

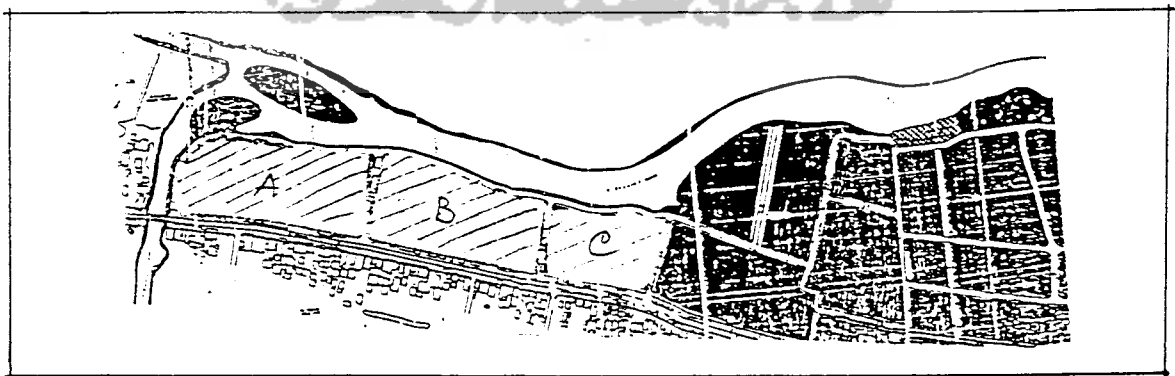
BAB V  
ANALISA KARAKTER BERMUKIM BURUH NELAYAN  
SEBAGAI PERTIMBANGAN DALAM PERENCANAAN  
POLA TATA RUANG RUMAH SUSUN

5.1. Penentuan Lokasi

5.1.1. Kebijaksanaan Pemerintah

Untuk dapat mencapai tujuan pembangunan rumah susun buruh nelayan, salah satu faktor penting adalah penentuan lokasi. Sesuai dengan kebijaksanaan Pemerintah Pusat melalui Inpres No.5 Tahun 1990 tentang peremajaan permukiman kumuh yang berada di atas tanah negara, maka lokasi pembangunan rumah susun adalah di atas tanah bekas permukiman buruh nelayan di Dukuh Terowongan Kelurahan Tegalsari.

Pembongkaran sebagian bangunan milik buruh nelayan diharapkan tidak menimbulkan permasalahan yang menghambat dan merugikan terutama bagi buruh nelayan itu sendiri. Maka harus dicari upaya terbaik dengan melakukan pendekatan-pendekatan terhadap mereka. Justru sebaiknya mereka ikut dilibatkan dalam proses pembangunan rumah susun tersebut. Pendekatan terhadap karakter bermukim buruh nelayan merupakan salah satu upaya untuk mencoba mengenali kehidupan mereka lebih jauh. Hal ini sangat penting khususnya sebagai bahan pertimbangan dalam pengaturan pola tata ruang rumah susun nantinya.



Gambar 21. Rencana lokasi pembangunan rumah susun

### 5.1.2. Analisa lokasi terhadap rencana lokasi yang telah ditentukan oleh Pemerintah

Dari rencana lokasi yang telah ditentukan pemerintah, perlu dilakukan penganalisaan agar sesuai dengan kriteria-kriteria yang telah ditetapkan. Kriteria-kriteria pemilihan lokasi yang dimaksud adalah :

#### a. Dekat dengan tempat usaha

Lokasi rumah susun sebaiknya memiliki jarak yang dekat dengan tempat usaha buruh nelayan. Yang dimaksud tempat usaha disini adalah : laut, pelabuhan, pusat pengolahan ikan, TPI, dan PPI. Kedekatan jarak ini akan membantu buruh nelayan terutama dalam hal pencapaian dari rumah susun ke tempat usaha mereka. Pembangunan rumah susun yang dekat dengan tempat usaha ini juga merupakan upaya mempertahankan karakteristik kawasan permukiman nelayan yang memiliki pola bermukim di sekitar tempat usaha kelautan. Pertimbangan lain adalah bahwa kedekatan jarak ini akan membantu memperlancar proses kerja buruh nelayan, mengingat sifat ikan laut yang mudah membusuk apabila tidak segera dijual/diolah oleh konsumen.

#### b. Adanya prasarana jalan (akses) yang memadai

Akses yang memadai akan lebih memudahkan pencapaian dari dan ke lokasi rumah susun. Ada dua macam akses yang perlu dimiliki oleh lingkungan hunian rumah susun ini. Yang pertama adalah jalan lingkungan dalam permukiman itu sendiri. Dan yang kedua adalah jalan yang lebih besar (kalau bisa jalan arteri primer) yang akan memudahkan pencapaian dari luar kota maupun sebagai sarana untuk memperlancar distribusi/pengiriman hasil laut ke luar kota. Hal ini akan sangat penting sebagai salah satu nilai lebih (potensi) pada kawasan

permukiman sehingga layak untuk dikembangkan dimasa mendatang. Keberadaan jalan arteri primer ini juga akan menjadi magnet pertumbuhan di sekitar kawasan terutama di sepanjang jalur tersebut.

c. Dekat dengan sungai

Salah satu karakter khas permukiman nelayan di Kelurahan Tegal sari adalah lokasi permukiman yang dekat dengan sungai. Hal ini disebabkan karena sungai merupakan sarana penghubung utama bagi nelayan dalam kegiatan mereka mencari ikan di laut. Dengan mempertahankan kondisi demikian diharapkan rumah susun yang akan dibangun dapat tetap mempertahankan karakteristik kawasan sebagai kawasan nelayan di Kotamadya Tegal.

5.1.3. Sistem penilaian lokasi

Dari rencana lokasi yang telah ditentukan, ternyata perlu dilakukan penilaian agar lokasi yang didapat sesuai dengan 3 kriteria pemilihan lokasi di atas. Ada 3 alternatif lokasi yang salah satunya dapat dijadikan site rumah susun buruh nelayan di Kelurahan Tegalsari.

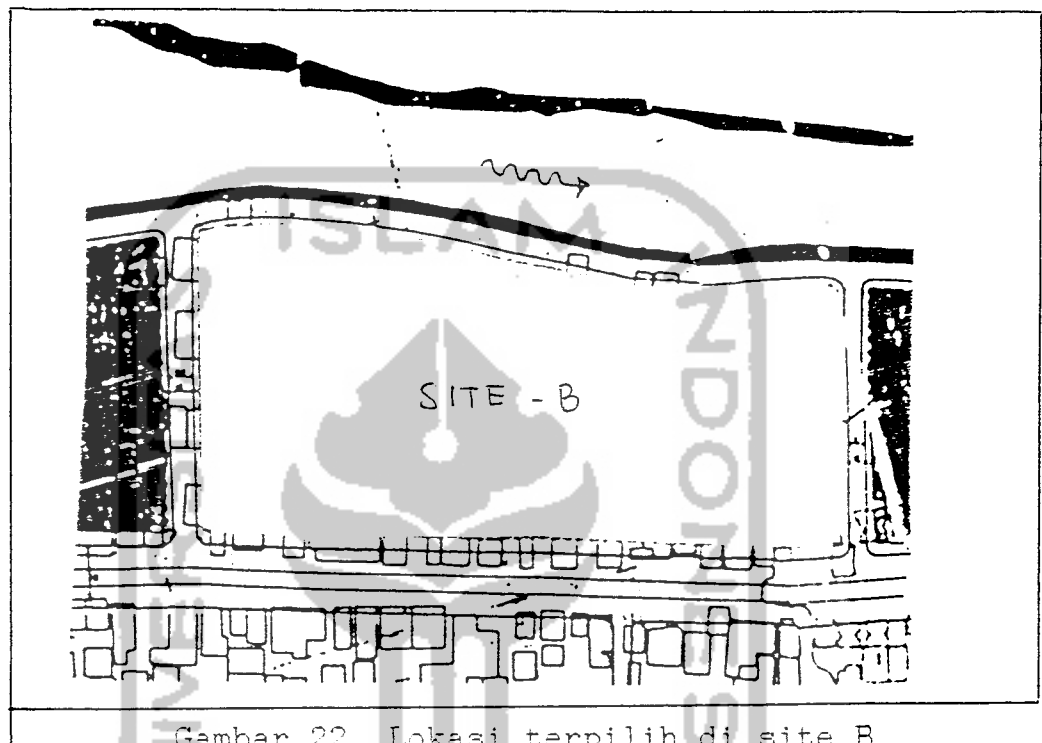
Tabel 7

Site/nilai	Dekat tempat usaha	Adanya akses jalan	Dekat sungai	Jumlah
Site A	6	5	10	21
Site B	7	8	10	25
Site C	8	5	10	23

Nilai maksimum = 10

### 5.1.1 Lokasi terpilih

Dari uraian penvariansan lokasi diatas dapat disimpulkan bahwa lokasi yang sesuai dengan semua kriteria pemilihan lokasi yang ditentukan adalah lokasi pada site B dengan luas + 10.000 m<sup>2</sup>.



Gambar 22. Lokasi terpilih di site B

## 5.2. Penentuan Site

### 5.2.1. Analisa luasan site

Dari lokasi yang telah ditentukan dapat dicari kesesuaiannya dengan luasan site yang telah diperhitungkan sebelumnya. antara lain : Kebutuhan luas bangunan, garis sempadan jalan dan bangunan serta jumlah lantai yang diijinkan.

