

Perumusan Konsep Dasar pada Perancangan Rumah Susun Sederhana Sewa di Kota Semarang

Adi Prayitno¹, Andarita Rolalisasi¹, Farida Murti¹

¹Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
Jl. Semolowaru No. 45, Surabaya, Indonesia

*Email: 1442200065@surel.untag.sby.ac.id; adiprayitno11@gmail.com

Abstrak

Kota Semarang menghadapi tantangan kepadatan penduduk dan tingginya angka *backlog* hunian yang mencapai 124.657 unit pada tahun 2024. Ketidakterjangkauan harga properti bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) memicu pertumbuhan permukiman tidak layak. Penelitian ini bertujuan merumuskan konsep perancangan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) dengan pendekatan arsitektur perilaku. Menggunakan metode deskriptif kualitatif, penelitian ini menghasilkan konsep utama "LUMPIA" (Lingkungan Utama Membentuk Perilaku Interaksi Akrab). Konsep ini mengintegrasikan karakteristik sosial penghuni dengan mitigasi kondisi geografis pesisir Semarang yang rawan banjir. Implementasi desain meliputi orientasi bangunan hemat energi, penggunaan *bioswale*, serta penyediaan koridor luas dan ruang komunal sebagai pemicu interaksi sosial. Hasil penelitian ini memberikan panduan desain hunian vertikal yang adaptif, manusiawi, dan berkelanjutan bagi peningkatan kualitas hidup MBR di wilayah pesisir.

Kata kunci: Rusunawa; Semarang; Arsitektur perilaku; Konsep

Abstract

Semarang City faces significant challenges, including high population density and a large housing backlog, reaching 124,657 units in 2024. The disparity between property prices and the city's minimum wage has forced Low-Income Communities (MBR) into substandard housing. This study aims to formulate a design concept for a Low-Cost Rental Apartment (Rusunawa) in Semarang using a behavioral architecture approach. Employing a qualitative descriptive method, the research involves literature reviews, field observations, and data analysis and synthesis. The results establish the "LUMPIA" (Lingkungan Utama Membentuk Perilaku Interaksi Akrab) concept, which integrates occupant characteristics with the environmental challenges of Semarang's flood-prone coastal areas. Design implementations include North-South building orientation for energy efficiency, bioswale systems for flood mitigation, and wide corridors and communal spaces to foster social interaction. In conclusion, this conceptual framework provides a humane and adaptive vertical housing guide to sustainably improve the quality of life for low-income residents in coastal regions.

Keywords: Rusunawa; Semarang; Behavioral Architecture; Concept

Pendahuluan

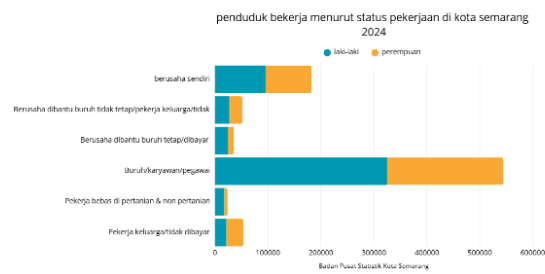
Isu di berbagai kota di Indonesia adalah tingginya tingkat kepadatan penduduk dan luasnya area permukiman kumuh, salah satunya adalah Kota Semarang. Setiap tahun, Kota Semarang menyaksikan peningkatan jumlah penduduk yang signifikan, baik karena faktor kelahiran maupun perpindahan penduduk ke kawasan Kota Semarang. Pada tahun 2024 diperkirakan kepadatan penduduk mencapai 4.571 jiwa/km² (Badan Pusat Statistik Kota Semarang, 2025).

Kenaikan penduduk tersebut menimbulkan tekanan terhadap kapasitas ruang kota dan kebutuhan infrastruktur dasar (Mahulae & Sunarti, 2021). Permasalahan tersebut juga berdampak dengan

meningkatnya permintaan hunian dan meluasnya wilayah perkotaan yang menyebabkan keterbatasan lahan di kawasan perkotaan (Ikhwan & Setyowati, 2025). Peraturan Pemerintah Kota Semarang No. 7 Tahun 2024 menetapkan backlog hunian mencapai 124.657 hunian.

