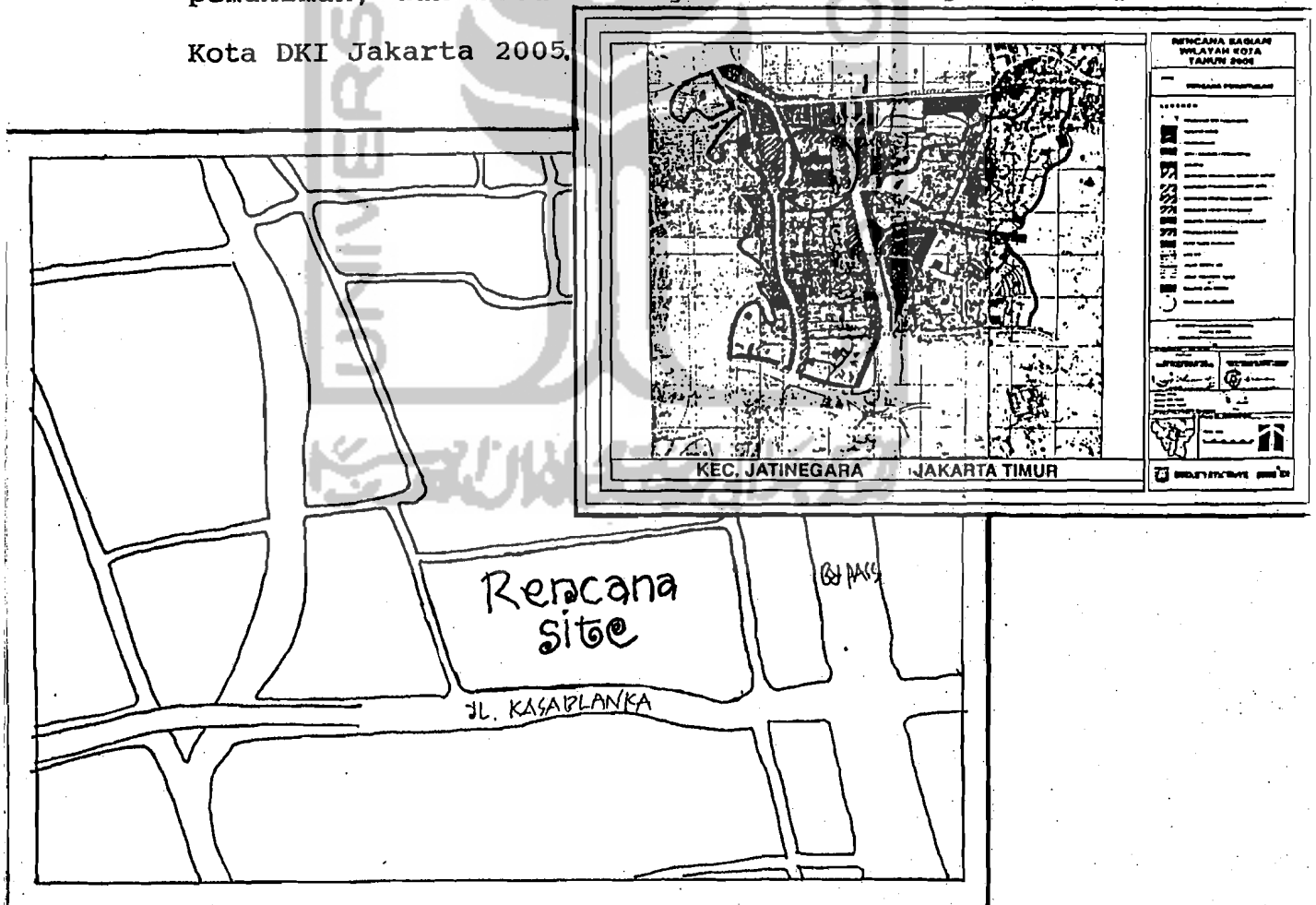


**BAB V**  
**KONSEP DASAR**  
**PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**  
**RUMAH SUSUN GOLONGAN MENENGAH**

