

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Teoritik

2.1.1. Tinjauan Tentang Rumah Susun

Pengertian Rumah Susun

Rusunawa merupakan singkatan dari rumah susun sederhana sewa yaitu bangunan yang bersifat vertikal/bertingkat yang didalamnya terdiri dari unit-unit hunian yang memiliki WC, dapur di setiap unit, dengan sistem pembayaran sewa tiap bulannya kepada pengelolanya.

Menurut Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14/Permen/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa, Pasal 1 Angka 1, menyebutkan bahwa: “Rumah Susun Sederhana Sewa, merupakan bangunan bertingkat di suatu lingkup yang di bagi menjadi bangunan yang struktural bersifat horisontal maupun vertikal yang berupa satuan-satuan yang di fungsikan secara terpisah, dengan sistem pembayaran sewa dan di bangun menggunakan dana dan anggaran APBD/APBD dengan fungsi utama sebagai hunian (Salsabila, 2019). Menurut UU No.16/1985 Tentang Rumah Susun, 1985, Bab 1 pasal 1 diuraikan juga hal yang serupa bahwa rumah susun merupakan bangunan dengan struktural horizontal maupun vertikal yang terbagi dengan satuan yang jelas batasannya, ukuran dan luasnya serta unit-unitnya yang di dimanfaatkan sebagai tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian, benda dan tanah yang bersifat kepemilikan bersama (Prayoko, 2015).

Rumah susun menurut pengertian yuridis mengandung maksud sebagai gedung bertingkat dengan sistem kepemilikan perorangan dan kepemilikan bersama. Dengan penggunaan yang bersifat hunian maupun bukan hunian. Secara mandiri maupun terpadu dalam sistem satu kesatuan pembangunan”. Sama halnya dengan yang dikatakan pada UU No. 16/1985 dan menurut PMNPR No. 14/Permen/M/2007 tentang pengertian rumah susun hal yang sama juga di jelaskan dalam UURS No. 4 Tahun 1993 dan juga UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman bahwa rumah susun yaitu bangunan dengan struktural horizontal maupun vertikal dengan

satuan-satuan yang dimiliki secara terpisah terutama pada tempat bersama, benda bersama, dan tanah bersama (Rahmat, 2018).

Disebutkan pula dalam Pasal 1 Angka 2: “Satuan Rumah Susun Sederhana Sewa adalah bangunan dengan unit yang dihuni secara perorangan dengan ketentuan sewa dan sebagai sarana penghubung ke jalan umum”. Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia nomor 524/KMK.03/2001: Rumah Susun Sederhana merupakan bangunan gedung bertingkat yang didirikan disuatu tapak yang diperuntukan sebagai wilayah tempat tinggal dengan luas minimal 21 m² setiap unitnya dengan fasilitas pelengkap yaitu KM/WC serta dapur yang disatukan dengan unit hunian dan terpisah dengan ruang yang bersifat komunal, dengan target masyarakat berpenghasilan rendah yang pembangunannya berdasarkan Permen PU Nomor 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun (Manohara, 2011).

1. Fungsi dan Tujuan Rumah Susun

Menurut Pasal 50 tentang Pemanfaatan Rumah Susun memiliki fungsi: Hunian atau Campuran.

Berdasarkan Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 rumah susun memiliki kegunaan sebagai hunian atau bukan hunian secara mandiri maupun terpadu seperti yang di paparkan dalam Pasal 5 yaitu Pengaturan dan Pembinaan Rumah Susun meliputi ketentuan-ketentuan tentang persyaratan teknis maupun administratif mengenai pembangunan, izin layak huni, pemilikan rumah susun, penghunian, pengelolaan, dan tata cara pengawasannya.

Tujuan dari rumah susun berdasarkan UURS, No 16 Tahun 1985 yaitu pada Pasal 2 dikatakan tujuan pembangunan rumah susun adalah berlandaskan pada asas kesejahteraan umum keadilan dan pemerataan, serta keserasian dan keseimbangan dalam perikehidupan.

