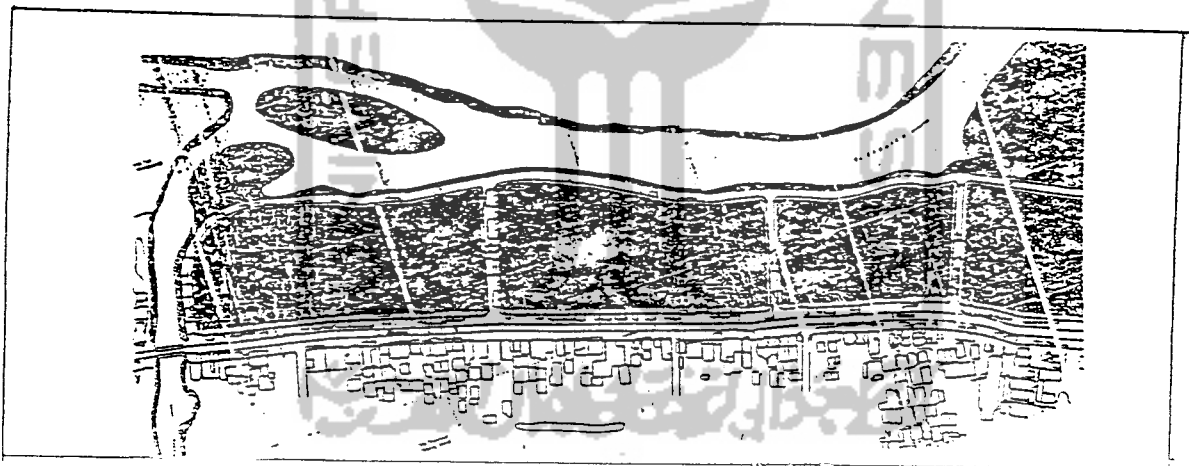


BAB VI
KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN
RUMAH SUSUN

6.1. Konsep Lokasi

Pembangunan rumah susun buruh nelayan di Kelurahan Tegalsari Kodya Tegal merupakan proyek pemerintah yaitu dalam rangka penanganan masalah permukiman kumuh di daerah perkotaan. Dalam konsep perencanaannya, pemerintah telah menentukan rencana lokasi yang berada di Rw. I dan Rw. II Dukuh Terowongan Kelurahan Tegalsari.

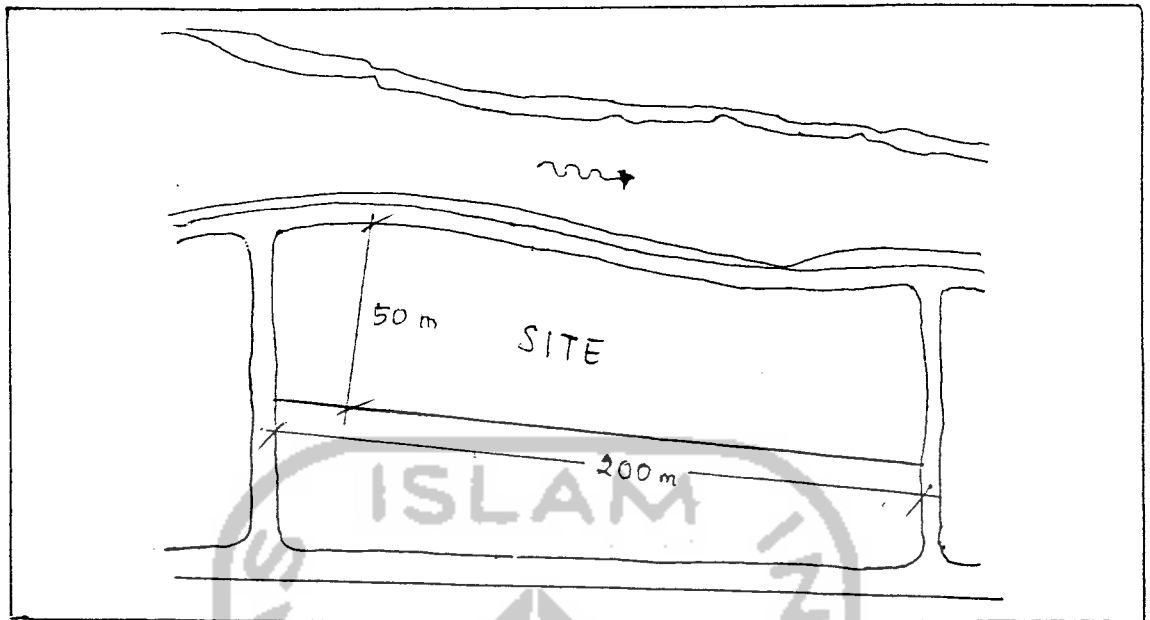
Setelah dilakukan analisa terhadap rencana lokasi tersebut dengan sistem penilaian, maka dapat ditentukan satu lokasi yang dapat direncanakan sebagai tempat pembangunan rumah susun.



