

**IMPLEMENTASI KONSEP RAMAH ANAK PADA HUNIAN
VERTIKAL
(STUDI KASUS RUMAH SUSUN DI KOTA KENDARI)**

TESIS

Oleh:

ABDUR RAFI

2405298003



**PROGRAM STUDI MAGISTER ARSITEKTUR
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
2026**

**IMPLEMENTASI KONSEP RAMAH ANAK PADA HUNIAN
VERTIKAL
(STUDI KASUS RUMAH SUSUN DI KOTA KENDARI)**

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Akademik Guna Memperoleh Gelar
Magister Arsitektur (M.Ars) Pada Program Studi Magister Arsitektur
Program Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia

Oleh:

ABDUR RAFI

2405298003



**PROGRAM STUDI MAGISTER ARSITEKTUR
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA**

2026



UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA PROGRAM
PASCASARJANA MAGISTER ARSITEKTUR

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Abdur Rafi
NIM : 2405298003
Program Studi : Magister Arsitektur
Fakultas : Program Pascasarjana

Bersama ini menyatakan, bahwa Tesis saya yang berjudul **“Implementasi Konsep Ramah Anak pada Hunian Vertikal (Studi Kasus Rumah Susun di Kota Kendari)”** adalah:

1. Disusun sendiri dengan menggunakan materi perkuliahan, buku-buku, tinjauan pustaka, jurnal, dan referensi seperti yang disebutkan didalam daftar pustaka pada Tesis ini.
2. Bukan merupakan duplikasi dari publikasi karya ilmiah atau yang pernah digunakan untuk memperoleh gelar di Universitas lain.
3. Bukan merupakan terjemahan dari karya tulis lain, jurnal acuan atau buku-buku yang tertera didalam referensi karya tulis ini.

Jika suatu saat saya terbukti tidak memenuhi apa yang saya nyatakan di atas, maka karya tulis ini dianggap batal.

Jakarta, 12 Januari 2026



METERAI
TEMPEL

1AAANX198397676

Abdur Rafi

NIM. 2405298003



UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER ARSITEKTUR

PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TESIS:

Implementasi Konsep Ramah Anak pada Hunian Vertikal
(Studi Kasus Rumah Susun di Kota Kendari)

Oleh:

Nama : Abdur Rafi
NIM : 2405298003
Program Studi : Magister Arsitektur
Peminatan : Perancangan Bangunan

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dan dipertahankan dalam Sidang Tesis guna mencapai gelar Magister Arsitektur pada Program Studi Arsitektur Program Magister Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia.

Jakarta, 12 Januari 2026

Pembimbing I

Pembimbing II

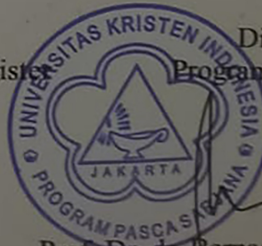
Prof. Dr. Ing Sri Pare Eni, Lic.rer.reg
NIP/NIDK. 191693/88456223419

Dr. Ramos P. Pasaribu, ST., MT
NIP/NIDN. 101726/030912680

Ketua Program Studi
Program Studi Arsitektur Program Magister

Direktur
Program Pascasarjana

Dr. Ramos P. Pasaribu, ST., MT
NIP/NIDN 101726/030912680



Prof. Dr. dr. Bernadetha Nadeak, M.Pd., PA.
NIP/NIDN. 001473/0320116402



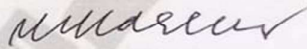
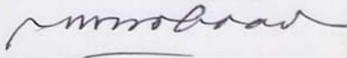
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER ARSITEKTUR

PERSETUJUAN PENGUJI TESIS

Pada tanggal 12 Januari 2026 telah dilaksanakan Sidang Tesis untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik untuk memperoleh gelar Magister Arsitektur pada Program Studi Arsitektur Program Magister Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia, atas nama:

Nama : Abdur Rafi
NIM : 2405298003
Program Studi : Magister Arsitektur

Termasuk ujian Tesis yang berjudul **"Implementasi Konsep Ramah Anak pada Hunian Vertikal (Studi Kasus Rumah Susun di Kota Kendari)"** oleh tim penguji yang terdiri dari:

Nama Penguji	Jabatan Tim Penguji	Tandatangan
1. Prof. Dr. Ing Sri Pare Eni, Lic.rer.reg.	Sebagai Ketua	
2. Dr. Ramos P. Pasaribu, ST., MT	Sebagai Anggota	
3. Prof. Dr. Ing. Ir. Uras Siahaan, lic.rer.reg.	Sebagai Anggota	