Tujuan dari pembangunan rumah susun yaitu sebagai adaptasi dari meningkatnya pembangunan perumahan yang menyebabkan keterbatasan lahan.

Tujuan lain juga di uraikan pada UU Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yaitu:

Meningkatkan daya guna lahan di daerah perkotaan sebagai upaya pelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan pemukiman yang serasi dan seimbang (Fatmawati, Tamsil, 2019).

Meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, juga sebagai upaya menyediakan lahan terbuka hijau di perkotaan dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan guna mencapai kawasan pemukiman yang serasi dan seimbang dan berwawasan lingkungan (Zulfadli, 2018).

Berdasarkan Pasal 3 UURS No. 16 tahun 1985 Tentang Rumah Susun, fungsi dari rumah susun yaitu:

Memenuhi kebutuhan tempat tinggal/hunian yang layak, terutama bagi golongan berpenghasilan menengah kebawah yang menjamin kepastian hukum dan pemanfaatannya.

Meningkatkan daya guna lahan dan juga hasil guna lahan di perkotaan sebagai upaya pelestarian sumber daya alam supaya menciptakan lingkungan yang serasi dan seimbang.

2. Jenis-Jenis Rumah Susun

Rumah susun memiliki beberapa jenis, beberapa jenis rumah susun tersebut yaitu:

- a. Rumah susun mewah, rumah susun ini di peruntukan bagi masyarakat atas, dengan kepemilikan sistem sewa maupun dimiliki secara pribadi.
- b. Dan rumah susun sederhana (Rusuna), diperuntukkan bagi masyarakat menengah ke bawah. Berdasarkan kelompok sasarannya rumah susun sederhana dibagi dalam dalam tiga kategori, antara lain:

Rumah susun sederhana milik (Rusunami) Rumah susun sederhana ini diprioritaskan bagi kelompok masyarakat yang secara ekonomi mampu untuk membeli tunai atau dengan KPR unit rumah susun. Intervensi pemerintah dalam batas

memberi insentif kemudahan perijinan dan petunjuk teknis, karena pembangunannya menunjang kebijakan pemerintah.

Rumah susun sederhana sewa tanpa subsidi adalah rumah susun yang diperuntukan bagi kelompok masyarakat yang secara finansial mampu namun memilih untuk tinggal dirumah susun karena suatu alasan tertentu.

Rumah susun sederhana sewa bersubsidi merupakan rumah susun sederhana yang dikelola suatu unit atau perusahaan daerah yang di percayai oleh pemilik rumah susun dengan status sewa.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2021 Bab II Pasal 3 menyebutkan terdapat empat jenis rumah susun yaitu: a. Rumah susun umum, b. Rumah susun khusus, c. Rumah susun negara, d. Rumah susun komersial. Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 02/KPTS/1993, Rumah Susun Sederhana yaitu dengan tipe: T-12, T-15, T-18, T-21. Rumah susun di Indonesia di bagi menjadi beberapa jenis berdasarkan golongan pendapatan penghuni serta luasan satuan unit rumah susun:

a) Rumah susun sederhana

Dengan luas unit antara 21-36 m² yang diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan sederhana atau rendah, tanpa fasilitas pelengkap seperti mekanikal dan elektrikal.

b) Rumah susun menengah

Rumah susun dengan luas satuan unit antara 36-54 m². Terkadang dilengkapi perlengkapan mekanikal dan elektrikal sesuai dengan konsep serta tujuan pembangunannya yang di peruntukan bagi masyarakat berpenghasilan menengah

c) Rumah Susun mewah

Dari namanya sendiri sudah dapat diketahui bahwa rumah susun ini diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan atas. Rumah susun ini memiliki ruang yang luas, bangunan dengan kualitas tinggi, serta beberapa perlengkapan bangunan tergantung pada konsep pembangunan. Selain itu pada rumah susun mewah ini juga memiliki fasilitas condominium yaitu fasilitas lengkap dan status kepemilikan (Fajri, 2014).

