

**BAB IV**  
**PENDEKATAN KONSEP**  
**PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**  
**RUMAH SUSUN GOLONGAN MENENGAH**

**4.1. LANDASAN UMUM**

**4.1.1. Landasan kebijaksanaan**

Pembangunan rumah susun pada dasarnya adalah mewujudkan kesejahteraan umum dan meningkatkan taraf hidup rakyat dalam usaha pemerataan didalam pemenuhan kebutuhan pokok akan perumahan yang layak huni, dan layak dengan harga yang terjangkau oleh daya beli masyarakat. Adapun yang menjadi pertimbangan pembangunan rumah susun adalah :

- a. Agar terbentuk pola penyebaran pembangunan rumah susun dengan sistem pengendalian yang jelas serta munjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya.
- b. Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi masyarakat terutama golongan yang berpenghasilan menengah.
- c. Meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam.

- d. Agar terbentuknya pola pemukiman kembali bagi masyarakat yang terkena peremajaan kota.

#### 4.1.2. Hakekat Peremajaan Kota

Peremajaan kota merupakan upaya dan kegiatan pembangunan yang terencana untuk merubah/memperbaharui suatu kawasan terbangun yang sudah merosot fungsinya agar kawasan tersebut fungsinya meningkat, menjadi lebih sesuai dengan pengembangan kota. Jadi peremajaan kota pada hakekatnya adalah :

- a. Memecahkan masalah kekumuhan secara mendasar, karena itu peremajaan tidak dapat dilakukan hanya dengan memberi ganti rugi kepada para pemilik tanah secara sendiri-sendiri. Jika cara tersebut yang ditempuh pemukiman kumuh tidak akan terpecahkan namun bahkan akan muncul pemukiman kumuh baru lainnya.
- b. Dalam peremajaan perumahan kumuh semua penduduk lama harus dapat ditampung kembali dalam rumah yang dibangun di lokasi yang sama agar disamping kondisi perumahan mereka menjadi lebih baik, mereka tidak kehilangan keuntungan-keuntungan dari lokasi tempat tinggal yang sebelumnya telah mereka nikmati, penduduk lama jangan sampai tergusur keluar, apalagi sampai mengalami proses pemiskinan karena

tidak dapat memanfaatkan uang ganti rugi yang mereka terima dengan baik.

- c. Meningkatkan taraf hidup penghuni dan memperbaiki kondisi kota.

#### **4.2. PENDEKATAN KONSEP PERENCANAAN RUMAH SUSUN**

##### **4.2.1. Lokasi dan Site**

Didalam pemilihan lokasi untuk perencanaan rumah susun sudah tidak menjadi masalah lagi, karena telah ditentukan sebelumnya. Dan lokasinyaapun sudah sesuai dengan peruntukkan dan perencanaan ruang kota DKI Jakarta 2005. Namun didalam pemilihan site perencanaan pembangunan rumah susun, perlu adanya arahan guna menemukan kondisi site yang optimal. Dan Arahan site untuk perencanaan rumah susun, masih didalam lokasi kawasan pemukiman Kelurahan Rawa Bunga. dengan pertimbangan bahwa site dapat memenuhi beberapa kriteria kebutuhan perletakan rumah susun itu sendiri yang antara lain adalah :

- Luas lahan mencukupi.
- Dekat dengan kegiatan ekonomi.
- Dekat dengan sarana transportasi.
- Dekat dengan fasilitas pendidikan dan kesehatan.
- Akses dari bangunan ke jalan utama sangat baik.

#### 4.2.2. Pencapaian

Oleh karena perletakan lokasi dan site sudah ada, dan tapak perencanaan mempunyai satu sisi menghadap ke jalan utama, yaitu sisi sebelah Selatan yang menghadap ke jalan Kasablanka. Dengan posisi yang ada, tapak memiliki potensi untuk mendapatkan *entrance* yang baik dari jalan Kasablanka. Adapun pencapaiannya dibedakan atas dua, yaitu :

- Pengguna kendaraan bermotor dalam hal ini adalah sepeda motor dan mobil.
- Pejalan kaki.

\* Dasar Pemikiran :

- Pencapaian kedalam bangunan harus mempertimbangkan kemudahan-kemudahan pencapaian ke lokasi, dengan memperhatikan struktur masyarakat yang heterogen. Dimana tidak semua penghuni memiliki kendaraan, sehingga dibutuhkan bagi seluruh penghuni dalam hal pencapaian bangunan.
- Membantu jalur sirkulasi darurat apabila terjadi keadaan darurat. Misalnya : kebakaran yang membutuhkan jangkauan terhadap semprotan air pemadam kebakaran.
- Membentuk suatu sirkulasi yang jelas dan terarah.
- Pertimbangan terhadap efisiensi penggunaan lahan
- Perimbangan terhadap keadaan lingkungan sekitar.

**\* Alternatif :**

- Menggunakan jalur pencapaian, yang secara jelas dapat dibedakan antara pejalan kaki dan pemakai kendaraan bermotor.
- Memberikan jalur pejalan kaki yang secara jelas tidak membingungkan penghuni untuk mengetahui unit ruang huniannya.
- Terdapat sirkulasi cepat bagi kendaraan darurat untuk memasuki setiap blok hunian rumah susun.

**4.2.3. Massa Bangunan**

Pemilihan bentuk massa bangunan akan menentukan penampilan bangunan, disamping berkaitan dengan kemudahan pelaksanaan, luas ruang efektif yang dapat digunakan untuk hunian, biaya konstruksi, dan tingkat privacynya.

