

## BAB IV

### KONSEP DAN HASIL SKEMATIK RANCANGAN

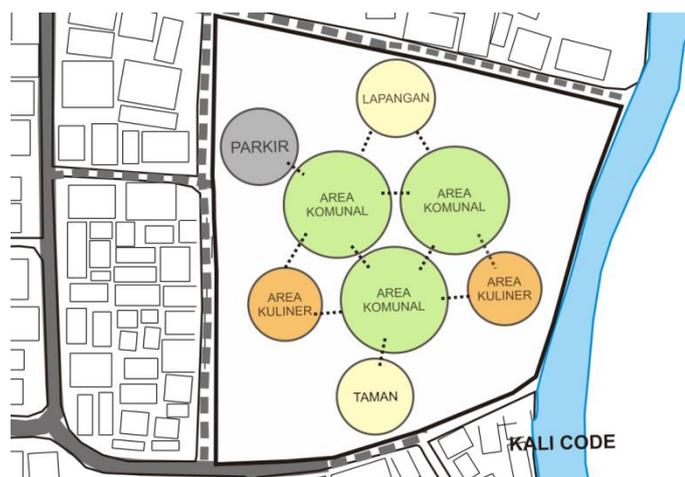
Pembahasan mengenai konsep rancangan dan hasil skematik rancangan. Poin poin konsep yang akan dibahas yaitu mengenai zoning dan sirkulasi, tata massa, tata hunian, tata ruang, dan tata landscape.

Konsep umum dari rumah susun ini adalah menyusun hunian secara vertikal dengan pertimbangan jarak sempadan sungai dan penataan ruang dalam dan luar yang menciptakan ruang interaksi. Penciptaan area kuliner untuk berdagang menjadi salah satu upaya penciptaan ruang interaksi dengan penataan ruang luar bangunan untuk pemanfaatan lahan permukiman yang sekaligus menambah fasilitas untuk berkumpul warga.

#### 4.1 Konsep Rancangan

##### 4.1.1 Organisasi Ruang

Fungsi ruang area komunal dan area kuliner merupakan ruang yang dapat diakses oleh pengguna rumah susun, sehingga perletakan fungsi ruang tersebut harus dapat dengan mudah diakses.



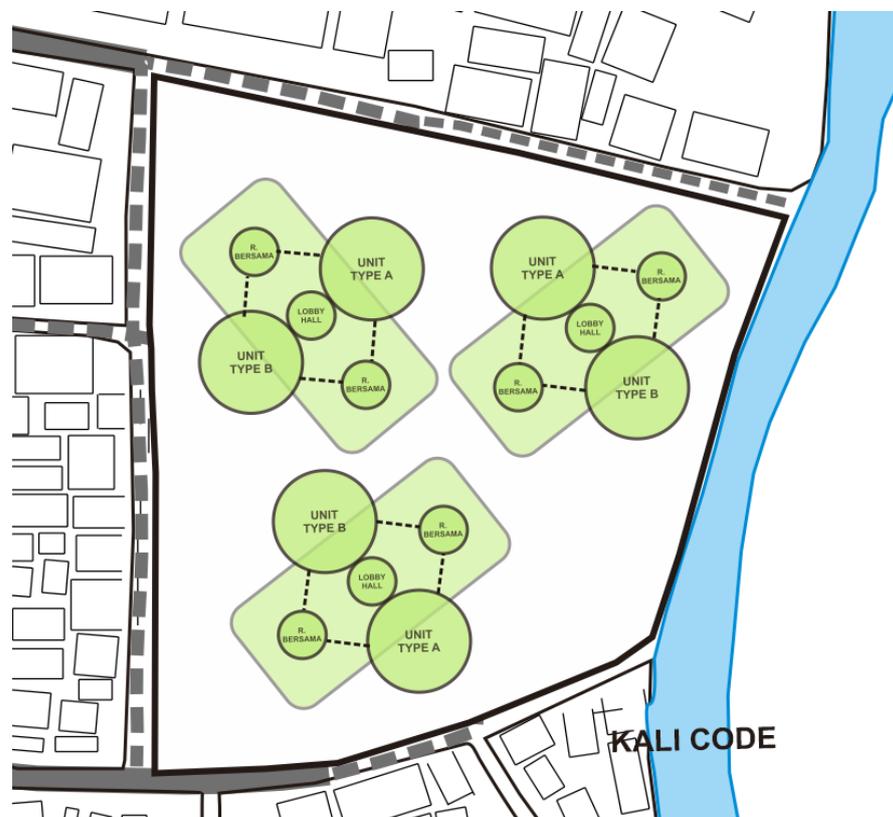
Gambar 4.1 Organisasi Ruang pada Site

Sumber : Penulis (2018)

Ruang untuk aktivitas lingkungan rumah susun seperti lapangan dan taman diletakkan pada lantai dasar dekat dengan permukiman sekitar

untuk memudahkan pencapaian semua pengguna, tidak hanya kompleks rumah susun. Selain itu penempatan area kuliner terletak pada ruang terbuka yang mengarah ke sungai dan permukiman.