2.1.2. Pemanfaatan Bangunan Rusunawa

Menurut Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor :14/Permen/M/2007 Tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Pemanfaatan Rusunawa yaitu pendayagunaan barang milik negara/daerah yang berupa rusunawa untuk digunakan sesuai dengan fungsi kementerian/lembaga/satuan kerja perangkat daerah, dalam bentuk sewa, pinjam pakai, dan kerja sama pemanfaatan, dengan tidak memfusikan rusunawa menjadi hak milik yang dilakukan oleh badan pengelola untuk memfungsikan rusunawa sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan.

Berdasarkan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) terdapat persyaratan teknis menjadi persyaratan khusus rumah susun sewa bagi mahasiswa/siswa/santri/ yaitu:

- a. Bangunan lantai berjumlah 3 dan 4
- b. Bentuk unit-unit menampung maksimal 4 orang per unit
- c. Double loaded karena diperuntukan untuk lajang
- d. Toilet komunal untuk hunian lajang.

2.1.3. Rusunawa sebagai Lembaga Pendidikan Bersama

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14/PERMEN/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa lembaga pendidikan berasrama adalah penyelenggara pendidikan menengah yang berbentuk pendidikan umum, kejuruan dan/atau keagamaan atau pendidikan terpadu yang dalam proses pembelajarannya mewajibkan peserta didiknya untuk tinggal di asrama/rusunawa. Dengan demikian asrama yang berupa rusunawa yang diperuntukan untuk mahasiswa/siswa/santri. Sebagai pembeda antara asrama dengan rusunawa yaitu terletak pada sistem hunian dimana asrama lebih ketat secara aturan seperti, penghuni tiap-tiap unit kamar, kegiatan harian/mingguan, sedangkan kebalikan dari asrama itu sendiri bahwa rusunawa lebih fleksibel yang mana pihak penyelenggara hanya menyediakan tempat yang disewakan untuk ditinggali.

Pembangunan rusunawa dimaksudkan memberikan fasilitas bantuan fisik bangunan sehingga membantu mendorong lembaga pendidikan tinggi/lembaga

pendidikan berasrama untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal bagi mahasiswa/siswa/santri dan hunian bagi pendidik/tenaga kependidikan dan bertujuan sebagai pedoman bagi pemerintah, pemerintah daerah, penyelenggara pendidikan dalam mengajukan usulan bantuan pengembangan rusunawa. Ruang lingkup bantuan pembangunan rusunawa dalam bentuk pembangunan rusunawa adalah:

- a. Penyediaan asrama berupa rusunawa bagi mahasiswa/siswa/santri
- b. Penyediaan hunian bagi pendidik dan atau tenaga kependidikan
- c. Peningkatan kualitas asrama bagi mahasiswa siswi/santri dan hunian bagi pendidik dan/atau tenaga kependidikan bantuan pembangunann baru berupa asrama bagi mahasiswa/siswa/santri khususnya untuk tahun ajaran pertama serta hunian bagi pendidik dan/atau tenaga kependidikan untuk jangka waktu menghuni selama 5 tahun.

2.1.4. Tinjauan Rumah Susun Mahasiswa

Mahasiswa adalah seseorang yang sedang menempuh studi atau belajar di perguruan tinggi atau universitas. Batasan pengertian rumah susun mahasiswa adalah sebuah bangunan bertingkat tinggi yang berstruktur bangunan vertikal maupun horizontal dengan unit-unit yang dimiliki/disewa secara perorangan dan juga tempat umum bersama. Gedung atau bangunan hunian/tempat tinggal yang dibangun dalam suatu lingkungan yang diperuntukkan kepada mahasiswa dimana pemakaiannya dengan cara pembayaran dengan sistem sewa dengan periode waktu perbulan atau pun pertahun sesuai dengan kesepakatan.