#### 1. Kebutuhan luas bangunan

Untuk mendapatkan luas bangunan keseluruhan maka terlebih dahulu dihitung luas ruang satuan rumah susun yang direncanakan.

- Luas keseluruhan satuan rumah susun tipe 21 :  
 Luas hunian x jumlah unit = luas keseluruhan  
 $21m^2 \times 50 = 1.050m^2$

- Luas keseluruhan satuan rumah susun tipe 36 :  
 Luas hunian x jumlah unit = luas keseluruhan  
 $36m^2 \times 24 = 864m^2$

Total luas satuan rumah susun adalah :

Luas unit tipe 21 =  $1.050m^2$

Luas unit tipe 36 =  $864m^2$

-----  
 Jumlah  $1.914m^2$

Luas tersebut dapat dibagi secara horisontal dan vertikal. Kalau dilihat pada lokasi yang ada, maka luas satuan rumah susun keseluruhan sebesar  $1.914m^2$  (yang merupakan luas minimal kebutuhan luas bangunan) masih mencukupi. Luas di atas belum termasuk luasan lain seperti ruang terbuka, ruang pelayanan, selasar dan lain-lain.

2. Garis sempadan jalan dan bangunan

Dari data yang diperoleh dari RUTRK Kodva Tegal Th.2004, peraturan garis sempadan jalan pada rencana lokasi rumah susun adalah 3m dari as jalan, sedangkan garis sempadan bangunan adalah 5m dari as jalan.

3. Jumlah lantai yang diijinkan

Jumlah lantai yang diijinkan pada rencana lokasi rumah susun adalah tidak lebih dari 3 (tiga) lantai.

### 5.3. Analisa Pola Gubahan Masa Rumah Susun

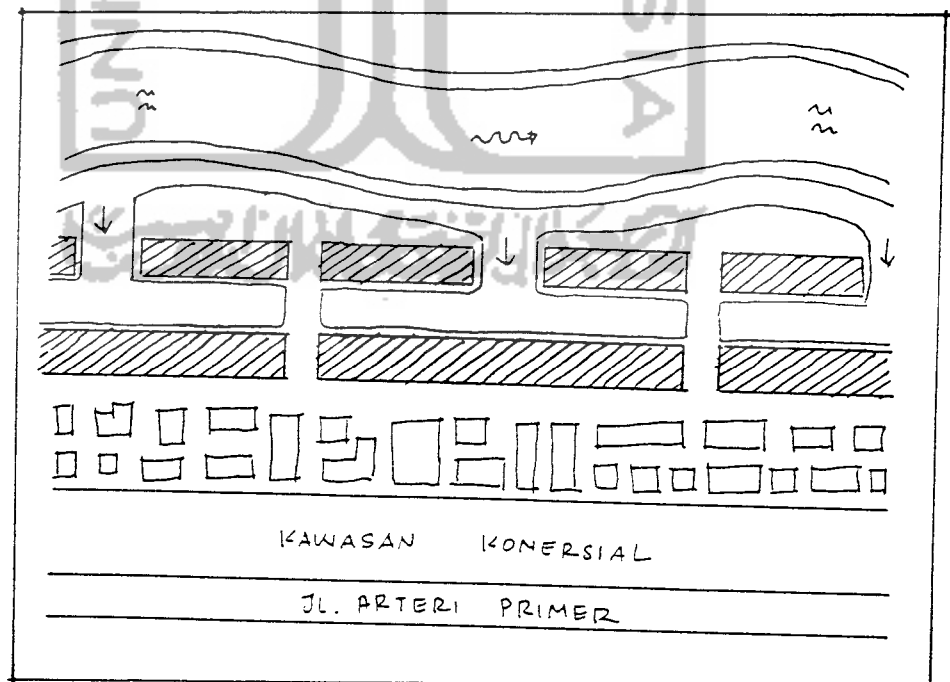
Pola gubahan masa rumah susun buruh nelayan nantinya merupakan wujud adaptasi pola gubahan masa permukiman kampung nelayan di Kelurahan Tegalsari. Hal ini dilakukan karena permukiman nelayan memiliki karakter yang kuat sebagai ciri khas kehidupan mereka sehari-hari.

#### 5.3.1. Alternatif pola gubahan masa

Untuk menghasilkan kesesuaian dengan pola permukiman sekitarnya, perlu dilakukan penganalisaan dengan alternatif-alternatif pola gubahan masa rumah susun, yaitu:

##### a. Alternatif 1

Yaitu pembuatan pola gubahan masa rumah susun yang disesuaikan dengan pola permukiman buruh nelayan, yaitu pola permukiman linier sepanjang sungai Si belis.



Gambar 23. Pola gubahan masa alternatif 1

Pola tersebut diatas memiliki keunggulan antara lain :

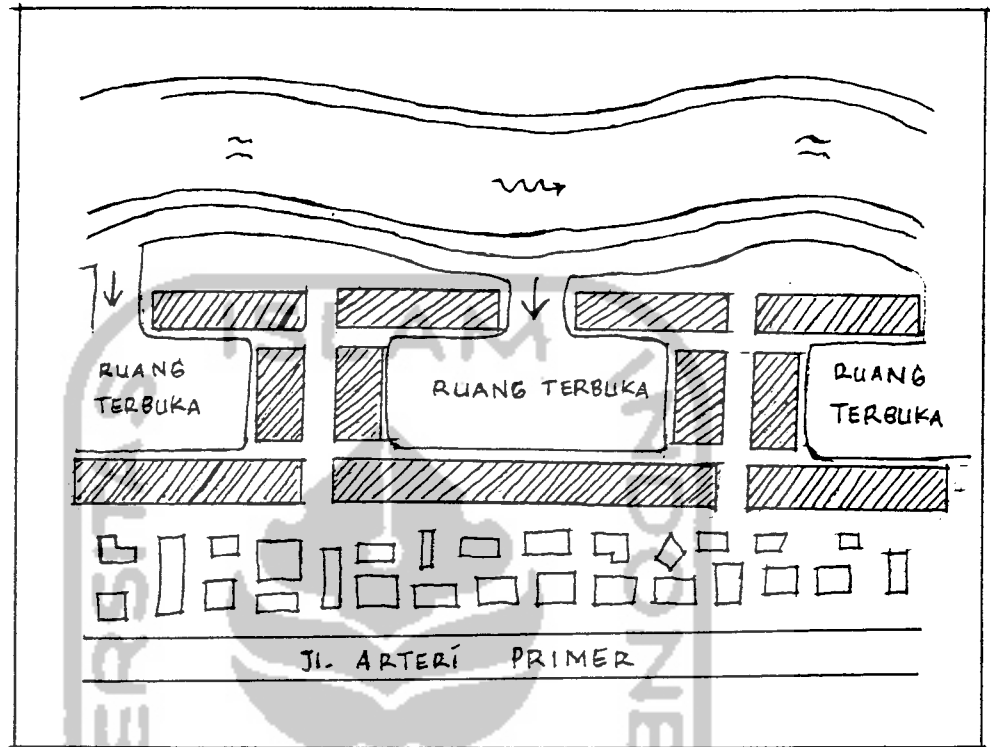
1. Kemudahan dalam pencapaian ke bangunan yaitu dengan beberapa alternatif pencapaian yaitu dari dan ke bangunan.
2. Adanya ruang-ruang yang terbentuk antar masa bangunan dalam lingkungan rumah susun yang dapat dimanfaatkan sebagai arena bermain anak, taman umum dan sebagai wadah kegiatan sosial kemasyarakatan yang bersifat temporal (upacara pernikahan, khitanan, dan lain-lain).
3. Pemanfaatan lahan lebih maksimal sehingga dapat menghemat luasan site mengingat harga tanah yang relatif tinggi.
4. Pengaturan letak masa bangunan masih memungkinkan penempatan fasilitas jemuran pakaian dan ikan sesuai dengan orientasi sinar matahari tanpa terhalang bangunan.

b. Alternatif 2

Yaitu pembuatan pola gubahan masa rumah susun dengan pola organisasi ruang terpusat, dengan fungsi ruang pusat sebagai pengikat antar masa bangunan. Analisa dari pola gubahan masa tersebut adalah :

1. Pengadaan ruang terbuka yang terlalu luas ditengah lingkungan rumah susun akan memboroskan luasan lahan padahal harga tanah relatif tinggi.
2. Kesan yang ditimbulkan bersifat tertutup terhadap lingkungan sekitarnya sehingga tidak sesuai dengan karakter pola hidup penghuni yang sering berinteraksi dengan lingkungan sekitarnya.
3. Tidak terpenuhinya persyaratan area jemur ikan dan pakaian antara lain letak yang sesuai dengan orientasi sinar matahari dan perletakkan yang berkesan positif (tidak terbuka dan tidak kumuh).

4. Pengaruh angin tidak dapat di kurangi secara maksimal karena adanya area terbuka ditengah lingkungan rumah susun.



Gambar 24. Pola gubahan masa alternatif 2

c. Alternatif terpilih

Dari uraian analisa diatas maka dapat disimpulkan bahwa pola gubahan masa yang memenuhi persyaratan sebagai pola gubahan masa rumah susun buruh nelayan adalah pola linier (alternatif 1). Penentuan ini berdasarkan pertimbangan antara lain kesesuaian dengan pola permukiman yang ada, penghematan lahan perkotaan, dan sesuai dengan karakter pola hidup mereka sebagai buruh nelayan.



