

Dari SPA II ke SPA III

Bukan sekadar bangunan yang lebih besar, tetapi cara berpikir perancangan yang lebih kompleks.

Dari satu ruang – menuju beberapa ruang, dari satu fungsi – menuju banyak aktivitas, dari bangunan berdiri sendiri – menuju konteks dan lingkungan.



Rangkaian Proses Perancangan



SPA II adalah latihan merancang ruang dan bangunan kecil.
SPA III adalah latihan mengelola banyak aktivitas, ruang, pengguna, dan lingkungan menjadi satu kesatuan arsitektur.

ANALISIS KEGIATAN, RUANG DAN PROGRAM BANGUNAN KOST 2 LANTAI

Lokasi : Kawasan Perkotaan (Contoh) | Kapasitas : ± 20 orang penghuni



Hunian Nyaman,
Aman, dan
Mendukung
Aktivitas Belajar

1 ANALISIS KEGIATAN / KEBUTUHAN RUANG / FUNGSI RUANG

No.	Kegiatan	Pengguna	Kebutuhan Ruang	Fungsi Ruang
1	Datang / Parkir	Penghuni, tamu, pengelola	Area parkir, drop off, pos jaga	Akses masuk, keamanan
2	Registrasi/ Administrasi	Pengelola, penghuni	Ruang pengelola, ruang tamu/ resepsionis	Pelayanan, pendataan
3	Istirahat / Tidur	Penghuni	Kamar tidur	Privat
4	Mandi / WC	Penghuni	Kamar mandi / WC	Higienis
5	Belajar / Bersama	Penghuni	Ruang belajar / ruang bersama	Sosial, edukasi
6	Makan / Minum	Penghuni	Dapur, ruang makan	Penyediaan makanan
7	Cuci / Jemur	Penghuni	Ruang cuci, area jemur	Kebersihan
8	Servis / Utilitas	Pengelola	Ruang genset, tandon, gudang	Operasional
9	Rekreasi / Santai	Penghuni	Teras, taman kecil	Relaksasi

2 ANALISIS PROGRAM RUANG

Kelompok Ruang	Ruang	Jumlah
A. Publik	Parkir kendaraan	1
	Ruang tamu / resepsionis	1
	Ruang makan	1
	Teras / area duduk luar	1
B. Semi Publik	Ruang belajar / ruang bersama	1
	Dapur	1
	Area cuci / jemur	1
C. Privat	Kamar tidur (± 2-4 orang/ kamar) (total ± 20 penghuni)	10
	Kamar mandi / WC bersama	5
	Ruang pengelola	1
D. Servis	Gudang	1
	Ruang genset / tandon	1
	Teras	1
Total ruang utama : ± 23 ruang		

3 ANALISIS BESARAN RUANG / KAPASITAS PENGGUNA

No.	Ruang	Ukuran (m ²)	Jumlah	Luas Total (m ²)	Kapasitas Pengguna
1	Parkir kendaraan	2,5 x 5,0 (12,5)	4 mobil / 6 motor	± 75	Penghuni ± 20 orang (10 kamar x 2 orang)
2	Ruang tamu / resepsionis	3,5 x 4,0 (14)	1	14	
3	Ruang makan	4,0 x 5,0 (20)	1	20	Pengelola 1-2 orang
4	Dapur	3,0 x 4,0 (12)	1	12	
5	Ruang belajar / bersama	4,0 x 5,0 (20)	1	20	Tamu (umum / keluarga) ± 2-4 orang (sewaktu-waktu)
6	Kamar tidur	3,0 x 3,5 (10,5)	10	± 105	
7	Kamar mandi / WC	1,5 x 2,0 (3)	5	15	Kebutuhan Lahan Luas tapak ideal ± 600 m ² (± 20 m x 30 m)
8	Ruang cuci / jemur	2,5 x 4,0 (10)	1	10	
9	Ruang pengelola	3,0 x 3,0 (9)	1	9	
10	Gudang	2,0 x 2,5 (5)	1	5	
11	Ruang genset / tandon	2,0 x 3,0 (6)	1	6	
12	Teras / area duduk luar	3,0 x 5,0 (15)	1	15	
Total Luas Bangunan (±)				306 m ²	