**5.1. KONSEP DASAR PERENCANAAN**

**5.1.1. Peruntukan Lokasi**

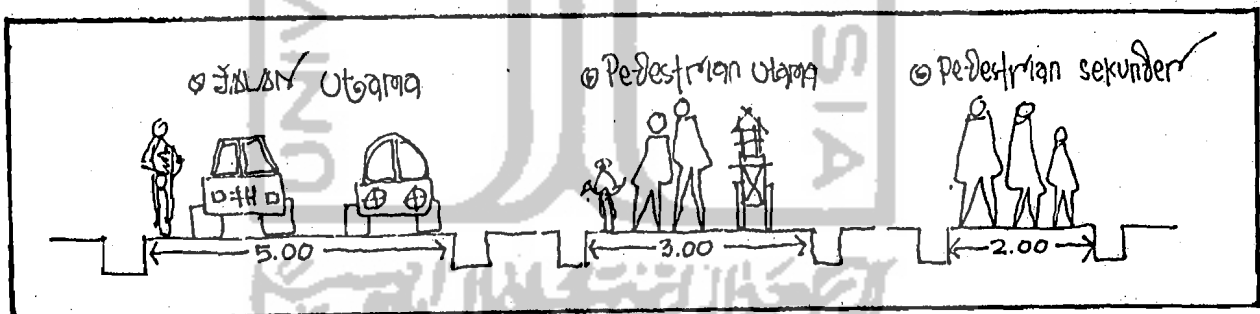
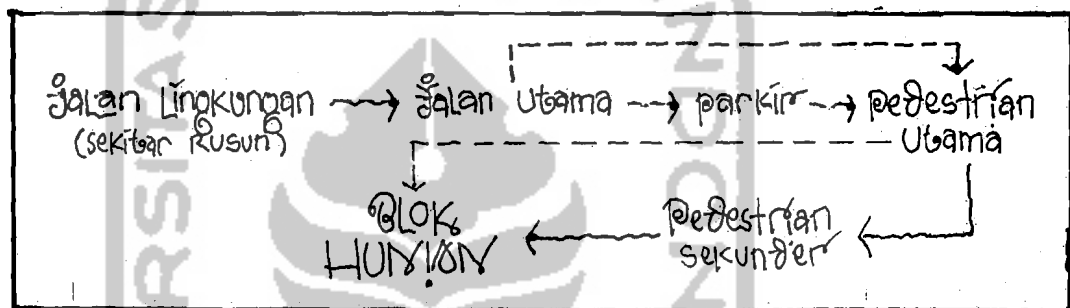
Lokasi perencanaan rumah susun di Kelurahan Rawa Bunga pada dasarnya memang diperuntukkan bagi daerah pemukiman, dan sesuai dengan Rencana Bagian Wilayah Kota DKI Jakarta 2005.



Gambar 5.1. : Site Kawasan Kelurahan Rawa Bunga

### 5.1.2. Pencapaian Ke Bangunan

Dalam upaya membuat keadilan bagi seluruh penghuni, maka pencapaian kebangunan direncanakan ada jalur terpisah, yang masing-masing jalur pencapaian secara jelas dapat dibedakan, baik untuk kendaraan bermotor maupun bagi pejalan kaki dan diharapkan sirkulasi yang terjadi cukup jelas.