Jakarta, 12 Januari 2026



UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER ARSITEKTUR

PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TESIS

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Abdur Rafi
NIM : 2405298003
Program Studi : Magister Arsitektur
Fakultas : Program Pascasarjana
Judul : Implementasi Konsep Ramah Anak pada Hunian Vertikal
(Studi Kasus Rumah Susun di Kota Kendari)

Menyatakan bahwa:

1. Tesis tersebut adalah benar karya saya dengan arahan dari dosen pembimbing dan bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar akademik di perguruan tinggi manapun.
2. Tesis tersebut bukan merupakan plagiat dari hasil karya pihak lain, dan apabila saya mengutip dari karya orang lain, maka akan mencantumkannya sebagai referensi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
3. Saya memberikan Hak Non-eksklusif Tanpa Royalti kepada Universitas Kristen Indonesia yang berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Apabila dikemudian hari ditemukan pelanggaran Hak Cipta dan Kekayaan Intelektual atau Peraturan Perundang-undangan Republik Indonesia lainnya dan integritas akademik dalam karya saya tersebut, maka saya bersedia menanggung secara pribadi segala bentuk tuntutan hukum dan sanksi akademis yang timbul serta membebaskan Universitas Kristen Indonesia dari segala tuntutan hukum yang berlaku.

Jakarta, 12 Januari 2026



Abdur Rafi
NIM. 2405298003

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat, kasih dan karunia-Nya maka penulis dapat menyelesaikan Tesis dengan judul **“Implementasi Konsep Ramah Anak pada Hunian Vertikal (Studi Kasus Rumah Susun di Kota Kendari).**

Penelitian ini dibuat dan disusun sebagai tugas akhir penulis, serta sebagai syarat yang harus dipenuhi guna menempuh Sidang Ujian Magister serta untuk mendapatkan gelar Magister Arsitektur (M. Ars) pada Program Studi Arsitektur Program Magister, Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia (PPs. UKI).

Dalam penyusunan Tesis ini, penulis juga menyadari tidak sedikit kendala dan halangan yang dihadapi penulis. Penulis juga menyadari bahwa Tesis ini masih jauh dari kata sempurna dan masih terdapat kekurangan yang disebabkan keterbatasan kemampuan yang dimiliki oleh penulis. Namun berkat bantuan dan kontribusi dari berbagai pihak maka penulisan dan penyusunan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat pada waktunya.

Selama belajar di Program Studi Arsitektur Program Magister, Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia, penulis mendapat banyak ilmu dan pelajaran yang bermanfaat bagi kehidupan serta wawasan penulis. Dalam proses pembuatan Tesis ini, penulis banyak dibantu, dan diberi arahan, dukungan, serta semangat oleh orang-orang disekitar penulis.

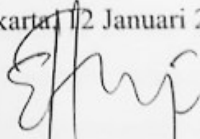
Pada kesempatan ini dengan segala kerendahan dan ketulusan hati, penulis ingin mengucapkan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Keluarga tercinta yang sudah sangat sabar memberikan dukungan secara moril, materil maupun spiritual agar penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan baik dan lancar.
2. Prof. Dr. Dhaniswara K. Harjono, S.H., M.H., M.B.A. selaku Rektor Universitas Kristen Indonesia.
3. Prof. Dr. dr. Bernadetha Nadeak, M.Pd., PA selaku Direktur dan Desi Sianipar, M.Th., D.Th, sebagai Wakil Direktur Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia.
4. Dr. Ramos P. Pasaribu, ST.,MT, selaku Ketua Program Studi Arsitektur Program Magister, Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia, sekaligus Dosen

Penasehat Akademik yang selalu mendukung dan memberikan arahan, masukan, motivasi serta semangat bagi penulis dalam menyelesaikan Tesis ini.

5. Prof. Dr. Ing Sri Pare Eni, Lic.rer.reg, selaku Dosen Pembimbing I yang selalu memberikan waktu, nasihat, dan dukungan dalam membimbing penulis menyelesaikan Tesis ini.
6. Dr. Ramos P. Pasaribu, ST.,MT, selaku Dosen Pembimbing II yang selalu memberikan waktu, nasihat, dan dukungan dalam membimbing penulis menyelesaikan Tesis ini.
7. Seluruh Dosen dan staf Program Studi Arsitektur Program Magister, Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia yang ikut serta membantu memberikan dukungan dan bantuan dalam penulisan Tesis ini. Tanpa bantuan para beliau penulis tidak bisa menyelesaikan Tesis ini dengan baik, semoga ilmu dan pengalaman yang diberikan dapat didedikasikan untuk kesuksesan penulis dihari-hari yang akan datang.
8. Keluarga besar Senat Mahasiswa Program Studi Arsitektur Program Magister, Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia, terimakasih atas dukungan dan kebersamaannya.
9. Teman-teman mahasiswa Program Studi Arsitektur Program Magister, Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia. Khususnya angkatan 2026 untuk setiap kenangan, kebersamaan dan pengalaman yang telah dilalui bersama-sama selama ini, serta selalu mendukung satu sama lain.
10. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan Tesis ini.