4 ANALISIS PENGELOMPOKAN RUANG



5 ANALISIS HUBUNGAN RUANG

Ruang	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Parkir	■											
Ruang tamu	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Ruang makan	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Dapur	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Ruang belajar	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Kamar tidur	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
K. mandi / WC	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Ruang cuci / jemur	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Ruang pengelola	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Gudang	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Ruang genset/tandon	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Teras	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

■ = Hubungan langsung ● = Hubungan tidak langsung
○ = Tidak berhubungan

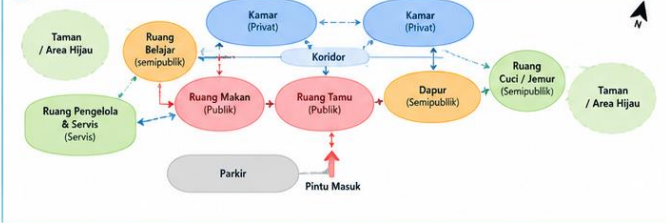
Prinsip Hubungan

- Area publik dekat dengan pintu masuk.
- Ruang makan dekat dengan dapur.
- Kamar tidur dikelompokkan di lantai 1 dan 2.
- Ruang cuci/jemur mudah diakses dari kamar.
- Ruang servis (gudang, genset, tandon) di area belakang/samping, tidak mengganggu aktivitas utama.

6 DIAGRAM ORGANISASI RUANG



7 BUBBLE DIAGRAM



Kesimpulan

Dari hasil analisis kegiatan, kebutuhan ruang, program ruang, hingga hubungan ruang dan bubble diagram, diperoleh dasar perancangan bangunan kost 2 lantai yang efisien, nyaman, aman, dan sesuai dengan kondisi tapak di kawasan perkotaan.

Prinsip utama yang diterapkan:

- ✓ Memisahkan sirkulasi pengguna, tamu, dan servis.
- ✓ Menempatkan ruang privat di area yang lebih tenang.
- ✓ Memaksimalkan pencahayaan dan penghawaan alami.
- ✓ Mematuhi peraturan membangun yang berlaku.
- ✓ Menciptakan lingkungan hunian yang mendukung aktivitas belajar dan istirahat.

"Analisis yang baik akan menghasilkan konsep desain yang tepat, efisien, dan berkelanjutan."



Analisis Kegiatan, Kebutuhan Ruang, dan Fungsi Ruang

Kegiatan	Pengguna	Kebutuhan ruang	Fungsi ruang
Datang dan parkir	Penghuni, tamu	Area parkir, akses masuk	Aksesibilitas dan keamanan
Registrasi dan administrasi	Penghuni, pengelola	Ruang pengelola/resepsionis	Penerimaan dan pelayanan
Istirahat dan tidur	Penghuni	Kamar tidur	Privasi dan istirahat
Mandi dan buang air	Penghuni	Kamar mandi/WC	Kebersihan dan sanitasi
Belajar dan bekerja	Penghuni	Ruang belajar/ruang bersama	Kegiatan akademik dan produktivitas
Makan dan minum	Penghuni	Ruang makan dan dapur	Penyediaan dan konsumsi makanan

Mencuci dan menjemur	Penghuni	Area cuci dan jemur	Kebersihan pakaian
Mengelola bangunan	Pengelola	Ruang pengelola	Administrasi dan pengawasan
Membersihkan bangunan	Petugas servis	Gudang dan ruang servis	Pemeliharaan bangunan
Bersantai dan berinteraksi	Penghuni dan tamu	Teras, taman, ruang bersama	Rekreasi dan sosialisasi

