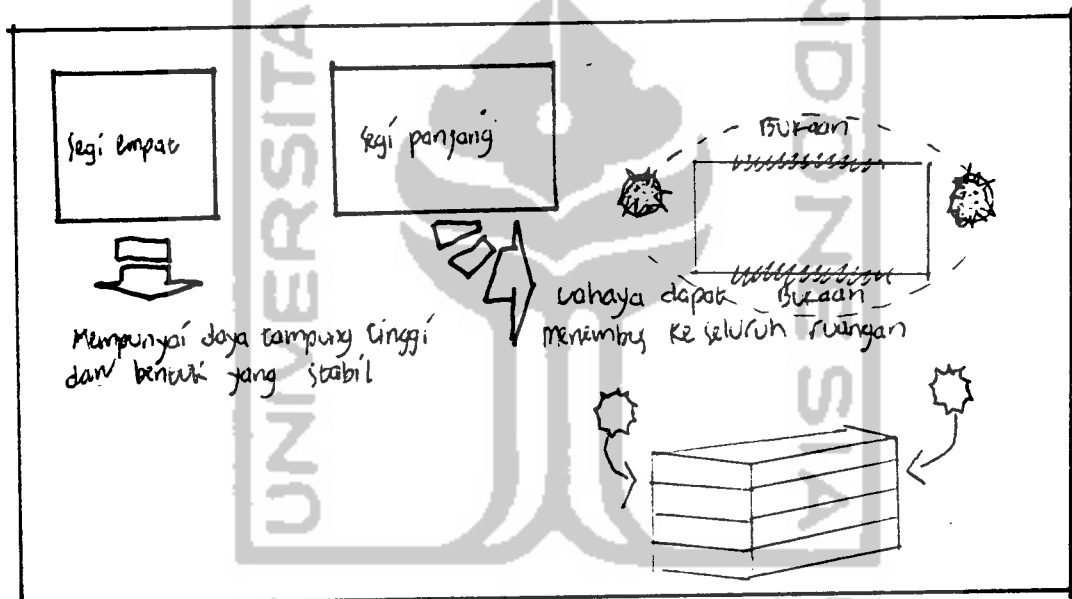


BAB V
KONSEP DASAR
PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

5.1 KONSEP PERENCANAAN TATA RUANG LUAR

5.1.1 Massa Bangunan

Dengan mempertimbangkan daya tampung yang tinggi, bentuk yang stabil dan sederhana serta diharapkan dapat terjadi interaksi antar penghuni maka konsep massa bangunan yang digunakan berbentuk segi empat maupun segi panjang.



Gambar 5.1 Bentuk dasar massa bangunan

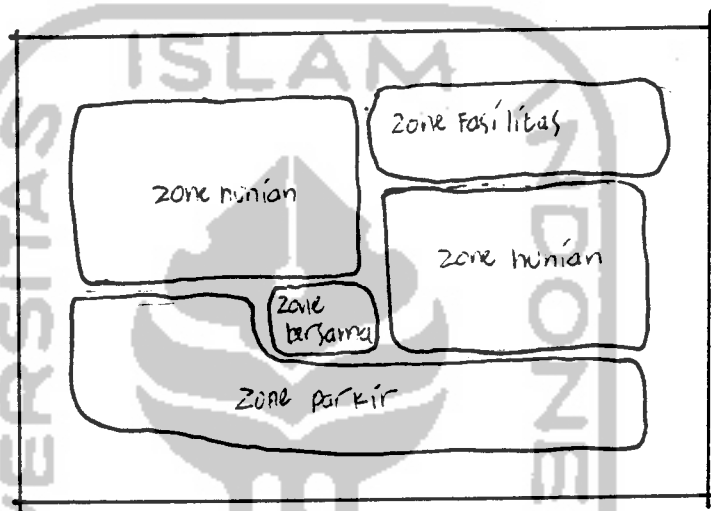
5.1.2 Penzoningan Peruntukan

Penzoningan peruntukan ini dapat dilakukan secara vertikal maupun horisontal.

1. Penzoningan secara Horisontal

Untuk mendapatkan lingkungan kawasan yang dapat melayani / menyediakan berbagai fasilitas bagi penghuninya maupun masyarakat disekitarnya agar tidak terjadi kesenjangan (sebagai interaksi antara penghuni dengan masyarakat sekitar).