**\* Dasar Pemikiran**

- Pemanfaatan lahan yang ada secara maksimal dengan memperhatikan masih tersedianya lahan untuk dijadikan daerah hijau.
- Bentuk massa yang bisa menampung aktifitas-aktifitas yang direncanakan.
- Dapat membentuk suatu pola (modul) massa bangunan.

\* Alternatif I :

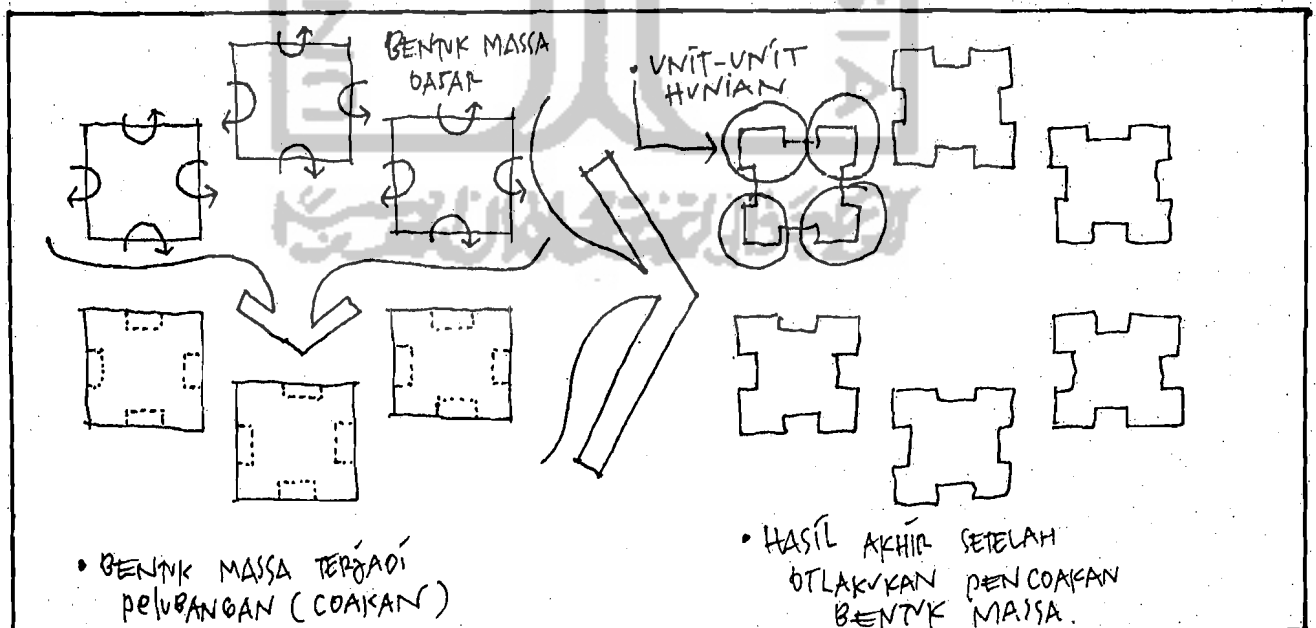
- Menggunakan bentuk massa bujur sangkar, yang tiap masing-masing sisinya dibuat coakkan.

- Keuntungan :

Massa bangunan cukup baik dan sederhana untuk massa bangunan hunian, banyak terjadi ruang-ruang terbuka, dan tidak terdapat lorong dalam ruang hunian.

- Kekurangan :

Massa bangunan tidak optimal, dengan daya tampung sedikit, orientasi bangunan terlalu banyak dan massa bangunan walaupun sederhana namun terlihat berliku-liku.



Gambar 4.1. : Massa Bangunan Berbentuk Bujur Sangkar

\* Alternatif II :

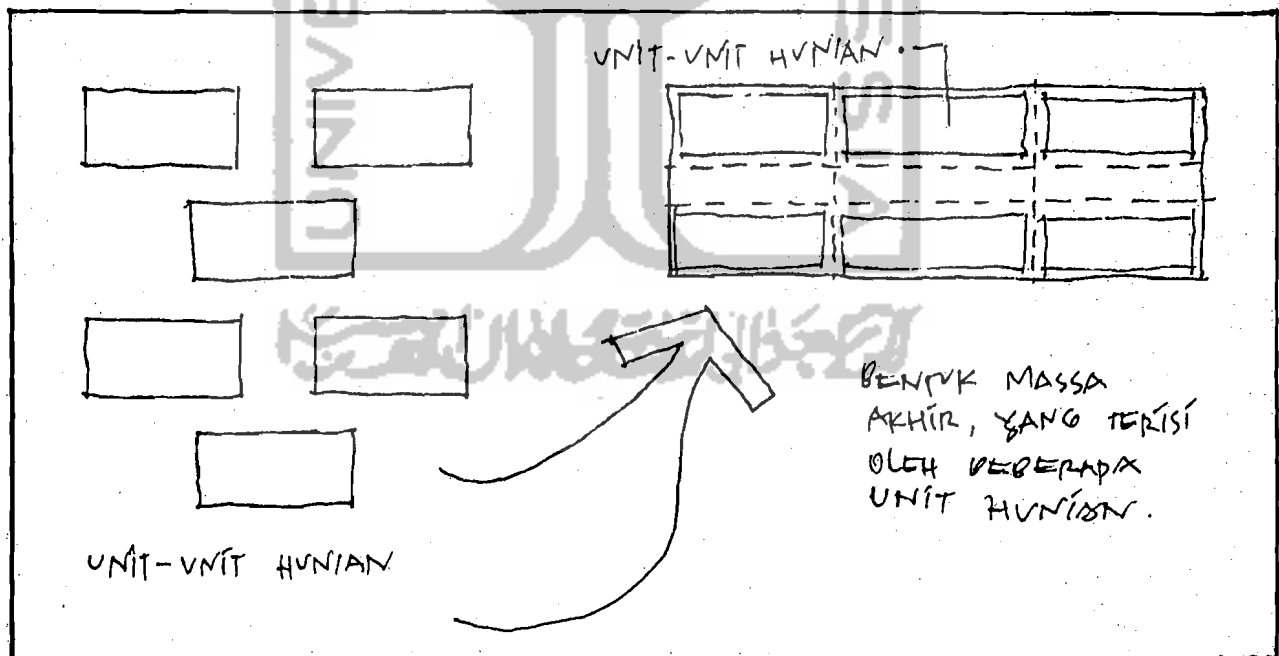
- Menggunakan bentuk masa empat persegi panjang.