Analisis Program Ruang

Kelompok ruang	Contoh ruang	Fungsi
A. Publik	Parkir, ruang tamu/resepsionis, ruang makan, teras	Melayani kedatangan, penerimaan, dan aktivitas bersama
B. Semi publik	Ruang belajar/bersama, area cuci/jemur	Digunakan bersama oleh penghuni dengan akses terbatas
C. Privat	Kamar tidur dan kamar mandi/WC	Menunjang privasi, istirahat, dan kebutuhan pribadi
D. Servis	Ruang pengelola, gudang, ruang genset/tandon	Mendukung operasional dan pemeliharaan bangunan

Analisis Besaran Ruang dan Kapasitas Pengguna

No.	Nama ruang	Ukuran contoh	Jumlah	Luas total
1	Parkir kendaraan	2,5 × 5 m	6 unit	75 m ²
2	Ruang tamu/resepsionis	3,5 × 4 m	1	14 m ²
3	Ruang makan	4 × 5 m	1	20 m ²
4	Dapur	3 × 4 m	1	12 m ²
5	Ruang belajar/bersama	4 × 5 m	1	20 m ²
6	Kamar tidur	3 × 3,5 m	10	105 m ²
7	Kamar mandi/WC bersama	1,5 × 2 m	5	15 m ²
8	Ruang cuci/jemur	2,5 × 4 m	1	10 m ²
9	Ruang pengelola	3 × 3 m	1	9 m ²
10	Gudang	2 × 2,5 m	1	5 m ²
11	Ruang genset/tandon	2 × 3 m	1	6 m ²
12	Teras/area luar	3 × 5 m	1	15 m ²

Analisis Pengelompokan Ruang

Bangunan kost dibagi menjadi empat zona utama:

- Zona publik: berada dekat akses masuk, seperti ruang tamu, resepsionis, dan ruang makan.
- Zona semi publik: mencakup ruang belajar bersama dan fasilitas cuci/jemur yang digunakan bersama penghuni.
- Zona privat: terdiri atas kamar tidur dan kamar mandi yang membutuhkan privasi.
- Zona servis: mencakup ruang pengelola, gudang, tandon, dan ruang peralatan teknis.

Analisis Hubungan Ruang

Pasangan ruang	Tingkat hubungan	Alasan
Parkir – ruang tamu	Langsung	Memudahkan tamu dan penghuni mencapai area penerimaan
Ruang tamu – ruang makan	Langsung atau dekat	Mendukung aktivitas sosial
Ruang makan – dapur	Langsung	Memudahkan penyajian makanan
Kamar tidur – kamar mandi	Dekat	Memudahkan aktivitas penghuni
Kamar tidur – ruang belajar	Dekat tetapi terkendali	Mendukung kegiatan belajar tanpa mengganggu istirahat
Ruang pengelola – pintu masuk	Dekat	Memudahkan pengawasan dan pelayanan
Gudang – ruang servis	Langsung	Mempermudah penyimpanan dan pemeliharaan
Kamar tidur – ruang genset	Sebaiknya berjauhan	Mengurangi gangguan kebisingan dan getaran

Pola organisasi ruang



Pintu Masuk dan Parkir
Akses penghuni dan tamu
Publik
Ruang tamu, resepsionis, ruang makan
Semi publik
Ruang belajar, ruang bersama
Servis
Dapur, gudang, pengelola
Zona Privat
Kamar tidur dan kamar mandi penghuni
Skema organisasi konseptual, bukan denah final. Hubungan vertikal dan horizontal perlu dikembangkan sesuai tapak.

ANALISIS TAPAK

Rencana Bangunan Kost 2 Lantai di Kawasan Perkotaan (Kota Besar)

Lokasi Tapak (contoh)

- Kawasan permukiman, dekat pusat kota
- Luas tapak : $\pm 600 \text{ m}^2$ (20 m x 30 m)
- KDB : 60% | KLB : 2,4 | Maks. 2 lantai

1 Pencapaian (Aksesibilitas)



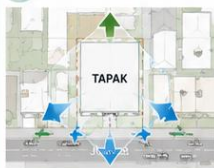
- Tapak mudah diakses dari jalan utama (lebar jalan $\geq 8 \text{ m}$)
- Terdapat trotoar untuk pejalan kaki
- Akses servis dapat direncanakan dari sisi samping/belakang.

