



**SEGREGASI PEMANFAATAN RUANG KOMUNAL PADA
RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA KS TUBUN
BERDASARKAN DINAMIKA RUANG SENTRIPETAL DAN
RUANG SENTRIFUGAL**



TESIS

**UNIVERSITAS
MERCU BUANA**
FIKRI ALAM
55924110008

**PROGRAM STUDI MAGISTER ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS MERCU BUANA
JAKARTA
2026**



**SEGREGASI PEMANFAATAN RUANG KOMUNAL PADA
RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA KS TUBUN
BERDASARKAN DINAMIKA RUANG SENTRIPETAL DAN
RUANG SENTRIFUGAL**

TESIS

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar
Magister**

**UNIVERSITAS
MERCU BUANA**

**FIKRI ALAM
55924110008**

**PROGRAM STUDI MAGISTER ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS MERCU BUANA
JAKARTA
2026**

HALAMAN PENYATAAN KARYA SENDIRI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : FIKRI ALAM
NIM : 55924110008
Fakultas/Program Studi : TEKNIK / MAGISTER ARSITEKTUR

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa Tesis berjudul:

“ SEGREGASI PEMANFAATAN RUANG KOMUNAL PADA RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA KS TUBUN BERDASARKAN DINAMIKA RUANG SENTRIPETAL DAN RUANG SENTRIFUGAL ”

adalah hasil karya saya sendiri, tidak mengandung unsur plagiarisme, pelanggaran hak cipta, atau konten ilegal dalam bentuk apapun dan tidak melanggar hukum atau hak pihak manapun.

Apabila di kemudian hari ditemukan pelanggaran terhadap pernyataan ini, saya bersedia menanggung seluruh konsekuensi hukum dan membebaskan Universitas Mercu Buana dari segala bentuk tuntutan hukum dan saya siap mendapatkan sanksi akademis yang berlaku di Universitas Mercu Buana.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya untuk digunakan sebagaimana mestinya.

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

Jakarta, 14 Februari 2026



Fikri Alam

SURAT KETERANGAN HASIL *SIMILARITY*

Menerangkan bahwa Karya Ilmiah/Laporan Tugas Akhir/Skripsi pada BAB I,, BAB III, BAB IV dan BAB V atas nama:

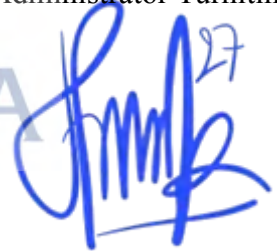
Nama : **Fikri Alam**
NIM : **55924110008**
Program Studi : **Magister Arsitektur**
Judul Tugas Akhir / Tesis
/ Praktek Keinsinyuran : **Segregasi Pemanfaatan Ruang Komunal pada Rumah Susun Sederhana Sewa KS Tubun Berdasarkan Dinamika Ruang Sentripetal dan Ruang Sentrifugal**

Telah dilakukan pengecekan *Similarity* menggunakan aplikasi/sistem *Turnitin* pada **Jumat, 27 Februari 2026** dengan hasil presentase sebesar **18 %** dan dinyatakan memenuhi standar sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Fakultas Teknik Universitas Mercu Buana.
Demikian surat keterangan ini dibuat dan digunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 27 Februari 2026

Administrator Turnitin,

UNIVERSITAS
MERCU BUANA



Itmam Haidi Syarif

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh:

Nama : Fikri Alam
NIM : 55924110008
Fakultas/Program Studi : Teknik / Magister Arsitektur
Judul Tesis : Segregasi Pemanfaatan Ruang Komunal pada Rumah Susun Sederhana Sewa KS Tubun Berdasarkan Dinamika Ruang Sentripetal dan Ruang Sentrifugal

Telah berhasil dipertahankan pada sidang tanggal 14 Februari 2026 di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister pada Program Studi Magister Arsitektur, Fakultas Teknik Universitas Mercu Buana.

Disahkan oleh:
Pembimbing



UNIVERSITAS

Dr. Ir. Joni Hardi, M.T.