- Keuntungan :

Massa bangunan cukup baik dan sederhana untuk massa bangunan hunian, memiliki daya tampung tinggi dan struktur yang digunakan polos memanjang sehingga memungkinkan terjadi ventilasi silang.

- Kekurangan :

Terjadi lorong didalam bangunan, dan terjadi penambahan beban struktur oleh karena daya tampung yang tinggi.



Gambar 4.2. : Massa Bangunan Berbentuk Persegi Panjang

#### 4.2.4. Tata Letak Bangunan

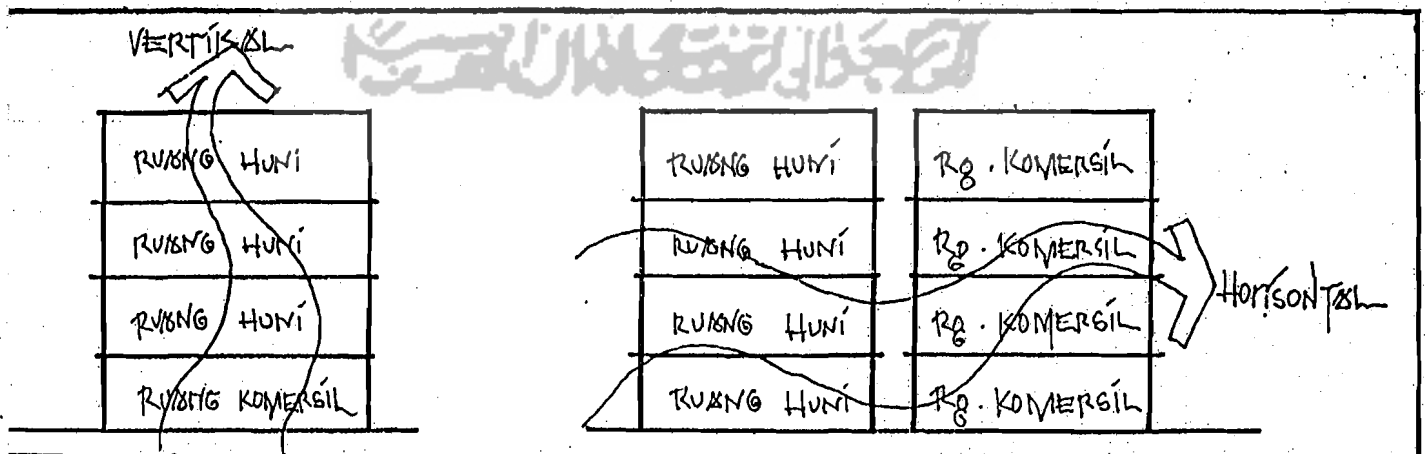
Tata letak bangunan atau letak blok-blok yang ada dilingkungan rumah susun, akan mendukung kondisi lingkungan didalam hunian rumah susun, agar tidak terjadi kesemrawutan massa bangunan.

##### \* Dasar Pemikiran

- Dapat mendukung terciptanya suatu fungsi tapak dan bangunan, yang memenuhi kriteria akan fungsi bangunan hunian.
- Adanya pembagian tapak yang jelas antara area yang dikhususkan untuk penghuni dan area yang boleh digunakan untuk komersil.

##### \* Alternatif :

- Perletakkan dapat dilakukan dengan dua cara, horisontal dan vertikal untuk membedakan aktifitas penghuninya.



Gambar 4.3. : Tata Letak Bangunan



#### 4.2.5. Ketinggian Bangunan

Pola ketinggian bangunan yang direncanakan akan dikaitkan dengan ketinggian bangunan di sekitar tapak. Dengan pertimbangan agar skyline yang terbentuk dapat menciptakan suatu skyline perkotaan yang baik.

##### \* Dasar Pemikiran

- Pola kegiatan yang direncanakan sangat berkaitan erat dengan jarak antar bangunan.
- Memungkinkan terjadi aliran udara alami.
- memperoleh cahaya alami baik langsung maupun tidak langsung.

##### \* Alternatif :

Eko Budihardjo berpendapat :

- *Walk-Up Story Flat* : yaitu rumah susun yang pencahayaannya kebangunannya menggunakan tangga biasa, tinggi maksimal empat lantai.
- *High Rise Flat* yaitu : rumah susun lebih dari empat lantai dengan sistem pencapaian bangunannya menggunakan lift.