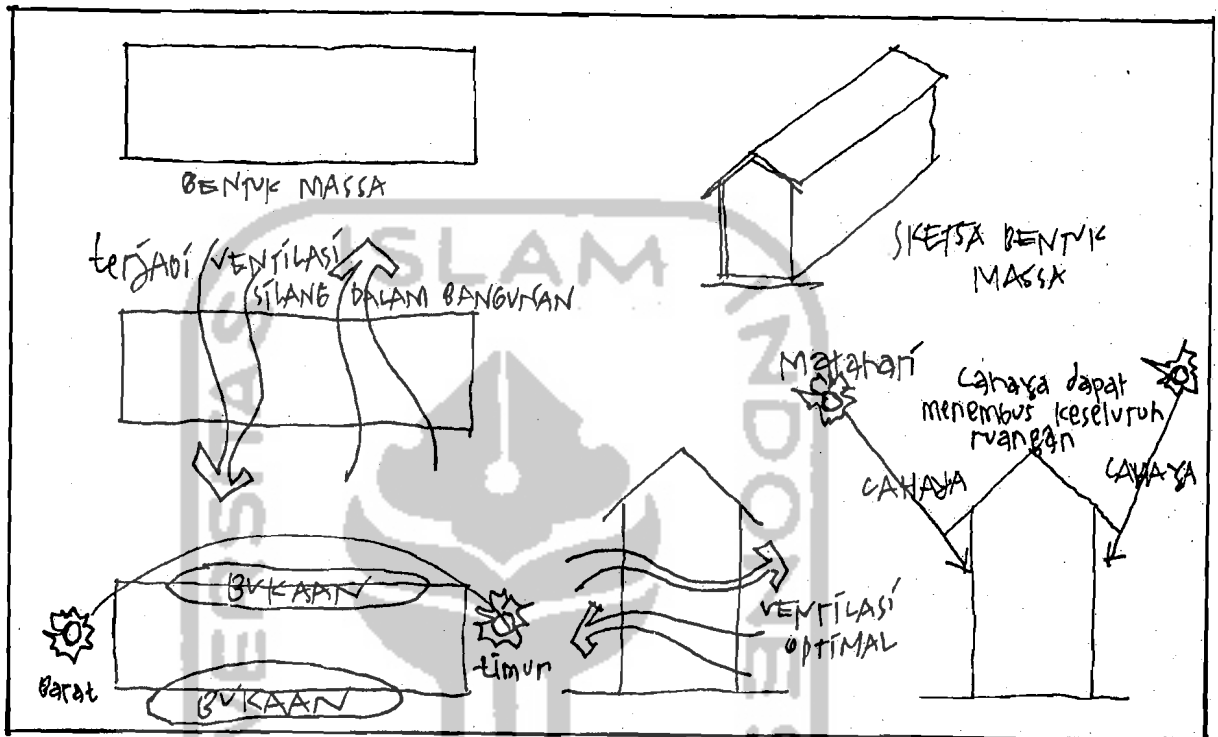


Gambar 5.2. : Pencapaian ke Bangunan

### 5.1.3. Massa Bangunan

Konsep massa bangunan yang dipakai adalah bentuk dasar empat persegi panjang. Dengan menggunakan dasar bentuk empat persegi panjang, didapat massa bangunan yang sederhana, memiliki daya tampung tinggi, tidak mengurangi faktor akses dari luar seperti, pencahaya-

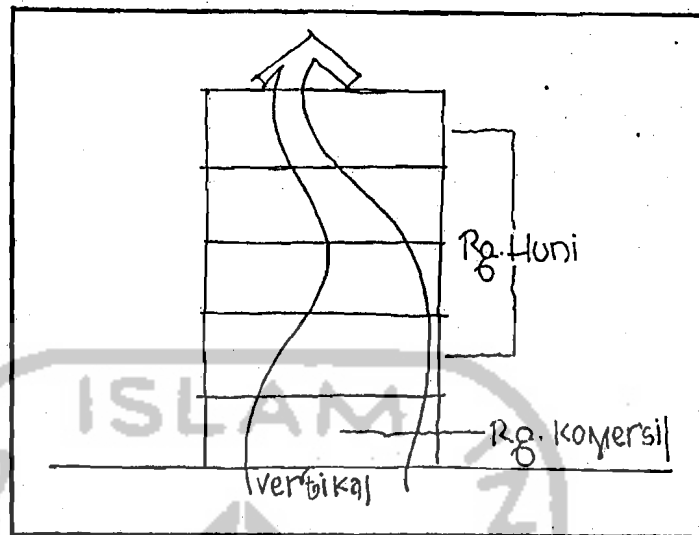
an, sirkulasi udara, maupun view dari dalam bangunan keluar bangunan.