Berdasarkan Dinas Tenaga Kerja, Kota Semarang menunjukkan upah minimum kota berada di Rp. 3.243.969,00. Disisi lain, harga rumah sederhana jauh di luar jangkauan nilai tersebut. Kesenjangan ini memaksa banyak MBR, terutama kaum buruh, migran, dan generasi muda, untuk tinggal di permukiman padat dan tidak layak atau menyewa kamar kost dengan fasilitas terbatas. Menurut Badan Pusat Statistik Kota Semarang tahun 2024, persentase pengeluaran terbesar masyarakat Kota Semarang adalah 59% untuk nonmakanan dan 41% untuk

makanan (Badan Pusat Statistik Kota Semarang, 2025).



Gambar 1. Grafik profesi masyarakat kota Semarang
Sumber : Analisis Pribadi

Sebagai upaya menjawab tantangan kepadatan penduduk dan keterbatasan masyarakat dalam memiliki hunian, pembangunan rumah susun diarahkan untuk menyediakan hunian yang layak bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Semarang. Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) sesuai dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman didefinisikan sebagai masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah. (Rizquillah et al., 2025).

Upaya tersebut tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Tahun 2021-2026. Program ini berkaitan dengan prioritas Visi-Misi Wali Kota dan Wakil Wali Kota tahun 2021-2026 yang fokus pada pembangunan kampung vertikal atau pengembangan fisik rusun di beberapa kecamatan di Kota Semarang. Serta sejalan dengan Rencana Detail Tata Ruang Wilayah (RTRW) kota Semarang tahun 2011-2031, yaitu pengembangan perumahan dengan bangunan vertikal di kawasan permukiman padat dan kumuh.

Oleh karena itu, pembangunan rumah susun di Kota Semarang tidak hanya menyelesaikan masalah hunian, tetapi juga meningkatkan kualitas hidup masyarakat. Tujuan penelitian ini adalah merumuskan konsep dasar perancangan rumah susun di Kota Semarang dengan mengedepankan pendekatan arsitektur perilaku. Pemilihan pendekatan arsitektur perilaku didasari oleh beberapa pertimbangan, seperti rumah susun ini ditujukan untuk kelompok masyarakat yang memiliki kebiasaan hidup di rumah tapak, seringkali perpindahan ini menimbulkan gegar budaya (*culture shock*).

Metode Penelitian

Metode penelitian yang diterapkan adalah deskriptif kualitatif, yang melibatkan tahapan pengumpulan

data, penyajian data, serta analisis data sebagaimana dijelaskan berikut ini:

Metode Pengumpulan Data

Dalam tahap pengumpulan data, metode yang dilakukan dalam perancangan ini adalah:

- Studi Literatur**
Bersumber dari publikasi seperti buku, jurnal, serta regulasi pemerintah yang relevan.
- Observasi**
Dilakukan dengan mengunjungi langsung lokasi penelitian untuk melakukan pengamatan langsung terhadap kondisi dan situasi area yang akan dijadikan objek perancangan. Observasi ini dilakukan di beberapa tempat seperti Kota Surabaya dan Semarang. Untuk di Kota Surabaya berada di kawasan Rusunawa Gununganyar II, lebih tepatnya di Jalan Gununganyar Sawah, Kelurahan Gununganyar, Kecamatan Gununganyar, Kota Surabaya. Sedangkan Kota Semarang berada di kompleks Rusunawa Kaligawe dan lokasi site di Kelurahan Mangunharjo, Kecamatan Tugu, Kota Semarang.

Metode Penyajian Data

Dalam merumuskan konsep dasar ini, data disajikan melalui tahapan klasifikasi dan kompilasi. Proses klasifikasi bertujuan mengelompokkan data sesuai kegunaan dan spesifikasinya guna menunjang analisis. Selanjutnya, pada tahap kompilasi, data yang telah dipilah disajikan secara sistematis dalam bentuk deskripsi tekstual, tabel, foto, maupun gambar yang bersumber dari referensi relevan.