Berdasarkan pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa rumah susun mahasiswa yaitu merupakan bangunan bertingkat tinggi dengan berstruktur vertikal maupun vertikal dengan unit disewa dan di khususkan untuk mahasiswa dengan fasilitas berdasarkan konsep dan tujuan pembangunan (Prasesti, 2021).

2.1.5. Aktifitas Kegiatan Rusunawa Mahasiswa

Menurut Chiara (1975) dalam Prasesti (2021) kegiatan yang dilakukan mahasiswa pada rusunawa yaitu:

- a. Belajar, kegiatan belajar dilakukan didalam kamar hunian atau pada suatu ruang yang digunakan bersama-sama.
- b. Beristirahat, tempat beristirahat atau bersantai penghuni rusunawa merupakan area yang paling privat
- c. Bersosialisai, kegiatan sosialisasi merupakan kegiatan bersama atau kumpul untuk interaksi antar penghuni
- d. Kultural, merupakan tempat yang seharusnya dapat mewadahi kegiatan informal antar penghuni, selain itu ruang transisi juga diperlukan agar tidak terjadinya kesenjangan antar penghuni baru dan penghuni lama yang menempati rusunawa tersebut.

Dengan adanya kegiatan/aktifitas-aktifitas tersebut, maka dapat diharapkan terciptanya rusunawa dengan fasilitas-fasilitas yang dapat menunjang penghuni dalam kegiatan tersebut.

2.1.6. Metode Perancangan

Menurut Jones J.C dalam Ratodi (2017) metode perancangan dalam mendesain memiliki tiga fase evolusi yaitu, *craftmanship*, *draughtmanship*, dan *design method*.

Design method

Dalam desain method ini metode perancangan dibagi menjadi dua tipe metode perancangan yaitu tipe tradisional dan rasional.

- a. Metode perancangan tradisional (*blackbox*)

Metode perancangan ini dilakukan secara seponatan oleh *desainer* pada suatu karya. Pada saat merancang suatu karya ide bisa datang dari mana dan kapan saja. Menurut Jones J.C dalam Ratodi (2017).

- i. Ide yang datang dari mana saja atau kapan saja bisa dari mimpi atau suatu ilham yang memunculkan suatu ide kreatif.
- ii. Pengerjaan perancangan dipengaruhi oleh waktu luang yang tersedia, keadaan perasaan dan juga imajinasi *desainer*.
- iii. Konsep pada perancangan sangat sulit untuk dijelaskan karena ide datang secara spontanitas.

- iv. Proses kreatif dalam perancangan tidak terlihat jelas.
- v. Hasil pengerjaan pada metode *blackbox* ini tidak bisa di kritik.

b. Metode perancangan rasional (*Glassbox*)

Metode perancangan rasional atau *glasshbox* yaitu metode perancangan yang berdasarkan dari pemikiran yang rasional dan logis oleh desainer dalam membuat suatu karya. Beberapa tahap yang harus dilalui dalam merancang bemnggunakan metode ini. Tahapan dan ciri dari metode *glassbox* ini di ungkapkan menurut Jones J.C dalam Ratodi (2017) yaitu:

- i. Hal yang dilakukan dalam metode ini dalam perancangan dengan melakukan analisa bahkan bisa sampai dengan melakukan penelitian terlebih dahulu.
- ii. Rancangan yang dilakukan berdasarkan pemikiran yang logis bukan merupakan rancangan dari hasil coba-coba.
- iii. Dalam merancang melakukan beberapa strategi hingga dalam proses rancangan yang sangat mirip.