Gambar 45. Konsep lokasi rumah susun

6.1.1. Konsep site

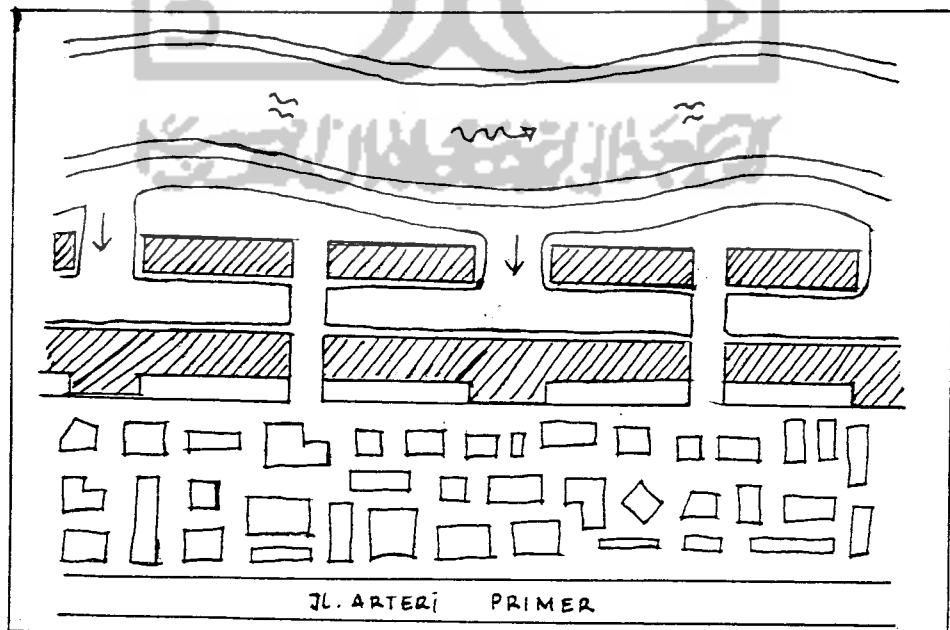
Dari analisa site yang dilakukan maka dihasilkan konsep site yang sesuai dengan perhitungan akan kebutuhan luas bangunan, peraturan garis sempadan jalan dan bangunan serta ketinggian bangunan. Luasan site yang direncanakan adalah kurang lebih 10.000m² dengan panjang 200m dan lebar 50m.



Gambar 46. Konsep site rumah susun

6.2. Konsep Pola Gubahan Masa

Berdasarkan hasil analisa, maka pola gubahan masa rumah susun buruh nelayan di Kelurahan Tegalsari adalah pola linier sepanjang sungai Sibelis (seperti pada alternatif 1 pola gubahan masa).



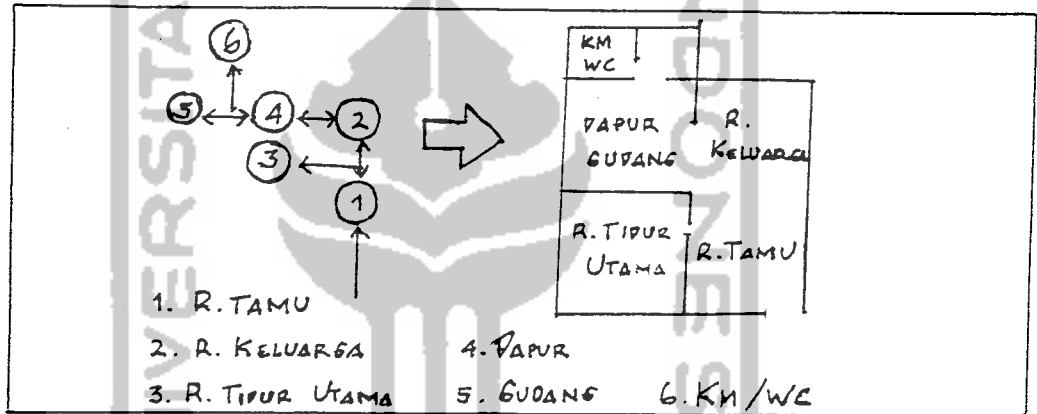
Gambar 47. Konsep pola gubahan masa

6.3. Konsep Pola Peruangan Rumah Susun

6.3.1. Pola peruangan internal

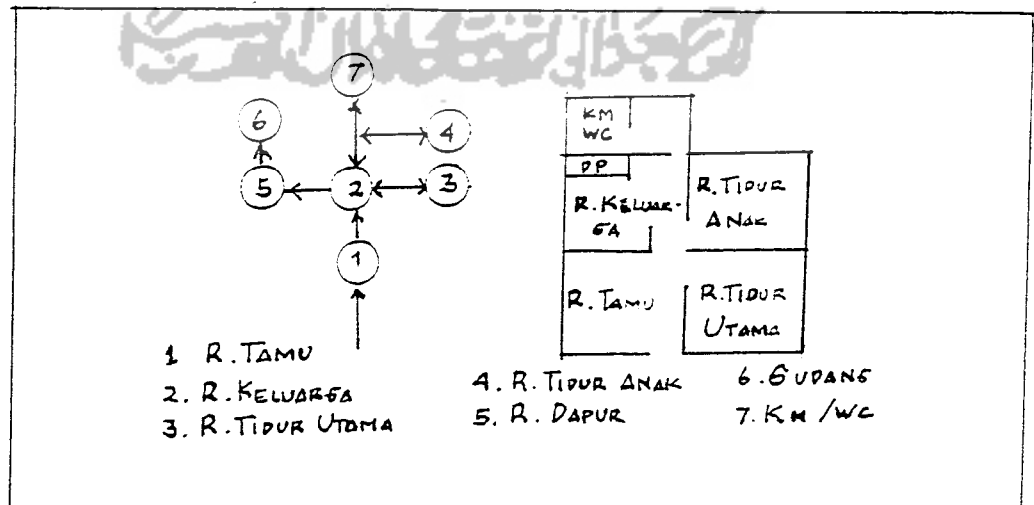
Yang dimaksud pola peruangan internal rumah susun adalah pola peruangan yang ada dalam unit-unit hunian (tidak termasuk ruang-ruang fasilitas bersama). Berdasarkan karakter pola peruangan rumah buruh nelayan, dan setelah dianalisa dengan berbagai pemikiran maka dihasilkan pola-pola peruangan internal rumah susun menurut tipenya :