Metode Analisis Data

Pendekatan analisis data dalam perumusan konsep ini mengandalkan metode analisis dan sintesis. Tahap analisis dilakukan dengan mengurai permasalahan ke dalam elemen-elemen penyusunnya berdasarkan data faktual dari lapangan. Selanjutnya, tahap sintesis berfungsi mengintegrasikan kembali setiap elemen tersebut beserta faktor-faktor yang mempengaruhinya guna merumuskan solusi desain yang paling optimal.

Hasil dan Diskusi

Pengertian Konsep Dasar

Konsep dasar dalam desain arsitektur merupakan pedoman utama yang mengarahkan proses transformasi gagasan menjadi ruang fisik. Konsep ini merepresentasikan kristalisasi prinsip desain yang mempertimbangkan aspek fungsi, keindahan,

kekuatan struktur, serta hubungan timbal balik antara manusia dan konteks lingkungannya (Ching, 2007).

Pengertian Rumah Susun

Secara definisi, hunian vertikal atau rumah susun merupakan struktur bangunan bertingkat yang diorganisasikan ke dalam unit-unit fungsional, baik secara vertikal maupun horizontal. Setiap unitnya dapat dikelola atau dimiliki secara mandiri sebagai tempat tinggal, namun tetap terintegrasi melalui penggunaan infrastruktur kolektif yang mencakup tanah, benda, dan area bersama (PP NO.13 TAHUN 2021, 2021).

Klasifikasi Rumah Susun

Dalam rumah susun ada beberapa jenis rumah susun yang dapat dibedakan berdasarkan klasifikasinya seperti:

1. Berdasarkan Pengertiannya
UU No. 20 Tahun 2011 telah menetapkan tentang perbedaan jenis rumah susun seperti:
 - a. Rumah susun umum, jenis hunian vertikal yang diprioritaskan bagi kelompok Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) guna memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang layak dan terjangkau.
 - b. Rumah susun khusus adalah bangunan hunian yang dirancang secara spesifik untuk mengakomodasi kebutuhan tertentu yang sifatnya mendesak atau khusus.
 - c. Rumah Susun Negara: fasilitas tempat tinggal yang dikelola oleh negara bagi aparat sipil atau pejabat pemerintah sebagai penunjang dalam melaksanakan tugas kedinasan serta pembinaan keluarga pegawai negeri.
 - d. Rumah susun komersial, model hunian vertikal yang dikembangkan oleh pihak swasta atau badan usaha dengan orientasi pada perolehan nilai ekonomi atau laba.
2. Berdasarkan kepemilikan
Berdasarkan sistem kepemilikan rumah susun, rumah susun dibedakan menjadi 2 jenis yaitu:
 - a. Rumah susun sewa (Rusunawa), rumah susun yang dikelola pemerintah dengan sistem penghuni tiap unit dilakukan berdasarkan sewa-menyewa rumah susun.
 - b. Rumah susun milik (Rusunami), rumah susun yang dapat dijual, sehingga unit satuan akan menjadi hak milik penghuni dengan sertifikat hak milik.

Ketentuan Perancangan Rumah Susun

Penyusunan desain hunian vertikal sederhana wajib mengacu pada regulasi yang berlaku demi menjamin kualitas ruangnya. Dalam hal ini, SNI 03-7013-2004 telah menetapkan prosedur standar mengenai perencanaan sarana dan prasarana lingkungan sebagai parameter utama yang harus diimplementasikan oleh perancang :