#### 4.2.6. Pola Ruang luar

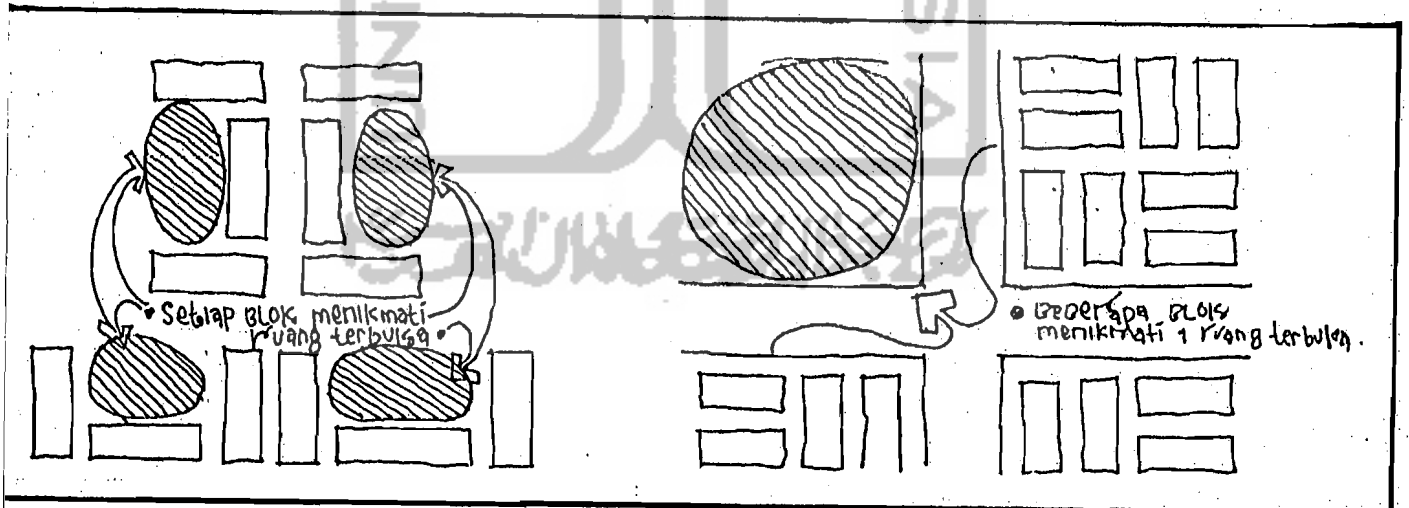
Kawasan lingkungan yang berhasil adalah kawasan yang berhasil pula menyediakan berbagai fasilitas bagi penghuninya.

\* Dasar Pemikiran

- Dapat berfungsi sebagai ruang pengikat kegiatan, supaya terjadi kesatuan kegiatan didalam tapak.
- Dapat berfungsi sebagai salah satu penunjang fasilitas hunian.
- Mendukung penampilan dan keberhasilan bangunan.
- Dapat digunakan sebagai pemberi ciri pada lingkungan hunian.

\* Alternatif

- Menghadirkan ruang terbuka, tiap-tiap blok hunian atau dalam beberapa blok.
- Tempat bermain, berkumpul atau sebagai sarana olahraga.



Gambar 4.4. : Pola Ruang Luar

#### 4.2.7. Sirkulasi

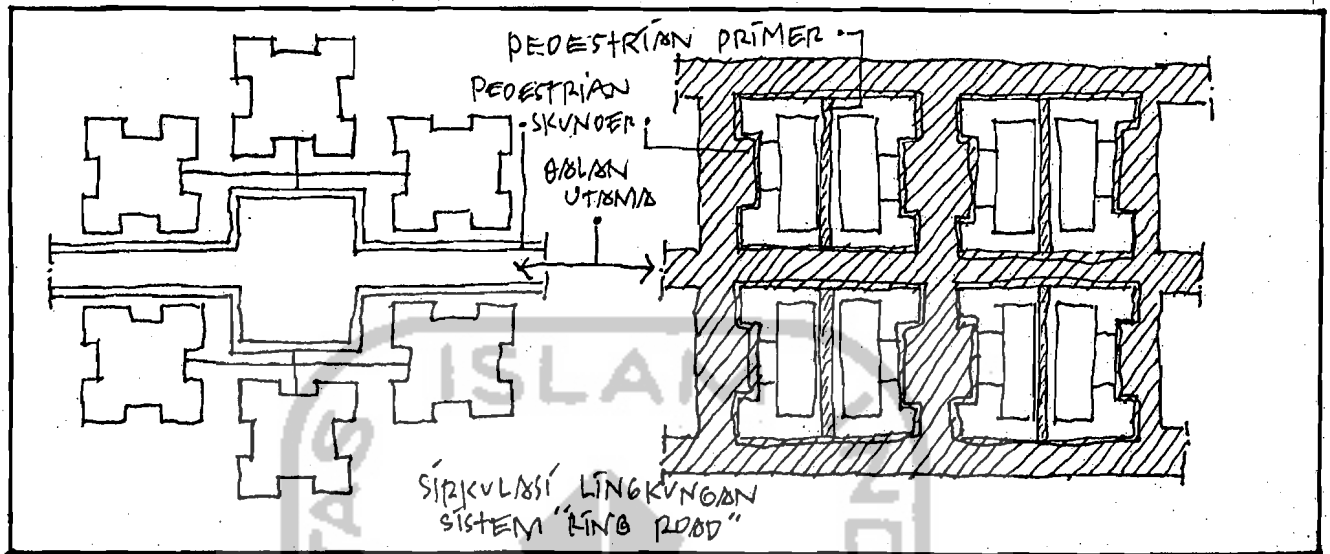
Sirkulasi yang terjadi didalam tapak sangat berkaitan erat dengan fungsi hunian yang direncanakan, dimana tingkat keamanan dan kenyamanan penghuni merupakan faktor utama. Oleh sebab itu, sirkulasi didalam tapak harus dipisahkan antara sirkulasi kendaraan untuk penghuni dan tamu sebagai pengunjung.