Parkir motor untuk penghuni berada dalam ruang lantai dasar dengan pertimbangan keamanan dan pemanfaatan lantai dasar dengan ruang semi terbuka. Sedangkan parkir pengunjung tamu penghuni atau pengunjung kuliner berada di luar bangunan agar memaksimalkan fungsi lahan.



Gambar 4.2 Organisasi Ruang pada Lantai Tipikal  
Sumber : Penulis (2018)

Unit hunian yang ada pada rumah susun memiliki sifat lebih privat sehingga unit hunian merupakan inti dari perancangan yang diletakkan di lantai atas yaitu mulai dari lantai satu bangunan. Peletakan ruang bersama sebagai ruang interaksi berdekatan dengan area unit, karena peletakan ruang bersama yang terlalu jauh dari unit hunian akan menyebabkan ruang

bersama tidak terpakai, hal tersebut dijelaskan oleh J.Wiesman tentang atribut ruang bersama dalam aspek aksesibilitas.

#### 4.1.2 Konsep Zoning

Pada zonasi lantai dasar terdiri dari ruang-ruang yang bersifat publik dan semi publik namun untuk hunian terletak pada lantai 1-4. Pada lantai dasar atau groundfloor difungsikan sebagai area bersama yang dapat diakses oleh semua warga, baik penghuni maupun dari luar kompleks rumah susun.



Gambar 4.3 Zonasi pada site  
Sumber : Penulis (2018)

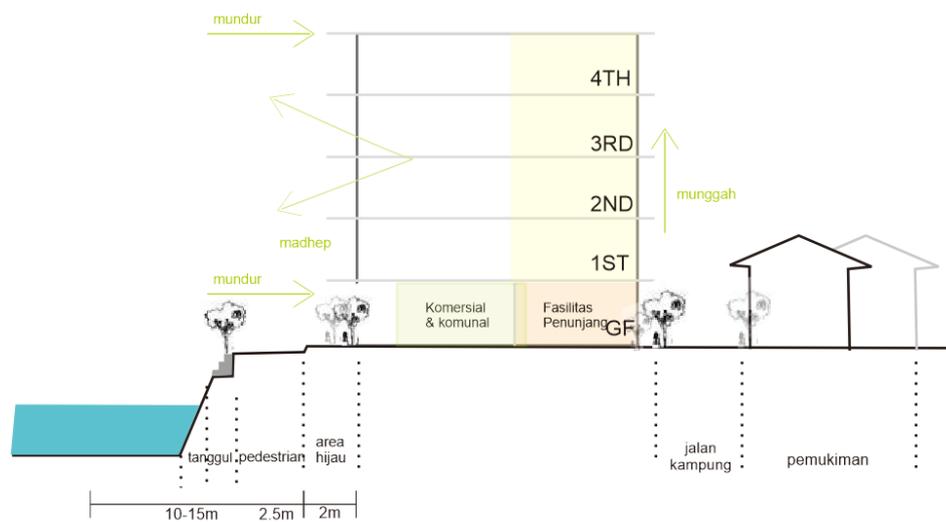
Pada lantai dasar bangunan difungsikan sebagai zonasi publik dan semi publik. Pada zona ini terdapat area parkir penghuni, taman, workspace, ruang serbaguna, retail pedagang, area kuliner, fasilitas pendukung hunian, utilitas bangunan, lapangan, dan area terbuka hijau.

Zonasi area kuliner sebagai area publik ditempatkan pada area dekat dengan pemukiman upaya untuk bertambahnya pengunjung dari permukiman tidak hanya internal saja dan dekat sungai untuk pemanfaatan area terbuka terkait aturan sempadan sungai dan respon interaksi terhadap lingkungan.



