

**EVALUASI KUALITAS BANGUNAN RUMAH SUSUN
TERHADAP STANDART KENYAMANAN PENGHUNI
STUDI KASUS: APARTEMEN TRANSIT UJUNG
BERUNG DI KOTA BANDUNG**

TESIS

Oleh

**APRILIA DWI RAHMAWATI
2305290014**



**PROGRAM STUDI MAGISTER ARISTEKTUR
PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
2026**

**EVALUASI KUALITAS BANGUNAN RUMAH SUSUN
TERHADAP STANDART KENYAMANAN PENGHUNI
STUDI KASUS: APARTEMEN TRANSIT UJUNG
BERUNG DI KOTA BANDUNG**

TESIS

Diajukan untuk memenuhi persyaratan akademik guna memperoleh gelar
Magister Arsitektur (M.Ars) pada Program Studi Arsitektur Program Magister
Program Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia

Oleh

**APRILIA DWI RAHMAWATI
2305290014**



**PROGRAM STUDI MAGISTER ARISTEKTUR
PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
2026**



UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER ARSITEKTUR

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Aprilia Dwi Rahmawati
NIM : 2305290014
Program Studi : Magister Arsitektur
Fakultas : Program Pascasarjana

Bersama ini menyatakan, bahwa Tesis saya yang berjudul **“Evaluasi Kualitas Bangunan Rumah Susun Terhadap Standart Kenyamanan Penghuni Studi Kasus: Apartemen Transit Ujung Berung di Kota Bandung”** 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 di dalam referensi karya tulis ini.

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

Jakarta, 12 Januari 2026



Aprilia Dwi Rahmawati

NIM. 2305290014



UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER ARSITEKTUR

PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TESIS

Evaluasi Kualitas Bangunan Rumah Susun Terhadap Standart Kenyamanan

Penghuni

Studi Kasus: Apartemen Transit Ujung Berung di Kota Bandung

Oleh:

Nama : Aprilia Dwi Rahmawati

NIM : 2305290014

Program Studi : Magister Arsitektur

Perminatan : Perencanaan Bangunan

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dan dipertahankan dalam Sidang Tesis untuk memenuhi persyaratan dalam penulisan Tesis Magister Arsitektur pada Program Studi Arsitektur Program Magister Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia.

Jakarta, 12 Januari 2026

Pembimbing I

Pembimbing II

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

Ketua Program Studi
Program Studi Arsitektur Program Magister



Dr. Ramos P. Pasaribu, S.T., M.T.
NIP/NIDN. 101726/030912680

Dr. Posma S.J.K Hutasoit, SE., M.Si., M.SE.
NIP/NIDN: 131996/0331017403

Direktur
Program Pascasarjana



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



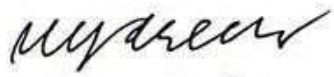
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER ARSITEKTUR

PERSETUJUAN DOSEN PENGUJI TESIS

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

Nama : Aprilia Dwi Rahmawati
NIM : 2305290014
Program Studi : Magister Arsitektur

Termasuk ujian Tesis yang berjudul **“Evaluasi Permasalahan Kualitas Konstruksi Bangunan Rumah Susun Terhadap Kenyamanan Penghuni Apartemen Transit Ujung Berung di Kota Bandung”** oleh tim penguji yang terdiri dari:

Nama Penguji	Jabatan Tim Penguji	Tandatangan
1. Prof. Dr. Ing. Ir. Sri Pare Eni, Lic.rer.reg.	Sebagai Ketua	
2. Dr. Posma S.J.K Hutasoit, SE.,M.Si., M.SE.	Sebagai Anggota	
3. Dr. Ramos P. Pasaribu, ST.,MT	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 : Aprilia Dwi Rahmawati
NIM : 2305290014
Program Studi : Magister Arsitektur
Fakultas : Program Pascasarjana
Judul : Evaluasi Kualitas Bangunan Rumah Susun Terhadap
Standart Kenyamanan Penghuni (Studi Kasus: Apartemen
Transit Ujung Berung di Kota Bandung)