##### \* Dasar Pemikiran

- Pemisahan jalur sirkulasi antara kendaraan bermotor dan pejalan kaki adalah mutlak dibedakan, guna membuat keadilan bagi seluruh penghuni rumah susun.

##### \* Alternatif :

- Adanya pemisahan yang jelas antara sirkulasi untuk kendaraan bermotor dengan pejalan kaki.
- Penentuan area sirkulasi yang jelas, dengan tujuan keamanan dan privacy kendaraan dapat terjaga.
- Sirkulasi yang ada harus dapat mendukung kondisi darurat, yang diusahakan tidak terjadi *crossing* dalam pencapaian, seperti : kebakaran
- Terciptanya urutan pencapaian menuju blok-blok hunian yang baik dan tidak membingungkan penghuni didalam menemukan ruang huniannya.



Gambar 4.5. : Sirkulasi

#### 4.3. PENDEKATAN KONSEP PERANCANGAN RUMAH SUSUN

##### 4.3.1. Luasan Unit

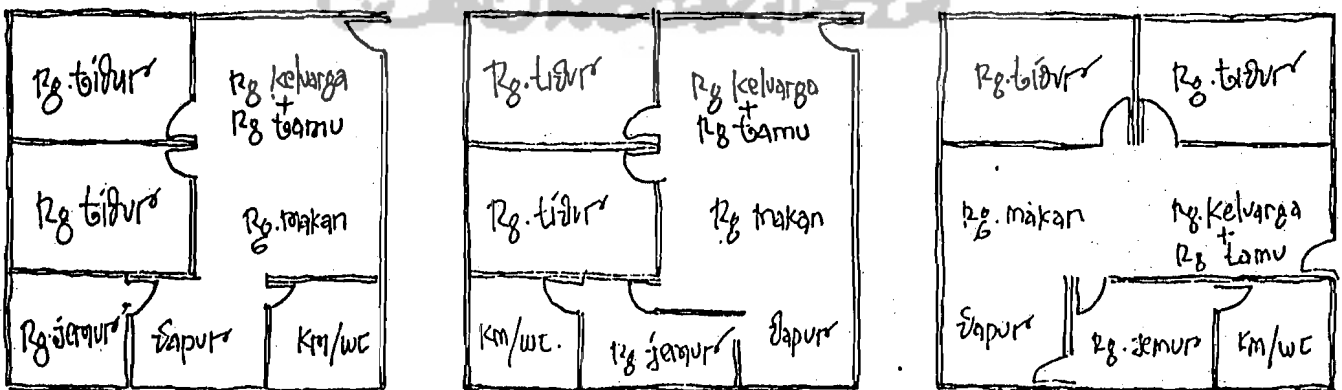
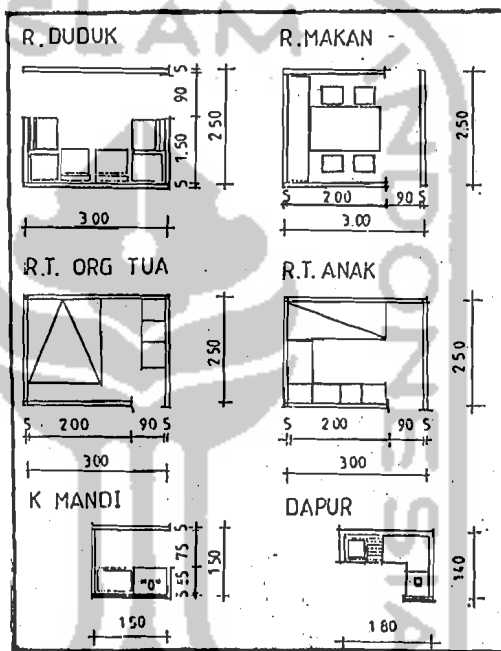
Untuk masyarakat golongan ekonomi menengah, luas rumah cenderung berdasarkan jumlah anggota keluarga. Rata-rata jumlah anggota keluarga di Rawa Bunga terdiri lima orang.

##### \* Dasar Pemikiran

- Bahwa daya beli masyarakat pada Kelurahan Rawa Bunga merupakan unsur penentu, dimana dengan daya beli tersebut masyarakat dapat menghuni rumah susun dengan satuan luas tertentu.

\* Alternatif

- Dengan pertimbangan luasan standart ruang huni dan daya beli masyarakat terhadap luasan ruang huni, maka luasan bangunan yang ada hanya 36 m<sup>2</sup> dan 45 m<sup>2</sup>. Adapun standar ruang dan alternatif perletakkan ruangnya adalah sebagai berikut :



Gambar 4.6. : Perletakan Ruang Huni

#### 4.3.2. Jumlah Unit

Kecenderungan manusia dalam bermukim selalu ingin mempunyai hubungan yang banyak. Namun dalam sekala kota, terlalu banyaknya jumlah penghuni dalam satu blok justru tidak akan membuat lingkungan sosial masyarakat berjalan dengan ideal. Padatnya jumlah penghuni akan semakin menyulitkan hubungan sesamanya.

\* Dasar Pemikiran :

- Kenyataan menunjukkan bahwa, semakin banyak unit ruang huni yang ada dalam suatu lingkungan. maka semakin kecil hubungan sesama penghuni.
- Jumlah unit yang ideal dapat didasarkan pada luasan tanah dan kepadatannya, alasan ekonomi, jumlah penghuni ideal.