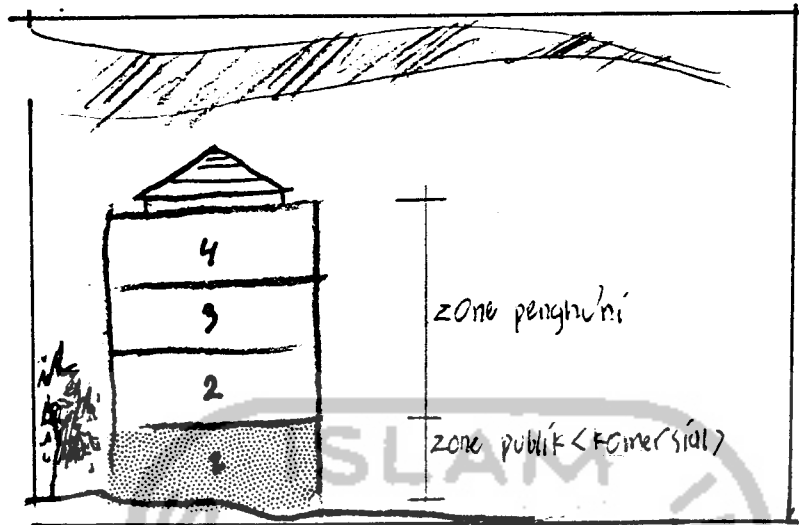
Konsep yang diterapkan adalah pada lantai dasar dengan menghadirkan ruang-ruang yang digunakan sebagai ; tempat peribadatan, sarana olah raga, tempat perbelanjaan bersama yang dapat dimanfaatkan baik penghuninya maupun masyarakat sekitar, telepon umum, dan sebagainya.



Gambar 5.2 Penzoningan horisontal

2. Penzoningan secara vertikal

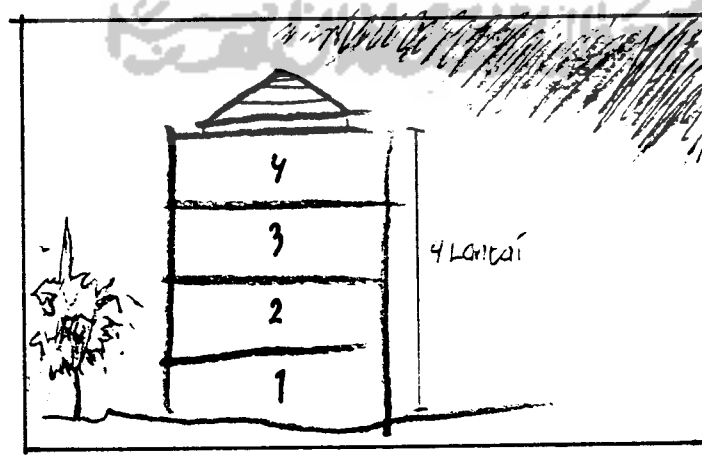
Penzoningan secara vertikal ini, untuk membedakan secara jelas antara zone publik sebagai zone komersial / bersama dengan zone hunian (privat). Dengan konsep ini maka akan menambah nilai privacy penghuni. Ruang-ruang yang ada pada zone publik adalah terdiri dari beberapa ruang antara lain : ruang serba guna / hall, garasi umum, kios / warung, sarana olah raga, dan lain-lain.



Gambar 5.3 Penzoningan vertikal

5.1.3 Ketinggian Bangunan

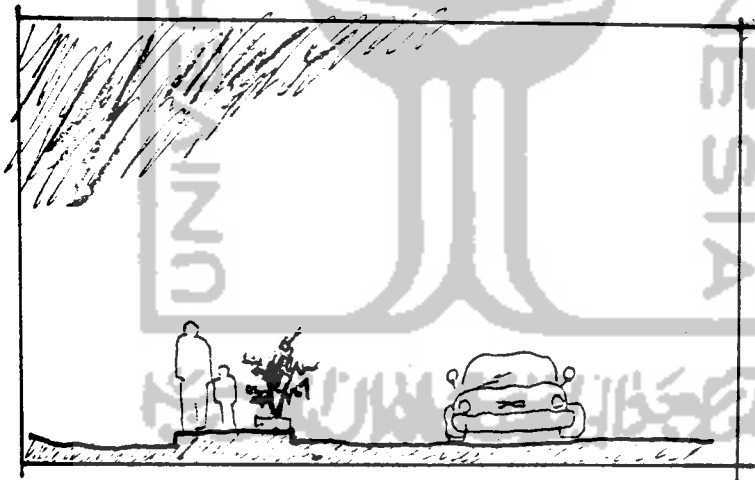
Bagi karyawan pabrik (calon penghuni) yang terbiasa dengan kondisi pemukiman horisontal memerlukan transisi untuk menyesuaikan dengan pemukiman vertikal. menurut Eko Budiharjo, bahwa ketinggian rumah susun murah untuk penguninya dalam masa transisi sebaiknya tidak lebih dari 4 - 5 lantai, hal ini juga didasarkan pada aspek fisik dan psikologis, jika ketinggian bangunan melebihi dari 5 lantai ke atas. Dari kondisi tersebut ketinggian bangunan yang tepat adalah 4 lantai dengan lantai dasar berfungsi sebagai tempat bersama/ komersial (publik).