NIDN/NUPTK: 0308046902

MERCU BUANA

Jakarta, 24 Februari 2026

Mengetahui,

Dekan Fakultas Teknik

Ketua Program Studi
Magister Arsitektur



Dr. Zulfa Fitri Ikatrinasari, M.T.
NIDN/NUPTK: 11381



Dr. Ir. Primi Artiningrum, M.Arch
NIDN/NUPTK: 194630155

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan Tesis ini. Penulisan Tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Arsitektur pada Fakultas Teknik Universitas Mercu Buana. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan Tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan Tesis ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak **Prof. Dr. Ir. Andi Adriansyah, M.Eng** selaku Rektor Universitas Mercu Buana
2. Ibu **Dr. Zulfa Fitri Likatrinasari, M.T.** selaku Dekan Fakultas Teknik
3. Ibu **Dr. Ir. Primi Artiningrum, M.Arch** selaku Ketua Program Studi Magister Arsitektur
4. Bapak **Dr. Ir. Joni Hardi, M.T.** selaku Dosen Pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan Tesis ini;
5. **Dosen-dosen** Magister Arsitektur Universitas Mercu Buana yang banyak memberikan kritik, masukan, serta saran dalam penyelesaian tesis ini.
6. Bapak **Ir. Zuhri Landjumin** dan Ibu **Rinka Martamin** kedua orang tua terkasih, yang selalu memberikan dukungan dan doa yang tiada henti dalam setiap proses perkuliahan hingga selesai penyusunan Tesis.
7. Ibu **Novia Nelza, S.T.** istriku tercinta, yang senantiasa memberikan doa, bantuan dan dukungan luar biasa selama proses perkuliahan hingga selesai penyusunan Tesis.
8. **Teman-teman mahasiswa/i Magister Arsitektur** mata kuliah tesis yang selalu memberikan dukungan mental serta semangat kepada peneliti selama penyusunan Tesis ini.
9. Penulis mengucapkan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu atas segala bantuan, dukungan, dan doa yang diberikan selama proses penyusunan tesis ini.

Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga Tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Jakarta, 14 Februari 2026

Fikri Alam



HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR DI REPOSITORI UMB

Sebagai sivitas akademik Universitas Mercu Buana, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Fikri Alam
NIM : 55924110008
Fakultas/Program Studi : Teknik / Magister Arsitektur
Judul Tesis : Segregasi Pemanfaatan Ruang Komunal pada Rumah Susun Sederhana Sewa KS Tubun Berdasarkan Dinamika Ruang Sentripetal dan Ruang Sentrifugal

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, dengan ini memberikan izin dan menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Mercu Buana **Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul di atas beserta perangkat yang ada (jika diperlukan).

Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Universitas Mercu Buana berhak menyimpan, mengalihmedia/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan Tesis saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Jakarta, 14 Februari 2026

Yang menyatakan,



Fikri Alam

SEGREGASI PEMANFAATAN RUANG KOMUNAL PADA RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA KS TUBUN BERDASARKAN DINAMIKA RUANG SENTRIPETAL DAN RUANG SENTRIFUGAL

FIKRI ALAM

ABSTRAK

Perkembangan hunian vertikal menghadirkan tantangan dalam menjaga kualitas interaksi sosial penghuni, khususnya dalam pemanfaatan ruang komunal sebagai wadah kehidupan bersama. Pada praktiknya, ruang komunal rumah susun sering dimanfaatkan secara tidak merata dan menunjukkan gejala segregasi sosial-spasial antar kelompok penghuni. Kondisi ini mencerminkan perbedaan preferensi, aktivitas, dan karakteristik sosial penghuni dalam menggunakan ruang bersama, yang berpotensi melemahkan kohesi sosial di lingkungan hunian vertikal.

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi bentuk segregasi pemanfaatan ruang komunal serta menganalisis faktor-faktor yang mendorong terbentuknya ruang sentripetal dan ruang sentrifugal pada Rumah Susun Sederhana Sewa KS Tubun. Penelitian menggunakan pendekatan kualitatif dengan strategi *Grounded Theory* yang dipadukan dengan analisis *chi-square* untuk mengidentifikasi hubungan antara karakteristik penghuni dan pola interaksi sosial. Data dikumpulkan melalui observasi lapangan, wawancara mendalam terhadap 30 penghuni, dan dokumentasi lingkungan hunian.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa segregasi pemanfaatan ruang komunal terbentuk melalui interaksi dimensi sosial, ekonomi, dan spasial. Ruang sentripetal muncul pada ruang dengan aktivitas komunitas dan ekonomi aktif serta didukung aksesibilitas dan visibilitas tinggi sehingga memusatkan interaksi sosial. Sebaliknya, ruang sentrifugal dipengaruhi oleh orientasi aktivitas ke ruang privat, keterbatasan waktu, preferensi sosial, serta kondisi fisik ruang yang kurang mendukung interaksi kolektif. Temuan ini menegaskan bahwa pemanfaatan ruang komunal dipengaruhi aspek fisik dan dinamika sosial penghuni. Oleh karena itu, perancangan dan pengelolaan hunian vertikal perlu mengintegrasikan pertimbangan spasial dan sosial untuk meminimalisasi segregasi serta menciptakan ruang komunal yang lebih inklusif.

