tersedia. Ini menunjukkan adanya kesenjangan antara desain ruang komunal yang direncanakan dengan cara penghuni memaknai dan menggunakan ruang dalam kehidupan sehari-hari. Ruang-ruang “sekunder” seperti koridor justru menjadi lebih aktif sebagai ruang sosial karena dekat dengan aktivitas rumah tangga dan mudah diawasi.

Menurut konsep *production of space* (Lefebvre, 1974), ruang bukan sekadar hasil desain arsitektur, melainkan produk sosial yang terus dibentuk melalui praktik, interaksi, dan makna yang diciptakan penggunaannya. Penghuni ikut “memproduksi” ruang melalui tindakan sehari-hari yang merefleksikan kebiasaan dan kebutuhan sosial mereka. Di Rusunami Benhil 2, personalisasi ini adalah bentuk dari produksi ruang, di mana ruang fisik yang tadinya standar disesuaikan dengan kebutuhan sosial.

*Production of space* di Rusunami Benhil 2 dapat dipahami juga melalui teori interaksionisme simbolik (Mead, 1934; Blumer, 1969), yang menekankan bahwa kehidupan sosial terbentuk melalui interaksi sehari-hari dan pemberian makna terhadap tindakan dan ruang. Maka dari itu, setiap modifikasi yang ada di koridor menjadi simbol relasi sosial yang terbangun antarwarga.

Struktur fisik Rusunami Benhil 2 yang terdiri dari dua blok hunian bertingkat dengan koridor *double-loaded* menunjukkan pola konektivitas yang berbeda dari permukiman horizontal. Akses antar hunian bersifat linear dan satu dimensi (melalui koridor dan tangga) yang menyebabkan interaksi sosial lebih mudah tersegregasi antar lantai. Setiap lantai berfungsi sebagai unit sosial tersendiri, sehingga penghuni dari lantai berbeda tidak memiliki alasan untuk bertemu secara natural.

Hal ini sesuai dengan kritik Dovey (2009) bahwa hunian vertikal menciptakan “segregasi vertikal”, di mana struktur ruang memisahkan penghuni secara fisik dan sosial (Dovey, 2009). Dalam permukiman horizontal, konektivitas yang padat seperti melalui jalan kecil atau teras depan rumah memudahkan pertemuan spontan. Namun, di Rusunami Benhil 2 untuk berinteraksi dengan tetangga di lantai lain penghuni harus melewati rute vertikal yang tidak mendorong spontanitas interaksi.



Gambar 4 Potongan Skematik Rusunami Benhil 2

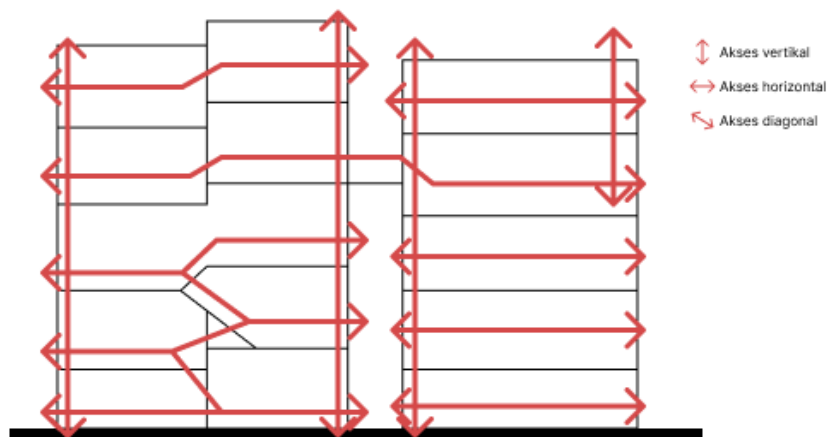
Gambar Diolah oleh Penulis (2025)

Untuk memahami bagaimana konektivitas ruang dapat mempengaruhi dinamika sosial dalam hunian vertikal, Kowloon Walled City dapat menjadi contoh komparatif yang ekstrem. Terletak di Hong Kong, Kowloon termasuk hunian vertikal, tapi mempunyai pola yang berbeda dengan hunian vertikal modern.