Gambar 5.3. : Massa Bangunan

#### 5.1.4. Tata Letak bangunan

Guna mendukung terciptanya suatu fungsi bangunan yang dapat membedakan tapak yang jelas, antara area khusus sebagai ruang hunian dan area publik sebagai ruang-ruang komersil. Maka dipilih pemisahan tata letak secara vertikal, dengan konsep ini masing-masing bangunan memiliki kesamaan mulai dari lantai dasar kelantai teratas dan bukan dipisahkan secara horison-tal yang masing-masing bangunan akan mengalami perbe-daan yang jelas.



Gambar 5.4. : Tata Letak Bangunan

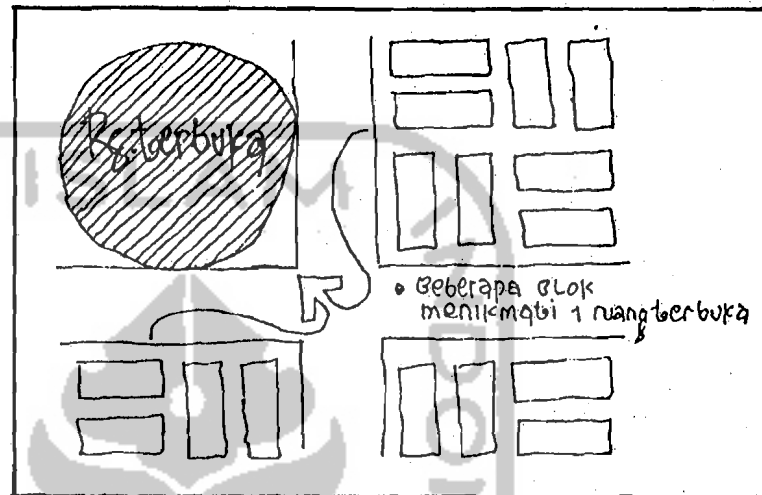
#### 5.1.5. Ketinggian Bangunan

Konsep ketinggian bangunan yang direncanakan, dengan pertimbangan pencapaian dan pola kegiatan yang direncanakan adalah menggunakan *walk-up story flat* yaitu dengan ketinggian bangunan empat lantai, dan pencapaiannya menggunakan tangga.

#### 5.1.6. Pola Ruang Luar

Guna mencapai lingkungan kawasan yang berhasil didalam menyediakan berbagai fasilitas bagi penghuninya, berfungsi sebagai ruang pengikat kegiatan didalam tapak, dan mendukung penampilan bangunan. Konsep yang diterapkan adalah dengan menghadirkan ruang