Kata kunci: ruang komunal, segregasi sosial-spasial, hunian vertikal, ruang sentripetal, ruang sentrifugal.

SEGREGATION IN THE UTILIZATION OF COMMUNAL SPACE AT KS TUBUN PUBLIC RENTAL FLATS BASED ON THE DYNAMICS OF CENTRIPETAL AND CENTRIFUGAL SPACE

FIKRI ALAM

ABSTRACT

The development of vertical housing presents challenges in maintaining the quality of social interaction among residents, particularly in the use of communal spaces as shared living environments. In practice, communal spaces in public rental flats are often used unevenly and exhibit symptoms of socio-spatial segregation among resident groups. This condition reflects differences in residents' preferences, activities, and social characteristics in using shared spaces, which may weaken social cohesion in vertical housing environments.

This study aims to identify forms of segregation in communal space utilization and to analyze the factors that drive the formation of centripetal and centrifugal spaces at KS Tubun Public Rental Flats. The research employs a qualitative approach using a Grounded Theory strategy combined with chi-square analysis to examine the relationship between residents' characteristics and social interaction patterns. Data were collected through field observations, in-depth interviews with 30 residents, and environmental documentation.

The findings indicate that segregation in communal space utilization emerges from the interaction of social, economic, and spatial dimensions. Centripetal spaces occur in areas with active community and economic activities supported by high accessibility and visibility, concentrating social interaction. Conversely, centrifugal spaces are influenced by orientation toward private spaces, time constraints, social preferences, and physical conditions that are less supportive of collective interaction. These findings confirm that communal space utilization is shaped by both physical attributes and residents' social dynamics. Therefore, the design and management of vertical housing should integrate spatial and social considerations to minimize segregation and create more inclusive communal spaces.

Keywords: *communal space, socio-spatial segregation, vertical housing, centripetal space, centrifugal space.*

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	0
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENYATAAN KARYA SENDIRI.....	ii
HALAMAN SURAT KETERANGAN HASIL UJI TURNITIN	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR	v
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	vii
ABSTRAK	viii
<i>ABSTRACT</i>	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Permasalahan.....	1
1.2. Rumusan Masalah	3
1.3. Maksud Penelitian.....	4
1.4. Tujuan Penelitian.....	4
1.5. Manfaat Penelitian.....	4
1.6. Kerangka Pikir Penelitian.....	6
1.7. Sistematika Pembahasan	7
1.8. Definisi Operasional.....	8
BAB II KAJIAN PUSTAKA	10
2.1. Teori <i>Dwelling</i> (Heidegger)	10
2.2. Segregasi Pemanfaatan Ruang Komunal	11
2.3. Manusia sebagai Makhluk Sosial.....	13
2.4. Spektrum Ruang Komunal dalam Hunian Vertikal	15
2.5. Karakteristik Penghuni	16

2.6.	<i>Sense of Place</i> dalam Konteks Hunian Kolektif	17
2.7.	Kerangka Teori.....	19
2.8.	<i>State of the Art</i> (SotA).....	20
BAB III METODE PENELITIAN.....		26
3.1.	Pendekatan Metode Penelitian	26
3.2.	Tahapan Penelitian	29
3.3.	Sampling Penelitian.....	31
3.3.1.	Kriteria Pemilihan Objek	31
3.3.2.	Deskripsi Umum Objek.....	31
3.3.3.	Data Fisik Objek.....	32
3.3.4.	Sampel.....	42
3.4.	Metode Pengumpulan Data dan Instrumen Penelitian	43
3.4.1.	Metode Pengumpulan Data	43
3.4.2.	Instrumen Penelitian.....	45
3.5.	Metode Analisa Data.....	48
3.6.	Triangulasi Data	51
3.7.	Kerangka Analisis	52
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN		53
4.1.	Gambaran Umum	53
4.1.1.	Profil Penghuni.....	53
4.1.2.	Profil Penghuni Berdasarkan Jenis Kelamin.....	54
4.1.3.	Profil Penghuni Berdasarkan Usia	54
4.1.4.	Profil Penghuni Berdasarkan Agama	55
4.1.5.	Profil Penghuni Berdasarkan Suku	56
4.1.6.	Profil Penghuni Berdasarkan Pendidikan Terakhir	57
4.1.7.	Profil Penghuni Berdasarkan Pekerjaan	58
4.1.8.	Hasil Analisis Hubungan Aspek Profil Penghuni terhadap Aspek Interaksi Sosial	59
4.2.	Segregasi Pemanfaatan Ruang Komunal	61
4.2.1.	Analisis Hubungan Jenis Kelamin dan Kegiatan Interaksi Sosial	62