Pola konektivitas di Kowloon bersifat labirin, dengan jaringan ruang yang padat, bertingkat, dan sering berubah. Jalur sirkulasinya tidak linear, melainkan tumbuh secara organik melalui penambahan bangunan dan sambungan antarblok oleh penghuni. Akibat proses ini, jalur horizontal dan vertikal tidak mengikuti pola desain tunggal, tetapi terwujud sebagai jaringan berlapis yang muncul dari kebutuhan sehari-hari, sehingga orientasi di dalamnya tidak ditentukan oleh koridor linear seperti pada rusun konvensional, melainkan

oleh rangkaian ruang sempit, pergantian level, dan keterhubungan antarunit yang muncul secara organik dan *bottom-up*.

Kowloon mempunyai akses *split-level* yang menghubungkan banyak lantai sekaligus. Bangunan di Kowloon tumbuh melalui penambahan bangunan dengan tumpang tindih, saling menyambung, dan sering kali berada pada ketinggian yang berbeda. Ini menciptakan sirkulasi *split-level*, di mana satu ruang dapat diakses baik dari lantai bawah maupun lantai atas, dan perpindahan tidak harus mengikuti urutan vertikal yang linear. Pergerakan penghuni dapat berlangsung secara diagonal atau melalui sambungan antarblok yang dibangun secara mandiri, menghasilkan konektivitas yang *fluid* dan granular. Banyaknya titik akses dan hubungan horizontal-vertikal yang tidak beraturan membuka peluang besar bagi interaksi spontan, karena penghuni dapat saling bertemu pada berbagai ketinggian dan di berbagai ruang yang terbentuk dari aktivitas sehari-hari, seperti ruang transisi yang dihasilkan tanpa intervensi desain formal.



MULTIMEDIA  
NUSANTARA  
Gambar 5 Potongan Skematik Kowloon Walled City  
Gambar Diolah oleh Penulis (2025)

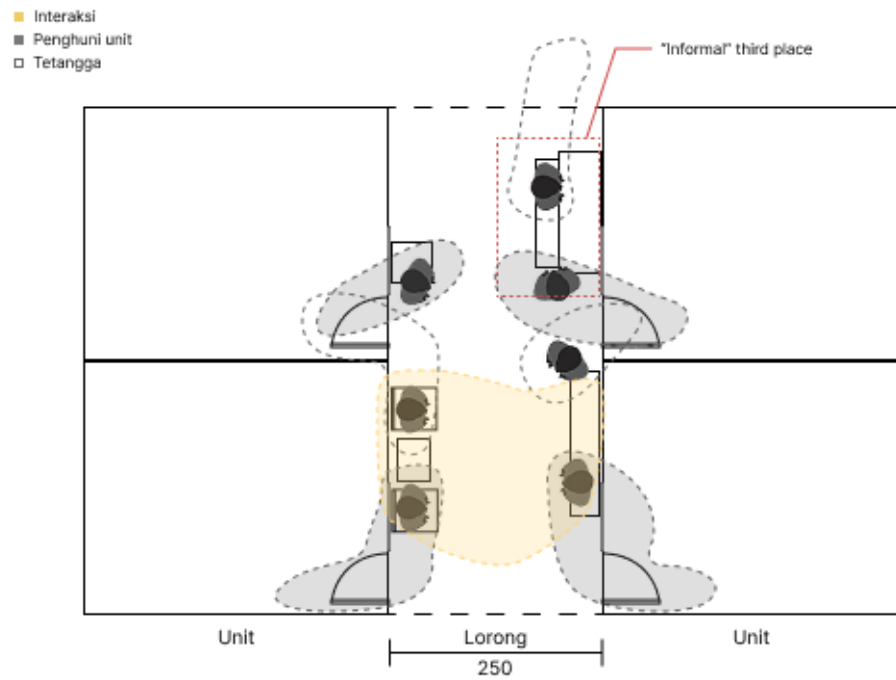
Dari komparasi ini, terlihat bahwa fleksibilitas jalur dan keberagaman skala ruang dapat menghasilkan dinamika sosial yang lebih variatif, meskipun disertai risiko lain seperti keamanan dan kepadatan. Maka dari itu, perancang harus merancang sistem konektivitas yang memungkinkan interaksi sosial

berkembang secara alami tanpa mengorbankan keamanan maupun keterbacaan ruang.