2.2. Aturan, Norma dan Standar

Berdasarkan program dari pemerintah mengenai program 1000 menara rumah susun, yang mana pemerintah kota Pontianak juga ikut andil dalam program tersebut. Menurut Rancangan Peraturan Daerah Kota Pontianak N0 3 Tahun 2008 mengenai bangunan gedung bahwasannya dalam mendirikan bangunan gedung harus sesuai dengan persyaratan administrasi dan juga persyaratan teknis dan pembangunan yang berwawasan lingkungan. Bangunan rumah susun ini termasuk kedalam bangunan gedung yang mana telah di sebutkan pada Peraturan Daerah Kota Pontianak Tentang Bangunan Gedung pada pasal 3 ayat 2 yang mengatakan fungsi utama bangunan gedung meliputi rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah tinggal susun dan rumah tinggal sementara.

Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pontianak Tahun 2013 terhadap zonasi ruang kawasan perumahan dan pemukiman menyebutkan ketentuan umum intensitas pemanfaatan ruang meliputi:

- 1. KDB paling tinggi sebesar 60 %

2. KLB paling tinggi sebesar 3,2 %
3. KDH paling rendah sebesar 30 %.

2.2.1. Fasilitas Rumah Susun

Berdasarkan Badan Standardisasi Nasional, mengenai tata cara fasilitas lingkungan rumah susun sederhana yaitu meliputi fasilitas-fasilitas yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan yang meliputi: bangunan perniagaan atau perbelanjaan (aspek ekonomi), lapangan terbuka, pendidikan, kesehatan, peribadatan, fasilitas pemerintahan dan pelayanan umum, ruang terbuka/pertamanan serta pemakaman (lokasi diluar lingkungan rumah susun atau sesuai rencana tata ruang kota).

Fasilitas niaga sarana yang dimaksud dapat berupa bangunan atau pelataran usaha untuk perbelanjaan atau niaga. Untuk fasilitas pendidikan yang di maksud memungkinkan siswa/penghuni dapat lebih produktif dalam mengembangkan pengetahuan serta keterampilannya. Fasilitas kesehatan yang dimaksudkan merupakan sarana penunjang kesehatan. Fasilitas peribadatan merupakan fasilitas pendukung yang dapat menunjang peribadatan penghuni. Fasilitas pelayanan umum dapat dipergunakan untuk kepentingan pelayanan umum seperti posa satpan/hansip, ruang pertemuan, ruang pos pemadam kebakaran serta ruang serbaguna. Kemudian juga fasilitas ruang terbuka ataupun pertamanan yang bertujuan sebagai fasilitas pendukung kegiatan sosial maupun kegiatan tertentu. Fasilitas yang dimaksudkan dapat berupa fasilitas seperti: Taman, jalan, pedestrian, jalur hijau, lapangan bermain, lapangan olah raga dan tempat parkir (SNI 03-7013-2004).

Dalam Permenpera No. 14/Permen/M/2007, pemanfaatan fasilitas sosial dan fasilitas umum atau prasarana, sarana dan utilitas umum, termasuk dalam pemanfaatan fisik bangunan rusunawa untuk kelompok “bukan hunian”. Hal tersebut diatur dalam Pasal 4 dan Pasal 6. Pasal 4, menyatakan bahwa:

- (1) Pemanfaatan fisik bangunan rusunawa merupakan kegiatan pemanfaatan ruang hunian maupun bukan hunian.

(2) Pemanfaatan fisik bangunan rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup kegiatan pemeliharaan, perawatan serta peningkatan kualitas bangunan prasarana, sarana dan utilitas.

(3) Prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri dari jalan, tangga, selasar, drainase, sistem air limbah, persampahan dan air bersih.

(4) Sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri dari sarana pendidikan, kesehatan, peribadatan, dan olahraga.

(5) Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri dari jaringan listrik, jaringan gas, jaringan telepon, dan perlengkapan pemadam kebakaran.