4.2.2. Analisis Hubungan Usia dan Kegiatan Interaksi Sosial.....	63
4.2.3. Analisis Hubungan Pekerjaan dan Lokasi Interaksi Sosial.....	65
4.2.4. Analisis Hubungan Pekerjaan dan Kegiatan Interaksi Sosial	68
4.3. Faktor Terjadinya Ruang Sentripetal dalam Pemanfaatan Ruang Komunal	70
4.4. Faktor Terjadinya Ruang Sentrifugal dalam Pemanfaatan Ruang Komunal	72
4.5. <i>Selective Coding</i> dan Penyusunan Hipotesa Konseptual	74
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	77
5.1. Kesimpulan.....	77
5.1.1. Bentuk Segregasi Pemanfaatan Ruang Komunal.....	77
5.1.2. Faktor-Faktor yang Mendorong Terjadinya Ruang Sentripetal	77
5.1.3. Faktor-Faktor yang Mendorong Terjadinya Ruang Sentrifugal.....	78
5.2. Saran.....	79
5.2.1. Saran Perancangan Arsitektur	79
5.2.2. Saran Pengelolaan dan Kebijakan Hunian Vertikal	79
5.2.3. Saran untuk Penelitian Selanjutnya.....	80
DAFTAR PUSTAKA	81
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Tabel State of the Art	20
Tabel 3.1 Perbandingan Ciri-ciri dari Kelima Penelitian Kualitatif	26
Tabel 3.2 Panduan Wawancara Semi-Terstruktur	47
Tabel 3.3 Tahapan Analisa Data Teks pada Grounded Theory	49
Tabel 4.1 Hasil Analisis Hubungan Aspek Profil Penghuni dan Aspek Interaksi Sosial	60
Tabel 4.2 Tabel Tema Hubungan Antar Kategori Inti	75



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Kerangka Pikir Penelitian.....	6
Gambar 2.1 Kerangka Teori.....	19
Gambar 3.1 Tahapan Penelitian	30
Gambar 3.2 Rumah Susun Sederhana Sewa KS Tubun.....	31
Gambar 3.3 Lokasi Objek Penelitian	32
Gambar 3.4 Ruang Komunal.....	33
Gambar 3.5 Koridor	33
Gambar 3.6 Pedestrian Lantai Dasar.....	34
Gambar 3.7 Hall Lantai Dasar	35
Gambar 3.8 Denah Hunian Lantai 4	36
Gambar 3.9 Denah Hunian Lantai 5	36
Gambar 3.10 Denah Hunian Lantai 6	37
Gambar 3.11 Denah Hunian Lantai 7	37
Gambar 3.12 Denah Hunian Lantai 8	38
Gambar 3.13 Denah Hunian Lantai 9	38
Gambar 3.14 Denah Hunian Lantai 10	39
Gambar 3.15 Denah Hunian Lantai 11	39
Gambar 3.16 Denah Hunian Lantai 12	40
Gambar 3.17 Denah Hunian Lantai 13	40
Gambar 3.18 Denah Hunian Lantai 14	41
Gambar 3.19 Denah Hunian Lantai 15	41
Gambar 3.20 Denah Hunian Lantai 16	42
Gambar 3.21 Contoh Hasil Correspondence Analysis.....	50
Gambar 3.22 Contoh Dendogram	51
Gambar 3.23 Kerangka Analisis	52
Gambar 4.1 Profil Penghuni Berdasarkan Jenis Kelamin.....	54
Gambar 4.2 Profil Penghuni Berdasarkan Usia	55
Gambar 4.3 Profil Penghuni Berdasarkan Agama	56
Gambar 4.4 Profil Penghuni Berdasarkan Suku	57