- a) Pemanfaatan ruang dalam hunian vertikal ini dibagi menjadi dua kategori utama: lantai dasar dialokasikan untuk menunjang sektor produktif dan budaya, sedangkan bagian bangunan lainnya diprioritaskan untuk pemenuhan kebutuhan hunian serta aktivitas sosial kemasyarakatan.
- b) Manajemen pembangunan fasilitas lingkungan pada rumah susun harus diselenggarakan oleh tim ahli lintas bidang yang memiliki legitimasi hukum. Pengakuan terhadap kualifikasi tenaga ahli ini harus berpijak pada standar dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku untuk memastikan integritas teknis bangunan.
- c) Fasilitas lingkungan rumah susun harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 - Mewujudkan lingkungan yang kondusif, tenang, dan selaras dengan tradisi setempat.
 - Mendorong adaptasi penghuni terhadap gaya hidup vertikal serta menumbuhkan tanggung jawab bersama terhadap fasilitas publik.
 - Meminimalisir monopoli penggunaan sarana umum oleh pihak tertentu demi kepentingan kolektif
 - Menjamin ketersediaan jenis dan dimensi ruang yang proposional untuk mendukung kegiatan utama serta pengembangan aspek sosial-ekonomi penghuni.
- d) Penentuan lokasi untuk pengembangan hunian vertikal wajib didasarkan pada legalitas lahan yang transparan, baik dari segi kepemilikan maupun kesesuaian tata ruang. Selain aspek hukum, pemilihan tapak harus memenuhi kriteria kelayakan teknis, memperhatikan dampak ekologis bagi lingkungan sekitar, serta mematuhi seluruh prosedur administratif yang ditetapkan oleh pemerintah daerah.
- e) Penyediaan infrastruktur dan sarana penunjang wajib diprioritaskan untuk menjamin kesejahteraan penghuni. Apabila terdapat fasilitas publik di sekitar kawasan yang sudah memadai dan dapat dijangkau oleh penghuni rumah susun, maka pengembangan fasilitas internal dapat dilakukan secara proporsional. Penyesuaian jenis dan kapasitas fasilitas tersebut harus tetap berpedoman pada standar teknis serta regulasi tata ruang guna menciptakan lingkungan hunian yang fungsional dan terpadu.

- f) Rancangan rumah susun wajib mematuhi parameter spasial dengan pembagian luas lahan sebagai berikut: okupansi bangunan (KDB) dipatok maksimal 50%, sementara area prasarana dan ruang terbuka masing-masing harus mencakup porsi minimal 20%
- g) Kebutuhan akan ruang dan bangunan penunjang di area rumah susun merupakan komponen esensial yang harus terpenuhi. Ketentuan mengenai standar jenis serta peruntukan fasilitas tersebut dijabarkan melalui daftar tabel di bawah ini sebagai panduan perencanaan;

Tabel 1. Fasilitas Rumah Susun

Jenis fasilitas lingkungan	Fasilitas yang tersedia	Keterangan
Fasilitas niaga/ tempat kerja	Warung	SNI 03-7013-2004
	Toko-toko	
	Pusat perbelanjaan termasuk usaha	
Fasilitas pendidikan	Sekolah dasar	SNI 03-7013-2004
	Sekolah lanjutan tingkat pertama	
	Sekolah menengah umum	
Fasilitas kesehatan	Posyandu	SNI 03-7013-2004
	Balai pengobatan	
	Bkia dan rumah bersalin	
	Puskesmas	
	Praktek dokter	
Fasilitas peribadatan	Apotik	SNI 03-7013-2004
	Musola	
Fasilitas pelayanan umum	Masjid kecil	SNI 03-7013-2004
	Kantor rt	
	Kantor rw	
	Pos kamling	
	Pos polisi	
	Telepon umum	
	Gedung serba guna	
	Ruang duka	
Ruang terbuka	Kotak surat	SNI 03-7013-2004
	Taman	
	Tempat bermain	
	Lapangan olahraga	
	Peralatan usaha	
	Sirkulasi	
	Parkir	

Arsitektur Perilaku

(Suwandi & Dewi Nur'aini, 2021) Berdasarkan pemikiran J.B. Watson, konsep arsitektur perilaku menitikberatkan pada hubungan timbal balik antara desain bangunan dengan tindakan penghuninya. Desain arsitektur tidak dipandang sebagai benda mati, melainkan sebagai instrumen lingkungan yang mampu memfasilitasi atau menghalangi terjadinya perilaku manusia, tergantung pada bagaimana pertimbangan perilaku tersebut diimplementasikan dalam rancangan