Meskipun bentuk bangunan kaku, hasil observasi lapangan menunjukkan bahwa penghuni aktif “membuat ruang” untuk aktivitas sosial melalui adaptasi ruang ataupun personalization. Ini dilakukan oleh penghuni sebagai bentuk mengisi “gap” ruang interaksi yang tidak disediakan rusun. Menurut Dovey (2013), praktik ini adalah bentuk *informal urbanism*; proses di mana ruang formal yang kaku diisi dan dihidupkan melalui tindakan-tindakan kecil yang bersifat *incremental* (tambahan), *adaptive* (adaptif), dan *self-organized* (terorganisir dengan sendirinya) (Dovey, 2013). Adaptasi ini sesuai dengan teori de Certeau tentang taktik keseharian, di mana pengguna ruang “mengakali” struktur formal melalui praktik mikro (de Certeau, 1984).

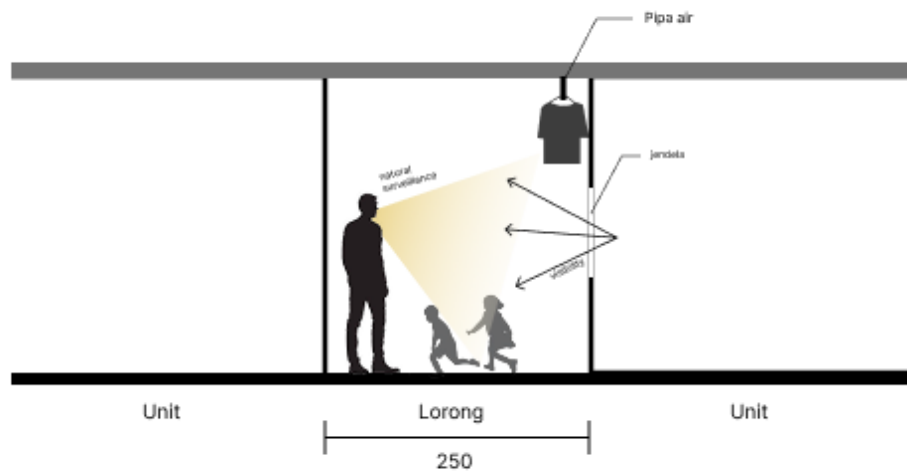
Selain sebagai bentuk informalitas, berbagai praktik penggunaan ruang di Rusunami Benhil 2 juga menunjukkan munculnya pola *territoriality*, kontrol visual, dan *privacy*. *Personalization* seperti menaruh barang di depan unit juga menjadi cara penghuni menandai batas teritori privat hingga semi privat mereka. Koridor yang secara desain bersifat publik berubah menjadi ruang dengan tingkatan privasi yang dinegosiasikan penghuni melalui keberadaan benda dan aktivitas.

Aktivitas seperti duduk di depan pintu, menjaga kios, atau anak-anak bermain di titik tertentu menghasilkan bentuk *natural surveillance* yang memperkuat rasa aman pada skala mikro. Hal ini sesuai dengan konsep *defensible space* (Newman, 1972), di mana rasa aman bergantung pada keterlibatan penghuni dalam memantau ruang yang sering mereka gunakan. Dengan demikian, praktik adaptasi ruang dapat membentuk struktur sosial yang menentukan bagaimana ruang tersebut dapat dipakai, diawasi, dan dilihat sebagai “milik bersama”.



Gambar 6 Denah Skematik Lantai Tipikal Rusunami Benhil 2

Gambar Diolah oleh Penulis (2025)



Gambar 7 Potongan Skematik Lantai Tipikal Rusunami Benhil 2

Gambar Diolah oleh Penulis (2025)

Menurut Lefebvre, ruang-ruang ini merupakan contoh bagaimana penghuni “memproduksi” ruang sesuai aktivitas sehari-hari. Ruang resmi yang awalnya dirancang untuk fungsi tunggal akhirnya berkembang menjadi *lived space* yang lebih kaya secara sosial (Lefebvre, 1974). Koridor yang tadinya bersifat hanya sebagai akses menjadi ruang apropriasi, tempat penghuni mengklaim batas-batas ruangnya. Kondisi ini juga mencerminkan apa yang oleh Dovey dan King (2011) disebut sebagai *granular urbanism*: terbentuknya jaringan ruang kecil yang saling terhubung dan memungkinkan perjumpaan sosial meski dalam struktur yang rigid (Dovey & King, 2011).