## 5.4. Analisa Pola Peruangan Rumah Susun

### 5.4.1. Pola peruangan internal

Pengaturan pola peruangan internal rumah susun akan mengacu pada karakter pola peruangan internal hunian buruh nelayan. Hal ini dimaksudkan agar ruang-ruang yang dihasilkan dapat menggambarkan karakter pola hidup mereka khususnya dalam bermukim. Pada umumnya karakter pola peruangan internal hunian buruh nelayan adalah sebagai berikut:

ZONE BELAKANG	R. SERVIS	R. KM R. DAPUR R. GUDANG
ZONE TENGAH	R. PRIVAT R. SEMI PRIVAT	R. TIDUR UTAMA R. KELUARGA
ZONE DEPAN	R. SEMI PUBLIK R. PUBLIK	R. TAMU TERAS

Gambar 25. Karakter pola peruangan internal buruh nelayan di Kelurahan Tegalsari.

#### a. Penentuan tipe dan jumlah satuan rumah susun

Berdasarkan data kependudukan dan kondisi sosial kemasyarakatan di Dukuh Terowongan, ternyata penduduk yang ada berjumlah 4.686 jiwa, terdiri atas 1.040 KK dengan 1.562 jiwa anak-anak dan sisanya 3.124 jiwa merupakan orang dewasa. Dari 1.040 KK yang ada 85% bekerja sebagai buruh nelayan dengan penghasilan kurang dan sedang (884 KK). Dari 884 KK tersebut, 80% memiliki rumah dengan kondisi sedang dan 20% sisanya kondisi

rumahnya buruk. Kondisi rumah buruh nelayan yang sedang pada umumnya memiliki pola peruangan seperti pola B, dengan ukuran lebar muka kurang lebih 5 m dan panjang kebelakang 7,5m. Sehingga tipe sedang satuan rumah susun yang direncanakan memiliki ukuran  $36m^2$  atau tipe 36. Sedangkan sebagian rumah buruh nelayan yang kondisinya buruk (20%) memiliki pola peruangan seperti pola A dengan ukuran lebar muka kurang lebih 5m dan panjang kebelakang 4,5m. Sehingga tipe kecil satuan rumah susun yang direncanakan memiliki ukuran  $21m^2$  atau tipe 21.

Dari informasi yang diperoleh pada buku Laporan Akhir Bantuan Teknik Pelembagaan Dan Penanganan / Penataan Kawasan Perumahan Dan Permukiman Di Perkotaan Wilayah Tengah 2 Kawasan Kodya Tegal, Ditjend Cipta Karya, DPU 1997, tercantum bahwa dalam jangka pendek Pemda Kodya Tegal dipandang perlu melakukan penanganan lingkungan permukiman melalui proyek pemugaran perumahan yang kondisinya buruk sebanyak 50 unit rumah di Rw.I dan Rw.II. Dari keterangan tersebut dapat disimpulkan bahwa kebutuhan perumahan yang riil untuk jangka pendek adalah 50 unit rumah tipe kecil. Sedangkan kebutuhan rumah tipe sedang diasumsikan sebanyak 24 unit berdasarkan survey kebutuhan rumah tipe sedang ( + 24 KK yang masih menumpang hidup pada orang tua, mengontrak, dan sebagainya ). Pola perbandingan 24:50 juga sesuai dengan pola perbandingan pengadaan perumahan yang diatur oleh Pemerintah, yaitu pola 1:3:6. Oleh karena itu total perencanaan jumlah satuan rumah susun buruh nelayan mengacu pada hal diatas, yaitu 74 unit satuan rumah susun dengan perbandingan sebagai berikut :

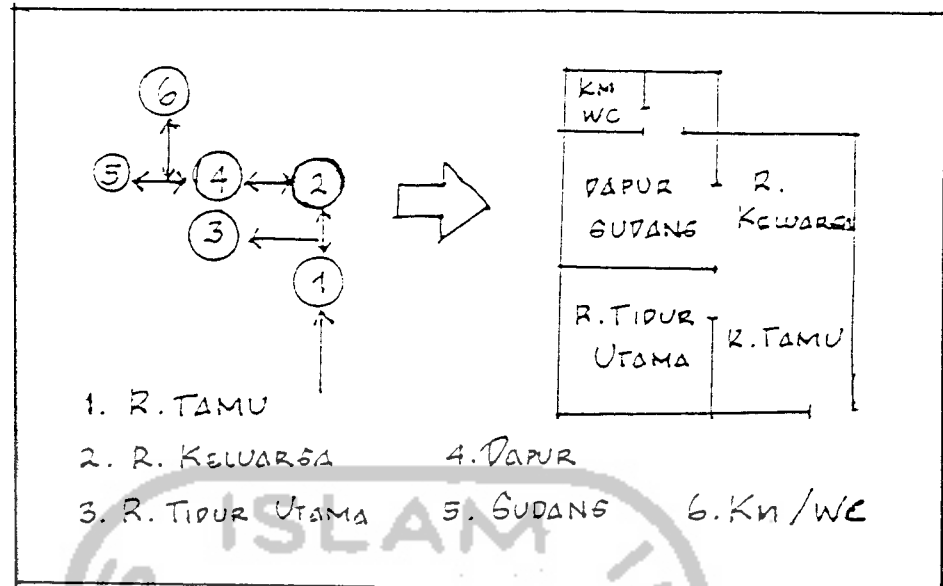
- Tipe kecil (21) sebanyak : 50 unit
- Tipe sedang(36) sebanyak : 24 unit

Sedangkan kebutuhan perumahan sisanya direncanakan dibangun dalam jangka panjang

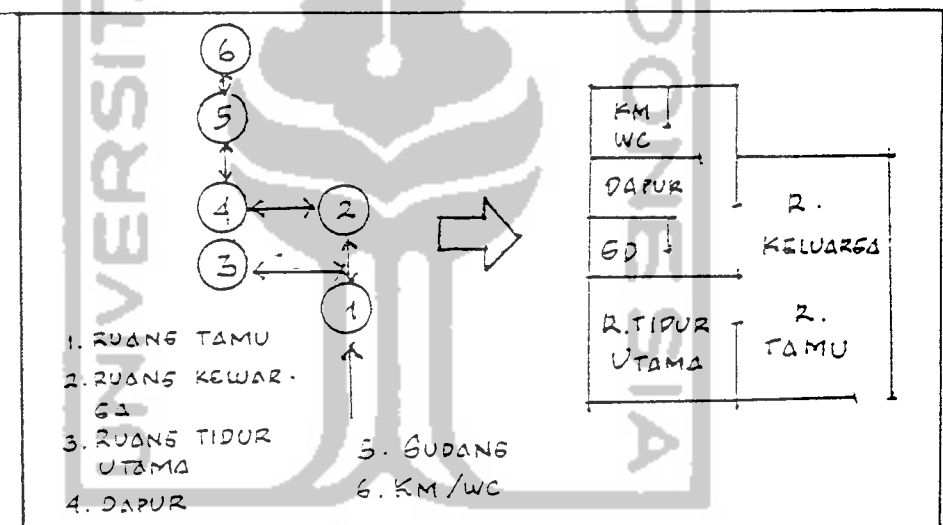
b. Pola peruangan internal menurut tipe satuan rumah susun

1. Tipe 21 (kecil)

Pola peruangan internal tipe 21 ini mengacu kepada pola peruangan rumah buruh nelayan dengan kondisi ekonomi kurang (penghasilan kurang lebih Rp 150.000; per-bulan). Susunan ruangnya terdiri dari 1 ruang tidur utama, 1 ruang keluarga yang difungsikan juga sebagai ruang tidur anak, ruang belajar, dan ruang santai. Tempat tidur anak dapat memakai sistem susun rendah (tempat tidur yang satu dimasukkan kedalam kolong tempat tidur yang lain). Sedangkan meja belajar anak menggunakan papan kayu yang dapat dibuka tutup pada dinding. Letak ruang keluarga ini bersebelahan dengan ruang tamu, sehingga dapat dibatasi dengan dinding partisi atau almari perabot. Sedangkan untuk ruang dapur dan gudang dapat memanfaatkan satu ruang dengan sistem susun, yaitu ruang gudang menggunakan rak simpan alat / perabot di atas ruang dapur. Ada 2 alternatif pola peruangan internal tipe 21 ini, yaitu :