1. Unit hunian tipe 21 (tipe kecil)



Gambar 48. Konsep pola peruangan internal tipe 21

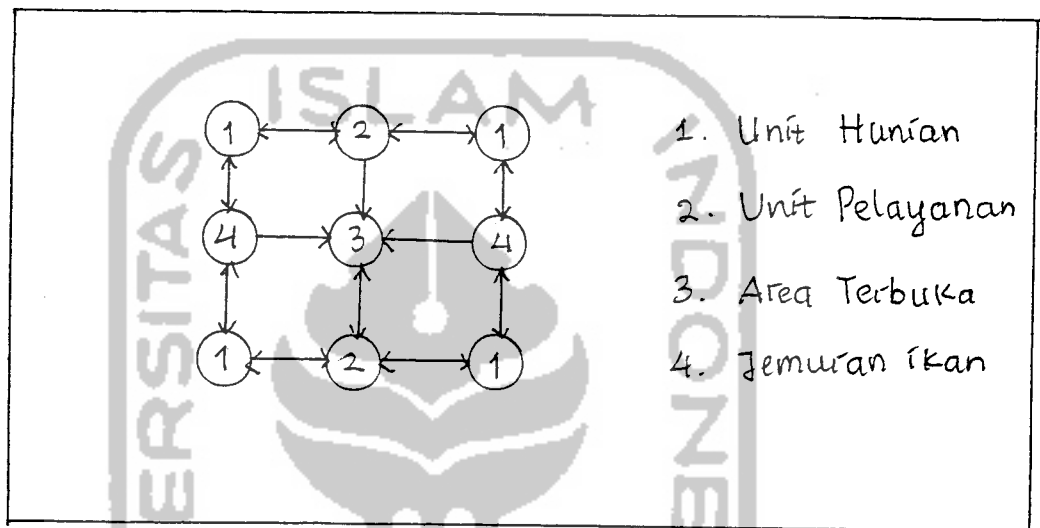
2. Tipe 36 (tipe sedang)



Gambar 49. Konsep pola peruangan internal tipe 36

6.3.2. Pola peruangan eksternal

Pola peruangan eksternal rumah susun merupakan pola peruangan unit lingkungan khususnya dalam lingkungan rumah susun tersebut. Ruang-ruang yang dimaksud dapat menjadi pengikat unit hunian karena sifatnya yang difungsikan sebagai ruang fasilitas bersama. Pola peruangan yang dihasilkan dari unit lingkungan ini adalah:

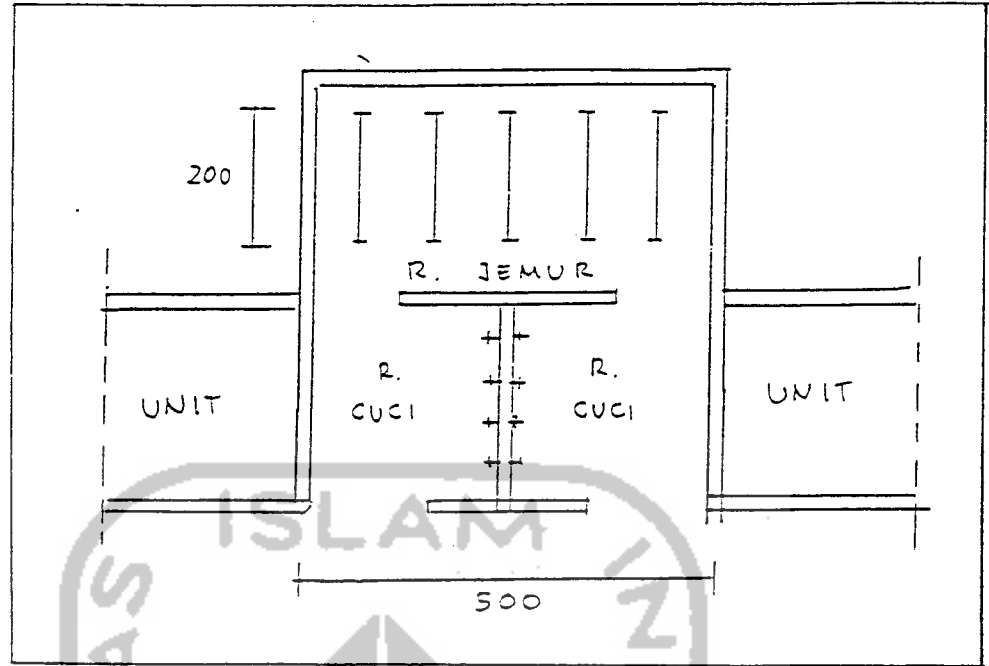


Gambar 50. Pola hubungan ruang unit lingkungan

Ruang-ruang eksternal yang difungsikan sebagai ruang fasilitas bersama adalah ruang-ruang unit pelayanan yang meliputi : ruang cuci dan ruang jemur pakaian bersama, jemuran ikan, km/wc umum, selasar penghubung, ruang terbuka (taman umum), fasilitas ibadah, ruang pertemuan, ruang pembinaan dan pelatihan, serta fasilitas keamanan lingkungan rumah susun.

1. Ruang cuci dan jemur pakaian bersama

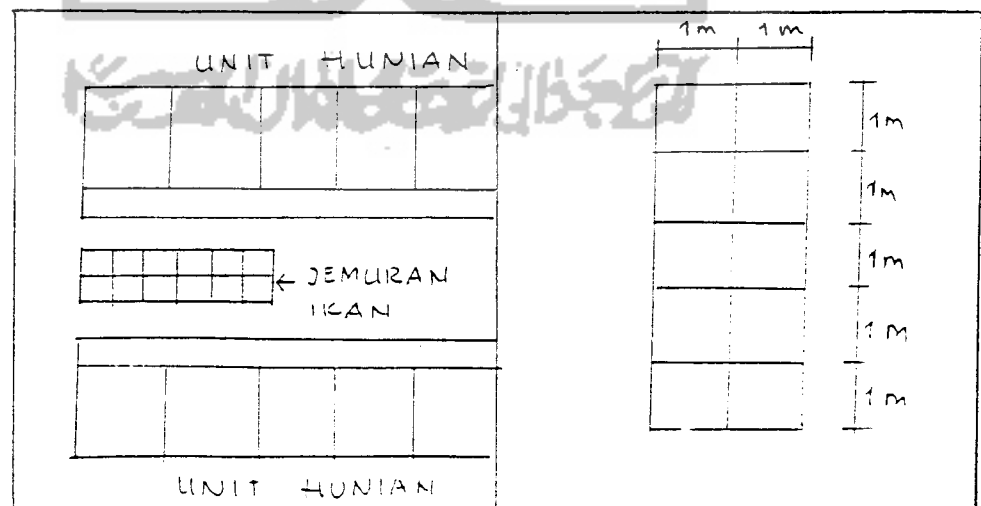
Konsep ruang cuci dan jemur pakaian dibuat secara bersama-sama untuk beberapa unit hunian tiap lantai dalam rumah susun. Perletakkan ruangnya menempati zone tengah diantara unit-unit hunian yang dilayani.