Semua adaptasi ini bersifat spontan dan muncul dari kebutuhan penghuni. Fenomena ini menunjukkan bahwa meski rusun secara struktural tidak mendukung dinamika permukiman organik, penghuni tetap berusaha menciptakan ruang tumbuh pada skala kecil. Dalam teori informalitas menurut Dovey, proses ini merupakan bentuk *incremental urbanism*; pertumbuhan ruang sosial yang terus berlangsung melalui praktik sehari-hari (Dovey, 2013).

Meskipun struktur fisik rusun bersifat kaku dan tidak menyediakan ruang tumbuh, penghuni tetap memproduksi ruang sosial melalui adaptasi informal. Oleh karena itu, desain hunian vertikal seharusnya tidak hanya berfokus pada efisiensi dan keteraturan, melainkan juga memberi ruang bagi proses-proses sosial yang organik; ruang yang dapat berkembang, diakses, dan dinegosiasikan secara fleksibel oleh penghuninya.

Temuan mengenai konektivitas dan penggunaan ruang menunjukkan bahwa ruang hidup di Benhil 2 tidak bersifat statis, melainkan terus dinegosiasikan melalui praktik sosial dan aktivitas sehari-hari. Keorganikan yang muncul bukan merupakan karakter bawaan desain, tetapi merupakan hasil dari adaptasi dan improvisasi penghuni dalam memenuhi kebutuhan ruang sosial sehari-hari. Pola ini memberikan dasar penting bagi arah perancangan, terutama dalam memikirkan hunian vertikal sebagai ruang yang harus “hidup” dan dapat berkembang bersama kebutuhan penggunanya.

Objek perancangan perlu dipahami bukan hanya sebagai bangunan hunian vertikal, tetapi sebagai ekosistem ruang sosial yang menampung berbagai lapisan aktivitas; domestik, komunal, ekonomi, hingga interaksi spontan. Dengan demikian, perancangan tidak lagi berfokus pada penyediaan unit dan sirkulasi secara linear, tetapi pada bagaimana struktur fisik dapat menjadi wadah yang memungkinkan adaptasi dan pertumbuhan ruang secara bertahap (*incremental*), sebagaimana yang ditunjukkan oleh praktik informalitas penghuni.

Berdasarkan temuan penelitian, terdapat beberapa isu yang menjadi dasar perancangan. Pertama, kebutuhan ruang penghuni terus berkembang melalui berbagai bentuk adaptasi, personalisasi, dan aktivitas ekonomi informal, sementara sistem hunian vertikal umumnya dirancang dengan konfigurasi ruang yang relatif kaku dan statis. Kedua, kehidupan sosial penghuni banyak terbentuk melalui interaksi informal sehari-hari, tapi struktur sirkulasi vertikal yang linear cenderung membatasi konektivitas antar lantai dan memperkuat segregasi sosial. Ketiga, perubahan kebutuhan ruang dalam jangka panjang berpotensi meningkatkan beban ekonomi penghuni apabila sistem hunian tidak mampu mengakomodasi perkembangan ruang secara bertahap. Kondisi tersebut menunjukkan perlunya pendekatan perancangan yang mampu mendukung adaptasi ruang, meningkatkan konektivitas sosial, serta menjaga keterjangkauan hunian dalam jangka panjang.

Pendekatan perancangan yang cocok untuk menjawab isu adalah pendekatan yang mengakomodasi *organicity* sebagai prinsip desain; yaitu pola perancangan yang menyadari bahwa kehidupan sosial tidak linier dan tidak seluruhnya dapat diprediksi oleh desain awal. Konsep *Metabolist Architecture* memberi inspirasi dalam melihat bangunan sebagai sistem yang dapat diperbaharui dan berlapis; konsep ini tidak untuk diadopsi secara utopis, tetapi sebagai prinsip bahwa struktur perlu mengizinkan ruang untuk *incremental growth*.