Gambar 5.4 Ketinggian bangunan

5.1.4 Sirkulasi Lingkungan

Jalur sirkulasi dalam lingkungan rumah susun harus dibedakan antara jalur kendaraan dengan jalur pejalan kaki. Karena karena tingkat keamanan dan kenyamanan penghuni merupakan faktor yang utama. Untuk mengantisipasi tersebut pada tapak harus dipisahkan dengan jelas. Pemisahan jalur sirkulasi manusia dengan kendaraan dalam tapak ini dilakukan dengan membedakan ketinggian sebagai pembatas. Bahan yang digunakan adalah dengan con block karena untuk memudahkan peresapan air hujan. Dan konsep sirkulasi yang digunakan dengan sistim ring road, karena selain memudahkan dalam pencapaian ke dalam lokasi bangunan, juga akan membantu dalam mengatasi keadaan darurat, misal; kebakaran, karena dengan konsep ini semua bangunan dapat dijangkau oleh semprotan air mobil pemadam kebakaran.

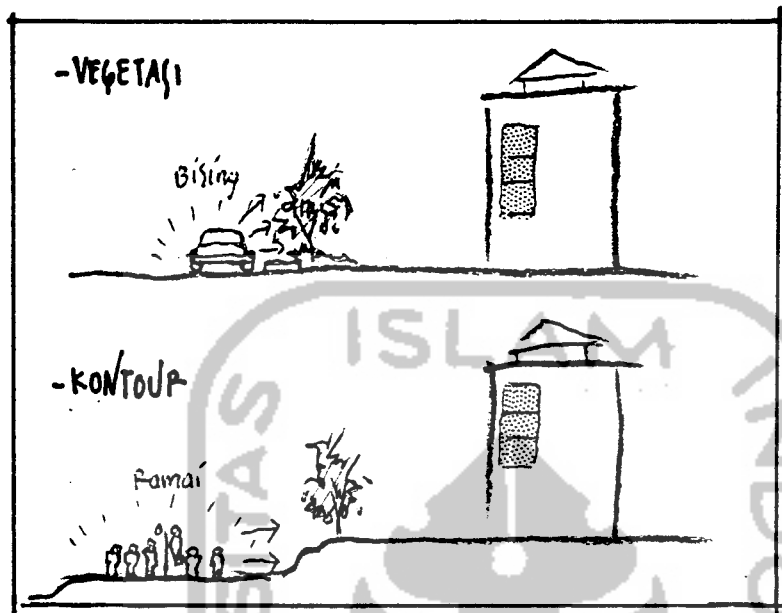


Gambar 5.5 Pemisahan jalur sirkulasi dengan membedakan ketinggian

5.1.5 kebisingan Lingkungan

Gangguan kebisingan merupakan akibat dari aktifitas manusia dan juga aktifitas elemen-elemen alam ini akan dapat mempengaruhi kestabilan psikologis manusia. Untuk mengendalikan kebisingan yang timbul dari luar bangunan dapat

diredam dengan menanam pepohonan / tumbuhan sebagai barrier dari bising maupun dengan membedakan ketinggian (kontour).