\* Alternatif :

Menurut Rancangan Pedoman Perencanaan Lingkungan pemukiman untuk kota-kota di Indonesia, lingkungan (blok) pemukiman dibedakan menjadi 3 jenis yaitu :

- Lingkungan I :

Jumlah penduduk 250 orang

Jumlah rumah tangga 20 - 50 keluarga

- Lingkungan II :

Jumlah penduduk 1000 orang dan

Jumlah rumah tangga 160 - 200 keluarga

- Lingkungan III

Jumlah penduduk 6000 orang

Jumlah rumah tangga 600 - 1200 keluarga

Mengingat yang akan diwadahi oleh rumah susun di Kelurahan rawa Bunga adalah 693 KK dengan 3.465 jiwa, maka alternatif terpilih adalah alternatif III dengan jumlah keluarga 600 - 1.200. Adapun uraiannya adalah sbb :

- Type 35 = 35%  $\approx$  243 KK atau 243 Unit.

- Type 45 = 65%  $\approx$  465 KK atau 456 Unit.

dengan rincian jumlah unit dalam 1 blok atau jumlah blok dalam satu lingkungan rumah susun, adalah sbb :

- 1 Blok = 4 lantai.

- 1 lantai = 11 unit.

- 1 Blok = 11 unit X 4 lantai = 44 unit.

- 1 lingkungan = 44 unit X 16 blok = 704 unit.

Oleh karena tiap blok terdiri dari 2 type yang berbeda yaitu T.36 dan T.45 dan itupun masih harus dikalikan dengan prosentase penyajian ruang huni, sehingga dalam 1 blok yang terdiri dari 44 unit harus dikalikan dengan prosentase penyajian ruang, untuk lebih jelasnya dapat dilihat dibawah ini :

- 44 unit/blok X 35% (T.36) = 15,4 unit T.36/blok.
- 44 unit/blok X 65% (T.45) = 28,6 unit T.45/blok.

Jika dalam 1 blok masing-masing type didapat 15,4 unit T.36 dan 28,6 unit T.45, maka dalam satu lantai terdiri dari :

$$\frac{\text{TYPE.36}}{4 \text{ lantai}} = \frac{15,4 \text{ unit T.36/blok}}{4 \text{ lantai}} = 3,85 \text{ unit/lt} \approx 4 \text{ unit/lantai.}$$

$$\frac{\text{TYPE.45}}{4 \text{ lantai}} = \frac{28,6 \text{ unit T.45/blok}}{4 \text{ lantai}} = 7,15 \text{ unit/lt} \approx 7 \text{ unit/lantai}$$

#### 4.3.3. Organisasi Ruang

Pola tata ruang sebuah hunian atau tempat tinggal mencerminkan adalah pola aktifitas kegiatan atau perilaku sehari-hari dari penghuninya. Menurut perilaku yang biasa dilakukan oleh masyarakat Rawa Bunga khususnya yang termasuk golongan ekonomi menengah, pola kegiatan dasar yang akan berpengaruh terhadap pola ruang huniannya ini relatif dapat dikatakan sama.

\* Dasar Pemikiran :

- Pada dasarnya pola kegiatan utama yang ada pada pola kegiatan masyarakat adalah kegiatan yang dilaksanakan pada : - Ruang duduk (termasuk didalamnya r.tamu, r.keluarga dan r.makan). - Ruang kerja (termasuk dapur). - Ruang istirahat (ruang tidur). - Ruang pelayanan (KM dan WC).



\* Alternatif :

- Didalam menentukan struktur organisasi ruang dalam ruang huni, dapat dilakukan dengan cara meruntun-kan kegiatan yang ada atau keinginan si pelaku masing-masing penghuni unit rumah susun.

4.3.4. Ruang Keluarga

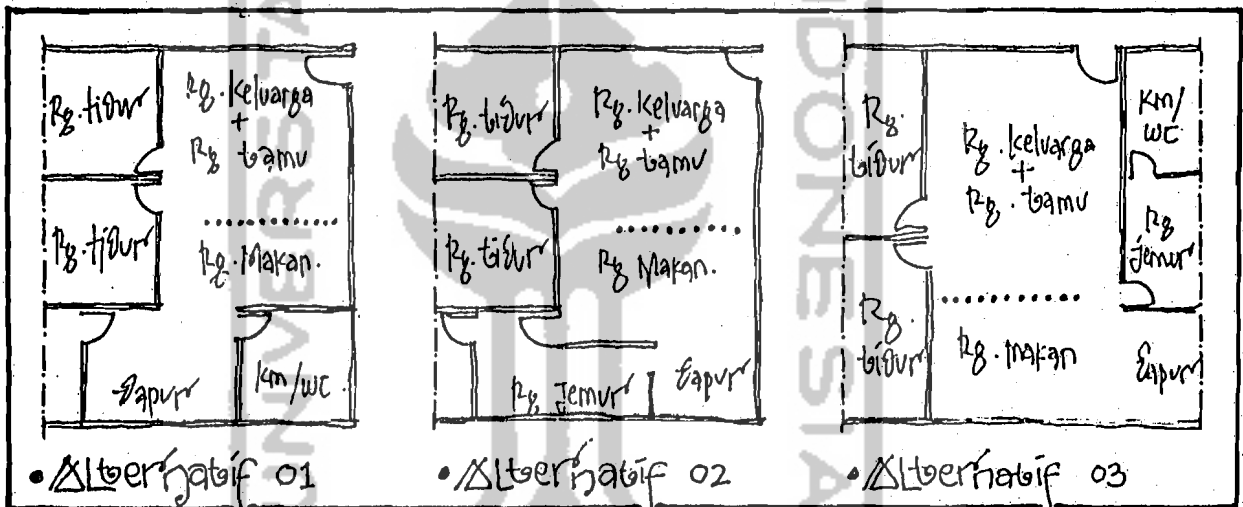
Ruang keluarga atau ruang bersama pada struktur organisasi ruang rumah-rumah di Rawa Bunga telah dijadi-kan central atau pusat kegiatan dalam rumah tersebut. Ruang ini tidak jarang dinamakan dengan ruang tengah, karena letaknya memang relatif di tengah ruangan atau rumah secara keseluruhan.