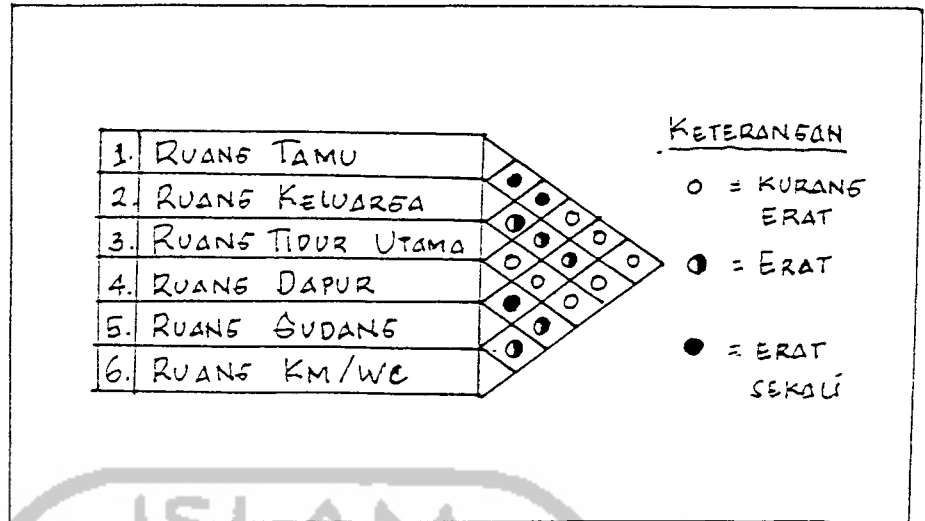
Gambar 26. Pola peruangan internal alternatif 1



Gambar 27. Pola peruangan internal alternatif 2

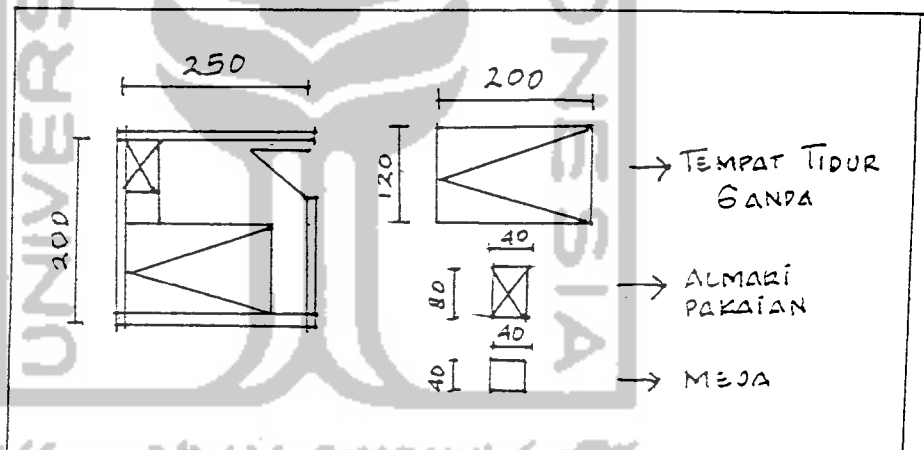
Dari kedua alternatif tersebut dapat diambil satu pola peruangan internal tipe 21 yaitu pola peruangan alternatif 1, dengan analisis bahwa perletakan gudang dengan sistem susun dapat menghemat ruang, sehingga ruang dapur akan terasa lebih luas.

Sedangkan hubungan ruang internal satuan rumah susun tipe 21 alternatif 1 (terpilih) yaitu:

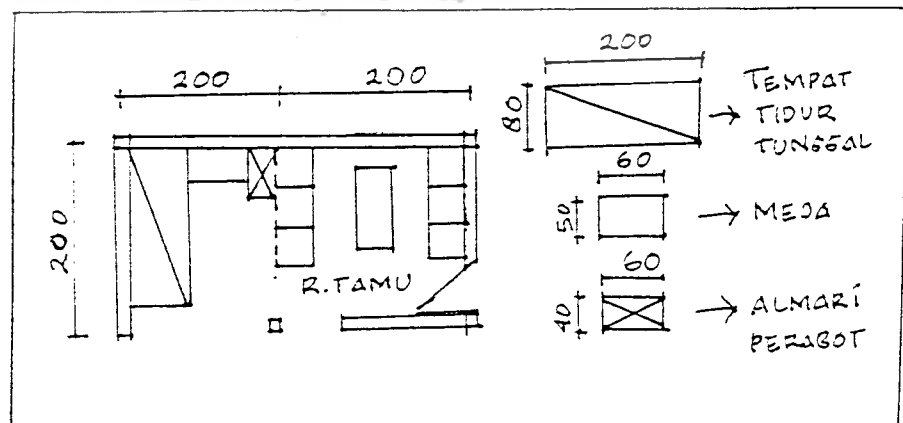


Gambar 28. Hubungan ruang internal tipe 21

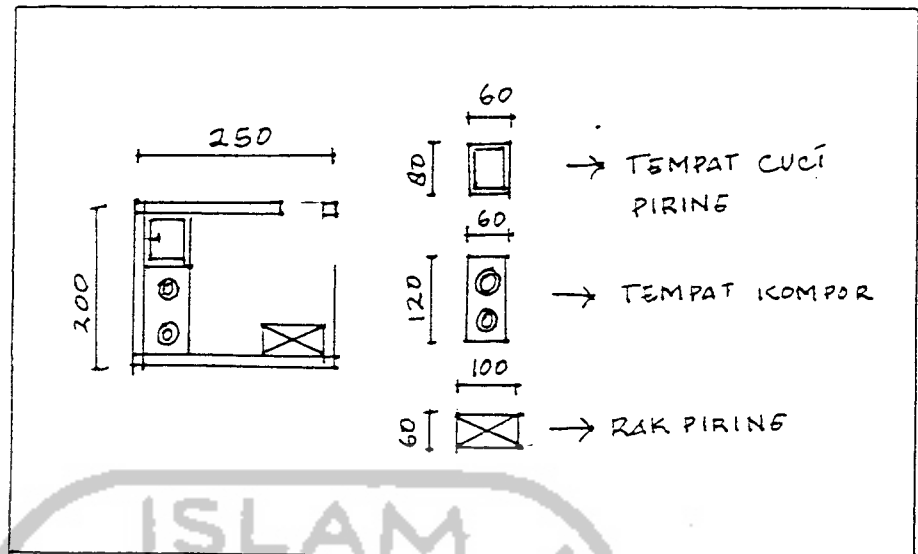
Besaran ruang internal alternatif terpilih terdiri atas besaran ruang tidur utama, ruang keluarga, ruang tamu, ruang dapur serta gudang.



Gambar 29. Besaran ruang tidur utama



Gambar 30. Besaran ruang keluarga

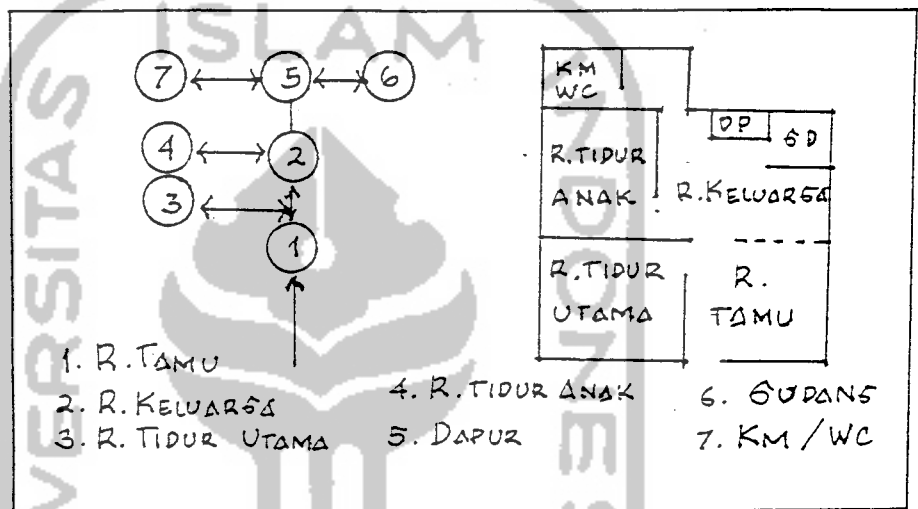


Gambar 31. Besaran ruang dapur dan gudang

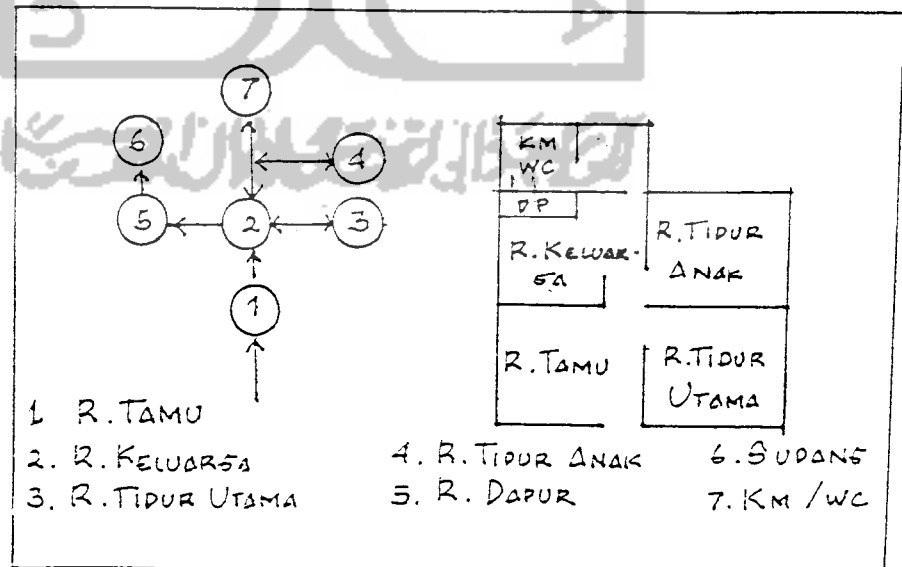
## 2. Tipe 36 (sedang)