**Gambar 4.4 Zonasi Ruang**  
*Sumber : Penulis (2018)*

#### 4.1.3 Konsep Zoning Vertikal



**Gambar 4.5 Zoning Vertikal Rumah Susun**  
*Sumber : Penulis (2018)*

Zoning vertikal disusun berdasarkan fungsi sesuai dengan tingkat privasi. Pada groundfloor merupakan zona publik dan semi publik termasuk area workspace, warung, area kuliner, ruang fasilitas penunjang. Lantai 1 – 4 merupakan zona private untuk unit hunian. Jumlah lantai ditentukan berdasarkan kebutuhan unit setiap rukun tetangga, sehingga terdapat perbedaan jumlah unit dari lantai 1 hingga lantai 4. Pada groundfloor tidak diberikan hunian, karena pada groundfloor difokuskan untuk fasilitas dan ruang komersial.

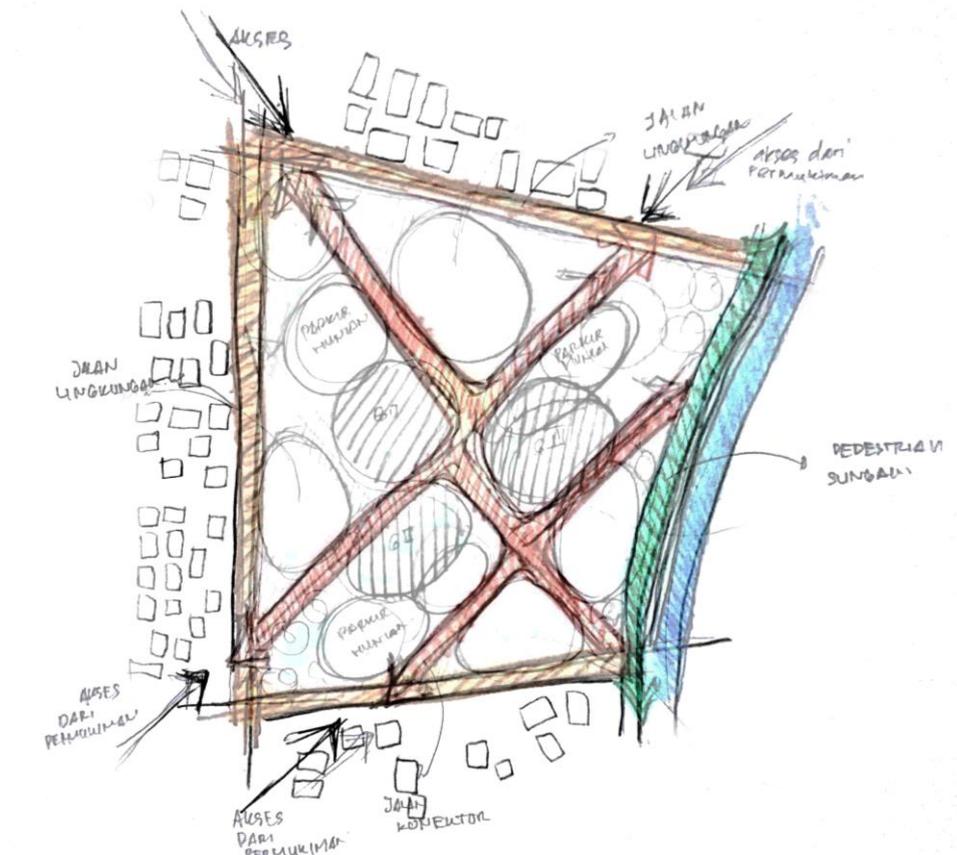
#### 4.1.4 Konsep Ruang Luar



Gambar 4.6 Ruang Luar Rumah Susun  
Sumber : Penulis (2018)

Pembentukan ruang luar menghindari terbentuknya ruang mati (*death space*) atau ruang yang tidak memiliki fungsi dengan cara peletakan gubahan masa di area tengah site dengan pengaturan jarak antar gubahan massa dengan batas lahan site untuk menciptakan ruang hidup disekelilingnya. Ruang hidup yang dibentuk merupakan ruang fungsional dan ekologis antara lain adalah parkir, lapangan, area kuliner, pedestrian, dan taman.