Kiranya penelitian ini dapat bermanfaat, serta memberikan ilmu yang baru dan lebih lagi bagi pembaca. Akhir kata, dengan segera rasa syukur penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak. Tuhan memberkati.

Jakarta, 12 Januari 2026

Abdur Rafi
NIM. 2405298003

DAFTAR ISI

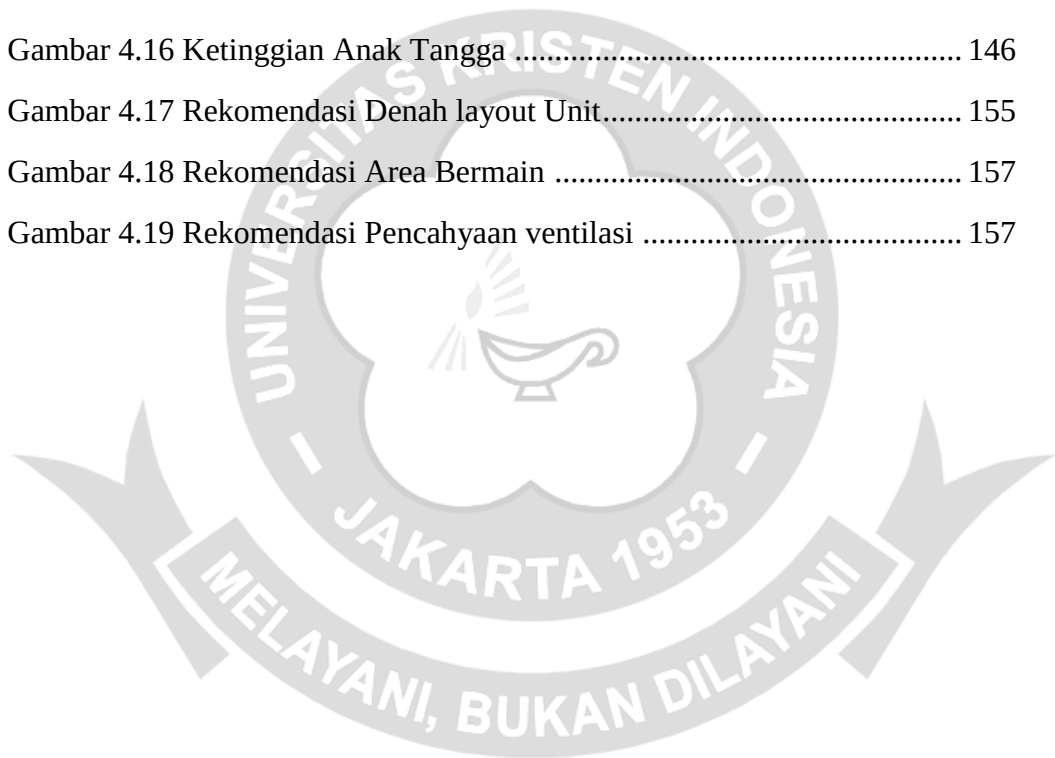
HALAMAN JUDUL.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN.....	iii
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING	iv
PERSETUJUAN PENGUJI TESIS	v
PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TESIS	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR TABEL	xiii
ABSTRAK	ix
ABSTRACT.....	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Identifikasi Masalah	17
C. Batasan Masalah	19
D. Rumusan Masalah	19
E. Pertanyaan Penelitian	19
F. Hipotesis Penelitian	20
G. Tujuan Penelitian	20
H. Manfaat Penelitian.....	20
I. Definisi Istilah.....	21
J. Sistematika Penulisan	21
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	23
A. Teori Ekologi Perkembangan Anak	23
B. Teori Stimulus Response dalam Perkembangan Anak	28
C. Hirarki Kebutuhan Dasar Anak	31
D. Konsep Fasilitas Ramah Anak	33
E. Rumah Susun sebagai Hunian Anak dan Tantangannya	40