Pengaturan pola peruangan tipe 36 ini berdasarkan atas pola ruang yang ada pada rumah buruh nelayan dengan kondisi ekonomi sedang (penghasilan kurang lebih Rp 150.000; s/d Rp300.000; per-bulan). Pada umumnya mereka tidak hanya mengandalkan bekerja sebagai buruh nelayan saja, namun juga berwiraswasta kecil-kecilan dengan membuka warung atau kios kecil yang menjual barang-barang kebutuhan sehari-hari. Walaupun penghasilannya sedang, namun kondisi rumah mereka kurang diperhatikan. Apalagi bagi keluarga yang memiliki anak lebih dari satu orang. Biasanya anak yang berumur dewasa ikut bekerja membantu orang tua mencari nafkah dengan bekerja sebagai buruh yang lain, misalnya buruh bongkar muat, buruh kuras perahu dan sebagainya. Susunan ruang internal satuan rumah susun tipe sedang ini terdiri atas 1 ruang tidur utama, 1 ruang tidur anak dewasa, 1 ruang keluarga (yang dapat digunakan juga sebagai ruang tidur anak kecil, ruang belajar, dan ruang santai). Serta ruang dapur yang

menyatu dengan gudang. Letak ruang keluarga berhubungan langsung dengan ruang dapur, hanya dibatasi oleh ketinggian lantainya saja. Batas ruang keluarga dan ruang tamu menggunakan dinding partisi / almari perabot. Sedangkan perletakkan gudang yaitu di atas ruang dapur dengan menggunakan rak perabot alat yang digantung. Pola peruangan tipe 36 ini terdiri dari 2 alternatif, yaitu :

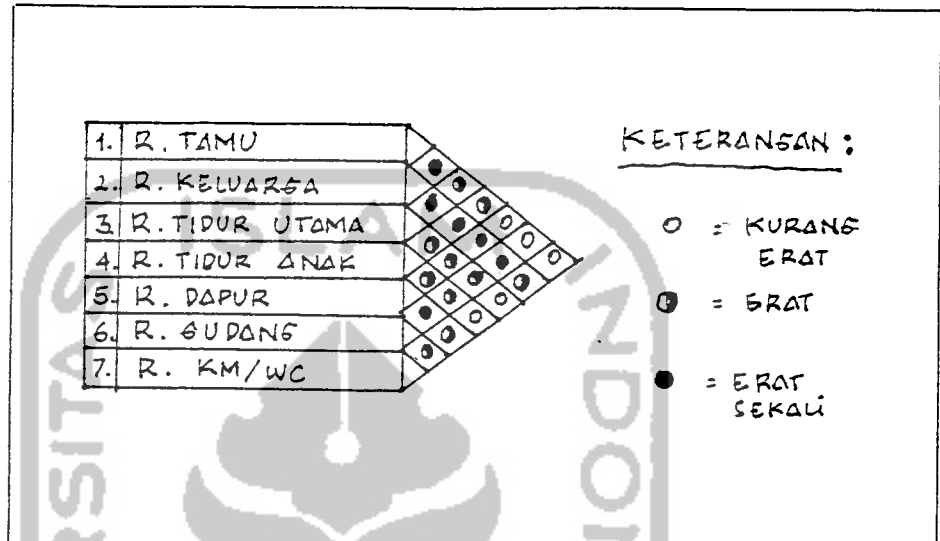


Gambar 32. Pola peruangan internal tipe 36 alternatif 1



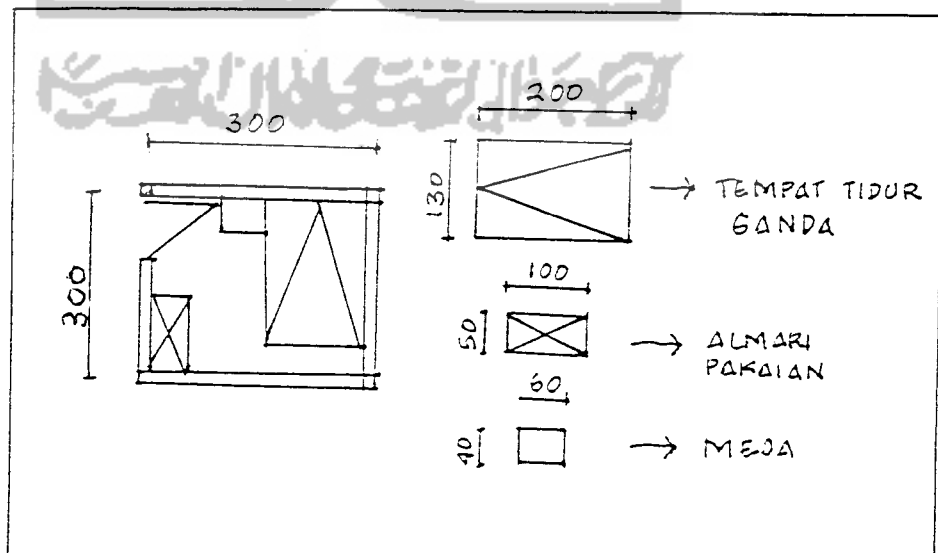
Gambar 33. Pola peruangan internal tipe 36 alternatif 2

Dari kedua alternatif pola peruangan internal tersebut dapat diambil satu alternatif terpilih yaitu alternatif 2. dengan pertimbangan : pola ruang pada alternatif 2 lebih menghemat ruang. Sedangkan hubungan ruang-ruangnya adalah :



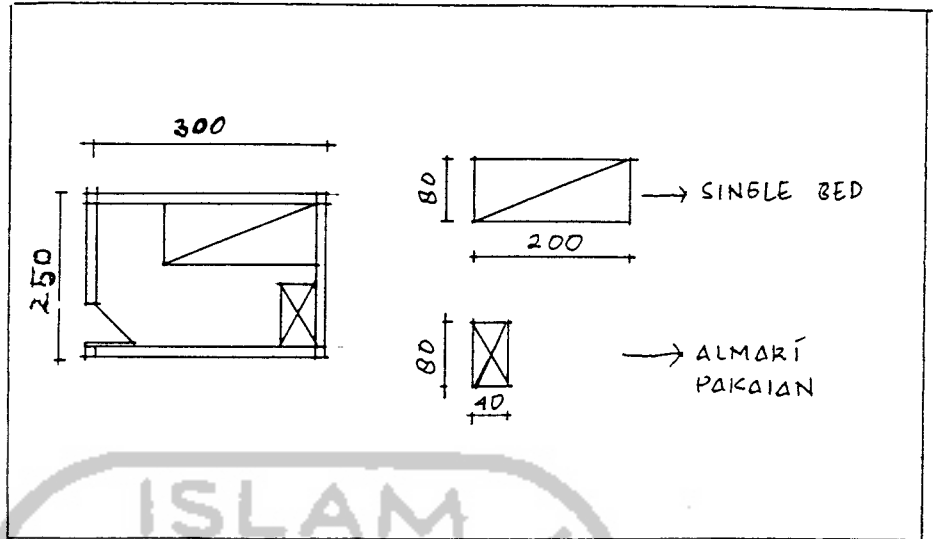
Gambar 34. Hubungan ruang internal tipe 36

Besaran ruang internal tipe sedang alternatif terpilih terdiri atas ruang tidur utama, ruang tidur anak dewasa, ruang keluarga, ruang dapur serta gudang.