#### 4.1.5 Konsep Sirkulasi



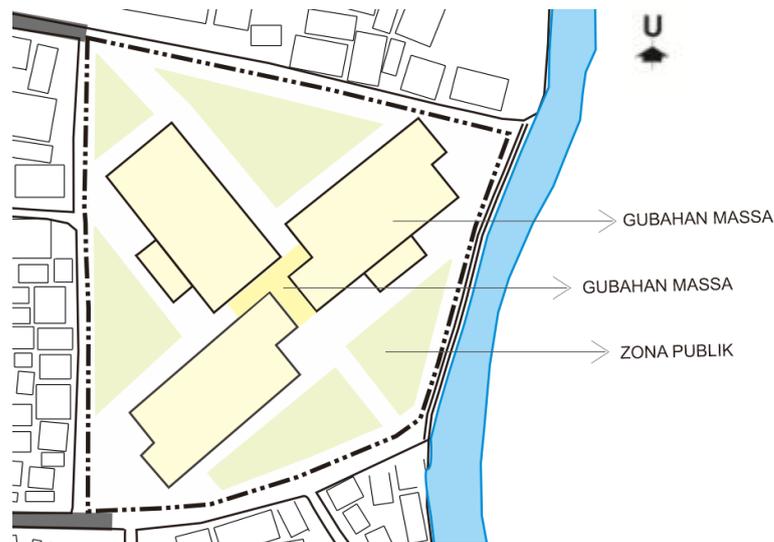
Gambar 4.7 Tata Sirkulasi Rumah Susun  
Sumber : Penulis (2018)

Konsep sirkulasi bangunan sesuai dengan analisis sirkulasi site dan alur pengguna untuk menciptakan sirkulasi yang tidak langsung pada tapak dan menghubungkan massa bangunan satu sama lain.

Akses utama yaitu dari arah utara site. Akses utama tersebut untuk akses pengunjung yang menggunakan mobil dan berakhir pada area entrance untuk parkir. Selanjutnya akses diperuntukan untuk pengguna sepeda motor dan pejalan kaki untuk dapat menjangkau area lapangan, hunian, taman, area parkir, dan area perdagangan kuliner. Sedangkan akses lain yaitu dari arah permukiman yang bisa digunakan untuk warga permukiman sekitar untuk menjangkau area publik seperti lapangan, warung, area taman, area kuliner.

Selain konsep sirkulasi sebagai penghubung antar massa bangunan rumah susun, sirkulasi dibentuk untuk berupaya mengkoneksikan area permukiman dengan kompleks rumah susun dan permukiman, hal tersebut dilakukan untuk tetap menjaga interaksi satu sama lain dan tidak terjadinya pemutusan akses terhadap lingkungan sekitar.

#### 4.1.6 Konsep Tata Massa



Gambar 4.8 Plotting Gubahan Massa pada site  
Sumber : Penulis (2018)

Konsep massa bangunan hunian dibagi menjadi 3 blok massa bangunan yang menjadi satu kesatuan. Dimana masing masing blok massa tersebut menampung satu RT.

Plotting gubahan massa berada pada tengah site menyesuaikan dengan hasil analisis penerapan interaksi terhadap site, konsep M3K (*mundur, mungguh, madep kali*) dan konsep perencanaan ruang luar untuk menghindari terbentuknya ruang mati (*death space*).

Pembagian massa pada ground floor tersebut dipisahkan oleh sirkulasi dengan penyusunan bentuknya disesuaikan dengan alur sirkulasi agar terbentuk sirkulasi tidak langsung yang menciptakan keterkaitan tapak dengan bangunan. Sedangkan pada lantai 1 sampai lantai 4 merupakan unit hunian yang ketiga massa tersebut tetap terhubung dengan

area komunal setiap lantai, sehingga massa bangunan bisa saling terhubung satu sama lain. Komposisi dalam gubahan massa disesuaikan dengan jumlah RT (RT.43, 44, dan 45) yang diakomodasi dalam rumah susun.

#### 4.1.7 Konsep Tata Hunian

Konsep tata hunian dalam rancangan terbagi dua yaitu tata ruang pada satuan unit hunian dan tata ruang pada blok hunian dalam satu lantai.

##### a. Tata satuan unit hunian

Konsep penataan satuan unit hunian untuk menciptakan interaksi dalam unit hunian yaitu pengadaan teras bersama yang berfungsi untuk berinteraksi antar ketetanggan. Teras atau balkon yang ditunjukkan dengan blok biru yaitu mengkoneksikan setiap dua unit hunian dimana teras dibuat tidak menggunakan sekat untuk memungkinkan keleluasaan berinteraksi.