2.3. Pendekatan Arsitektur Minimalis

2.3.1. Sejarah Arsitektur Minimalis

Awal mula munculnya arsitektur minimalis didahului dengan munculnya arsitektur pra-modern, seperti gaya klasik dan era gothic. Ludwig Mies van der Rohe berusaha menjadikan gaya arsitektur menjadi sederhana dan berimbang. Hal tersebut sebagai wujud kejenuhan terhadap ornamenisme dari gaya arsitektur sebelumnya yaitu pra-modern. Kemudian beliau menjadikan teori "*Less is more*" sebagai pendekatan rasional dari pemikirannya. Selain Ludwig Mies van der Rohe, juga terdapat dua tokoh yang menjadi perintis arsitektur modern, yaitu Walter Gropius dan Le Corbusier.

Pada perkembangannya, teori Mies tersebut menghasilkan gaya arsitektur minimalis disebabkan dari bentuk bangunan dengan pemakaian material, permainan fasad simpel, sederhana tanpa ornamen-ornamen yang menjadi ciri dari arsitektur minimalis tersebut. Hingga kini gaya arsitektur minimalis menjadi dasar dari perancangan gedung maupun rumah

2.3.2. Pengertian Arsitektur Minimalis

Arsitektur berasal dari bahasa Yunani yaitu *arche* yang berarti awal, utama, kemudian *tektoon* yang berarti kokoh, berdiri stabil. Pada KBBI, hal.363 bahwa minimalis memiliki arti terbatas, sedikit, paling sedikit. Dapat disimpulkan bahwa

arsitektur minimalis merupakan seni merancang bangunan yang berlandaskan sifat kesederhanaan (Widjaya, 2010).

Prinsip-prinsip minimalis:

A. Faktor Bukaan Ruang

Dengan memasukan unsur cahaya serta bayangan sebagai perwujudan dari menyatukan alam dan desain. Unsur lain yang diperhatikan adalah faktor angin, sehingga menghasilkan desain bukaan ruang yang disesuaikan dengan kebutuhan dan fungsi yang diinginkan dan menghasilkan fasad yang ditimbulkan pada bangunan.

B. Faktor Cahaya dan Ruang

Cahaya berpengaruh sebagai penguat visual permukaan-permukaan, geometri, tekstur, hirarki, ruang dan hubungan ruang dalam desain arsitektur minimalis.

C. Faktor Natural dan *View*

Kualitas ruang dipertimbangkan dengan menentukan letak bukaan-bukaan dalam ruang. Beberapa ruang memiliki fokus natural seperti jendela pada dinding yang memberikan kesan visual antara ruang dan alam disekitarnya.

D. Faktor Pembentuk Ruang

Suatu bidang dikembangkan (menurut arah selain sifat arah yang telah ada) berubah menjadi ruang berdasarkan konsepnya, ruang mempunyai tiga dimensi yaitu panjang, lebar, dan tinggi. Bentuk adalah ciri utama yang menunjukkan suatu ruang. Ruang adalah wadah dari objek-objek yang adanya dapat dirasakan secara objektif, dibatasi oleh elemen-elemen buatan seperti garis dan bidang, maupun elemen alam seperti langit horizon.

E. Faktor Faktor Warna

Warna sangat berpengaruh penggunaannya khususnya dalam arsitektur minimalis yang tidak banyak mengkomposisikan warna, biasanya hanya memiliki warna turunan putih, hitam, abu-abu, dan warna natural. Warna yang digunakan dalam arsitektur minimalis dapat juga berasal dari warna bahan bangunan yang digunakan (Kapugu, 2017).

Minimalis merupakan sebuah gaya ataupun pola hidup yang diterapkan pada masa sekarang yang semua hal dilakukan serba cepat, simpel dan juga berkualitas. Pemakaian bahan-bahan sederhana bukan kemewahan yang berasal dari bahan-bahan mahal. Ekspos didominasi dengan material lunak maupun keras yang dapat berbeda hasil dalam finisingnya. (Odop, 2008)

2.3.3. Ciri-Ciri Arsitektur Minimalis

Ciri desain minimalis adalah menampilkan elemen yang seperlunya saja. Dalam bidang arsitektur gerakan ini berakar pada langgam modern dan merupakan transisi ke langgam post-modern. Gerakan ini sangat dipengaruhi oleh budaya dan arsitektur tradisional Jepang. Moto arsitektur *Less is more* - Mies van der Rohe yang menampilkan struktur elegan dan sederhana.