Penerapan konsep arsitektur perilaku mengacu pada prinsip-prinsip yang dikembangkan oleh Weinstein dan David, di mana desain diarahkan untuk menciptakan keselarasan antara lingkungan fisik dan tindakan manusia. Prinsip ini menuntut arsitek untuk mempertimbangkan dampak psikososial dari setiap keputusan desain terhadap pengguna ruang agar tercipta lingkungan yang suportif (Rahmatullah, 2023), antara lain :

1. Mampu berkomunikasi dengan manusia dan lingkungan
Rancangan yang harus dapat dipahami oleh pemakainya melalui penginderaan ataupun pengimajinasian pengguna bangunan. Bentuk yang disajikan dapat dimengerti sepenuhnya oleh pengguna bangunan. Dari bangunan yang diamati oleh manusia syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah:
 - a) Mencerminkan fungsi bangunan
 - b) Menunjukkan skala dan proporsi yang tepat dan dapat dinikmati
 - c) Menunjukkan bahan dan struktur yang akan digunakan dalam bangunan
2. Mewadahi aktivitas penghuninya dan memberikan kenyamanan.
3. Memperhatikan kondisi dan perilaku penghuni.
4. Memenuhi nilai estetika dan komposisi.

Studi Preseden

1. Rusunawa GunungAnyar II, Surabaya



Gambar 2. Rusunawa Gununganyar II
Sumber: Analisis Pribadi

Rusunawa Gununganyar terletak di jalan Gununganyar Sawah, Kelurahan Gununganyar, kecamatan Gununganyar, kota Surabaya. Rusunawa ini diprioritaskan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Adapun orientasi bangunan ini memperhatikan arah lintasan matahari, di mana fasad hunian menghadap arah utara dan selatan. Sehingga konsep climate modifier pada tapak bangunan sudah diperhatikan dengan baik. Bangunan Rusun ini juga mencoba menghadirkan suasana kehidupan sosial kampung ke dalam hunian vertikal. Warna pada fasad bangunan dapat menggambarkan keberagaman warna pada bangunan rumah hunian yang ada dalam perkampungan.

2. Kampung Susun Akuarium, Jakarta



Gambar 3. Kampung Susun Akuarium
Sumber : Google, 2025

Kampung susun ini terletak berada di, RT.7/RW.8, Penggilingan, Kec. Cakung, Kota Jakarta Timur, Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta 13940. Dengan luas area mencapai $\pm 30.090 \text{ m}^2$. Kampung susun akuarium ini memiliki ruang yang dapat dimanfaatkan oleh warga, yaitu ruang usaha yang berada di lantai dasar bangunan. Pola ruang disesuaikan dengan perilaku warga, seperti dapur yang diletakkan dekat pintu.

Dapat disimpulkan bahwa hunian vertikal ini sama-sama ditujukan untuk memenuhi kebutuhan hunian layak bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Secara umum, Rusunawa Gunung Anyar II memiliki skala yang lebih kecil, sehingga pengelolaan kawasan dan aktivitas penghuni cenderung lebih sederhana dan intensitas interaksi sosial lebih mudah terbentuk. Sementara, Rusun Akuarium menunjukkan bahwa desain yang baik bukan hanya soal bentuk, tetapi bagaimana ruang dapat berkomunikasi dengan penggunanya, merespons kebiasaan mereka, dan menciptakan kenyamanan yang sesuai konteks.

Karakter Objek

Berdasarkan hasil dari studi literatur dan studi preseden, maka didapatkan karakter objek yaitu;

1. Rumah Susun

Hunian yang dapat dimiliki namun memiliki bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

2. Efisien
Menurut KBBI, Efisien adalah dengan tidak membuang waktu, tenaga, dan biaya (KBBI, n.d.). Karakter efisien pada rusunawa muncul dari kebutuhan untuk menyediakan hunian layak dengan biaya rendah dan ruang yang terbatas. Karena itu, seluruh aspek bangunan mulai dari struktur, bentuk massa, hingga layout unit dirancang dengan pendekatan yang hemat dan sederhana.
3. Komunal
Sebagaimana tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, rusun memiliki karakter kehidupan sosial yang sangat intens. Penghuni berbagi banyak fasilitas sehingga terbentuk pola hidup komunal, di mana interaksi sosial menjadi bagian alami dari aktivitas harian.
4. Terintegrasi
Sebagaimana tempat tinggal, rusun juga terintegrasi dengan fasilitas publik lainnya. Sehingga mampu mendukung mobilitas dan kebutuhan dasar penghuninya.