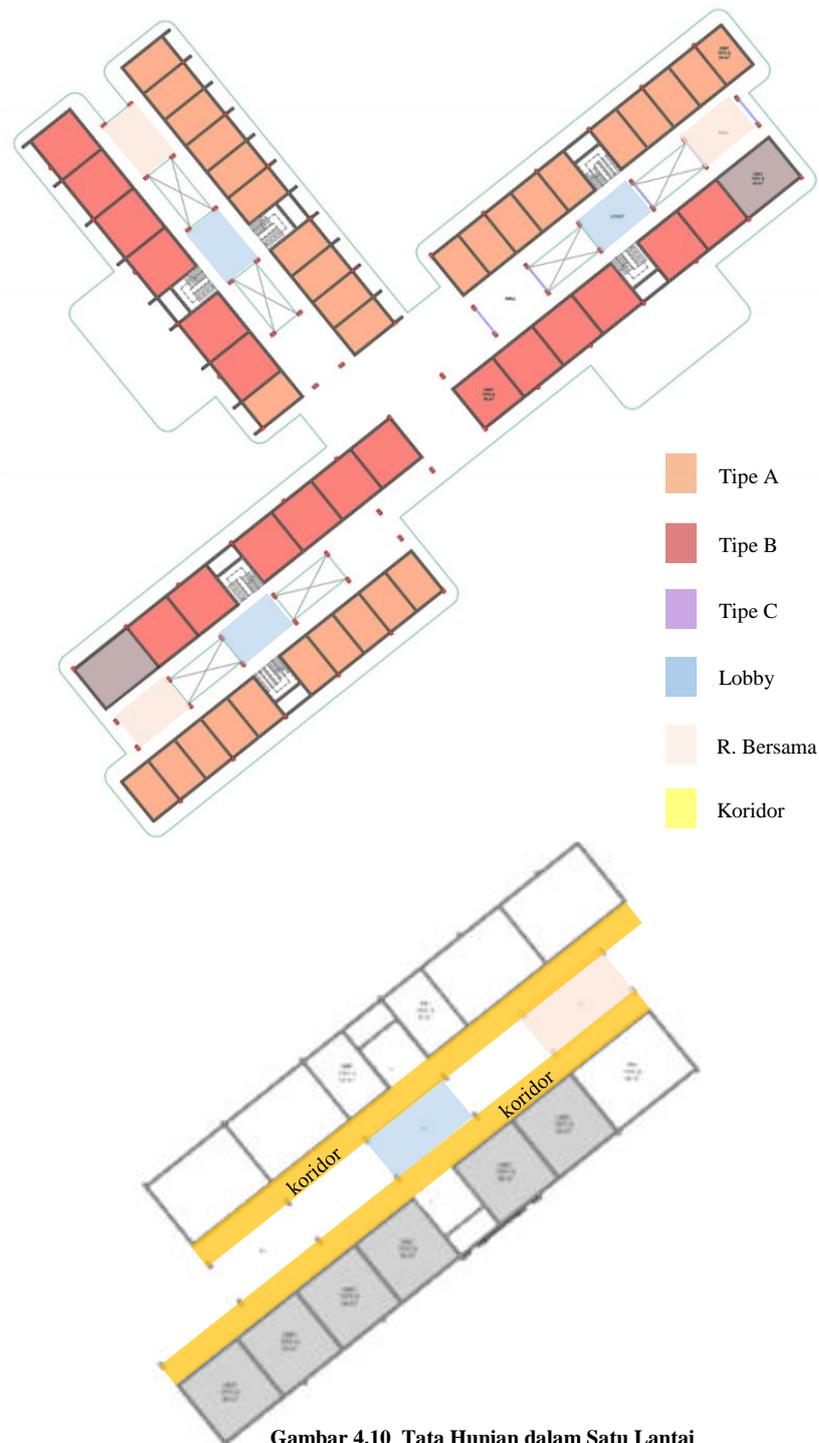
**Gambar 4.9 Tata Satuan Unit Hunian**

*Sumber : Penulis (2018)*

Tipe unit hunian dibagi menjadi tiga yaitu hunian tipe 24, tipe 36 dan tipe 48 untuk setiap lantai. Pada unit hunian pembentukan ruang unit mengikuti penyesuaian pada pola kebutuhan masing-masing penghuni. Luasan ruangan unit hunian disesuaikan dengan jumlah penghuni dan juga property size untuk mengetahui luasan unitnya.

b. Tata hunian dalam satu lantai

Komposisi satuan unit hunian dalam satu lantai yaitu mengarahkan penghuni untuk dapat berinteraksi pada ruang bersama, dimana peletakan ruang bersama terdapat di bagian ujung tengah bangunan yang diapit oleh koridor dan blok hunian.