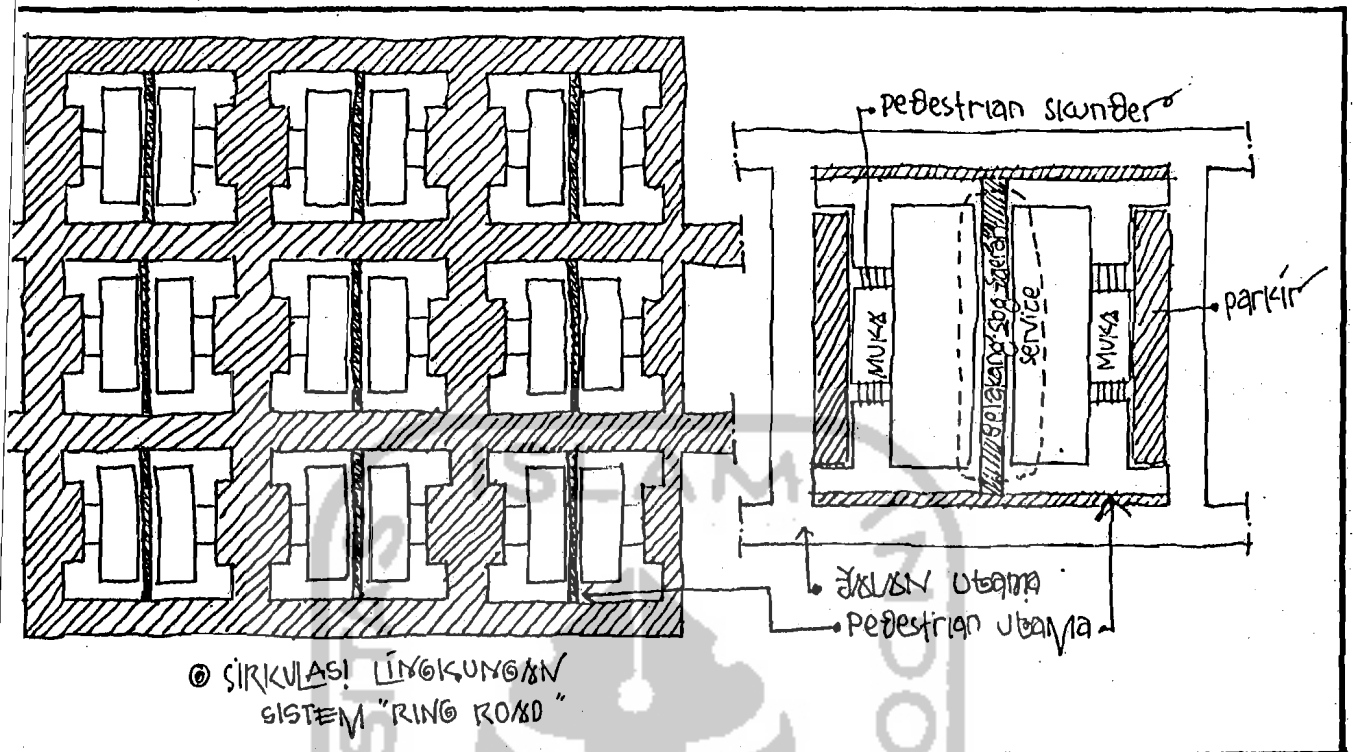
terbuka, tiap-tiap blok ruang hunian atau dalam beberapa blok, sebagai tempat bermain, berkumpul atau sebagai sarana olah raga bagi penghuni rumah susun.



Gambar 5.5. : Pola Ruang Luar

#### 5.1.7. Sirkulasi Lingkungan

Sirkulasi didalam lingkungan rumah susun menggunakan jalan lingkungan dengan sistem " Ring road " yaitu dimana jalur sirkulasi mengelilingi lokasi/site rumah susun dengan pool-pool parkir ditepinya. Dengan menggunakan konsep sirkulasi " ring-road " disamping memudahkan didalam pencapaian kedalam lokasi bangunan, juga sangat membantu dalam mengatasi keadaan darurat, misalnya : apabila terjadi kebakaran. Dengan konsep ini seluruh lokasi berada dalam jangkauan semprotan atau semburan air mobil pemadam kebakaran.



Gambar 5.6. : Sirkulasi

## 5.2. KONSEP DASAR PERANCANGAN

### 5.2.1. Luasan Ruang Huni

Ada beberapa pertimbangan didalam menyajikan ruang huni untuk bangunan rumah susun di Kelurahan Rawa Bunga, al :

- Jumlah anggota keluarga yang terdiri dari 5 jiwa/KK.
- Daya beli masyarakat golongan menengah.
- Luasan standar, 7 - 9 m<sup>2</sup>/jiwa.
- Prosentase penyajian ruang huni.

Sehingga ruang huni untuk rumah susun golongan menengah di Kelurahan Rawa Bunga adalah :

- Type 35 = 35%  $\approx$  8.731,8 m<sup>2</sup>.
- Type 45 = 65%  $\approx$  20.270,25 m<sup>2</sup>

### 5.2.2. Jumlah Ruang Huni

Konsep yang dipakai untuk menentukan jumlah unit dalam satu lingkungan ruang huni, diambil dari alternatif ke 3 yaitu dengan jumlah penduduk 6000 orang dan jumlah rumah tangga 600 - 1200 keluarga. Mengingat yang akan diwadahi oleh rumah susun di Kelurahan Rawa Bunga adalah 693 KK dengan 3.465 jiwa. Adapun uraiannya adalah sbb :

- Type 35 = 35%  $\approx$  243 KK atau 243 Unit.
- Type 45 = 65%  $\approx$  456 KK atau 456 Unit.