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

Aprilia Dwi Rahmawati
NIM. 2305290014

KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat, kasih dan karunia-Nya maka penulis dapat menyelesaikan Tesis dengan judul “Evaluasi Kualitas Bangunan Rumah Susun Terhadap Standart Kenyamanan Penghuni (Studi Kasus : Apartemen Transit Ujung Berung di Kota Bandung)”

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 penyusun skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat pada waktunya. Selama belajar di Program Studi Arsitektur Program 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 terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Orang Tua tercinta : Bapak Sularna dan Ibu Paryam yang sudah sangat sabar memberikan dukungan secara moril, materil maupun spiritual agar penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan baik dan lancar. Tidak lupa juga untuk Kaka saya Arum Puspita Sari yang selalu memberikan dukungan dan memenuhi segala kebutuhan penulis dalam menyelesaikan Tesis ini.
2. Terimakasih yang sebesar-besarnya kepada suami saya yaitu, Setyawan Renaldy yang sudah memberikan segala dukungan, pengorbanan, dan kesabarannya yang tiada henti dalam menemani saya selama proses

perkuliahan hingga pada tahap penyusunan Tesis ini. Doa, semangat, serta pengertiannya menjadi kekuatan terbesar bagi saya untuk menyelesaikan perjalanan akademik ini.

3. Dr. Dhaniswara K. Hardjono, S.H., M.H., M.B.A. selaku Rektor Universitas Kristen Indonesia
4. 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.
5. Dr. Ramos P. Pasaribu, S.T., M.T., selaku 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.
6. Prof. Dr. Ing. Ir. Sri Pare Eni, Lic.rer.reg, selaku Dosen Pembimbing I yang selalu memberikan waktu, nasihat, dan dukungan dalam membimbing penulis menyelesaikan Tesis ini.
7. Dr. Posma SJK Hutasoit, SE., M.Si., M.SE. , selaku Dosen Pembimbing II yang selalu memberikan waktu, nasihat dan dukungan dalam membimbing penulis menyelesaikan Tesis ini.
8. 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.
9. Keluarga Besar Senat Mahaiswa Program Studi Arsitektur Program Magister, Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia Terimakasih atas dukungan dan kebersamaanya.
10. Teman-teman mahasiswa Program Studi Arsitektur Program Magister, Program Pascasarjana, universitas Kristen Indonesia 2024.

11. 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 segala rasa syukur penulis mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang sudah terlibat. Terimakasih

Jakarta, 12 Januari 2026

Penulis



Aprilia Dwi Rahmawati
NIM. 2305290014



DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	iii
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TESIS.....	iv
PERSETUJUAN DOSEN PENGUJI TESIS.....	v
PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TESIS.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
ABSTRAK.....	xv
ABTRACT	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Kebutuhan Hunian Layak di Perkotaan.....	3
C. Batasan Masalah.....	8
D. Rumusan Masalah	8
E. Tujuan Penelitian.....	9
F. Manfaat Penelitian.....	9
G. Variable Penelitian	11
H. Kerangka Penelitian.....	12
I. Sistematika Penulisan	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	16
A. Rumah Susun sebagai Hunian Vertikal	16
B. Rumah Susun Transit	18
C. Prinsip Perancangan Rumah Susun Transit	21
D. Permasalahan Umum pada Rumah Susun Transit	22
E. Kualitas Bangunan Gedung	23
F. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 dalam Konteks Keselamatan, Kesehatan, Kemudahan, dan Kenyamanan Bangunan Hunian.....	24
G. Keterkaitan PP No. 16 Tahun 2021 dengan Aspek 4K	26
H. Point-Point Arsitektural dari ke 4 Aspek PP No. 16 Tahun 2021	28
I. Teori Kenyamanan Fisik Bangunan	30
J. Kenyamanan Termal	31
K. Kenyamanan Visual	32
L. Kenyamanan Akustik	32
M. Kenyamanan Spasial	33