Karakter Pelaku

Karakter pelaku yang dimaksud adalah target utama untuk rumah susun yang dapat dilihat pada Tabel 1.

Tabel 2. Karakter Pelaku

		Penghuni	Karakteristik
Lajang	Laki-laki/ perempuan		Semangat tinggi
			Mudah bergaul
Pasangan muda	Suami		Tanggung jawab
			Berwibawa
			Tanggung jawab
	Istri		Semangat tinggi
			Pekerja Keras
			Peduli terhadap keluarga
Berkeuarga	Suami		Ramah
			Fleksibel
			Sabar
	Istri		Komunikatif
			Berwibawa
			Tanggung jawab
Anak	Suami		Semangat tinggi
			Pekerja Keras
	Istri		Peduli terhadap keluarga dan lingkungan
			Ramah
			Fleksibel
Anak		Sabar	
		Komunikatif	
		Ceria	
		Aktif bermain	
		Mudah bersosialisasi	

Penghuni	Karakteristik
Petugas utama	Rasa ingin tahu yang tinggi
	Ramah
	Peduli
Petugas penunjang	Komunikatif
	Komunikatif
	Disiplin
	Jujur

Tinjauan Lokasi dan Karakter Lokasi



Gambar 4. Peta Wilayah Kecamatan Tugu Kota Semarang
Sumber : Analisis Pribadi

Dalam pelaksanaan pembangunan rusunawa, perlu mempertimbangkan aspek pemilihan lokasi karena akan berdampak pada kesejahteraan dan kenyamanan pengguna. Terlebih rusunawa tersebut nantinya akan ditempati oleh masyarakat berpenghasilan rendah (Rahma et al., 2020) Berdasarkan dokumen RPJMD Kota Semarang tahun 2021-2026, tapak perancangan rumah susun sederhana sewa ini berada di wilayah Kota Semarang, lebih tepatnya di wilayah Mangunharjo, Kecamatan Tugu.

Lokasi perancangan rumah susun sederhana sewa berada di Kota Semarang yang memiliki ciri atau karakter seperti :

1. Dekat dengan laut
Lokasi berada di kawasan pesisir Semarang yang jaraknya relatif dekat dengan Laut Jawa.
2. Panas
Sebagai daerah pesisir tropis, suasana sekitar tapak umumnya terasa panas, terutama di siang hari.
3. Akses pencapaian Mudah
Untuk mencapai tapak maupun fasilitas lain di sekitar tapak bisa diakses oleh kendaraan roda 2 maupun roda 4. dan tapak dekat dengan akses jalan pantura.
4. Kepadatan Sedang
Kepadatan permukiman di sekitar tapak termasuk kategori sedang tidak terlalu padat sampai penuh

sesak, tetapi juga tidak sepi. Pola bangunan cenderung campuran antara rumah hunian satu–dua lantai, warung kecil, dan beberapa fasilitas publik.

5. Rawan Banjir
Sebagai wilayah pesisir, tapak memiliki risiko banjir atau genangan pada musim hujan, terutama ketika curah hujan tinggi bersamaan dengan pasang air laut. Kondisi drainase di sekitar area biasanya belum optimal, sehingga perlu ada strategi desain yang lebih matang: elevasi lantai dasar yang dinaikkan, sistem drainase yang terhubung dengan saluran kota, hingga pemilihan landscape yang membantu menyerap air.