2 Kebisingan



- Kebisingan tertinggi dari jalan utama (kendaraan, aktivitas komersial).
- Kebisingan sedang dari permukiman sekitar.
- Sisi belakang lebih tenang, cocok untuk area privat.

3 View dari dan ke Luar Tapak



- View terbaik ke arah jalan utama (potensi tampilan bangunan).
- View ke arah permukiman di sisi utara dan timur.
- Perlu penghalang visual (vegetasi/dinding) untuk privasi kamar.



6 Angin



- Angin dominan dari barat daya (musim kemarau).
- Angin dari timur laut (musim hujan).
- Perlu ventilasi silang dan penempatan bukaan yang tepat.

7 Topografi



- Kontur tanah relatif datar dengan kemiringan ringan ($\pm 1-3\%$).
- Drainase alami cukup baik, namun tetap perlu perencanaan saluran air dan penanganan limpasan.

4 Lingkungan Sekitar



- Sekitar tapak didominasi permukiman dan ruko.
- Terdapat fasilitas umum (sekolah/kantor) dalam radius $\pm 500 \text{ m}$.
- Lingkungan relatif padat, perlu perencanaan privasi dan keamanan.

5 Matahari



8 Peraturan Membangun

- Berdasarkan RDTR / Perda setempat (contoh):
- KDB : 60% $\rightarrow$ luas lantai dasar maks. 360 m^2
 - KLB : 2,4 $\rightarrow$ luas lantai total maks. 1.440 m^2
 - Jumlah lantai : maks. 2 lantai
 - Garis Sempadan Jalan (GSJ) : $\pm 6 \text{ m}$
 - Garis Sempadan Bangunan (GSB) samping & belakang : $\pm 2-3 \text{ m}$
 - Ketinggian bangunan : maks. 8-10 m
 - Fungsi : Kost termasuk bangunan hunian (sesuai peruntukan kawasan perumahan)



Kesimpulan Analisis Tapak

Tapak memiliki aksesibilitas yang baik dan potensi view ke jalan utama. Kebisingan cukup tinggi di depan, sehingga perlu strategi desain untuk kenyamanan penghuni. Orientasi matahari dan arah angin perlu dimanfaatkan untuk kenyamanan termal. Topografi relatif datar sehingga mudah dikembangkan. Desain harus menyesuaikan dengan peraturan setempat dan karakter lingkungan sekitar.



Ilustrasi kemungkinan bentuk bangunan (hasil pengolahan analisis tapak)

ZONNING / PENDAERAHAN BANGUNAN KOST 2 LANTAI

Lokasi : Jl. Melati No. 12, Kota Harapan (Fiktif) | Kapasitas : ± 20 orang penghuni

Zonning adalah pengelompokan ruang berdasarkan fungsi, tingkat privasi, dan hubungan aktivitas, sehingga diperoleh tata letak yang efektif, nyaman, dan aman.



DATA TAPAK (Fiktif)

- Luas tapak : ± 600 m²
(20 m x 30 m)
- Luas dasar bangunan maks. : ± 360 m²
- KLB : 2,4
(Luas lantai total maks. : ± 1.440 m²)
- Jumlah lantai : 2 lantai
- GSB depan : 6 m (dari as jalan)
- GSB samping & belakang : 2-3 m
- Fungsi : Kost (hunian)