Ciri desain minimalis adalah:

- Sambungan bidang yang sempurna, pertemuan dinding dan atap memerlukan penanganan yang rapi. Mungkin ini yang menjadi pertimbangan biaya desain minimalis mahal.
- Penampilan struktur yang elegan, konstruksi struktural tersusun sederhana dan lugas tanpa kamufase elemen arsitektur.
- Penggunaan cahaya, sebagai elemen yang mampu memberikan efek dramatis. Cerminkan cahaya buatan atau alami menghasilkan efek kedalaman ruang.
- Atap datar, atau nyaris datar untuk bangunan di iklim tropis.
- Ruang terbuka dan jendela yang lebar, ruang terbuka bermanfaat untuk mengimbangi masa bangunan, sedangkan jendela memberikan pandangan ke luar lebih leluasa.
- Open space, menghilangkan material dinding - contoh dapur dan ruang makan dalam satu ruang.

Sebuah bangunan minimalis adalah ruang-ruang bangunan minimalis atau bangunan rumah minimalis yang fungsional, hubungan antar-ruang terkoordinasi dengan baik, udara bisa mengalir lancar ke dalam arsitektur rumah minimalis, begitu pula sinar matahari pagi. Jadi, keberadaan bukaan dan ventilasi udara penting pada

arsitektur rumah minimalis. Selain itu kalau hujan rumah tidak tampias atau bocor dan pada musim kemarau rumah tidak panas (Nandang, 2010)

2.4.Data Umum Lokasi

2.4.1. Kondisi Geografis Kota Pontianak

Letak Wilayah

Berdasarkan letak geografis menurut Pemerintah Kota Pontianak, Kota Pontianak secara astronomis terletak antara 0o 02' 24" Lintang Utara dan 0° 05' 37" Lintang Selatan dan antara 109o 16' 25" Bujur Timur sampai dengan 109o 23' 01" Bujur Timur.

Sebagian besar keadaan tanah di kota pontianak terdiri dari jenis tanah organosol, humus dan aluvial yang masing-masing memiliki karakteristik berbeda. Ketinggian kota pontianak berkisar antara 0,10 meter sampai 1,50 meter di atas permukaan laut. Kota Pontianak juga terletak pada garis khatulistiwa yang menyebabkan Kota Pontianak memiliki suhu udara yang cukup lembab dan merupakan daerah tropis. Secara keseluruhan Kota Pontianak berbatasan dengan wilayah Kabupaten Mempawah dan Kabupaten Kubu Raya yaitu:

Letak geografis perbatasan Kota Pontianak

Bagian Barat	Kecamatan Sungai Kakap Kubu Raya
Bagian Timur	Kecamatan Sungai Raya dan Kecamatan Ambawang Kabupaten Kubu Raya
Bagian Utara	Kecamatan Jongkat Kabupaten Mempawah
Bagian Selatan	Kecamatan Sungai Raya Dan Kecamatan Sungai Kakap Kabupaten Kubu Raya

Tabel 2. 1 Daerah Perbatasan Kota Pontianak

Sumber: www.pontianakkota.go.id

Kota Pontianak merupakan ibukota Provinsi Kalimantan Barat dengan luas wilayah Kota Pontianak mencapai 107,82 km² yang terdiri dari 6 kecamatan dan 29 kelurahan. Kecamatan di Kota Pontianak yang mempunyai wilayah terluas adalah Kecamatan Pontianak Utara 34,52%, Kecamatan Pontianak Barat 15,71%, Kecamatan

Pontianak Kota 14,39%, Kecamatan Pontianak Tenggara 13,75%, Kecamatan Pontianak Selatan 13,49% dan terakhir Kecamatan Pontianak Timur 8,14%.