F. Konsep Evaluasi Context, Input, Process and Product (CIPP)	50
G. Studi Preseden terhadap Hunian Vertikal di Kota Kendari	53
H. Penelitian terdahulu	59
I. Kerangka Teori	64
J. Kerangka Pikir Penelitian	66
BAB III METODE PENELITIAN.....	68
A. Jenis penelitian	68
B. Lokasi dan Jadwal Penelitian	68
C. Desain Penelitian	68
D. Populasi dan Sampel	69
E. Instrumen Penelitian	69
F. Uji Validitas dan Uji Realibilitas	69
G. Teknik Analisa Data	70
BAB IV HASIL PENELITIAN	74
A. Gambaran Lokasi Penelitian	74
B. Analisa Hasil Penelitian dan Pembahasan.....	77
1. Kriteria Sarana Prasarana Hunian Vertikal Ramah Anak Berdasarkan Standar Pemerintah dan Teori Arsitektur	77
2. Persepsi Orang Tua Anak terhadap Sarana Prasarana Hunian Vertikal Ramah Anak	87
3. Implementasi Aspek Kenyamanan dalam Penerapan Konsep Ramah Anak pada Hunian Vertikal	120
C. Rekomendasi Penelitian	124
BAB V PENUTUP	164
A. Kesimpulan.....	164
B. Saran	164
DAFTAR PUSTAKA	166
LAMPIRAN	172

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Peta Sulawesi.....	2
Gambar 1.2 Profil Kota Kendari	3
Gambar 1.3 Peta Ruang Kota Kendari	4
Gambar 1.4 Topografi Kota Kendari	5
Gambar 1.5 Salah satu Cut and Fill pada Pengembang Perumahan	6
Gambar 1.6 Banjir Kelurahan Kota Kendari	7
Gambar 1.7 Peta Banjir Kota Kendari	8
Gambar 1.8 Lantai 1 dan Tangga	11
Gambar 1.9 Tampak Lantai 1	12
Gambar 1.10 Tinggi Anak Tangga	14
Gambar 2.1 Similarity (kesamaan)	37
Gambar 2.2 Proximity (kedekatan)	37
Gambar 2.3 Continuity (kelanjutan)	38
Gambar 2.4 Figure- Ground	38
Gambar 2.5 Hunian Vertikal Kota Kendari	54
Gambar 2.6 Kerangka Teori	65
Gambar 2.7 Kerangka Pikir Penelitian	67
Gambar 3.1 Situasi Tapak Rencana	68
Gambar 4.1 Denah Eksisting Lt 1 Rusunawa Puday	75
Gambar 4.2 Denah Eksisting Lt 2 -5 Rusunawa Puday	75
Gambar 4.3 Tampak Eksisting Gedung Rusunawa Puday	76
Gambar 4.4 Area Parkir Lt. 1 Rusunawa Puday	78
Gambar 4.5 Wawancara dengan penghuni Rusunawa Pudday	88
Gambar 4.6 Rancangan Ruang Bermain Anak Pada hunian vertical di Kota Kendari	129
Gambar 4.7 Denah Lantai 1	134

Gambar 4.8 Denah Lantai 2	135
Gambar 4.9 Denah Lantai 3	136
Gambar 4.10 Denah Lantai 4	137
Gambar 4.11 Denah Lantai 5	138
Gambar 4.12 Potongan	139
Gambar 4.13 Rekomendasi Desain	140
Gambar 4.14 Rekomendasi Desain	142
Gambar 4.15 Pola Warna Desain	143
Gambar 4.16 Ketinggian Anak Tangga	146
Gambar 4.17 Rekomendasi Denah layout Unit.....	155
Gambar 4.18 Rekomendasi Area Bermain	157
Gambar 4.19 Rekomendasi Pencahayaan ventilasi	157



DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Data Jumlah Penduduk Kota Kendari (2019-2023)	9
Tabel 2.1 Elemen Arsitektur Ramah Anak	25
Tabel 2.2 Indikator ramah anak pada bangunan	27
Tabel 2.3 Warna dalam Arsitektur Ramah Anak	31
Tabel 2.4 Pola Penataan Ruang Ramah Anak	33
Tabel 2.5 Standar Pemerintah dan Teori Arsitektur	49
Tabel 2.6 Hunian Vertikal Menerapkan Konsep Ramah Anak.....	58
Tabel 3.1 Pemeringkatan Skala Likert	69
Tabel 4.1 Karakteristik Rumah Susun MBR di Kota Kendari	74
Tabel 4.2 Hasil Observasi Lapangan Rusunawa Puday	81
Tabel 4.3 Analisis Kelayakan Sarana dan Prasarana Hunian Vertikal Ramah Anak di Kota Kendari	83
Tabel 4.4 Penilaian Indikator Hunian Vertikal Ramah Anak	84
Tabel 4.5 Bobot Penilaian Skala Likert Berdasarkan Interval Kelas	98
Tabel 4.6 Deskripsi variabel persepsi ketersediaan sarana dan prasarana di hunian vertical.....	99
Tabel 4.7 Deskripsi variabel Perkembangan Fisik, psikis, sosial dan Budaya anak	101
Tabel 4.8 Hasil uji regresi	103
Tabel 4.9 Uji Koefisien Dieterminasi	104
Tabel 4.10 Analisis Persepsi Orang Tua Anak terhadap Kelayakan Sarana-Prasarana Hunian Vertikal Ramah Anak	115
Tabel 4.11 Skor Penilain Indikator Ramah Anak Menurut Orang Tua	116
Tabel 4.12 Analisis Kenyamanan Ruang Hunian Vertikal Berdasarkan Teori Arsitektur dan Psikologi Lingkungan.....	122
Tabel 4.13 Keterkaitan Rekomendasi 1 dengan Indikator Ramah Anak pada Bangunan	126

Tabel 4.14 Keterkaitan Rekomendasi 2 dengan Indikator Ramah Anak pada Bangunan	127
Tabel 4.15 Keterkaitan Rekomendasi 3 dengan Indikator Ramah Anak pada Bangunan	128
Tabel 4.16 Penerapan Railing Tangga pada Hunian Vertikal Ramah Anak .	149
Tabel 4.17 Penerapan Warna ruang pada Hunian Vertikal Ramah Anak	150
Tabel 4.18 Penerapan Elemen Arsitektur pada Hunian Vertikal	151
Tabel 4.19 Penerapan Bentuk dan Pola dalam Penataan Ruang Hunian Vertikal Ramah Anak.....	152
Tabel 4.20 Penerapan Sudut pada Elemen Tangga dan Ruang Bermain Hunian Vertikal Ramah Anak	153
Tabel 4.21 Penerapan Sudut dan Peletakan Furnitur Berdasarkan Teori Arsitektur dan Standar Pemerintah	156
Tabel 4.22 Penerapan Pola, Skala, Tekstur, dan Warna area Bermain	158
Tabel 4.23 Penerapan Pencahayaan Alami dan ventilasi	160
Tabel 4.24 Perbandingan Teori Kondisi Eksisting dan Rekomendasi	161

Abstrak

Penelitian ini mengkaji penerapan konsep arsitektur ramah anak pada hunian vertikal Rusunawa Puday di Kota Kendari yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Hasil observasi lapangan dan survei persepsi orang tua menunjukkan bahwa sarana dan prasarana yang tersedia belum sepenuhnya memenuhi standar pemerintah dan prinsip arsitektur ramah anak. Permasalahan utama meliputi tidak tersedianya area bermain khusus anak, sirkulasi vertikal yang tidak aman akibat ketiadaan reling ganda, material dan tekstur lantai yang berisiko, pola ruang dan zonasi yang tidak terstruktur, skala ruang yang tidak sesuai anak, ketiadaan toilet umum, serta kualitas pencahayaan dan lingkungan akustik yang belum memadai. Analisis dilakukan berdasarkan teori Bronfenbrenner, Skinner, Maslow, Wells dan Evans, serta prinsip Gestalt. Hasil penelitian merekomendasikan penempatan area bermain anak pada lantai tengah bangunan sebagai solusi optimal untuk meningkatkan keselamatan, kenyamanan, pengawasan, serta nilai ekonomi hunian vertikal.

Kata Kunci : Hunian vertikal; arsitektur ramah anak; rumah susun; kenyamanan ruang; area bermain anak; Kendari.

ABSTRACT

This study examines the implementation of child-friendly architectural principles in vertical housing at Rusunawa Puday, Kendari City, which is intended for low-income communities. Field observations and parent perception surveys indicate that the existing facilities and infrastructure do not fully comply with government standards or child-friendly architectural principles. Key issues include the absence of dedicated children's play areas, unsafe vertical circulation due to the lack of dual-height handrails, risky flooring materials and textures, unstructured spatial patterns and zoning, child-inappropriate spatial scale, the absence of public toilets, and inadequate lighting and acoustic conditions. The analysis is grounded in the theories of Bronfenbrenner, Skinner, Maslow, Wells and Evans, as well as Gestalt principles. The study recommends locating a children's play area at the mid-level of the building as an optimal strategy to enhance safety, comfort, supervision, and the economic value of vertical housing.

Keywords : Vertical housing; child-friendly architecture; low-income housing; spatial comfort; children's play area; Kendari