Prinsip *modularity* kemudian menjadi alat yang tepat; unit, ruang antara, hingga elemen sirkulasi dapat dirancang sebagai modul yang dapat dipadukan, ditambah, atau direkayasa ulang sesuai dinamika penghuni. Namun, modularitas saja belum tentu mampu mengakomodasi perubahan kebutuhan penghuni dalam jangka panjang. Sistem modular konvensional umumnya tetap menghasilkan konfigurasi ruang yang telah ditentukan sejak awal dan hanya mempermudah proses konstruksi maupun pengulangan unit. Padahal temuan penelitian menunjukkan bahwa penghuni secara aktif melakukan adaptasi ruang sesuai kebutuhan sosial maupun ekonomi mereka. Oleh karena itu, diperlukan pendekatan yang tidak hanya memungkinkan pengulangan modul, tetapi juga memberikan tingkat kontrol yang lebih besar kepada penghuni terhadap perkembangan ruang huniannya

Untuk mengakomodasi kebutuhan tersebut, pendekatan modular kemudian dikembangkan lebih lanjut melalui sistem *support-infill* yang diperkenalkan oleh Habraken (1972). Menurut Habraken, penghuni seharusnya memiliki kontrol terhadap lingkungan huniannya karena kebutuhan ruang penghuni akan terus berubah seiring berjalannya waktu (Habraken, 1972). Dengan sistem *support-infill*, bangunan dipahami sebagai dua lapisan berbeda, yaitu struktur utama bangunan yang bersifat tetap (*support*) dan elemen yang ditetapkan antar penghuni (*support*), sehingga sistem *support-infill* memberikan kemungkinan bagi penghuni untuk berperan aktif dalam membentuk ruang huniannya sepanjang siklus hidup bangunan (Habraken, 1972). Penghuni tidak hanya dapat melakukan personalisasi melalui furnitur atau dekorasi, tetapi juga memiliki peluang untuk menyesuaikan konfigurasi ruang maupun mengembangkan unit sesuai kebutuhan dan kemampuan ekonominya. Dengan demikian, bangunan dapat mempertahankan stabilitas struktur sekaligus memberikan fleksibilitas yang diperlukan untuk mengakomodasi dinamika kehidupan penghuni dalam jangka panjang.

Selain mendukung pertumbuhan ruang secara bertahap, pendekatan *support-infill* juga berkaitan dengan aspek keterjangkauan hunian dalam jangka

panjang. Pada hunian vertikal konvensional, penghuni umumnya memperoleh unit dengan konfigurasi ruang yang telah ditentukan sejak awal sehingga kemampuan adaptasi terhadap perubahan kebutuhan menjadi terbatas. Ketika kebutuhan ruang meningkat akibat perubahan jumlah anggota keluarga, aktivitas ekonomi, maupun pola hidup penghuni, pilihan yang tersedia sering kali hanya melakukan modifikasi kecil atau berpindah ke unit lain yang lebih besar. Kondisi ini dapat meningkatkan beban ekonomi penghuni dan berpotensi mendorong perpindahan keluar dari lingkungan tempat tinggalnya. Sebaliknya, sistem yang memungkinkan perkembangan ruang secara bertahap memberikan fleksibilitas yang lebih besar bagi penghuni untuk menyesuaikan ruang sesuai kebutuhan dan kemampuan ekonominya. Dengan demikian, keterjangkauan tidak hanya dipahami sebagai harga awal hunian yang rendah, tetapi juga sebagai kemampuan sistem hunian untuk tetap relevan terhadap kebutuhan penghuni dalam jangka panjang.

Temuan mengenai penggunaan ruang yang fleksibel dan terbentuk melalui kebutuhan sosial mengarahkan desain pada pendekatan yang membuka ruang bagi partisipasi. Praktik personalisasi dan apropriasi ruang informal menunjukkan bahwa penghuni memiliki kapasitas untuk memproduksi ruang melalui tindakan sehari-hari (Lefebvre, 1974). Oleh karena itu, pengguna tidak dipahami sebagai “penghuni rusun” secara abstrak, tetapi sebagai komunitas beragam dengan ritme aktivitas berbeda, kebutuhan sosial yang plural, dan inisiatif ruang yang muncul dari bawah (*bottom-up*). Pendekatan ini menempatkan partisipasi sebagai prinsip desain, di mana struktur ruang perlu memberi peluang bagi penghuni untuk terus menyesuaikan, mengelola, dan mengisi ruang sesuai kebutuhan mereka.