Perumusan Konsep Dasar

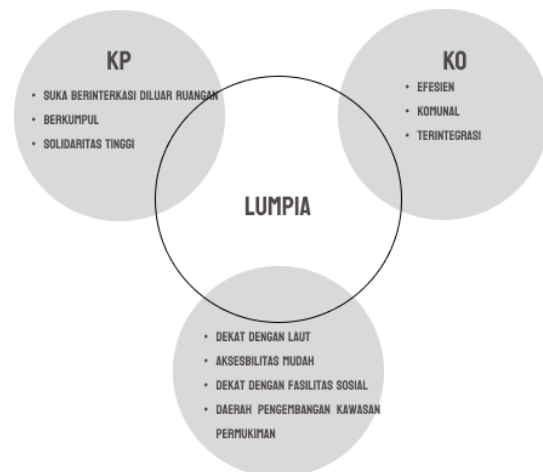
Perumusan konsep dasar dilakukan dengan menyimpulkan dari berbagai karakteristik yang relevan untuk membangun dasar filosofi dan desain Seperti berikut:

- a. Karakteristik objek
- b. Karakteristik pelaku
- c. Karakteristik lokasi

Berdasarkan kesimpulan di atas, didapatkan konsep lumpia yaitu "Lingkungan Utama Membentuk Perilaku Interaksi Akrab".

Konsep lumpia ini diharapkan untuk menghadirkan lingkungan hunian vertikal yang memicu interaksi akrab antarpenghuni melalui ruang-ruang yang nyaman, terbuka, dan mendukung kebiasaan sehari-hari. Dengan pendekatan arsitektur perilaku, ruang-ruang dirancang supaya penghuni dapat mudah berinteraksi dan pelan-pelan tumbuh rasa kebersamaan layaknya tinggal di perkampungan yang hangat.

Penerapan Konsep Dasar



Gambar 5. Konsep dasar
Sumber: Analisis Pribadi

Konsep dasar yang diterapkan pada rumah susun sederhana sewa di kota Semarang mengacu pada prinsip arsitektur perilaku. Implementasi konsep ini seperti;

1. Mampu berkomunikasi dengan manusia dan alam.

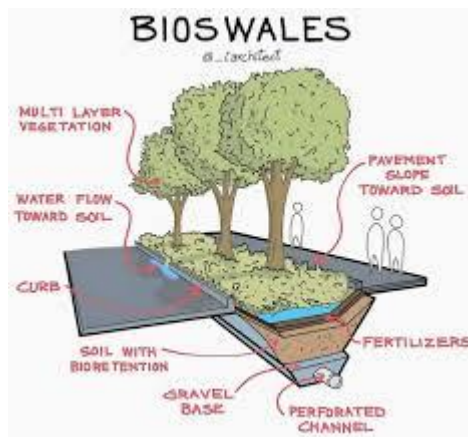
a. Orientasi Bangunan
Orientasi dihadapkan ke arah utara-selatan untuk menekan panas berlebih

b. Vegetasi.
Selain memberikan estetika, vegetasi pada lingkungan juga berfungsi untuk menjaga iklim mikro melalui permukaan penyerap radiasi, evaporasi, dan peneduh. Vegetasi dapat memberikan efek teduh sehingga mengurangi suhu kawasan dan mengurangi efek radiasi yang kuat pada dinding bangunan (PUPR, 2020).



Gambar 6. Vegetasi peneduh
Sumber : Analisis Pribadi

c. Penyediaan sumur resapan atau bioswale
Dikarenakan lingkungan tapak sering terjadi banjir maka dilakukan pencegahan menggunakan desain sumur resapan.



Gambar 7. Bioswale
Sumber : Google image, 2025

2. Mewadahi aktivitas penghuninya dan memberikan kenyamanan.

a. Ruang usaha pada lantai dasar rumah susun



Gambar 8. Ruang usaha
Sumber: Google image, 2025

b. Koridor yang luas untuk memudahkan setiap penghuni berinteraksi



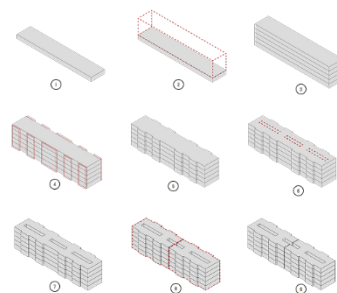
Gambar 9. Koridor rumah susun
Sumber: Google image, 2025