Gambar 51. Konsep ruang cuci dan jemur pakaian bersama

2. Ruang penjemuran ikan

Konsep ruang penjemuran ikan berorientasi pada sinar matahari dan perletakkan yang tidak mengganggu pandangan dan kesehatan lingkungan. Konsep perletakkan yang dipilih adalah dipusatkan pada tiap sudut bangunan rumah susun. Sedangkan konsep kebutuhan luas ruang penjemuran untuk tiap penghuni adalah 1m^2 untuk tiap orang / KK.



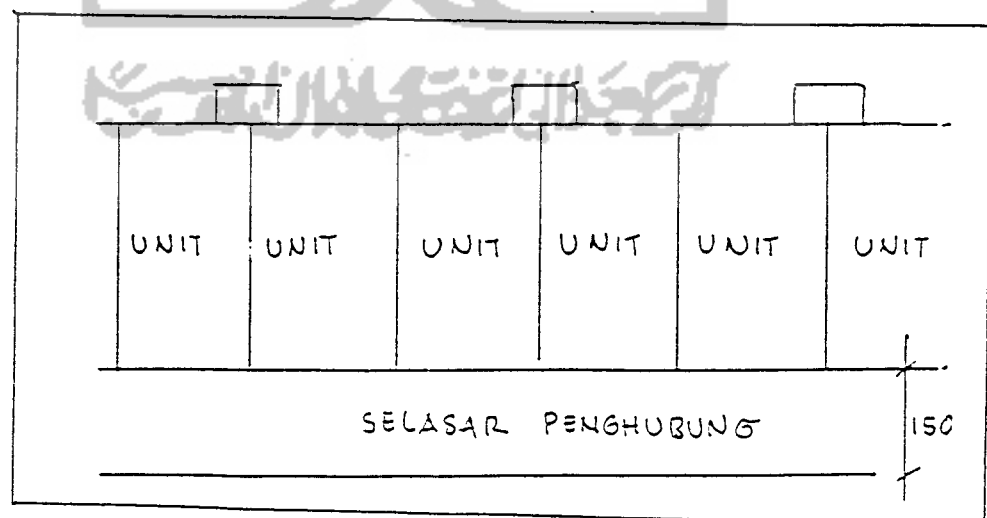
Gambar 52. Konsep perletakkan dan luasan ruang penjemuran ikan

3. Km/wc umum

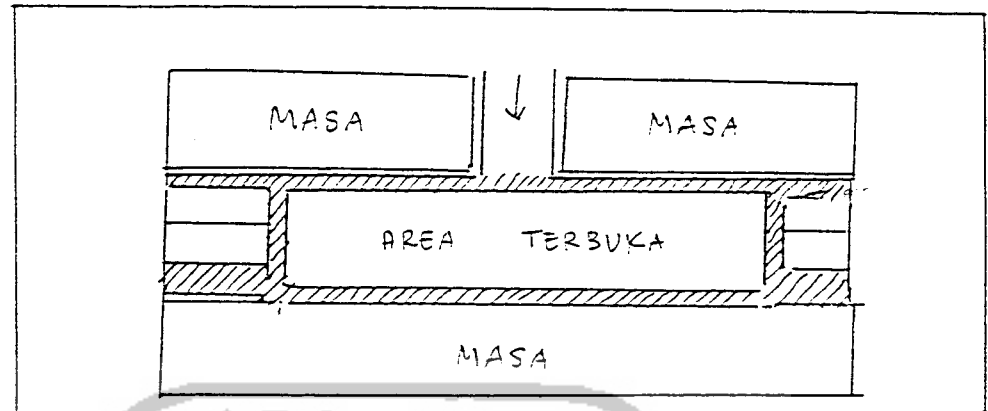
Konsep pembuatan km/wc pribadi untuk tiap unit hunian dalam rumah susun adalah pembuatan km/wc dengan pertimbangan mendekati suasana sungai. Dengan letak paling belakang, adanya bukaan yang lebar pada dinding bagian atas, serta balkon yang dapat dimanfaatkan untuk berkomunikasi dengan tetangga sebelahnya. Pengadaan balkon dapat juga sebagai tempat mengawasi anak bermain dan mengangin-anginkan pakaian yang habis dipakai. Sedangkan konsep pengadaan km/wc umum dalam lingkungan rumah susun diperuntukkan khususnya bagi pelayanan ruang fasilitas umum, seperti ruang pertemuan, ruang cuci dan jemur pakaian bersama, ruang pembinaan dan pelatihan, serta ruang fasilitas ibadah.

4. Selasar penghubung

Konsep selasar penghubung dibedakan menjadi 2, yaitu selasar penghubung antar unit hunian dalam satu masa bangunan dan selasar penghubung antar masa bangunan dalam lingkungan rumah susun.