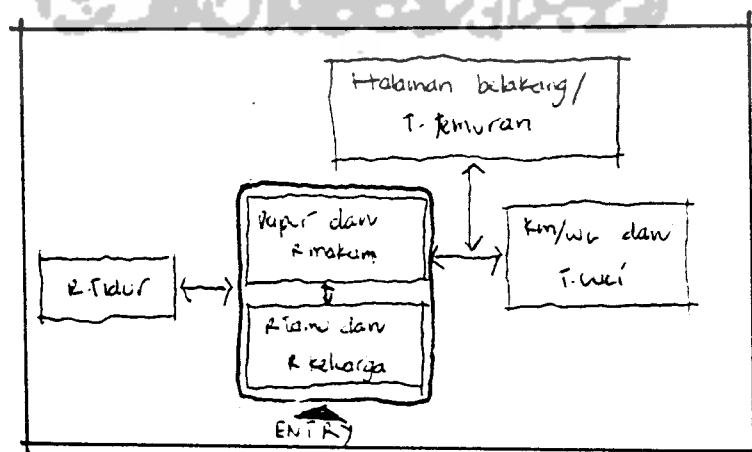


Gambar 5.6 Pengendalian terhadap gangguan kebisingan

5.2 KONSEP SISTEM PERUANGAN UNIT RUANG TINGGAL

5.2.1 Organisasi Ruang Tinggal

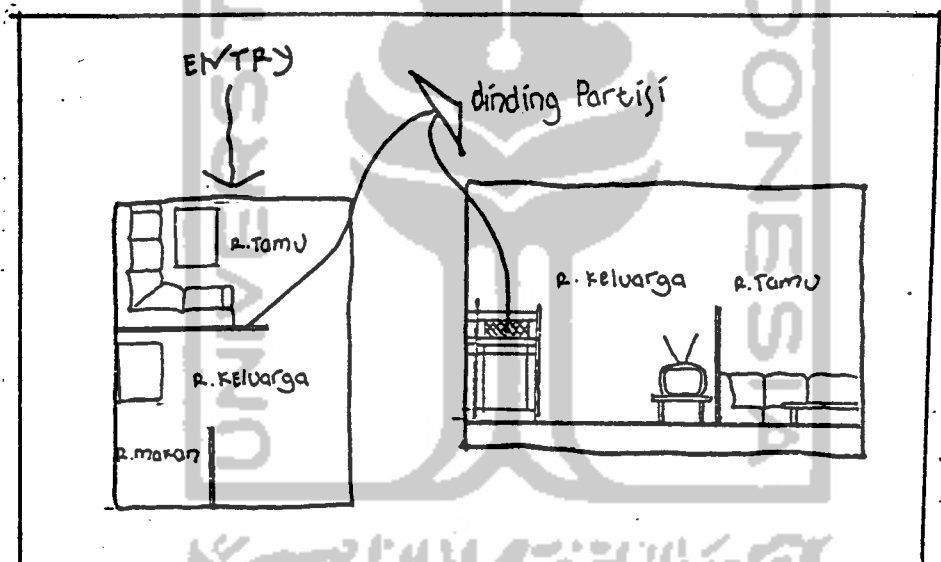
Dalam menentukan konsep organisasi ruang yang pada dasarnya merupakan pola kegiatan utama dalam tiap unit ruang tinggal, maka konsep yang diterapkan berdasarkan perilaku penghuni pada kegiatan-kegiatan utama seperti : ruang keluarga, ruang tamu, ruang tidur, ruang makan, tempat jemuran maupun Km/Wc.



Gambar 5.7 Organisasi ruang tinggal

5.2.2 Ruang Keluarga

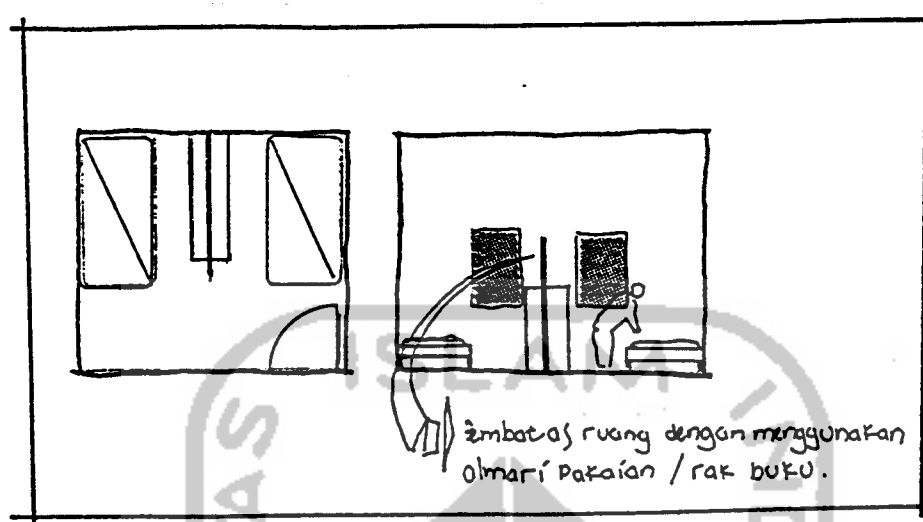
Ruang keluarga / r. tengah adalah sebagai fungsi dari pusat ruang-ruang pada pengembangannya tidak hanya terdiri dari ruang keluarga saja, melainkan juga dapat terdiri dari ruang makan juga ruang duduk (ruang tamu). Sehingga konsep yang digunakan adalah dengan membuka kegiatan yang berada di ruang tengah, dengan pertimbangan bahwa kelanjutan dari ruang tersebut akan dikembangkan oleh penghuni. Sehingga penghuni dapat mengaktualisasikan diri melalui ruang. Untuk pemisahan pada ruang keluarga tersebut dengan menggunakan dinding partisi / semi permanen, Sehingga dengan dinding tersebut ruang dapat dirubah - rubah sesuai dengan keinginan / tuntutan.