Berdasarkan isu dan temuan penelitian yang telah diidentifikasi, perancangan diarahkan pada tiga fokus utama, yaitu *adaptability*, *permeability*, dan *affordability*. *Adaptability* diperlukan untuk mengakomodasi perubahan kebutuhan penghuni melalui sistem ruang yang dapat berkembang secara bertahap, *permeability* diperlukan untuk meningkatkan konektivitas dan

membuka peluang interaksi sosial yang lebih beragam dalam hunian vertikal. Sementara itu, *affordability* diperlukan untuk menjaga keterjangkauan hunian dalam jangka panjang melalui sistem yang memungkinkan penyesuaian ruang tanpa bergantung pada perpindahan unit maupun peningkatan luas hunian secara permanen.

Ketiga prinsip tersebut kemudian akan menjadi dasar dalam perancangan. Dengan ini, desain dapat menjawab “gap” antara ruang formal yang terlalu kaku dan kebutuhan ruang sosial yang terus berubah. Arah perancangan bertujuan untuk menciptakan hunian vertikal yang inklusif dan terus dapat diproduksi kembali oleh penghuninya; ruang yang tidak berhenti pada desain awal, tetapi dapat tumbuh dan dinegosiasi bersama kehidupan sehari-hari. Oleh karena itu, perancangan hunian vertikal perlu mempertimbangkan bagaimana struktur ruang dapat mendukung konektivitas sosial, menyediakan kerangka bangunan yang cukup fleksibel untuk berkembang bersama dinamika kehidupan penghuninya, dan memastikan keterjangkauan hunian.

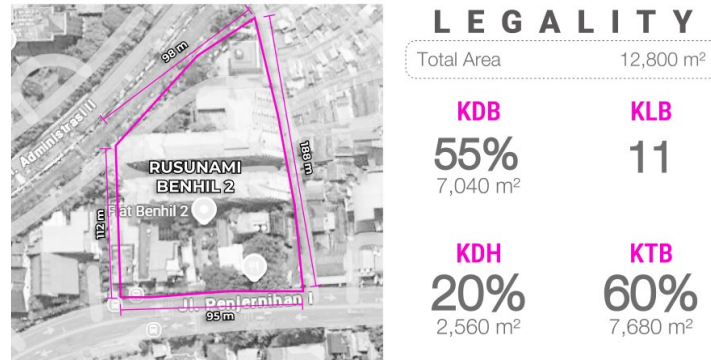
## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan hasil pengamatan terhadap Rusunami Benhil 2, penulis mencoba untuk menyelesaikan permasalahan berikut:

1. Bagaimana merancang hunian vertikal yang dapat mengakomodasi perkembangan kebutuhan ruang penghuni serta memungkinkan terbentuknya ruang sosial yang lebih organik dalam kehidupan sehari-hari?
2. Bagaimana pendekatan *support-infill* dan pengembangan konektivitas spasial dapat diterapkan untuk mendukung *adaptability*, *permeability*, dan *affordability* pada hunian vertikal?

### 1.3 Batasan Masalah

#### 1. Area



Gambar 8 Batasan Area Perancangan

Gambar Diolah oleh Penulis (2026)

Area rancangan dibatasi sesuai dengan tapak Rusunami Benhil 2, Jakarta Pusat, dengan luas  $\pm 12,000$  m<sup>2</sup>. Area mencakup seluruh massa bangunan, ruang komunal, koridor, tangga, area terbuka, fasilitas pendukung, serta hubungan antarbangunan dalam kawasan. Perancangan difokuskan pada kondisi dan karakteristik Rusunami Benhil 2 sebagai kondisi yang dikaji sehingga hasil perancangan tidak dimaksudkan untuk digeneralisasikan secara langsung pada seluruh tipologi rumah susun di lokasi lain yang memiliki karakteristik berbeda.

#### 2. Objek

Objek yang dirancang adalah hunian vertikal sebagai satu kesatuan sistem ruang, dengan fokus pada perancangan sistem sirkulasi horizontal dan vertikal, serta ruang-ruang komunal dan ruang transisi yang mendukung interaksi sosial penghuni.