**Gambar 4.10** Tata Hunian dalam Satu Lantai

*Sumber : Penulis (2018)*

### c. Sirkulasi Hunian



Gambar 4.11 Sirkulasi Hunian Rumah Susun  
Sumber : Penulis (2018)

Sirkulasi horizontal pada lantai 1 – 4 hunian menggunakan sistem sirkulasi linear dengan peletakan area lobbi yang menghubungkan akses sirkulasi vertikal dari ramp dan tangga. Sirkulasi pada setiap blok hunian dapat mencapai ruang bersama yang diletakan pada ujung bangunan diantara kedua akses sirkulasi.

Hal tersebut memungkinkan untuk interaksi sosial disetiap lantai. Jarak ruang bersama dibuat tidak jauh dari unit hunian yang dihubungkan dengan sirkulasi karena semakin jauh ruang bersama dari unit hunian semakin kurang terpakainya ruang tersebut. Selain itu sirkulasi horizontal pada lantai 1 – 4 dibuat dimensi yang cukup sehingga memungkinkan aktifitas sosial penghuni akan tetap terjalin.

#### 4.1.8 Konsep Tata Ruang

##### a. Tata Ruang Kuliner dan Workspace

Penataan ruang retail dan area dapur untuk memasak memiliki konsep mengakomodasi dan memudahkan akses bagi pedagang dan pengintegrasian ruang-ruang yang saling berhubungan satu sama lain. Retail terkoneksi dengan dapur yang dapat dengan mudah menjangkau ruang penyimpanan bahan dan penyimpanan barang. Kedua ruang tersebut dapat langsung diakses dari dalam bangunan dan menuju langsung ke dapur. Dapur tidak hanya dapat diakses dari dalam bangunan saja tetapi tetap membuka akses dari luar bangunan.



**Gambar 4.12** Tata Ruang Area Retail dan Workspace

*Sumber : Penulis (2018)*

Penataan ruang workspace dengan konsep open plan untuk mengakomodasi aktivitas pembuatan bahan mentah yang dilakukan dengan cara lesehan. Selain itu konsep semi outdoor pada ruang workspace diterapkan dengan penggantian dinding dengan kaca transparent dan ditambahkan dengan selasar pada bagian luar bangunan. Ruang Workspace dibuat dua akses yaitu akses dari dalam bangunan dan luar bangunan.

## b. Tata Ruang Area Komunal

Penataan ruang area komunal dengan konsep keterbukaan dan interaksi bangunan terhadap lingkungan luar dimana pada area komunal tidak menggunakan selubung full dinding tetapi menggunakan ralling pada bagian yang menghadap keluar. Selain itu pembentukan area komunal dengan ruang memanjang untuk memberi kesan outdoor yang luas tetapi berada dalam bangunan.

Area komunal dibebaskan dari akses utama hunian sehingga area komunal dapat leluasa digunakan untuk area bermain ataupun acara perkumpulan yang membutuhkan area yang luas. Pembebasan akses tersebut diterapkan dengan mengarahkan semua akses vertikal ke area lobi unit hunian yang merupakan upaya untuk tidak terganggunya masing masing fungsi area.