Gambar 5.8 Ruang tengah (keluarga)

5.2.3 Ruang Tidur

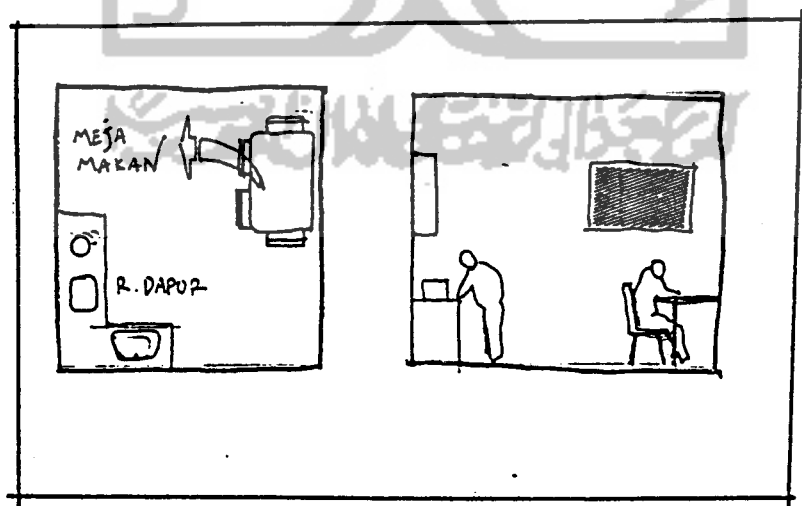
Ruang tidur merupakan ruang yang memiliki sifat yang privat, sehingga dalam pemisahan ruang dengan lainnya dengan menggunakan dinding masif (permanen), terkecuali bagi ruang-ruang yang memiliki fleksibilitas ruang. Ini dilakukan dengan dinding semi permanen / partisi, seperti ruang tidur anak yang lebih dari 3 anak, maka pemisahannya dapat dilakukan dengan dinding partisi.



Gambar 5.9 Pembatas pada ruang tidur anak.

5.2.4 Dapur

Untuk ruang dapur, perletakkannya di bagian belakang yang berdekatan / menyatu Km/wc atau ruang makan, namun hal ini tidak menghambat jalur sirkulasi di dalam ruang, karena perletakan dapur ini menghimpit dinding.



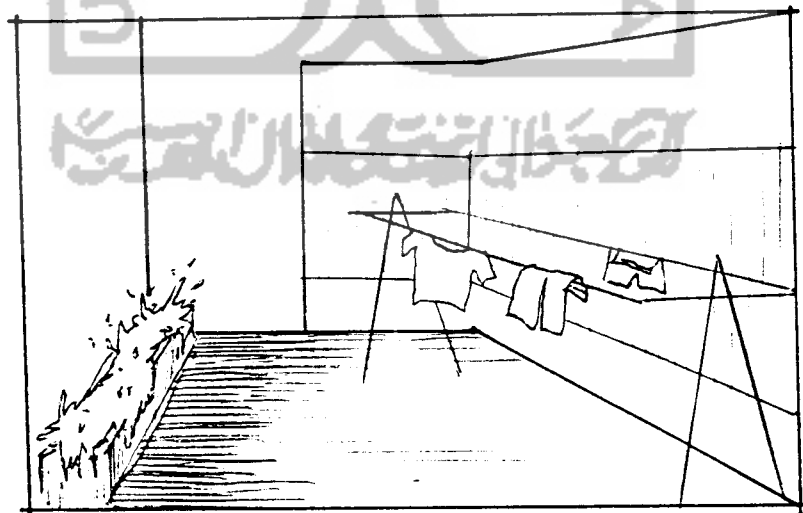
Gambar 5.10 Perletakan dapur ruang meja makan.