### 1.4 Tujuan Perancangan

Tujuan dari perancangan ini adalah untuk merancang hunian vertikal yang lebih responsif terhadap dinamika sosial dan praktik keseharian penghuni, khususnya pada konteks hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah di kawasan perkotaan padat. Perancangan ini diangkat dari permasalahan

keterbatasan konektivitas ruang serta struktur hunian vertikal konvensional yang cenderung kaku dan kurang mampu mengakomodasi praktik sosial penghuni, sehingga memunculkan berbagai bentuk adaptasi ruang secara informal.

Melalui pendekatan desain yang menekankan pada permeabilitas ruang, fleksibilitas hunian, dan potensi pertumbuhan ruang secara organik, perancangan ini bertujuan untuk menciptakan lingkungan hunian vertikal yang lebih terbuka terhadap interaksi sosial serta mampu memfasilitasi kebutuhan penghuni yang beragam dan dinamis. Dengan demikian, hunian vertikal juga berfungsi sebagai ruang hidup yang mendukung aktivitas sosial, ekonomi, dan interaksi antar penghuni.

### **1.5 Manfaat Perancangan**

Adapun manfaat dari perancangan ini, yaitu:

#### **1. Manfaat Praktis:**

- Perancangan ini diharapkan dapat menghadirkan sistem ruang dan konektivitas yang mendorong terjadinya interaksi sosial secara lebih alami antar penghuni, melalui penyediaan ruang transisi, ruang komunal yang fleksibel, serta jaringan sirkulasi yang memungkinkan pertemuan spontan.
- Perancangan ini memberikan pendekatan desain yang memungkinkan penghuni melakukan adaptasi ruang secara bertahap melalui konsep modularitas dan kemungkinan personalisasi sehingga hunian vertikal dapat berkembang bersama dinamika aktivitas sosial dan ekonomi penghuninya.
- Hasil perancangan diharapkan dapat menjadi acuan bagi pengembangan hunian vertikal di kawasan perkotaan padat, khususnya dalam merancang sistem sirkulasi, ruang komunal, dan konektivitas yang tidak hanya efisien secara spasial tetapi juga mendukung terbentuknya kehidupan komunitas yang lebih hidup.

## 1.6 Sistematika Penulisan

Skripsi ini terdiri dari lima bagian; untuk mempermudah melihat pembahasan yang ada pada penelitian ini, maka sistematika penulisannya adalah sebagai berikut:

### BAB I: Pendahuluan

Bab ini membahas membahas latar belakang yang mendasari perancangan Rusunami Benhil 2, rumusan masalah, tujuan perancangan, batasan masalah, manfaat perancangan, dan sistematika penulisan sebagai dasar penyusunan laporan.

### BAB II: Kajian Literatur

Bab ini membahas teori dan konsep yang menjadi landasan perancangan, yaitu hunian vertikal, konsep *vertical village*, sistem *support-infill*, personalisasi hunian, dan teori-teori lain yang berkaitan dengan pengembangan ruang hunian yang adaptif. Bab ini juga memuat studi preseden dan sintesis teori sebagai dasar penyusunan kriteria perancangan.

### BAB III: Metode Perancangan

Bab ini membahas hasil analisis terhadap tapak, pengguna, aktivitas, kebutuhan ruang, serta isu sosial dan spasial pada Rusunami Benhil 2. Analisis dilakukan untuk mengidentifikasi potensi dan permasalahan yang menjadi dasar dalam penyusunan konsep serta strategi perancangan.

### BAB IV: Analisis Data dan Pembahasan

Bab ini membahas hasil perancangan arsitektur, transformasi desain, sistem *support-infill*, pengembangan tipe dan konfigurasi unit hunian, sistem pengadaan dan personalisasi unit, pengelolaan ruang bersama, serta penerapan sistem struktur, utilitas, material, dan aspek teknis lainnya.

### BAB V: Kesimpulan dan Saran

Bab ini berisi kesimpulan yang diperoleh dari proses penelitian dan perancangan serta rekomendasi yang dapat menjadi masukan bagi pengembangan penelitian maupun perancangan hunian vertikal di masa mendatang.