**Gambar 4.13 Tata Ruang Area Komunal**

*Sumber : Penulis (2018)*

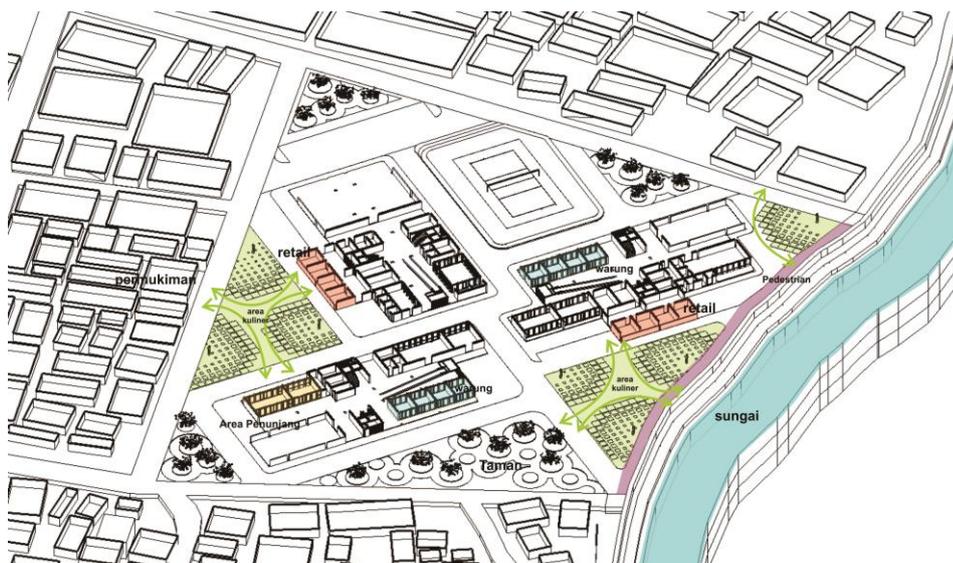
#### 4.1.9 Konsep Tata Landscape

Konsep tata landscape pada rancangan yaitu menjadikan area terbuka sebagai penghubung terjadinya interaksi bangunan dengan sungai dan lingkungan permukiman. Pengintegrasian beberapa zoning satu sama lain dengan cara menggunakan tata perkerasan sebagai pembentukan sirkulasi tapak yang saling menghubungkan satu sama lain.



**Gambar 4.14 Konsep Tata Landscape**

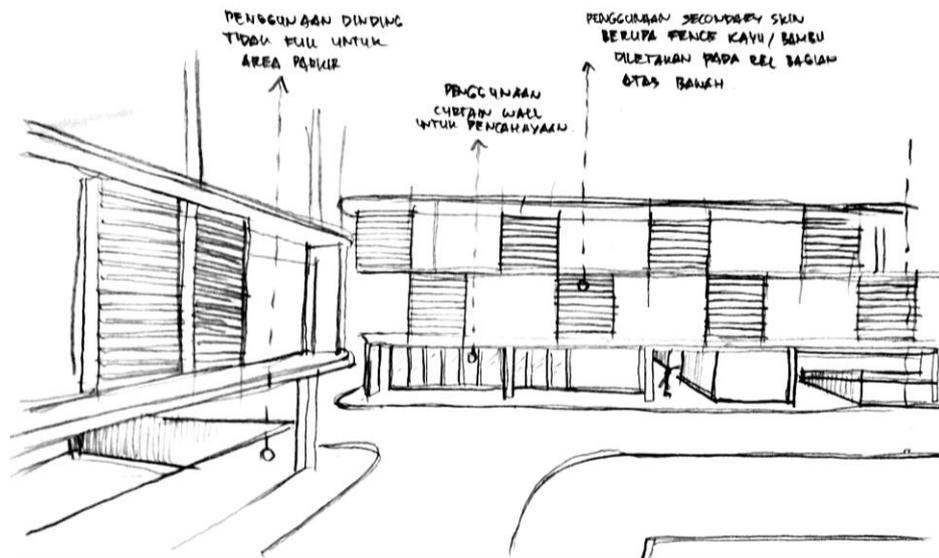
*Sumber : Penulis (2018)*



**Gambar 4.15 Tata Landscape**

*Sumber : Penulis (2018)*

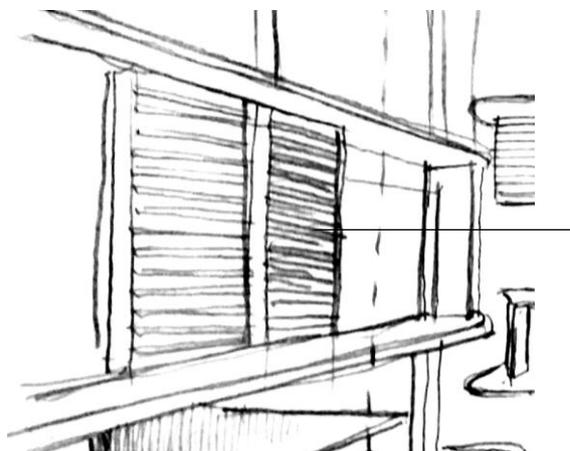
#### 4.1.10 Konsep Selubung



Gambar 4.16 Visualisasi Rumah Susun  
Sumber : Penulis (2018)

Pada unit hunian perlu adanya pengurangan intensitas sinar matahari yang masuk kedalam ruangan, yaitu dengan ditambahkan secondary skin. Secondary skin berbentuk kisi kisi dan tidak menggunakan panel yang tertutup.