3. Memperhatikan kondisi dan perilaku penghuni.
a. Penyediaan ruang komunal



Gambar 10. Ruang komunal
Sumber : Google image, 2025

4. Memenuhi Nilai estetika dan Komposisi



Gambar 11. Transformasi desain
Sumber : analisis pribadi

Kesimpulan

Pembangunan rumah susun sederhana sewa (Rusunawa) di Kota Semarang merupakan langkah strategis untuk mengatasi tingginya angka *backlog* hunian yang mencapai 124.657 unit pada tahun 2024, serta menjadi solusi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang kesulitan menjangkau harga hunian layak dengan standar upah minimum saat ini. Perancangan diarahkan menggunakan pendekatan arsitektur perilaku untuk memastikan desain bangunan tidak hanya menjadi wadah fisik, tetapi juga memfasilitasi interaksi sosial yang hangat layaknya perkampungan. Dengan konsep utama Lumpia “Lingkungan Utama Membentuk Perilaku Interaksi Akrab”, perumusan konsep ini bertujuan untuk menghasilkan hunian vertikal yang manusiawi, mampu berkomunikasi dengan manusia dan alam, serta meningkatkan kualitas hidup MBR di kota Semarang secara berkelanjutan.

Daftar Pustaka

- Badan Pusat Statistik Kota Semarang. (2025). *Kota Semarang Dalam Angka 2025* (Vol. 52).
- Ching, F. D. K. (2007). *Architecture: Form, Space, and Order*. <http://www.amazon.co.uk/Architecture-Francis-D-K-Ching/dp/0471752169>
- Ikhwan, R., & Setyowati, E. (2025). *Penerapan Eco-Settlement dalam Perancangan Rusunawa Mangunharjo di Kota Semarang*. 2(4), 45–59.
- KBBI. (n.d.). *KBBI*. Retrieved November 30, 2025, from <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/efisien>
- Mahulae, B. P., & Sunarti, S. (2021). OPTIMALISASI PENGELOLAAN RUSUNAWA DI KOTA SEMARANG. *Jurnal Pengembangan Kota*, 9(2), 245–258. <https://doi.org/10.14710/jpk.9.2.245-258>
- PP NO.13 TAHUN 2021, Pub. L. No. 13 (2021).
- PUPR. (2020). *Pedoman Desain Pasif Rumah Susun untuk Iklim Tropis Panas Lembap Indonesia* (S. Prasasto & N. Agung (eds.)). KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT DIREKTORAT BINA TEKNIK PERMUKIMAN DAN PERUMAHAN.
- Rahma, N. A., Rahayu, P., & Hardiana, A. (2020). Pemilihan Lokasi Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA). *Desa-Kota*, 2(2), 159–174. <http://jurnal.uns.ac.id/jdk>
- Rahmatullah, M. M. (2023). Laporan Tugas Akhir Perancangan Pondok Tahfidz Modern di Gresik. In *Universitas Islam Negeri Malik Ibrahim Malang*. [http://katalog.ukdw.ac.id/id/eprint/6167%0Ahttps://katalog.ukdw.ac.id/6167/1/62170056_bab1_bab5_daf tar_pustaka.pdf](http://katalog.ukdw.ac.id/id/eprint/6167%0Ahttps://katalog.ukdw.ac.id/6167/1/62170056_bab1_bab5_daf_tar_pustaka.pdf)
- Rizqullah, R. M., Avi Marlina, & Ummul Mustaqimah. (2025). PENERAPAN ARSITEKTUR PERILAKU PADA RUMAH SUSUN DI KOTA SEMARANG. *Senthong*, 8(2), 416–423.
- Suwandi, A. A., & Dewi Nur'aini, R. (2021). Kajian Arsitektur Perilaku Pada Bangunan Hunian Vertikal (Studi Kasus: Rumah Susun Penggilingan Tower E, Jakarta Timur). *Jurnal Arsitektur PURWARUPA*, 5(2), 19–26. <https://jurnal.umj.ac.id/index.php/purwarupa/article/view/8838/pdf>