N.	Kenyamanan Spasial	34
O.	Sintesis Teori Kenyamanan Fisik dalam Arsitektur.....	34
P.	Relevansi Data Standar Internasional dengan PP No 16 Tahun 2021.....	35
Q.	Teori Kenyamanan Penghuni.....	38
R.	Penelitian Terdahulu.....	39
BAB III METODE PENELITIAN.....		54
A.	Jenis Penelitian	54
B.	Lokasi Penelitian	54
C.	Objek Penelitian	55
D.	Tabel Objek Penelitian Dan Acuan Standar Nasional & Internasional	57
E.	Teknik Pengambilan Data.....	60
F.	Teknik Pengumpulan Data.....	60
G.	Teknik Analisis Data	61
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....		64
A.	Gambaran Umum Lokasi Penelitian	64
B.	Gambaran Umum Bangunan.....	64
C.	Kondisi Eksisting Bangunan.....	65
D.	Kondisi Unit Hunian	67
E.	Kondisi Unit Hunian	67
F.	Kondisi Ruang Bersama dan Sirkulasi	68
G.	Kondisi Selubung Bangunan.....	69
H.	Kondisi Lingkungan Dalam Ruang.....	69
I.	Ringkasan Kondisi Eksisting Bangunan.....	69
J.	Tabel Indikator Bangunan dalam Konteks Kenyamanan, Kesehatan, Kemudahan, dan Keselamatan.....	70
K.	Evaluasi Global Indikator Ke 4 Aspek.....	73
L.	Hasil Evaluasi Global Indikator Ke 4 Aspek.....	84
M.	Solusi dan Masukan Hasil Evaluasi Global.....	86
N.	Pertanyaan Persepsi Penghuni.....	89
O.	Kesimpulan Keterkaitan Regulasi Nasional, Standar Internasional, dan Persepsi Penghuni.....	97
P.	Fasilitas Umum	100
BAB V PENUTUP.....		107
A.	Kesimpulan	107
B.	Saran.....	112
DAFTAR PUSTAKA		114
LAMPIRAN		121

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Variabel Penelitian.....	11
Tabel 2.1	Penelitian Sebelumnya (Nasional).....	26
Tabel 2.2	Penelitian Sebelumnya (Nasional).....	39
Tabel 2.3	Penelitian Sebelumnya (Internasional).....	44
Tabel 2.4	Penelitian Sebelumnya (Internasional).....	48
Tabel 2.5	Perspektif Zoning Ruang Bangunan	50
Tabel 2.6	Tabel Aspek Kesehatan Bangunan	57
Tabel 2.7	Tabel Aspek Kenyamanan Bangunan	58
Tabel 2.8	Tabel Aspek Keselamatan Bangunan.....	59
Tabel 2.9	Tabel Aspek Kemudahan Bangunan.....	59
Tabel 4.1	Tabel Fasilitas Umum Rumah Susun.....	70
Tabel 4.2	Tabel Evaluasi Kenyamanan	73
Tabel 4.3	Tabel Evaluasi Kemudahan	76
Tabel 4.4	Tabel Evaluasi Kesehatan.....	79
Tabel 4.5	Tabel Evaluasi Keselamatan.....	81
Tabel 4.6	Tabel Evaluasi Global Indikator ke 4 Aspek.....	84
Tabel 4.7	Tabel Evaluasi Global Indikator ke 4 Aspek.....	86
Tabel 4.8	Pertanyaan Persepsi Penghuni.....	89
Tabel 4.9	Tabel Fasilitas Umum Rumah Susun.....	100

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	<i>Keyplan</i> Rumah Susun Apartemen Transit Ujung Berung.....	2
Gambar 1.2	<i>Grafik Kepadatan Penduduk Indonesia</i>	6
Gambar 1.3	Kerangka Penelitian.....	13
Gambar 2.1	Ekterior area Jemur.....	50
Gambar 2.2	Zona Halaman Dalam.....	51
Gambar 2.3	View Lantai Rumah Susun	51
Gambar 2.4	Area Void Rumah Susun	52
Gambar 2.5	Area Kamar	52
Gambar 2.6	Area Dapur dan Toilet	53
Gambar 4.1	Denah Type 21	100
Gambar 4.2	Interior Type 21.....	101
Gambar 4.3	Toilet Type 21.....	101
Gambar 4.4	Denah Type 24	102
Gambar 4.5	Interior Type 24.....	102
Gambar 4.6	Kamar Type 24.....	103
Gambar 4.7	Toilet Type 24.....	103
Gambar 4.8	Dapur Type 24	104
Gambar 4.9	Area Belajar Anak	104
Gambar 4.10	Taman Bermain.....	105
Gambar 4.11	Ruang Belajar.....	105
Gambar 4.12	Lapangan Futsal	106