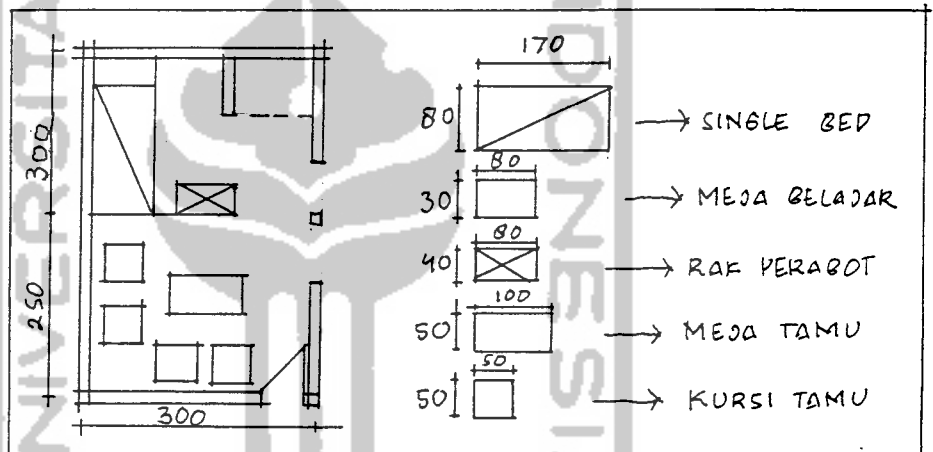


Gambar 35. Besaran ruang tidur utama

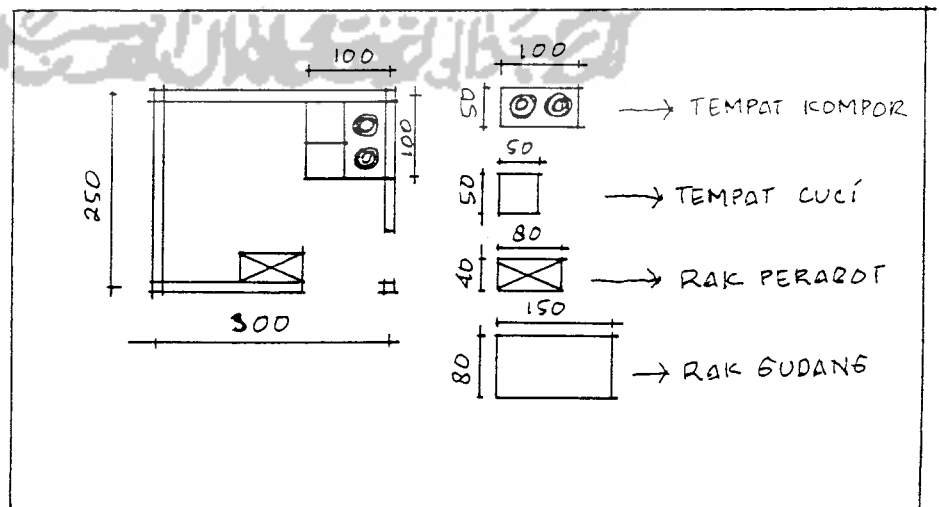




Gambar 36. Besaran ruang tidur anak dewasa



Gambar 37. Besaran ruang keluarga yang menyatu dengan ruang tamu



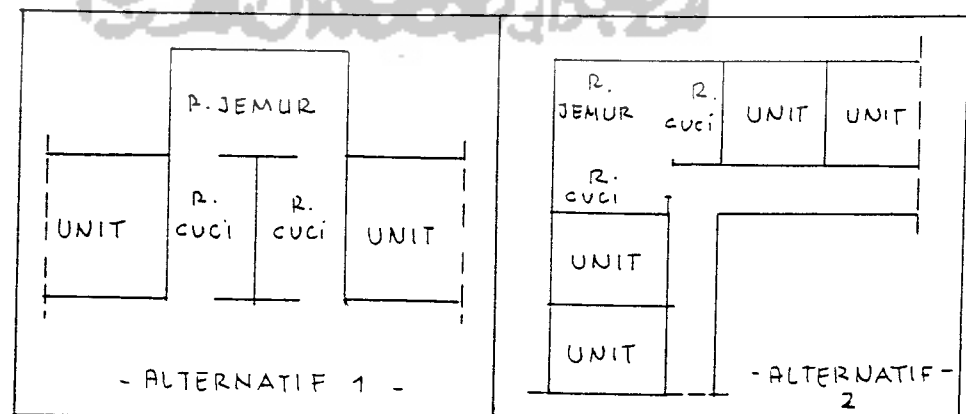
Gambar 38. Besaran ruang dapur dan gudang

#### 5.4.2. Pola peruangan eksternal

Karakter pola peruangan eksternal pada permukiman buruh nelayan banyak dipengaruhi oleh pola hidup keseharian mereka. Pemanfaatan fasilitas permukiman secara bersama merupakan ciri khas pola hidup mereka. Pada peruangan eksternal rumah susun akan dibuat beberapa fasilitas hunian yang dapat digunakan bersama-sama misalnya : ruang cuci dan jemur pakaian bersama, jemur ikan, km/wc umum, selasar penghubung, area terbuka, fasilitas ibadah, ruang pertemuan, ruang pembinaan dan pelatihan, fasilitas keamanan lingkungan, dan sebagainya.

##### 1. Ruang cuci dan jemur pakaian bersama

Dari survey didapatkan bahwa aktifitas mencuci dan menjemur pakaian bagi buruh nelayan dilakukan secara bersama-sama dengan tetangga sekitarnya. Karakter seperti ini menjadi dasar perencanaan ruang cuci dan jemur pakaian dalam rumah susun. Dengan pertimbangan bahwa pengadaan fasilitas bersama tersebut dapat mempertahankan pola hidup mereka yang masih memegang asas kebersamaan. Ada dua alternatif pola peruangan fasilitas cuci dan jemur pakaian bersama, yaitu :



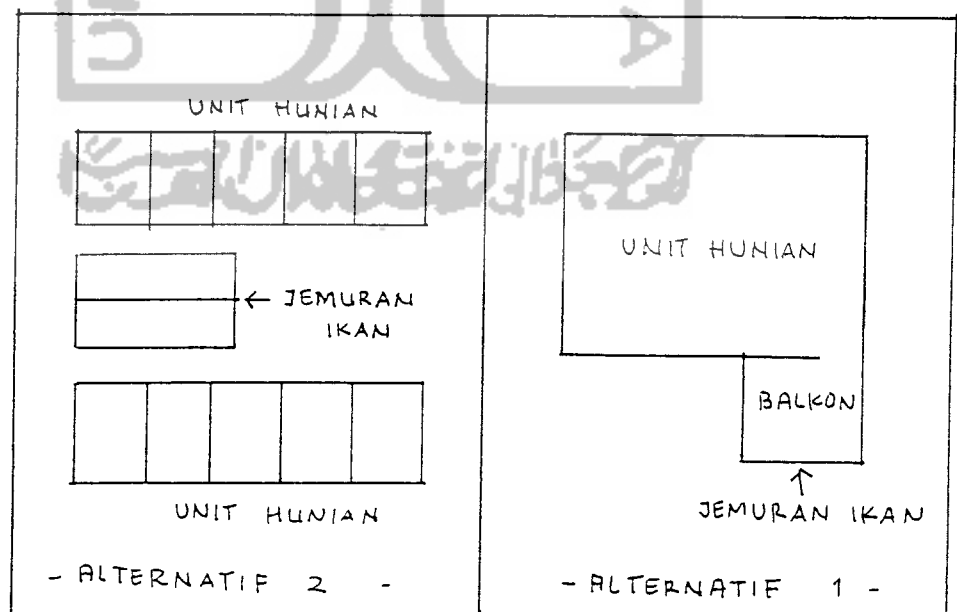
Gambar 39. Pola peruangan fasilitas cuci dan jemur pakaian bersama

Alternatif pola peruangan fasilitas cuci dan jemur pakaian terpilih adalah alternatif 1, dengan pertimbangan sesuai dengan arah orientasi sinar matahari (terutama pada fasilitas jemur pakaian).

## 2. Tempat penjemuran ikan

Pulang dari melaut biasanya buruh nelayan membawa sedikit ikan hasil memancing dilaut. Jika ikan akan di awetkan (diasinkan) biasanya dijemur dulu di halaman rumahnya. Tetapi biasanya jumlah ikan yang diolah tidak banyak, sehingga tidak memerlukan tempat penjemuran yang luas. Berdasarkan analisa diatas maka pengadaan fasilitas jemur ikan dalam rumah susun dapat di ditentukan berdasarkan asumsi dari jumlah ikan yang diolah oleh buruh nelayan (sekitar 2-5 kg ikan yang diolah). Dapat disimpulkan bahwa kebutuhan luas ruang jemur ikan untuk tiap KK adalah  $1m^2$ .

Ada dua alternatif pola peruangan tempat penjemuran ikan, yaitu :



Gambar 40. Pola peruangan tempat penjemuran ikan

Dari kedua alternatif pola peruangan tersebut, alternatif terpilih adalah pola peruangan alternatif 2. dengan analisa bahwa selain tidak membutuhkan tempat yang luas, sistem pemusatan yang dibuat dapat mengurangi pengaruh bau amis dan lalat. Yang terpenting adalah pola peruangan demikian sesuai dengan orientasi sinar matahari sehingga ikan mendapat panas yang cukup.

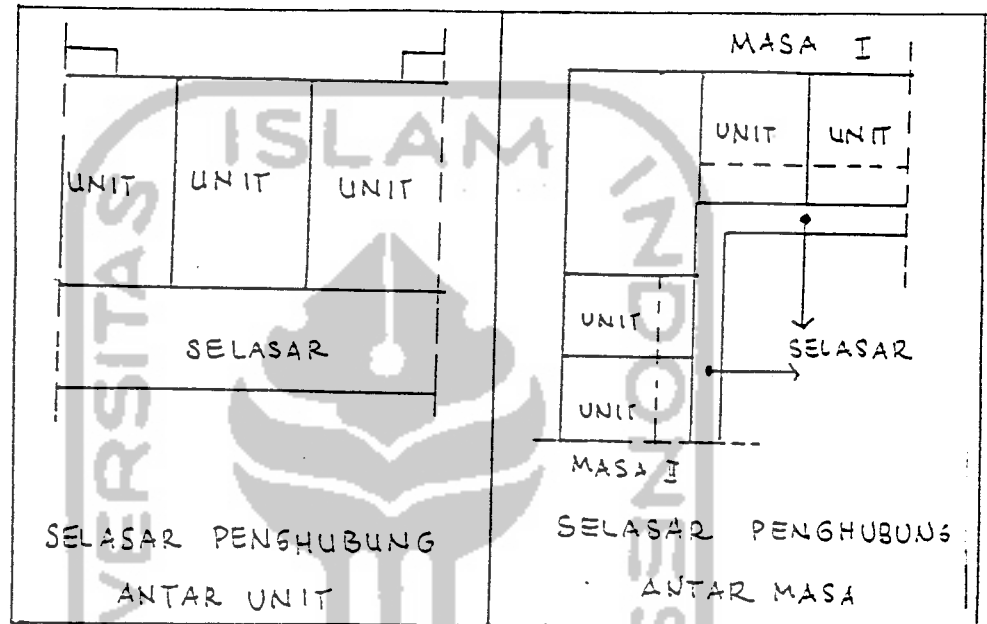
3. Km/wc unit hunian dan km/wc umum

Dari survey didapatkan bahwa buruh nelayan memiliki kebiasaan buang air besar di sungai. Untuk menampung aktifitas tersebut dalam rumah susun disediakan km/wc pribadi tiap unit hunian. Hal penting yang menjadi pertimbangan dalam pembuatan km/wc adalah bagaimana membuat suasana km/wc tersebut seperti suasana km/wc di sungai. Sedangkan Pengadaan km/wc umum khususnya disediakan untuk melayani kebutuhan bagi ruang-ruang tertentu seperti ruang pertemuan, ruang pembinaan dan pelatihan, ruang cuci dan jemur pakaian, serta fasilitas ibadah (Mesjid). Dengan pertimbangan bahwa pelayanan bagi ruang-ruang yang bersifat umum harus di pisahkan dengan fasilitas km/wc pribadi. Hal tersebut dilakukan untuk menjaga agar tidak terjadi kekacauan fungsi fasilitas pelayanan umum dengan fasilitas pelayanan pribadi dalam unit hunian rumah susun. Km/wc umum biasanya diletakkan menyatu dengan ruang-ruang yang dilayani.