\* Dasar Pemikiran

- Sebagai fungsi dari pusat ruang-ruang, ruang ke-luarga atau ruang tengah ini pada pengembangannya tidak hanya terdiri dari ruang keluarga saja, melainkan juga terdapat ruang makan. Ruang tengah ini berfungsi menyatukan kegiatan penghuni rumah dan menyatukan ruang-ruang secara fisik. Seperti ruang makan berhubungan langsung dengan dapur yang juga menuntut semi privacy, oleh karena itu ruang makan butuh juga penggunaan dinding penyekat atau tirai yang akan menghalangi pandangan langsung dari ruang tamu.

\* Alternatif :

- Peletakkan ruang keluarga dapat ditempatkan di tengah rumah, tetapi masih berhubungan langsung dengan ruang-ruang yang mempunyai kaitan erat dengan ruang keluarga. Pembatasan ruang makan dengan ruang tamu dapat dibatasi langsung atau penempatannya terlindung, tidak terlihat langsung dari arah ruang tamu.



Gambar 4.7. : Ruang Keluarga

4.3.5. Ruang tidur

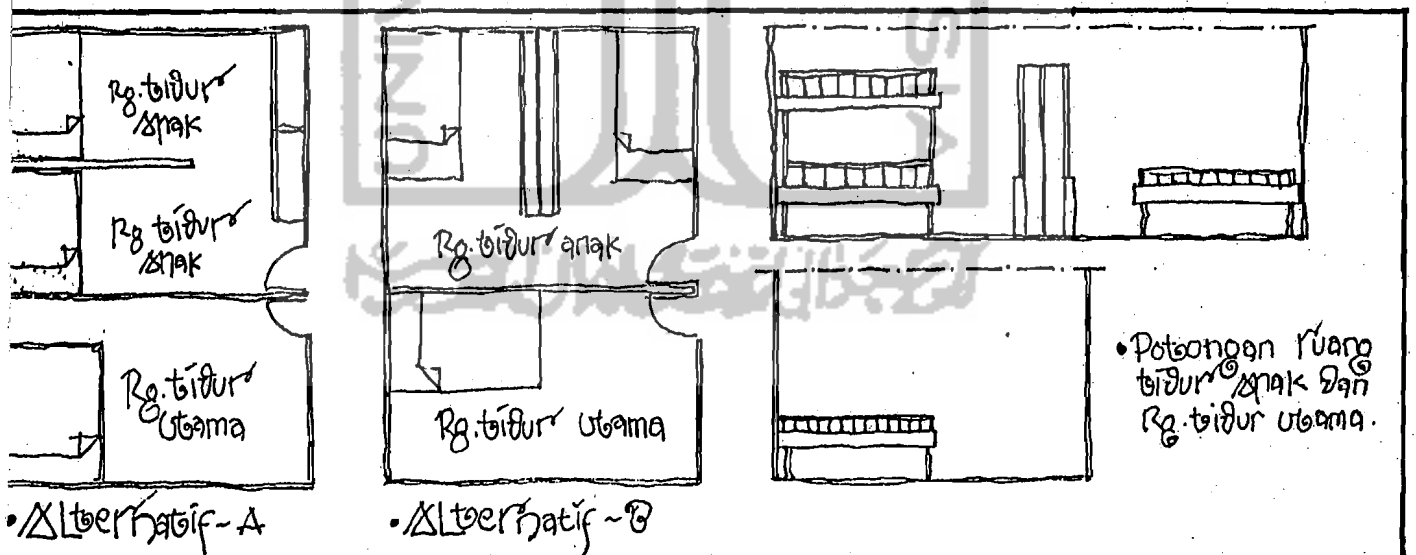
Ruang tidur adalah ruang yang mempunyai tingkat privacy yang tinggi bagi penghuni untuk melaksanakan kegiatan istirahatnya. Ruang tidur orang tua tingkat privacy lebih tinggi, dibanding ruang tidur anak yang di huni oleh 3 orang.

\* Dasar Pemikiran :

- Pemakaian dinding masif mutlak diperlukan untuk menciptakan tingkat privacy yang tinggi. Sedangkan penggunaan dinding partisi pada ruang tidur hanya ada pada ruang tidur anak, agar terdapat perbedaan anatara anak yang sudah dewasa dengan adik-adiknya

\* Alternatif :

- Untuk ruang-ruang yang memerlukan tingkat privacy yang tinggi dapat menggunakan dinding masif permanen. Namun ruang-ruang yang memerlukan tingkat kefleksibilitas yang tinggi dapat menggunakan dinding partisi.