LEGENDA ZONASI

- Zona Publik**
 - Parkir kendaraan
 - Ruang tamu / resepsionis
 - Ruang makan
 - Teras (akses utama)
- Zona Semi Publik**
 - Ruang belajar / ruang bersama
 - Teras / balkon
- Zona Privat**
 - Kamar tidur
 - Kamar mandi / WC
- Zona Service**
 - Dapur
 - Ruang cuci / jemur
 - Gudang
 - Ruang pengelola
 - Ruang genset / tandon

ZONNING 2 LANTAI

- L1 Lantai 1**
 - Zona publik : parkir, ruang tamu/resepsionis, ruang makan, teras
 - Zona semi publik : ruang belajar/ruang bersama
 - Zona service : dapur, gudang, ruang pengelola, ruang cuci/jemur
- L2 Lantai 2**
 - Zona privat : kamar tidur, kamar mandi/WC
 - Zona semi publik : ruang belajar/ruang bersama (opsional)
 - Zona service : ruang genset/tandon (opsional)

TUJUAN PENDAERAHAN

- ✓ Memisahkan area publik dan privat untuk menjaga kenyamanan dan keamanan penghuni.
- ✓ Mengelompokkan ruang dengan fungsi yang sejenis.
- ✓ Memudahkan sirkulasi dan pencapaian antar ruang.
- ✓ Memaksimalkan pencahayaan, penghawaan, dan penggunaan ruang luar.
- ✓ Mendukung efisiensi operasional dan pemeliharaan bangunan.



"Zonning ini masih bersifat konseptual sebagai acuan dalam membuat denah (layout ruang) pada tahap berikutnya."



Hasil Analisis	Temuan	Keputusan Desain
Pencapaian	Jalan utama di depan	Pintu masuk utama dari depan
Kebisingan	Jalan cukup bising	Buffer/vegetasi; ruang publik di sisi bising
View	Jalan memiliki view menarik	Fasad diarahkan ke jalan
Privasi	Tetangga dekat	Atur bukaan dan gunakan screening
Matahari	Sore cukup panas	Kanopi/secondary skin/vegetasi
Angin	Angin dominan dari sisi tertentu	Atur bukaan untuk ventilasi silang
Topografi	Tapak relatif datar	Bangunan mudah ditempatkan; perhatikan drainase
Peraturan	Ada KDB/KLB/GSB	Tentukan batas dan posisi massa bangunan

Jadi alurnya adalah:



"Analisis tapak bukan sekadar menggambarkan kondisi tapak, tetapi mencari POTENSI dan MASALAH tapak yang kemudian diterjemahkan menjadi KEPUTUSAN DESAIN."

Misalnya:

Jalan ramai → kebisingan tinggi → kamar tidak diletakkan langsung di sisi jalan → dibuat buffer → posisi ruang lebih tenang di belakang.

Atau:

Matahari sore → panas tinggi → fasad diberi secondary skin/kanopi → bukaan tetap mendapatkan cahaya tetapi panas dikendalikan.

BUBBLE DIAGRAM

Lokasi : Jl. Melati No. 12, Kota Harapan (Fiktif)

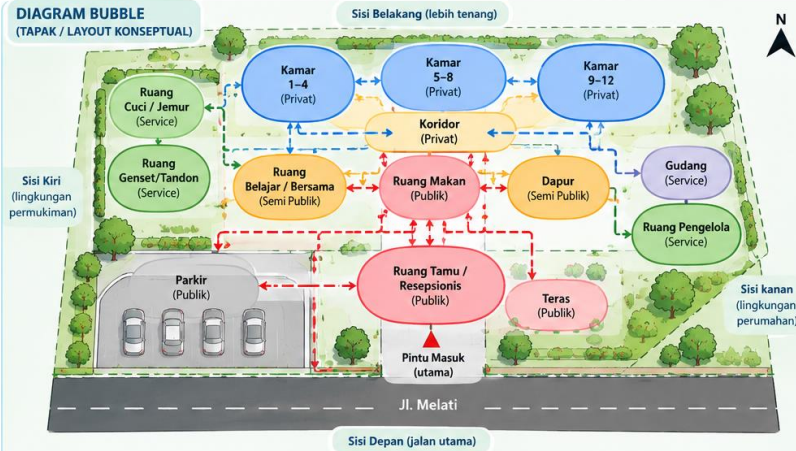
BANGUNAN KOST 2 LANTAI

Kapasitas : ± 20 orang penghuni

Hubungan antar ruang yang efektif, nyaman, dan mendukung aktivitas penghuni kost.