5.2.5 KM / WC

Kebiasaan bagi calon penghuni yang letak Km / Wc berada di belakang hunian / di luar bangunan, karena anggapan bagi mereka km / wc adalah ruang yang kotor dan basah. Dengan pertimbangan bahwa bangunan bertingkat terutama yang berjumlah lantai banyak, perletakan km/wc harus diletakkan pada lokasi yang mudah dikontrol serta penempatannya tidak dapat terlepas dari ruang-ruang yang ada dilantai bawahnya yaitu harus diletakkan secara tipikal. Kemudian mengenai perletakan tetap berada dibelakang ruang tinggal.

5.2.6 Tempat Jemuran

Kebiasaan kegiatan menjemur di pemukiman bagi karyawan pabrik di kawasan industri adalah dengan memanfaatkan halaman dan di emperan (teras) rumah. Penyediaan tempat jemuran pakaian pada rumah susun mutlak diperlukan yaitu dengan menyediakan balkon sebagai halaman / teras rumah yang dapat dimanfaatkan untuk bersantai dan menjemur pakaian. Ketinggian pagar pada tempat jemuran ini harus lebih tinggi dari jemurannya, karena untuk menghindari agar jemuran tidak kabur ke bawah.



Gambar 5.11 Tempat jemuran

5.2.7 Luasan Unit Ruang Tinggal

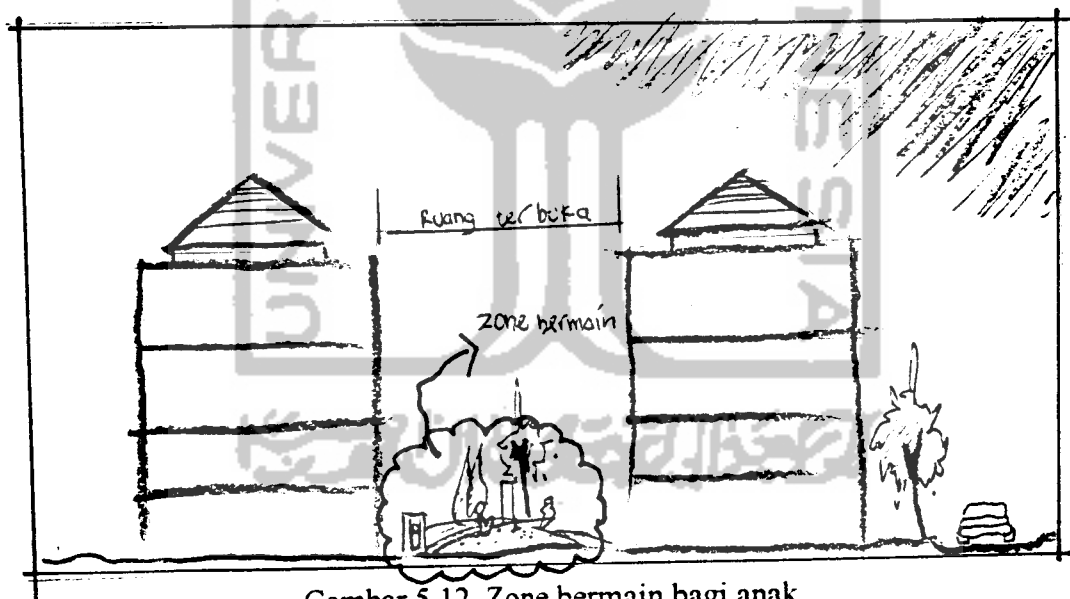
Beberapa luasan / type ruang huni yang sesuai bagi karyawan pabrik di kawasan industri ini adalah :

1. Type 27 m² , penghuni yang akan diwadahi yaitu kurang dari 3 penghuni dengan bentuk ruangnya terdiri dari :
 - 1 ruang tidur permanen
 - Ruang keluarga / tamu difungsikan sebagai ruang yang bersifat fleksibel.
 - Ruang makan di jadikan satu dengan dapur
2. Type 36 m² , jumlah penghuni yang akan diwadahi yaitu 3 sampai 4 orang. Bentuk ruang dalam unit ini yaitu sebagai berikut :
 - Ruang tidur terdiri dari 2 kamar dengan kondisi dinding masif (permanen) Ruang tengah (utama), terdiri dari ruang keluarga, tamu dan ruang makan dengan pembatas berupa dinding partisi (semi permanen), sehingga ruang tengah berfungsi fleksibel.
 - Untuk sisanya berfungsi sebagai ruang dapur dan km/wc.
3. Type 45 m² , penghuni yang akan diwadahi dalam 1 unit adalah berjumlah lebih dari 5 orang. Jenis ruang yang ada dalam unit ini adalah :
 - Jumlah ruang tidur terdiri dari 2 ruang, yang difungsikan untuk ruang tidur utama dan ruang tidur anak, dengan pembatas dinding permanen (masif).
 - Ruang tamu, dipisah dengan ruang keluarga dengan pembatas ruang berupa dinding semi permanen yang dapat berupa dinding partisi.
 - Ruang makan, disatukan dengan ruang keluarga, agar ruang keluarga dapat difungsikan secara optimal.
 - Untuk sisa luasannya diperuntukkan sebagai ruang dapur dan Km/wc.