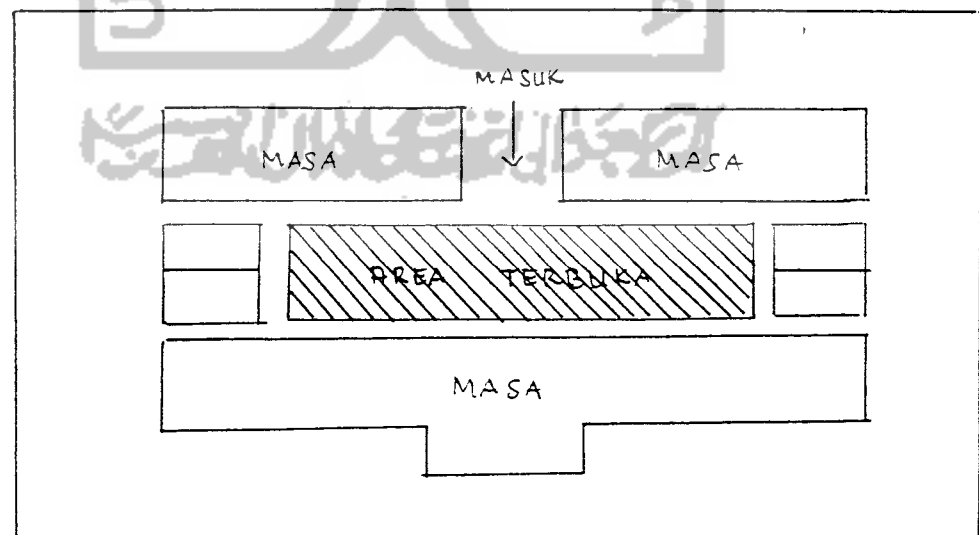
Gambar 53. Konsep selasar penghubung antar unit hunian



Gambar 54. Konsep selasar penghubung antar masa bangunan

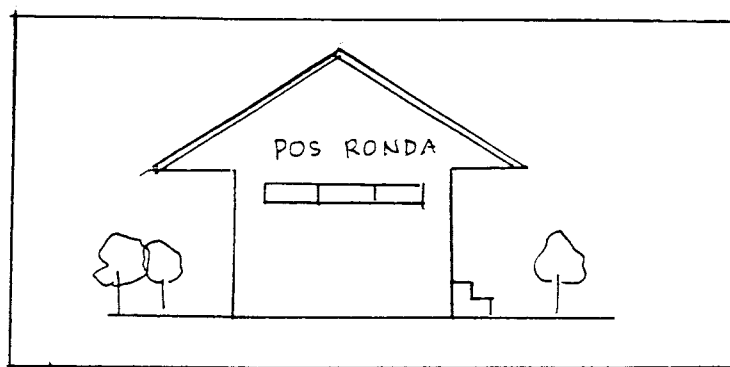
5. Area terbuka (taman umum)

Konsep pengadaan ruang terbuka (taman umum) ini berada diantara masa bangunan rumah susun dengan fungsi untuk arena bermain anak, taman umum, dan kegiatan sosial kemasyarakatan yang bersifat temporal (upacara pernikahan, khitanan, dan lain-lain) dengan menggunakan tenda yang dapat dibongkar pasang.



Gambar 55. Konsep ruang terbuka dilingkungan rumah susun

6. Fasilitas ibadah
Konsep ruang fasilitas ibadah adalah pengadaan sebuah tempat ibadah berupa sebuah masjid yang direncanakan memiliki daya tampung kurang lebih 100 jamaah. Perletakkan tempat ibadah ini adalah satu unit dengan fasilitas umum lainnya, hanya berbeda lantai saja.
7. Ruang pertemuan
Konsep ruang pertemuan dalam lingkungan rumah susun adalah sebagai tempat bermusyawarah antar sesama warga rumah susun. Perletakkan ruang pertemuan ini menyatu dalam unit fasilitas umum, hanya berbeda lantainya.
8. Ruang pembinaan dan pelatihan
Pengadaan ruang pembinaan dan pelatihan sesuai dengan konsep usaha pembinaan buruh nelayan dalam rangka meningkatkan SDM, khususnya dibidang kemaritiman. Konsep ruang pembinaan dan pelatihan ini berbentuk ruang bengkel kerja yang terletak satu unit dengan fasilitas umum lainnya.
9. Fasilitas keamanan lingkungan
Konsep pengadaan fasilitas keamanan lingkungan dalam rumah susun adalah pembuatan sebuah pos ronda yang diletakkan pada tempat yang mudah untuk mengawasi keamanan dalam lingkungan rumah susun.



Gambar 56. Konsep fasilitas keamanan lingkungan

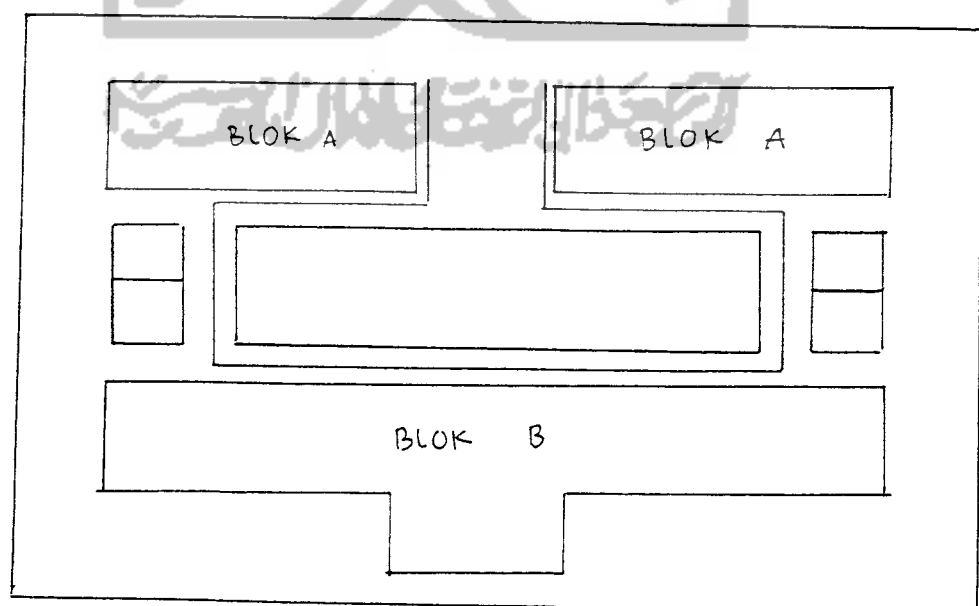
6.4. Konsep Perhitungan Jumlah Satuan Rumah Susun