DIAGRAM BUBBLE
(TAPAK / LAYOUT KONSEPTUAL)



KETERANGAN WARNA ZONA

- Zona Publik : parkir, ruang tamu, teras
- Zona Semi Publik : ruang makan, dapur, ruang belajar
- Zona Privat : kamar tidur, kamar mandi/WC
- Zona Service : ruang pengelola, gudang, genset/tandon, cuci/jemur

KETERANGAN GARIS

- Sirkulasi utama (publik)
- Sirkulasi penghuni (privat)
- Sirkulasi semi publik
- Sirkulasi servis
- ▲ Pintu masuk utama
- Batas tapak

PRINSIP PENATAAN

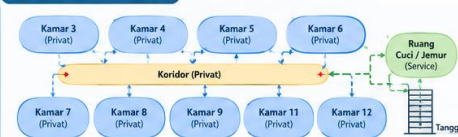
- 1 Area publik diletakkan di bagian depan dekat akses jalan.
- 2 Area semi publik berada di tengah sebagai ruang bersama.
- 3 Area privat di bagian belakang untuk kenyamanan dan ketenangan.
- 4 Area servis di sisi samping/belakang agar tidak mengganggu aktivitas utama.
- 5 Sirkulasi dibuat jelas dan tidak saling bersilangan.
- 6 Memperhatikan privasi, keamanan, pencahayaan, dan penghawaan.

BUBBLE DIAGRAM LANTAI 1



Lantai 1 : Area publik dan semi publik lebih dominan di bagian depan, ruang servis di sisi samping.

BUBBLE DIAGRAM LANTAI 2



Lantai 2 : Area kamar tidur (privat) dengan koridor di tengah, terdapat ruang cuci/jemur di sisi belakang.

KESIMPULAN

Bubble diagram membantu menguji berbagai alternatif susunan ruang sebelum dibuat denah. Dari diagram ini dapat terlihat keterkaitan, kedekatan, dan pemisahan ruang sesuai dengan fungsi, aktivitas, dan kebutuhan pengguna kost 2 lantai.

Ruang yang baik,
mendukung kehidupan
yang lebih baik.



No.	Jenis Bangunan	Perkiraan Luas	Tingkat	Cocok untuk
1	Balai Warga / Community Center	150–250 m ²	☆☆☆	Sangat direkomendasikan
2	Rumah Kos 2 Lantai	250–400 m ²	☆☆☆	Sangat cocok untuk latihan analisis
3	PAUD / TK kecil	200–350 m ²	☆☆☆	Aktivitas anak & guru
4	Perpustakaan Lingkungan	200–350 m ²	☆☆☆	Ruang publik & belajar
5	Klinik Pratama kecil	200–350 m ²	☆☆☆☆	Zoning & sirkulasi lebih kompleks

No.	Jenis Bangunan	Perkiraan Luas	Tingkat	Cocok untuk
6	Galeri Seni / Galeri UMKM	200–350 m ²	☆☆☆	Ruang publik & pameran
7	Co-working Space skala kecil	200–350 m ²	☆☆☆	Aktivitas fleksibel
8	Pusat Kegiatan Pemuda	200–350 m ²	☆☆☆	Aktivitas komunitas
9	Kantor Kelurahan/RT-RW skala kecil	200–350 m ²	☆☆☆☆	Publik–privat–service
10	Rumah Tinggal + Usaha kecil	200–300 m ²	☆☆– ☆☆☆	Transisi dari SPA II

"Galeri Produk UMKM dan Ruang Kreatif Masyarakat"