Sumber: Kota Pontianak dalam Angka, 2020.

2.4.2. Iklim

Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik pada tahun 2018-2020, Kota Pontianak memiliki temperatur rata-rata 27,6 derajat celcius- 27,8 derajat celcius. Dengan curah hujan rata-rata tiap tahun 256,8 mm-398,3 mm dan kelembaban udara antara 81,3%-82,8%.

2.4.3. Penduduk

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan di katakan bahwa penggunaan data kependudukan yang dihasilkan dari Sistem Informasi Administrasi Kependudukan (SIAK) merupakan data dapat digunakan dalam pelayanan publik, alokasi anggaran, perencanaan pembangunan, pembangunan demokrasi, penegakan hukum dan pencegahan kriminal.

Berdasarkan hal tersebut dinyatakan data jumlah penduduk pada semester I tahun 2021 adalah berjumlah 672.440 jiwa dan data jumlah penduduk pada semester II tahun 2020 berjumlah 671.598 jiwa. Maka jumlah pertumbuhan penduduk dari 2021 sampai dengan 2022 sebesar 842 jiwa atau 0,13 persen.

Jumlah Penduduk Menurut jenis Kelamin Berdasarkan Kecamatan			
Kecamatan	Laki-Laki	Perempuan	Jumlah
PONTIANAK SELATAN	46.464	47.263	93.727
PONTIANAK TIMUR	54.005	53.304	107.309
PONTIANAK BARAT	75.493	75.313	150.806
PONTIANAK UTARA	73.401	71.677	145.078
PONTIANAK KOTA	62.627	63.766	126.393
PONTIANAK TENGGARA	24.405	24.722	49.127
Jumlah	336.395	336.045	672.440

Tabel 2. 2 Jumlah Penduduk Menurut Jenis Kelamin Tiap Kecamatan
Sumber: www.disdukcapil.pontianakkota.go.id

2.5. Study Kasus/Preseden

Studi kasus dilakukan terhadap bangunan serupa berupa rumah susun mahasiswa yang sudah terbangun. Berikut ini beberapa studi kasus tentang rumah susun mahasiswa.

2.5.1. Rumah Susun Mahasiswa Universitas Diponegoro



Gambar 2. 1 Rumah Susun Mahasiswa Undip
Sumber: Google

Bangunan rumah susun mahasiswa undip di bangun pada tahun 2016 dan diresmikan pada tahun 2017. Dengan tujuan fungsi sebagai penunjang pendidikan dan kesejahteraan bagi mahasiswa Universitas Diponegoro. Memiliki 5 lantai dengan warna khas merah muda. Rusunan ini merupakan program dari hibah Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) RI.

Untuk fasilitas yang di sediakan yaitu terdapat masing-masing dalam satu unit 2 kasur, 2 lemari, meja kursi, serta kamar mandi dalam ruangan serta fasilitas umum berupa WiFi, ac, minimarket, *laundry*, tempat ibadah, *pantry* dan kantin.

Rumah susun mahasiswa ini berlokasi di kompleks olahraga Undip yang letaknya tidak jauh dari lokasi rumah susun yang lama. Peletakan lokasi sebagai hasil dari pertimbangan supaya rumah susun dekat dengan sarana dan prasarana seperti stadion sepak bola, lapangan basket, tenis, dan stadion futsal.

2.5.2. Rumah Susun Universitas Negeri Nusa Cendana



Gambar 2. 2 Rumah Susun Mahasiswa Undana

Sumber: Google

Rumah susun Undana ini merupakan salah satu terbangun dari 9 bangunan dari program dari PUPR Nusa Tenggara tahun 2007 yang diperuntukan bagi mahasiswa. Dibangun pada tahun 2021 dengan tipe kamar 24 dan terdiri dari 3 lantai. Jumlah semua kamar pada rusun ini berjumlah 172 kamar dengan fasilitas tipa kamar terdapat kasur, lemari, meja, kursi.