Gambar 4.8. : Ruang Tidur

#### 4.3.6. Dapur

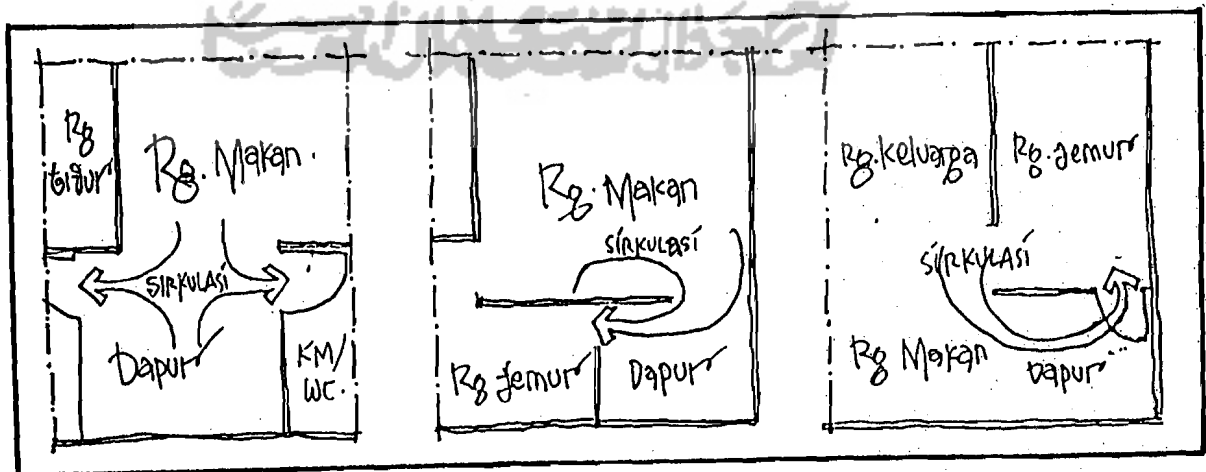
Kebiasaan masyarakat golongan menengah di Rawa Bunga, pada umumnya meletakkan dapur yang cukup berdekatan dengan ruang makan, namun tidak menghambat jalur sirkulasi yang ada dalam ruangan, karena memang luasannya memungkinkan untuk kondisi seperti itu.

\* Dasar Pemikiran :

- Pada umumnya unit-unit pada rumah susun hanya memiliki luasan ruang yang terbatas, sehingga walaupun dapur terletak berdekatan dengan ruang makan, namun menjadi jalur sirkulasi penghuninya.

\* Alternatif :

- Perletakkannya berada dibelakang ruang huni, namun menjadi jalur sirkulasi penghuni atau perletakkan dapur menghimpit dinding dan menyatu dengan ruang makan.



Gambar 4.9. : Dapur

#### 4.3.7. Letak Kamar Mandi dan Wc

Menurut anggapan masyarakat pada umumnya, kamar mandi dan wc adalah ruang yang kotor dan basah yang seharusnya diletakkan pada suatu tempat yang paling jauh dengan rumah.

##### \* Dasar Pemikiran

- Pada bangunan bertingkat terutama yang mempunyai jumlah lantai banyak, perletakkan kamar mandi dan WC harus diletakkan pada lokasi yang relatif mudah dikontrol dan dicapai dari luar. Penempatan lokasi kamar mandi dan WC ini juga tidak dapat terlepas dari ruang-ruang yang ada di lantai bawahnya. Oleh karena itu, kamar mandi dan WC pada bangunan tinggi diletakkan secara tipikal.

##### \* Alternatif :

- Menurut kebiasaan lama, letak kamar mandi berada dibelakang, namun karena alasan seperti terurai diatas, maka perletakkan kamar mandi dan wc tetap berada dibelakang ruang huni jika ruang masuknya berada didalam bangunan atau perletakkan pada lokasi yang relatif dekat dengan selasar atau terletak pada bagian luar seperti balkon.

#### 4.3.8. Pencapaian Dalam Bangunan

Kecenderungan perilaku yang ada pada penghuni rumah susun yang tinggal pada lantai-lantai atas adalah rasa malas untuk keluar rumah bila dirasa tidak sangat perlu dan kecenderungan mengunci dirinya dalam rumah. Hal ini dikarenakan beratnya tenaga yang mereka keluarkan untuk naik turun tangga, terutama bagi mereka yang berusia lanjut.

\* Dasar Pemikiran :

- Melihat jenis rumah susun, maka rumah susun dengan 4 lantai dapat dicapai dengan tangga sedangkan untuk rumah susun dengan ketinggian lebih dari 4 lantai harus menggunakan lift untuk sirkulasi penghuninya.

\* Alternatif :

- Pemakaian jalur pencapaian dalam hunian rumah susun dapat dilakukan dengan : tangga, lift atau menggunakan lift yang hanya diperuntukkan bagi orang tua.

#### 4.3.9. Bahan Bangunan

Dalam rangka mengamankan dirinya, rumah-rumah hunian cenderung terbuat dari bahan yang mampu memberikan keamanan bagi penghuninya. Akan tetapi pada

bagian dalam rumahnya cenderung dengan pemakaian bahan-bahan yang lebih lunak.

\* Dasar Pemikiran

- Didalam pemilihan bahan bangunan yang digunakan pada rumah susun yang direncanakan, akan selalu terkait dengan biaya pembangunan. Sehingga didalam pemilihan bahan bangunan faktor keterjangkauan serta daya beli masyarakat akan selalu menjadi pertimbangan.

\* Alternatif :

- Menggunakan beton pracetak tentunya dengan pertimbangan, bahan ini akan memiliki nilai harga yang tinggi, dibandingkan dengan memakai bahan-bahan bangunan yang konvensional seperti, dinding menggunakan batako, ataupun menggunakan bata merah, yang nilai harganya lebih murah dan didalam pelaksanaannyaapun lebih mudah.