Gambar 4.5 Profil Penghuni Berdasarkan Pendidikan Terakhir	58
Gambar 4.6 Profil Penghuni Berdasarkan Pekerjaan.....	59
Gambar 4.7 Analisis Hubungan Jenis Kelamin dan Kegiatan Interaksi Sosial	62
Gambar 4.8 Dendrogram Jenis Kelamin dan Kegiatan Interaksi Sosial.....	63
Gambar 4.9 Analisis Hubungan Usia dan Kegiatan Interaksi Sosial.....	64
Gambar 4.10 Dendrogram Usia dan Kegiatan Interaksi Sosial	65
Gambar 4.11 Analisis Hubungan Pekerjaan dan Lokasi Interaksi Sosial.....	66
Gambar 4.12 Dendrogram Pekerjaan dan Lokasi Interaksi Sosial	67
Gambar 4.13 Analisis Hubungan Pekerjaan dan Kegiatan Interaksi Sosial	69
Gambar 4.14 Dendrogram Pekerjaan dan Kegiatan Interaksi Sosial.....	70
Gambar 4.15 Diagram Lingkaran Faktor Terjadinya Ruang Sentripetal.....	72
Gambar 4.16 Diagram Lingkaran Faktor Terjadinya Ruang Sentrifugal	74
Gambar 4.17 Diagram Bubble Tema Hubungan Antar Kategori Inti.....	76



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. *Curriculum Vitae*
- Lampiran 2. Lembar Data Responden
- Lampiran 3. Panduan Wawancara
- Lampiran 4. Denah Lantai 1
- Lampiran 5. Denah Lantai 2
- Lampiran 6. Denah Lantai 3
- Lampiran 7. Denah Lantai 4
- Lampiran 8. Denah Lantai 5
- Lampiran 9. Denah Lantai 6
- Lampiran 10. Denah Lantai 7
- Lampiran 11. Denah Lantai 8
- Lampiran 12. Denah Lantai 9
- Lampiran 13. Denah Lantai 10
- Lampiran 14. Denah Lantai 11
- Lampiran 15. Denah Lantai 12
- Lampiran 16. Denah Lantai 13
- Lampiran 17. Denah Lantai 14
- Lampiran 18. Denah Lantai 15
- Lampiran 19. Denah Lantai 16
- Lampiran 20. Data Responden
- Lampiran 21. Transkrip Wawancara TA01
- Lampiran 22. Transkrip Wawancara TA02
- Lampiran 23. Transkrip Wawancara TA03
- Lampiran 24. Transkrip Wawancara TA04
- Lampiran 25. Transkrip Wawancara TA05
- Lampiran 26. Transkrip Wawancara TA06
- Lampiran 27. Transkrip Wawancara TA07
- Lampiran 28. Transkrip Wawancara TA08
- Lampiran 29. Transkrip Wawancara TA09

Lampiran 30. Transkrip Wawancara TA10
Lampiran 31. Transkrip Wawancara TA11
Lampiran 32. Transkrip Wawancara TA12
Lampiran 33. Transkrip Wawancara TA13
Lampiran 34. Transkrip Wawancara TA14
Lampiran 35. Transkrip Wawancara TB15
Lampiran 36. Transkrip Wawancara TB16
Lampiran 37. Transkrip Wawancara TB17
Lampiran 38. Transkrip Wawancara TB18
Lampiran 39. Transkrip Wawancara TB19
Lampiran 40. Transkrip Wawancara TB20
Lampiran 41. Transkrip Wawancara TB21
Lampiran 42. Transkrip Wawancara TB22
Lampiran 43. Transkrip Wawancara TB23
Lampiran 44. Transkrip Wawancara TB24
Lampiran 45. Transkrip Wawancara TB25
Lampiran 46. Transkrip Wawancara TC26
Lampiran 47. Transkrip Wawancara TC27
Lampiran 48. Transkrip Wawancara TC28
Lampiran 49. Transkrip Wawancara TC29
Lampiran 50. Transkrip Wawancara TC30
Lampiran 51. Transkrip Wawancara Pengurus
Lampiran 52. Dokumentasi Wawancara