Seperti disebutkan dalam analisa pola peruangan internal dengan pembahasan mengenai penentuan tipe dan jumlah satuan rumah susun yang direncanakan, maka prioritas utama pengadaan jumlah satuan rumah susun bagi buruh nelayan adalah 74 unit satuan rumah susun, dengan perincian 50 unit tipe 21 dan 24 unit tipe 36. Dalam jangka panjang, pengadaan rumah susun mengacu kepada kebutuhan akan hunian bagi buruh nelayan lain dengan tingkat pendapatan sedang dan rendah yang belum tertampung.

6.5. Konsep Fungsi Ruang Menurut Pembagian Blok dan Lantainya

Konsep fungsi ruang menurut pembagian blok dan lantainya adalah sebagai berikut :

- a. Blok A : terdiri dari dua lantai dengan fungsi lantai 1 dan 2 untuk untuk hunian tipe 36.
- b. Blok B : terdiri dari 3 lantai dengan fungsi lantai satu untuk los dagang, ruang pertemuan, ruang pembinaan dan pelatihan serta fasilitas ibadah, sedangkan lantai 2 dan sebagian lantai 3 untuk hunian tipe 21.



Gambar 57. Konsep pembagian blok dalam rumah susun

6.6. Konsep Fisik Bangunan

6.6.1. Penampilan bangunan

Konsep penampilan bangunan rumah susun buruh nelayan di Kelurahan Tegalsari adalah :

1. Bentuk atap

Bentuk atap yang dipakai adalah atap pelana, dengan pertimbangan :

- Sesuai dengan kebanyakan bentuk atap rumah mereka
- Lebih sederhana
- Biaya lebih murah

2. Badan bangunan

Badan bangunan adalah bagian bangunan antara pondasi dan atap. Penampilan badan bangunan akan mengacu pada penyesuaian atas segi arsitektural yang benar-benar dibutuhkan (penampilan sederhana).

3. Lantai bangunan

Karena sering terjadi genangan air (banjir) saat musim hujan, maka lantai bangunan lebih ditinggikan dari permukaan tanah (terutama pada lantai dasar).

6.6.2. Struktur Bangunan

1. Struktur pondasi adalah pondasi tiang pancang
2. Struktur bangunan adalah rangka beton bertulang
3. Struktur lantai 2 dan 3 adalah plat beton
4. Struktur rangka atap adalah rangka kayu
5. Penutup atap menggunakan genting tanah liat

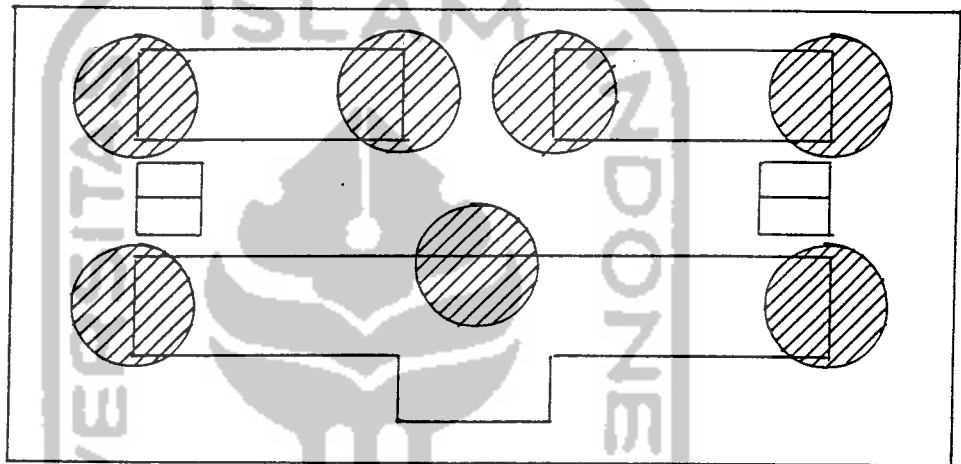
Semua bahan struktur bangunan diutamakan berasal dari daerah sekitarnya kecuali bahan yang memiliki spesifikasi khusus yang tidak tersedia di sekitar lokasi.

6.6.3. Konsep utilitas

Sistem yang dipakai pada bangunan rumah susun adalah :

1. Alat transportasi bangunan

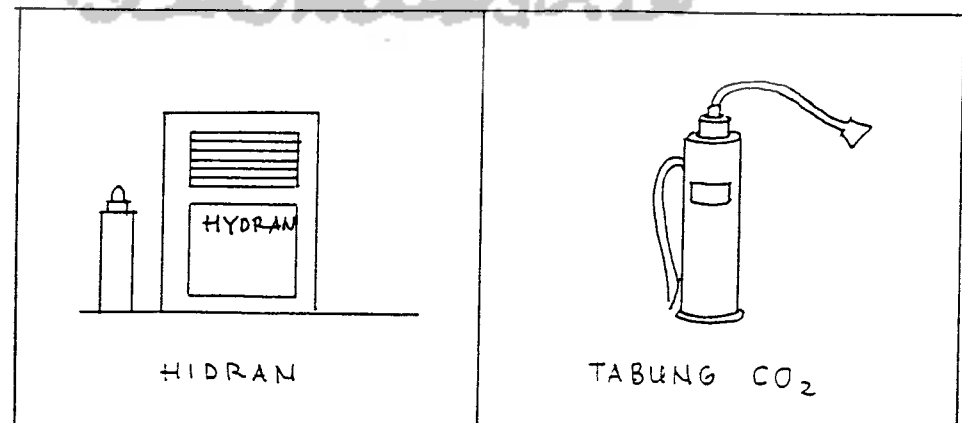
Yaitu berupa pengadaan tangga untuk sirkulasi vertikal, pintu dan tangga darurat, selasar penghubung dan jalan setapak. Perletakkan tangga disesuaikan dengan kebutuhan pelayanan terhadap bangunan.