5.3 KONSEP DISTRIBUSI FASILITAS UMUM, SOSIAL DAN FASILITAS UTILITAS.

5.3.1 Tempat Bermain Bagi Anak.

Penyediaan tempat bermain bagi anak ini, untuk menghindari agar anak-anak tidak bermain disembarang tempat, seperti : di jalan umum, di tempat tangga, yang bisa membahayakan keselamatan mereka. Penempatan play ground / tempat bermain ini diletakkan di ruang terbuka / void di lantai dasar dalam blok hunian. Sehingga bagi orang tua lebih mudah dalam pengawasannya terhadap anak-anak mereka. Tempat bermain ini harus mempertimbangkan persyaratan ruang yang sesuai dengan kondisi anak-anak yaitu harus bersifat mendidik, rekreatif dan aman.



Gambar 5.12 Zone bermain bagi anak.

5.3.2 Ruang Bersama

Untuk mewadahi perilaku penghuni yang terbiasa hidup bertetangga didalam pemukiman sebelumnya. Sehingga perlu disediakan ruang yang dapat untuk memberi kesempatan mereka agar saling berinteraksi / bertetangga.

Penempatan ruang bersama ini antara lain di tempat :

1. ruang bersama Pada lekukan selasar / tepian selasar

Ruang ini untuk menyediakan bagi penghuni yang terbiasa ngobrol / sekedar duduk-duduk dengan tetangga. Ruang bersama ini letaknya dijauhkan dari tempat hunian, yaitu untuk menghindari gangguan terhadap ruang hunian. Ruang ini untuk menyediakan bagi para penghuni yang terbiasa ngobrol / sekedar duduk-duduk bersama tetangganya.

2. Ruang pertemuan Pada lantai dasar di setiap blok hunian.

Ruang bersama ini dipergunakan antara lain sebagai : untuk pertemuan rutin yang dilakukan dalam setiap unit blok, penempatan ruang ini diletakkan pada zone publik / lantai dasar sehingga tidak mengganggu ketenangan dalam hunian. Ruang pertemuan ini apabila tidak dipergunakan bisa dimanfaatkan sebagai ruang sholat untuk melayani dalam satu blok hunian tersebut. Sehingga ruang tersebut bisa dimanfaatkan secara optimal.

3. Gedung serba guna (Hall) di luar unit blok hunian.

Ruang serba guna ini difungsikan untuk bersama dalam rumah susun. Ruang ini dipergunakan apabila ada keperluan yang memerlukan space yang luas. Misal: untuk pertemuan antar blok, untuk tempat peringatan / perayaan seperti peringatan hari kemerdekaan R.I, untuk acara pernikahan atau bila ada yang terkena musibah kematian.