4. Selasar penghubung

Selasar penghubung dibedakan menjadi dua macam, yaitu selasar penghubung antar unit hunian dan selasar penghubung antar masa bangunan rumah susun. Pembedaan ini atas pertimbangan karakter

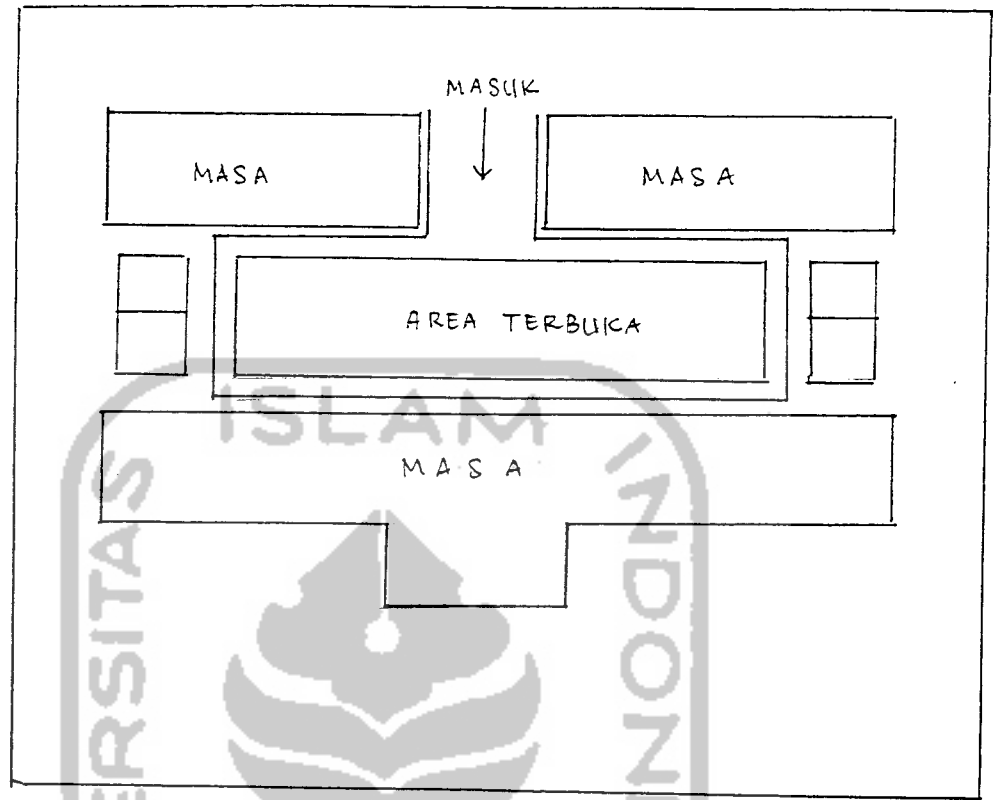
pola peruangan eksternal buruh nelavan yang memiliki dua cakupan yaitu lingkup tetangga dan lingkup kampung. Selasar penghubung antar unit hunian menggambarkan pola peruangan eksternal lingkup tetangga. Sedangkan selasar penghubung antar masa bangunan menggambarkan pola peruangan eksternal lingkup kampung.



Gambar 41. Selasar penghubung dalam rumah susun

##### 5. Area terbuka

Pengadaan area terbuka di lingkungan rumah susun berdasarkan analisa dari kegiatan sehari-hari buruh nelavan yang memerlukan ruang terbuka bagi kegiatan bermain anak, kegiatan sosial kemasyarakatan yang bersifat temporal (upacara pernikahan, khitanan, dan lain-lain). Ruang terbuka yang dibutuhkan tidak harus luas, tetapi memanfaatkan ruang-ruang yang ada antar masa bangunan dalam lingkungan rumah susun. Kegiatan seperti upacara pernikahan terkadang berlangsung bersamaan antara 2 sampai 3 keluarga, sehingga fungsi ruang terbuka ini sangat penting bagi buruh nelavan.



Gambar 42. Pola peruangan area terbuka

6. Fasilitas ibadah  
Buruh nelayan di Kelurahan Tegalsari sebagian besar menganut agama Islam. Berdasarkan hal tersebut maka fasilitas ibadah yang dibuat adalah sebuah Mesjid yang dapat menampung kegiatan beribadah bagi mereka.
7. Ruang pertemuan  
Fungsi ruang pertemuan adalah sebagai tempat pertemuan (bermusyawarah) bagi buruh nelayan pada saat dibutuhkan. Melihat kebiasaan warga buruh nelayan yang sering mengadakan pertemuan antar warga, baik tingkat Rt. maupun tingkat Rw. maka pengadaan ruang pertemuan ini sesuai dengan pola hidup mereka sehari-hari.

#### 8. Ruang pembinaan dan pelatihan

Sesuai dengan tujuan pengadaan rumah susun buruh nelayan, pengadaan ruang pembinaan dan pelatihan ini akan bermanfaat bagi peningkatan SDM buruh nelayan. Berdasarkan survey didapatkan bahwa latar belakang ekonomi dan pendidikan buruh nelayan termasuk rendah. Untuk itu perlu pembinaan dan pelatihan khususnya dibidang kemaritiman dengan harapan akan membantu meningkatkan pendapatan mereka sehari-hari.

#### 9. Fasilitas keamanan lingkungan

Pengadaan fasilitas keamanan lingkungan berdasarkan atas kebutuhan keamanan khususnya bagi penghuni rumah susun. Bentuk fasilitas yang dibuat adalah berupa pos ronda yang akan ditempatkan pada tempat tertentu yang dapat mengawasi keamanan seluruh lingkungan rumah susun. Sistem pengamanan lingkungan rumah susun adalah dengan sistem bergilir tiap malam yang dilakukan oleh penghuni, seperti halnya kebiasaan buruh nelayan dalam menjaga keamanan permukiman mereka.

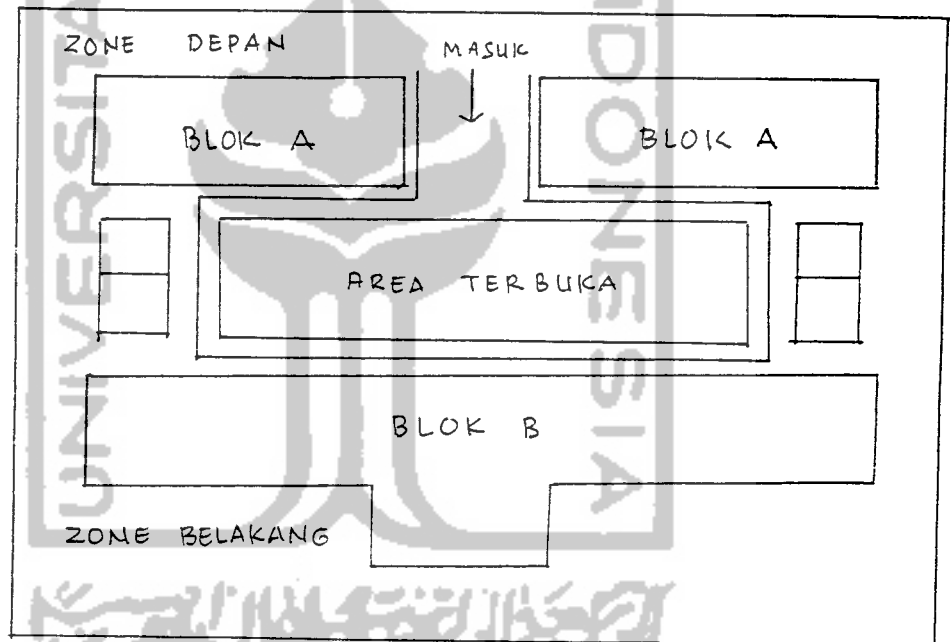
#### 5.4.3. Fungsi ruang menurut blok dan lantainya

##### a. Pembagian blok

- Blok A, fungsi lantai 1 dan 2 dimanfaatkan untuk ruang hunian tipe 36.
- Blok B, fungsi lantai 1 untuk los usaha, ruang pertemuan, ruang pembinaan dan pelatihan serta fasilitas ibadah, sedangkan lantai 2 dan sebagian lantai 3 dimanfaatkan untuk hunian tipe 21.