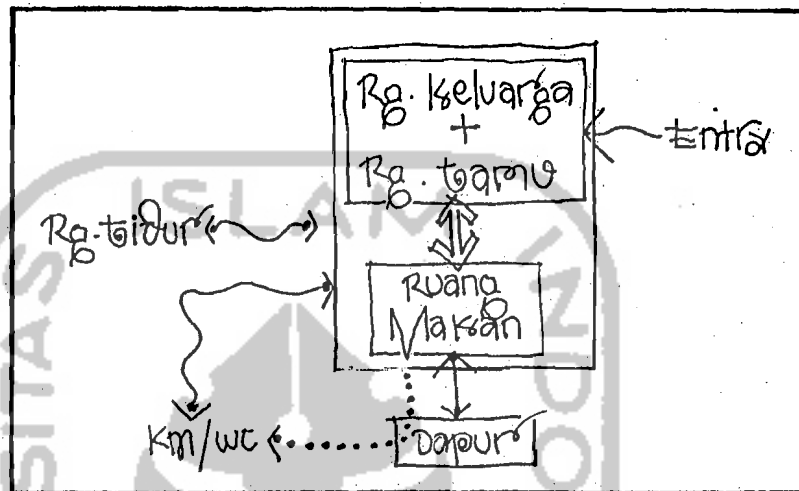
Dengan rincian jumlah unit dalam blok atau jumlah blok dalam satu lingkungan rumah susun, adalah sbb :

- 1 Blok = 4 lantai
- 1 lantai = 11 unit
- 1 lantai = 4 unit (T.36) dan 7 unit (T.45)
- 1 blok = 11 unit X 4 lantai = 44 unit
- 1 Lingkungan = 44 unit X 16 blok = 704 unit

### 5.2.3. Organisasi Ruang

Didalam menentukan konsep organisasi ruang yang pada dasarnya merupakan pola kegiatan utama dalam tiap unit ruang hunian, maka konsep yang diterapkan ber-

darkan perilaku penghuni pada kegiatan-kegiatan utama seperti : Ruang keluarga, ruang tamu, ruang tidur, ruang makan, ruang pelayanan, serta km/wc.