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1.	Eksterior Apartemen Transit.....	121
Lampiran 2.	Eksterior Zona Parkir.....	125
Lampiran 3.	Interior Hunian Apartemen Transit Tipe 21	126
Lampiran 4.	Zona Selasar pada Bangunan	129
Lampiran 5.	Fasilitas Umum Penghuni Apartemen Transit	134



ABSTRAK

Kenyamanan penghuni merupakan salah satu indikator penting dalam menilai kualitas bangunan rumah susun, khususnya pada hunian vertikal yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Pada Apartemen Transit Ujung Berung di Kota Bandung, ditemukan berbagai keluhan penghuni terkait kondisi kenyamanan ruang hunian, seperti ruangan yang terasa pengap dan lembab, yang mengindikasikan adanya permasalahan pada kualitas bangunan. Kondisi tersebut diduga berkaitan dengan ketidaksesuaian material, metode pelaksanaan konstruksi, serta kinerja elemen bangunan terhadap standar teknis yang berlaku.

Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi kualitas bangunan rumah susun terhadap standar kenyamanan penghuni dengan studi kasus Apartemen Transit Ujung Berung di Kota Bandung. Evaluasi dilakukan dengan mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung, khususnya pada aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan akses. Metode penelitian yang digunakan meliputi observasi kondisi fisik bangunan, studi dokumen, pengukuran sederhana lingkungan ruang, serta pengumpulan data persepsi penghuni melalui kuesioner dan wawancara. Analisis dilakukan dengan membandingkan kondisi aktual bangunan dengan standar yang dipersyaratkan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat beberapa ketidaksesuaian antara kondisi bangunan eksisting dengan standar kenyamanan penghuni, terutama pada aspek kesehatan dan kenyamanan bangunan. Ketidaksesuaian tersebut berdampak pada kenyamanan termal dan kualitas ruang hunian yang dirasakan oleh penghuni. Temuan ini menegaskan bahwa kualitas bangunan yang tidak memenuhi standar dapat menurunkan tingkat kenyamanan penghuni rumah susun. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi dasar dalam perumusan rekomendasi perbaikan kualitas bangunan serta sebagai bahan evaluasi bagi pengelola dan pemerintah dalam penyelenggaraan rumah susun yang layak, aman, dan nyaman..

Kata Kunci : Rumah Susun, Kualitas Bangunan, Standar Kenyamanan Penghuni, PP No. 16 Tahun 2021, Apartemen Transit.

ABSTRACT

Resident comfort is one of the important indicators in assessing the quality of apartment buildings, particularly vertical housing intended for low-income communities. In the Ujung Berung Transit Apartment in Bandung City, various complaints related to residential comfort were identified, such as stuffy and humid indoor conditions, indicating potential issues in building quality. These conditions are presumed to be related to the incompatibility of materials, construction methods, and building performance with the applicable technical standards.

This study aims to evaluate the quality of apartment buildings in relation to resident comfort standards through a case study of the Ujung Berung Transit Apartment in Bandung City. The evaluation is based on Government Regulation Number 16 of 2021 on Building Construction, focusing on the aspects of safety, health, comfort, and accessibility. The research methods include observation of the physical condition of the building, document analysis, basic environmental measurements, and the collection of residents' perceptions through questionnaires and interviews. The analysis was conducted by comparing the existing building conditions with the required standards. The results indicate several discrepancies between the existing building conditions and the resident comfort standards, particularly in the aspects of building health and comfort. These discrepancies have a direct impact on thermal comfort and the overall quality of residential spaces experienced by occupants. The findings confirm that building quality that does not comply with established standards can reduce the level of resident comfort in apartment housing. This study is expected to serve as a basis for formulating recommendations to improve building quality and as an evaluation reference for building managers and government authorities in providing safe, decent, and comfortable apartment housing.

Keywords: Apartment Housing, Building Quality, Resident Comfort Standards, Government Regulation No. 16 of 2021, Transit Apartment.