Pengaturan ruang menurut blok dan lantainya berdasarkan analisa sebagai berikut:

- Penempatan tipe 36 pada zone depan berdasarkan asumsi bahwa semakin besar tipenya semakin banyak pula kemudahan termasuk kemudahan dalam pencapaian unit huniannya.
- Penempatan tipe 21 pada zone belakang berdasarkan asumsi bahwa semakin kecil tipenya semakin sedikit kemudahan termasuk akses yang kurang dekat dari kemudahan pencapaiannya.
- Penempatan ruang fasilitas umum seperti ruang pertemuan, ruang pembinaan dan pelatihan serta ruang ibadah pada blok B karena lebih mudah dijangkau oleh penghuni dari semua arah.

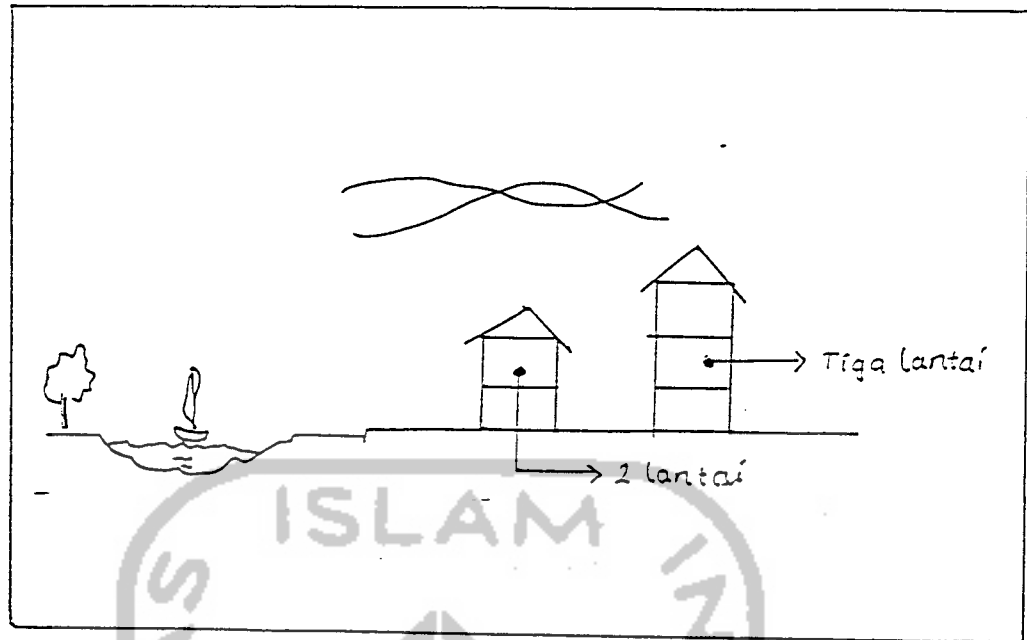


Gambar 43. Pembagian blok dalam rumah susun

b. Ketinggian bangunan

Analisa ketinggian bangunan rumah susun adalah bahwa semakin mendekati sungai maka ketinggian bangunan semakin rendah. Hal ini disebabkan karena semakin mendekati sungai kondisi tanahnya semakin jelek (berpasir dan berlumpur).





Gambar 44. Analisa ketinggian bangunan

## 5.5. Analisa Fisik Bangunan

### 5.5.1. Penampilan bangunan

Penampilan bangunan rumah susun buruh nelayan tidak menjadi poin utama dalam perencanaannya. Oleh karena fungsi bangunan adalah pengadaan hunian bagi buruh nelayan dengan penghasilan kurang dan sedang, maka faktor daya beli calon penghuni menjadi prioritas utama.

### 5.5.2. Struktur bangunan

Struktur bangunan rumah susun adalah struktur bangunan dekat pantai. Beberapa hal yang harus diperhatikan adalah mengenai struktur pondasi untuk tanah berpasir / berlumpur. Struktur bangunan menggunakan struktur rangka beton bertulang (kolom dan balok) dengan alasan bahwa struktur tersebut semakin lama akan semakin kuat. Untuk struktur lantai menggunakan plat lantai beton bertulang (terutama lantai dua dan tiga). Sedangkan struktur rangka atapnya menggunakan rangka kayu dengan alasan bentang tidak terlalu lebar dan harga yang relatif lebih

murah. Penutup atap menggunakan genteng tanah liat agar dapat mengurangi pengaruh hawa panas dalam ruangan (karena daerah pantai memiliki intensitas panas yang tinggi).

### 5.5.3. Utilitas

Sistem utilitas pada bangunan rumah susun ini terdiri atas beberapa fasilitas penunjang operasional bangunan (kelengkapan rumah susun), antara lain :

1. Alat transportasi bangunan
2. Pintu dan tangga darurat kebakaran
3. Alat pemadam kebakaran
4. Penangkal petir
5. Jaringan air bersih

Analisa kebutuhan air bersih :

Dari data standar kebutuhan air bersih untuk tiap orang, didapatkan bahwa setiap orang memerlukan air bersih kurang lebih 150 liter/hari. Dengan asumsi tersebut maka dapat dihitung kebutuhan air bersih bagi penghuni rumah susun (jumlah rata-rata penghuni dalam satu keluarga x jumlah satuan rumah susun x 150), yaitu  $6 \times 74 \times 150 = 66.600$  liter per-hari.

6. Saluran pembuangan air hujan dan limbah
7. Tempat pewadahan sampah
8. Tempat listrik / generator listrik dan gas

Analisa Kebutuhan listrik :

Perhitungan kebutuhan listrik dapat dihitung berdasarkan asumsi dari kebutuhan listrik tiap unit hunian dikalikan jumlah satuan rumah susun yang ada.

- Kebutuhan listrik satuan rumah susun tipe 21		
R. Tamu	Lampu TL.	20 Watt
R. Tidur utama	Lampu pijar	15 Watt
R. Dapur	Lampu pijar	15 Watt
R. Km/wc	Lampu pijar	5 Watt
Lain-lain		50 Watt
-----		
Total		105 Watt

- Kebutuhan listrik satuan rumah susun tipe 36		
R. Tamu	Lampu TL.	20 Watt
R. Tidur utama	Lampu pijar	15 Watt
R. Tidur anak	Lampu pijar	15 Watt
R. Dapur	Lampu pijar	15 Watt
R. Km/wc	Lampu pijar	5 Watt
Lain-lain		100 Watt
-----		
Total		170 Watt

Jadi total kebutuhan listrik bagi unit hunian satuan rumah susun adalah :

$$\text{Tipe 21} = 105 \times 50 = 5.250 \text{ Watt}$$

$$\text{Tipe 36} = 170 \times 24 = 4.080 \text{ Watt}$$

Perhitungan diatas belum termasuk kebutuhan listrik bagi ruang-ruang lain.

9. Tempat untuk jaringan telepon dan alat komunikasi lainnya

#### 5.6. Daya Beli Buruh Nelayan Terhadap Unit Hunian Rumah Susun

Pada umumnya buruh nelayan tidak hanya mengandalkan satu-satunya pekerjaan mereka sebagai buruh. Disaat terjadi musim paceklik sebagian dari mereka mencari pekerjaan lain untuk menghidupi keluarganya. Jika pada sebuah keluarga hanya bapak yang bekerja sebagai buruh pencari ikan (mayang)

maka pendapatannya kurang lebih Rp 200.000,- s/d Rp 300.000,- perbulan. Jumlah tersebut merupakan persiapan untuk biaya hidup sehari-hari dalam satu keluarga. Jika ada seorang anak yang ikut membantu bekerja, maka pendapatan perkapita keluarga akan lebih besar. Misalnya anak tersebut bekerja sebagai buruh bongkar muat yang pendapatan tiap bulannya kurang lebih Rp 75.000,- s/d Rp 150.000,-. Sebagai kesimpulan, dapat dikatakan mereka cukup mampu untuk menyewa atau membeli (dengan diangsur tiap bulan) unit hunian rumah susun. Bagi buruh nelayan yang pendapatannya kurang lebih Rp 150.000,- perbulan dapat mengangsur unit hunian tipe kecil. Sedangkan mereka yang berpendapatan di atas Rp 150.000,- dapat mengangsur unit hunian tipe sedang.

#### **5.7. Sistem Kepemilikan Satuan Rumah Susun**

Rencana pembangunan rumah susun buruh nelayan di Kelurahan Tegalsari Kodya Tegal merupakan proyek peremajaan kawasan kumuh yang dilakukan oleh pemerintah. Oleh karena itu pengaturan sistem kepemilikan satuan rumah susun telah diatur dalam peraturan pemerintah. Berdasarkan ketentuan tersebut maka satuan rumah susun dapat disewakan atau dijual oleh Perusahaan Umum (Perum) Perumnas. Harga sewa satuan rumah susun ditetapkan dengan memperhatikan besarnya biaya operasi dan pemeliharaan rumah susun. Sedangkan harga jual satuan rumah susun ditetapkan dengan memperhatikan kemampuan penghasilan penghuni permukiman kumuh.