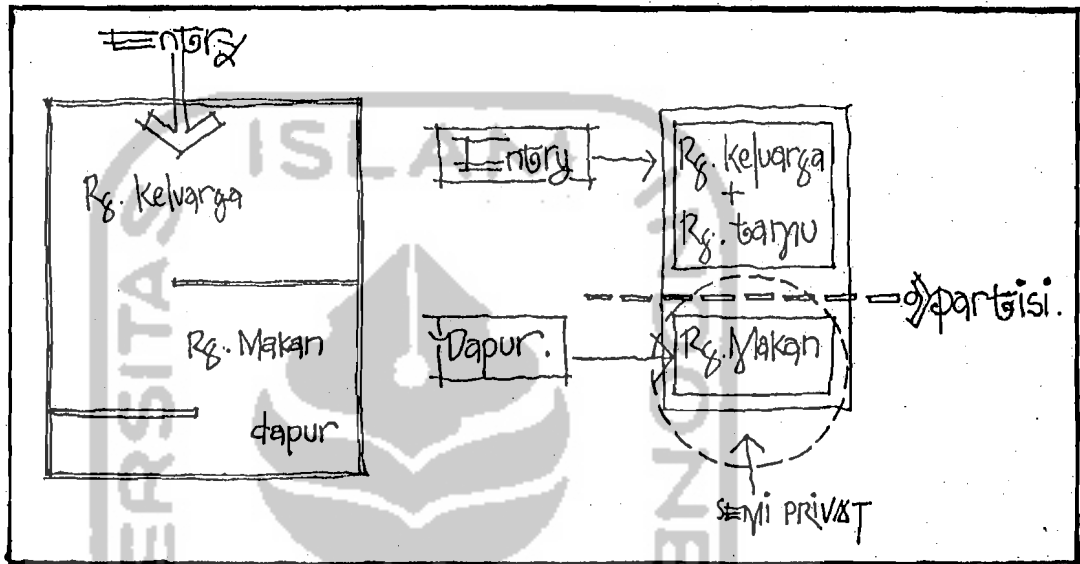
Gambar 5.7. : Organisasi Ruang

#### 5.2.4. Ruang Keluarga

Sebagai fungsi dari pusat ruang-ruang, maka ruang keluarga atau ruang tengah pada pengembangannya tidak hanya terdiri dari ruang keluarga saja, melainkan juga terdapat ruang makan dan ruang duduk. Sehingga konsep yang dilakukan adalah dengan membuka kegiatan yang berada diruang tengah, dengan pertimbangan bahwa kelanjutan dari ruang tersebut akan dikembangkan oleh penghuni, berdasarkan analisa sebelumnya bahwa penghuni pada umumnya masyarakat golongan ekonomi menengah selalu ingin mengembangkan ruang-ruangnya berdasarkan keinginannya sendiri. Sehingga penghuni dapat meng-



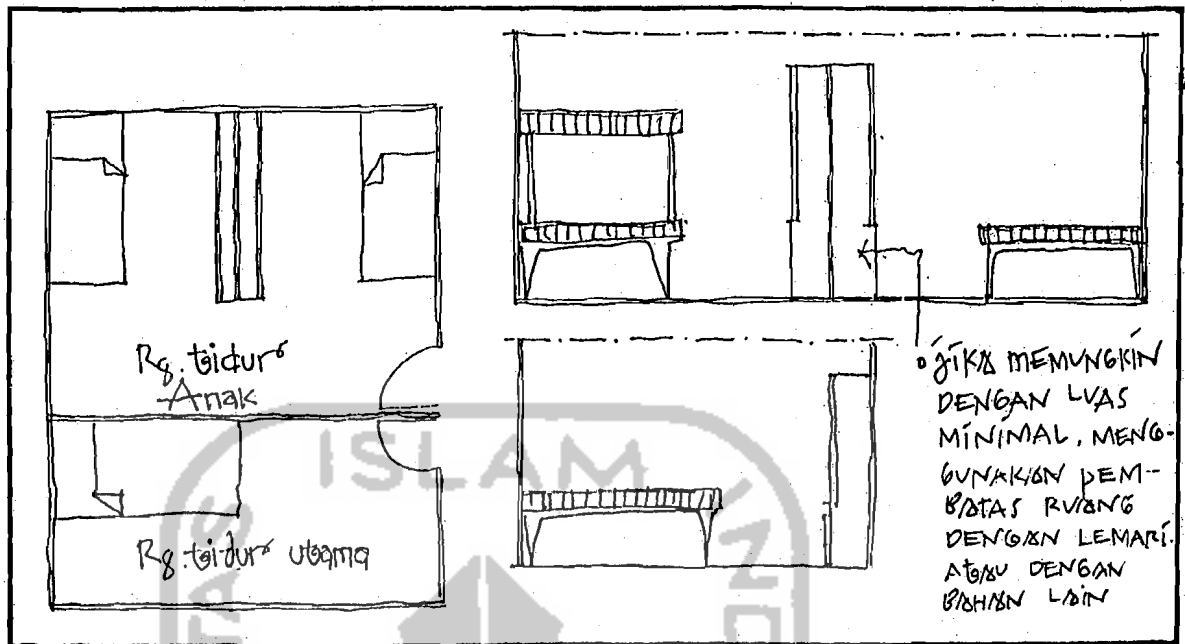
aktualisasikan diri melalui ruang, baik menggunakan dinding masif ataupun menggunakan dinding partisi, sebagai pemisah antara ruang keluarga dengan ruang lainnya.