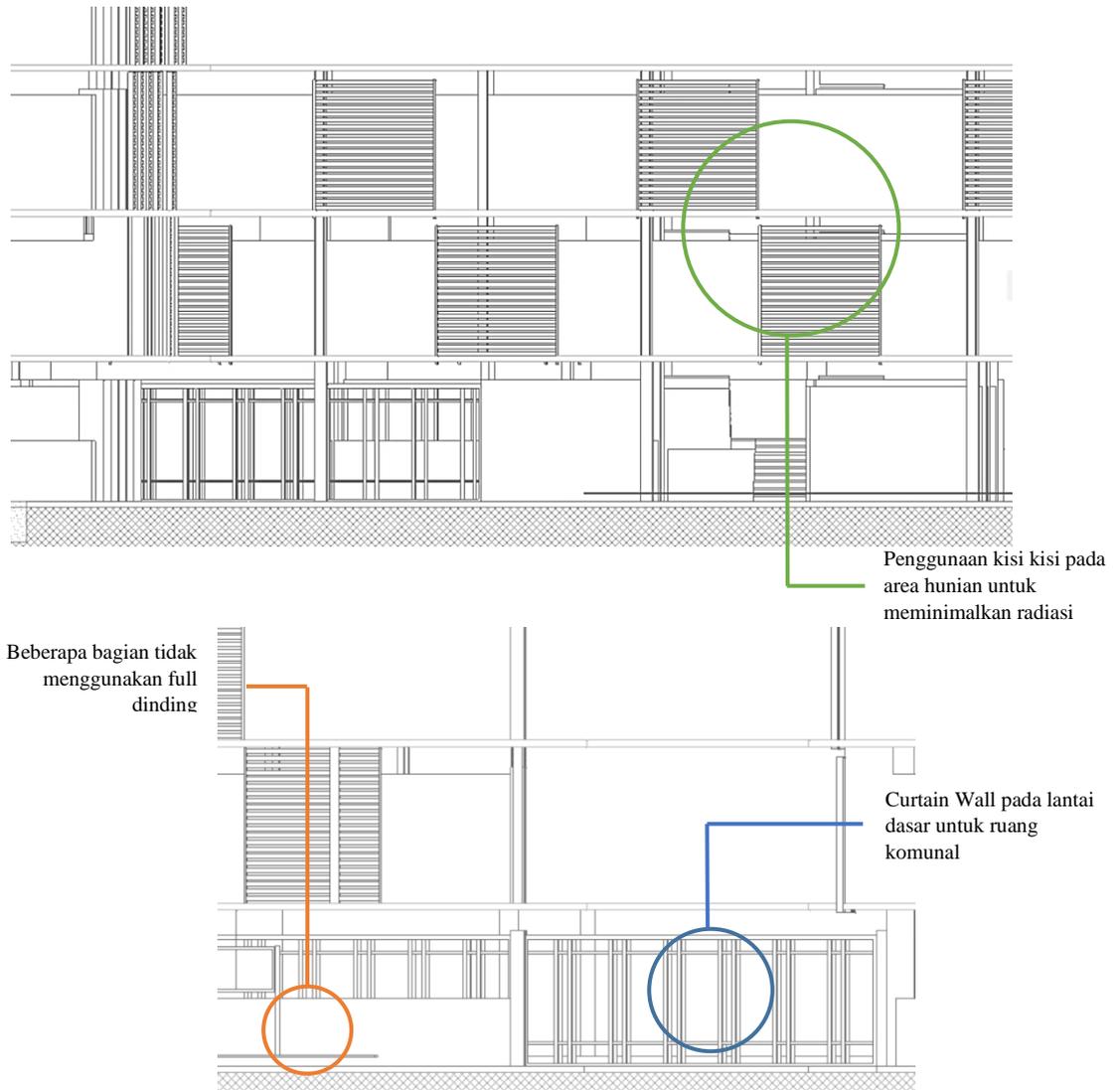
Konsep secondary skin yang digunakan berupa kayu atau bamboo yang diletakan dengan rel dibagian atas dan bawahnya sehingga dapat dengan mudah digerakkan. Selain fungsi sebagai pengurang sinar matahari, secondary skin juga difungsikan sebagai pembatas akses visual dari luar ke dalam ruang karena hunian bersifat private.



Penggunaan kisi kisi pada area hunian untuk meminimalkan radiasi yang menggunakan material kayu.

Gambar 4.17 Visualisasi Selubung  
Sumber : Penulis (2018)

Beberapa bagian selubung bangunan lainnya terdapat pada ruang bangunan ground floor menggunakan curtain wall untuk mendapatkan pencahayaan dalam ruang akan tetapi tidak semua menggunakan curtainwall dan terbuka.



**Gambar 4.18 Skematik Selubung**  
*Sumber : Penulis (2018)*

## 4.2 Rancangan Skematik



Gambar 4.19 Skematik Bangunan  
Sumber : Penulis (2018)

RANCANGAN SKEMATIK BANGUNAN LT.TYPICAL