Gambar 58. Konsep perletakkan tangga

2. Alat pemadam kebakaran

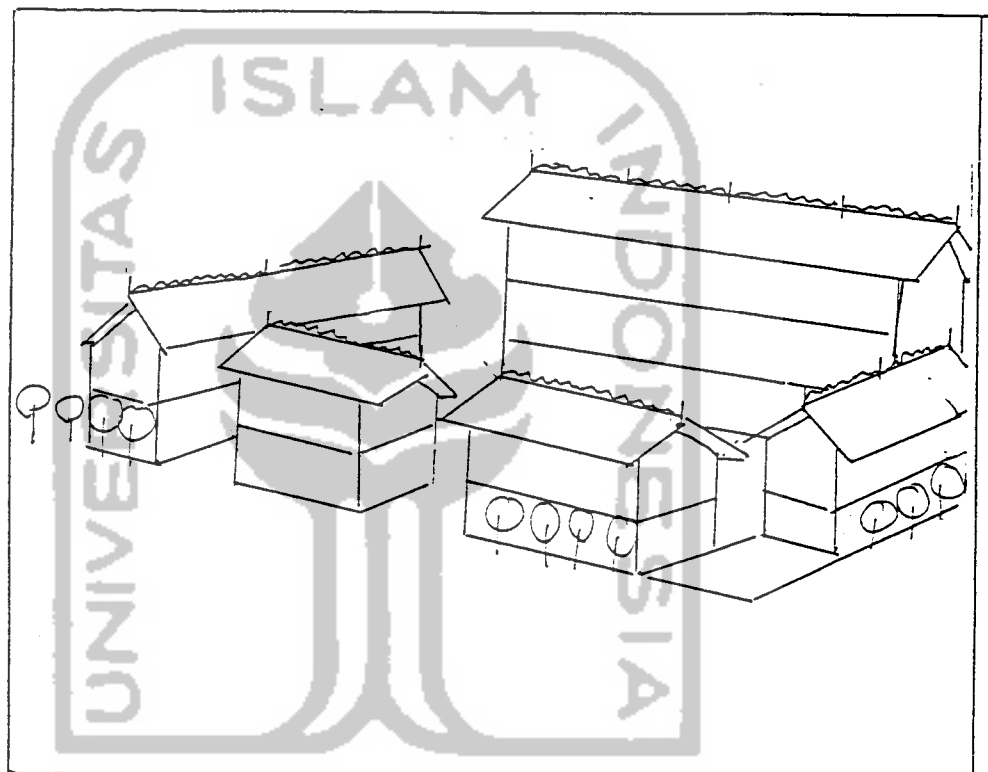
Alat pemadam kebakaran yang dipakai adalah box hidran dan tabung gas CO_2 pada area-area tertentu.



Gambar 59. Konsep alat dan sistem pemadam kebakaran

3. Penangkal petir

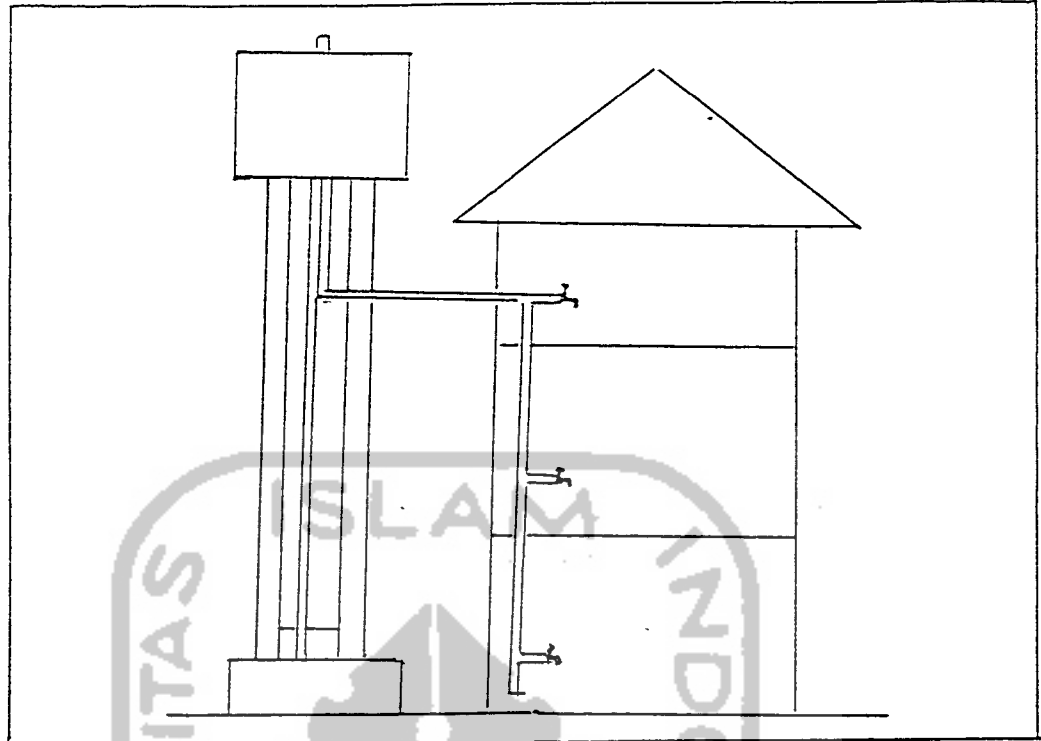
Yaitu menggunakan penangkal petir dengan sistem menyebar pada jarak tertentu pada ujung atap bangunan. Sistem ini dipakai mengingat bentuk bangunan yang memanjang dan bangunan tertinggi tidak terletak di tengah.