Gambar 5.8. : Ruang Keluarga

#### 5.2.5. Ruang Tidur

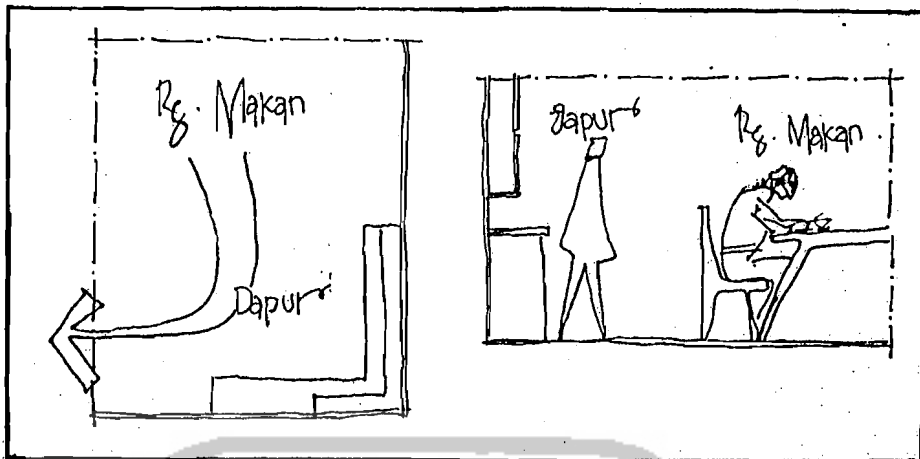
Oleh karena ruang tidur termasuk kedalam ruang yang memiliki sifat sangat privat, sehingga pemilihan konsep didalam menempatkan ruang tidur pemisahan ruang dengan dinding permanen atau dinding masif, terkecuali bagi ruang-ruang yang memiliki fleksibilitas ruang yang tinggi ini dilakukan dengan konsep pemisah ruang dengan dinding semi permanen atau partisi. Seperti ruang tidur anak, karena rata-rata keluarga memiliki jumlah anak 3, maka pemisahannya dapat dilakukan dengan dinding partisi saja.



Gambar 5.9. : Ruang Tidur

#### 5.2.6. Dapur

Kebiasaan yang terjadi pada masyarakat golongan menengah, pada umumnya meletakkan ruang dapur cukup berdekatan dengan ruang makan, namun tidak menghambat jalur sirkulasi yang ada di dalam ruang. Sehingga dengan luasan ruang yang terbatas, saat ia menempati rumah susun. Perletakkan dapur tetap berada diantara ruang-ruang yang ada didalam ruang hunian, atau dekat berdekatan dengan ruang makan. Namun ruang dapur disini sedikit mengecil, dan perletakkannya pun menghimpit dinding dan menyatu dengan ruang makan.



Gambar 5.10 : Dapur

#### 5.2.7. 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. Dengan pertimbangan bahwa 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. Dan perletakkannya tetap berada dibelakang ruang huni jika ruang masuknya berada didalam bangunan atau perletakkan pada lokasi yang relatif dekat dengan selasar.

#### 5.3.8. Pencapaian Dalam Bangunan

Dengan pertimbangan biaya dan kemudahan dalam pelaksanaan, terlebih jika ditinjau kembali jenis rumah susun, maka rumah susun dengan 4 lantai dapat dicapai dengan tangga. Oleh karena pilihan bangunan menggunakan 4 lantai, sehingga pencapaian bangunan hanya menggunakan tangga. Disamping dapat mengurangi beban biaya, juga mudah dalam pelaksanaannya, jika dibandingkan menggunakan lift.

#### 5.2.9. Bahan Bangunan

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. Sehingga bahan bangunan yang terpilih menjadi dasar konsep dasar adalah dengan memakai bahan-bahan bangunan yang konvensional seperti, dinding menggunakan batako, ataupun menggunakan bata merah, yang nilai harganya lebih murah dan mudah dikerjakan.