Gambar 60. Konsep penangkal petir

4. Jaringan air bersih

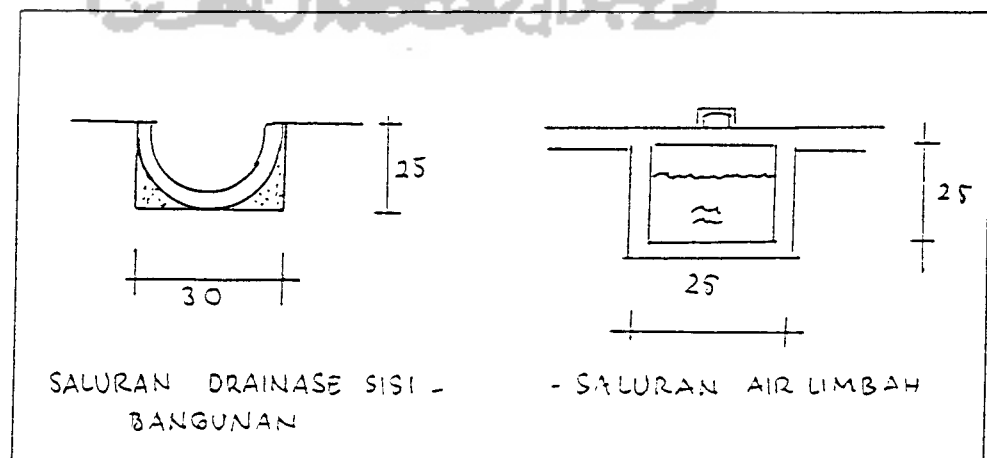
Sistem jaringan air bersih menggunakan down feed system, yaitu pendistribusian air bersih dari bawah untuk ditampung pada tangki air atas, kemudian baru didistribusikan pada unit-unit hunian. Sumber air bersih berasal dari PAM (terutama untuk keperluan minum dan memasak) dan air tanah untuk mandi dan mencuci.



Gambar 61. Konsep sistem jaringan air bersih

5. Saluran pembuangan air hujan dan limbah

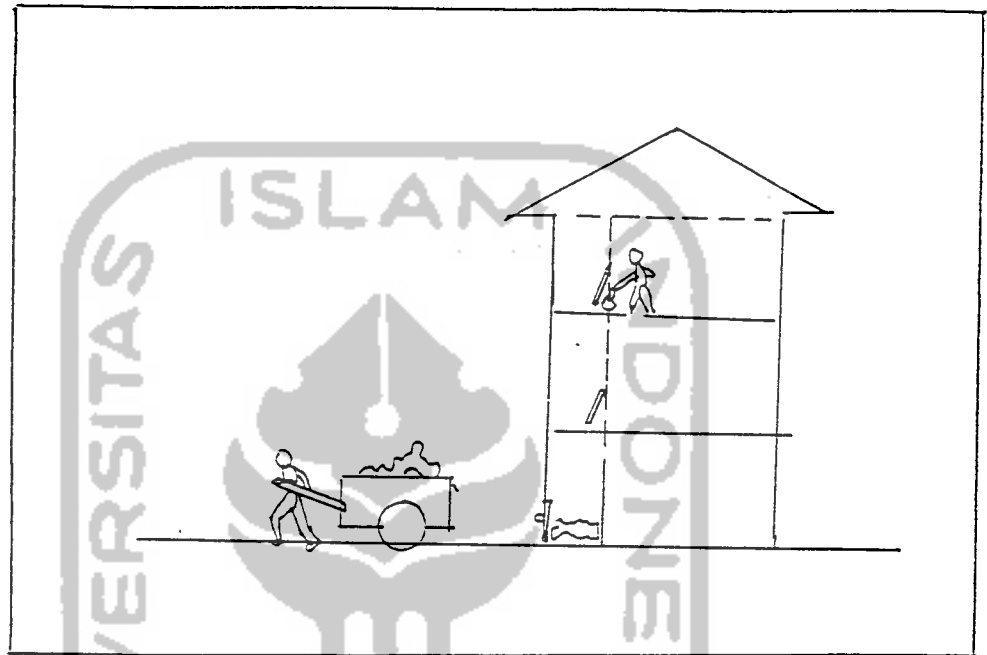
Sistem yang dipakai adalah penyaluran air hujan melalui selokan-selokan pada sisi-sisi bangunan dan dibuang ke sungai, sedangkan sistem pembuangan air limbah melalui saluran pembuangan air limbah, diendapkan / ditreatmen, lalu sisanya dibuang ke sungai. Untuk melihat kondisi saluran air hujan dan limbah dibuat bak kontrol pada jarak tertentu.



Gambar 62. Konsep pembuangan air hujan dan limbah

6. Tempat pewadahan sampah

Sistem yang digunakan dengan pengadaan shaft sampah pada lantai dua dan tiga dan ditampung dibawah (lantai dasar) untuk diambil petugas kebersihan.



Gambar 63. Konsep pewadahan sampah

7. Tempat listrik / generator listrik dan gas

Sistem yang dipakai dengan membuat terminal induk listrik. Sumber arus listrik dari PLN, dan apabila listrik padam disediakan sebuah generator listrik (genset). Sedangkan pengadaan gas terutama untuk kebutuhan memasak juga disediakan.

8. Tempat untuk jaringan telepon dan alat komunikasi lainnya.

Disediakan terutama bagi pengelola rumah susun untuk keperluan komunikasi dari dan keluar rumah susun. Sedang sistem komunikasi dengan penghuni menggunakan sistem panggil satu arah.

6.7. Konsep Kepemilikan Satuan Rumah Susun

Sistem kepemilikan yang ditawarkan adalah sistem jual kepada calon penghuni, dengan memperhatikan kemampuan penghuni permukiman nelayan di Kelurahan Tegalsari. Pihak yang menangani masalah ini adalah Perusahaan Umum (Perum) Perumnas.