5.3.3 Fasilitas Peribadatan Bagi Umat Islam

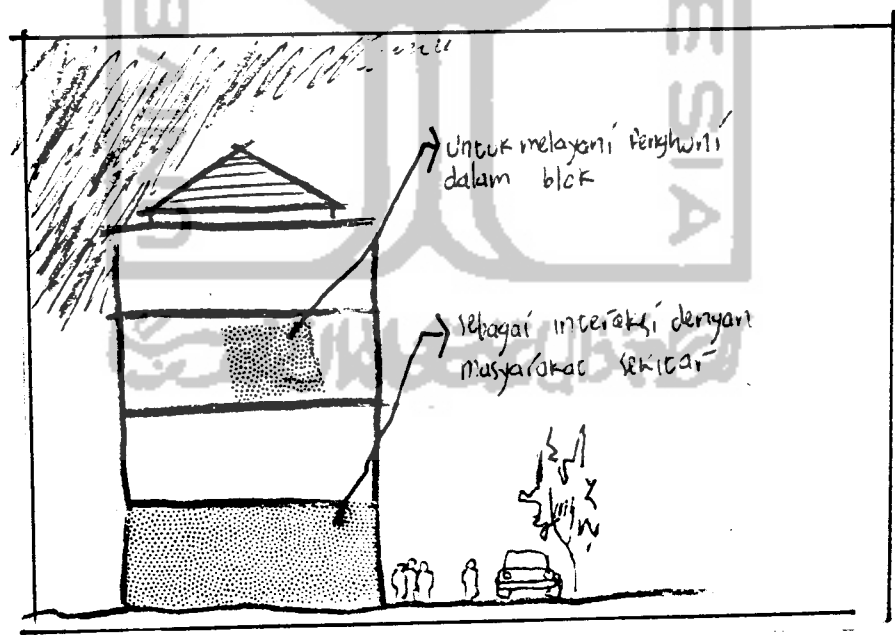
Penyediaan fasilitas ibadah ini karena mayoritas penghuni rumah susun adalah beragama Islam. Kecenderungan penghuni yang melakukan ibadah ke masjid hanya di waktu sholat Jum'at saja, untuk melakukan sholat lima waktu, mereka terbiasa melakukannya ditempat hunian. Sehingga di setiap blok perlu disediakan ruang sholat untuk melakukan sholat 5 waktu. Karena ruang pertemuan yang berada disetiap blok hunian pemakaiannya tidak setiap hari, sehingga bisa dimanfaatkan untuk r. sholat jika ruang tersebut tidak dipergunakan untuk pertemuan. Dalam rumah susun perlu disediakan juga tempat ibadah berupa Masjid yang dipergunakan untuk bersama baik penghuni maupun masyarakat sekitar. Sehingga perletakannya harus mudah dijangkau, mudah dilihat dan dengan halaman yang luas agar dapat digunakan untuk kegiatan hari raya dan Jum'atan apabila diperlukan. Untuk fasilitas

peribadatan bagi agama lain tidak disediakan dalam rumah susun ini karena dari pengamatan pemeluk agama selain Islam hanya sedikit jumlahnya. Untuk melakukan ibadah bagi pemeluk agama selain Islam yaitu dengan memanfaatkan fasilitas peribadatan yang ada di lingkungan sekitar.

5.3.4 Fasilitas Perbelanjaan

Penempatan fasilitas perbelanjaan ini terdiri dari 2 tempat adalah antara lain:

- Penempatan di lantai atas dalam blok hunian, karena kecenderungan dari calon penghuni untuk belanja kebutuhan pokok setiap harinya di tempat warung / kios terdekat. Kecuali apabila di warung / kios terdekat tidak ada barang yang dibutuhkan baru ke tempat perbelanjaan yang lebih lengkap.
- Penempatan fasilitas perbelanjaan di lantai dasar blok hunian, fasilitas perbelanjaan ini untuk melayani kebutuhan baik untuk penghuninya maupun untuk masyarakat sekitar.



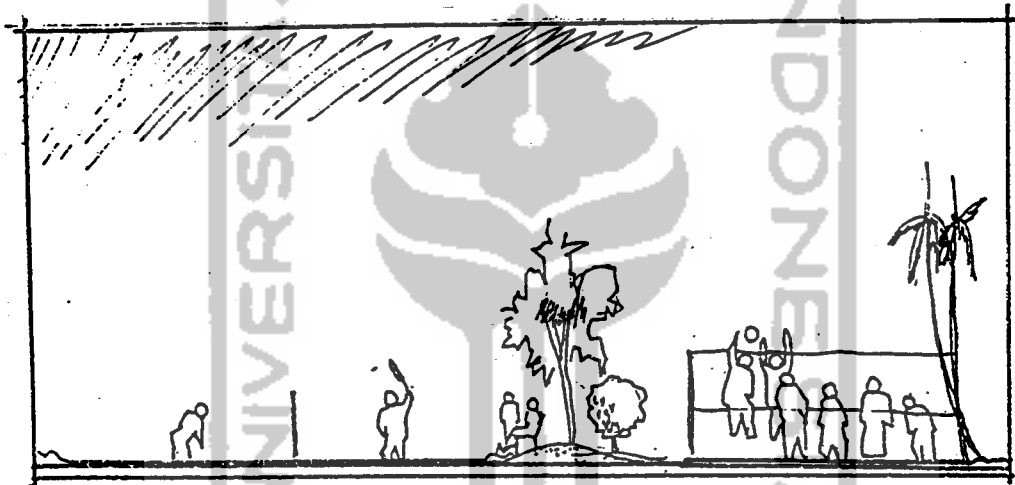
Gambar 5.13 Tempat perbelanjaan di lantai dasar dan lantai atas

5.3.5 Fasilitas Olah Raga dan Taman.

Olah raga yang biasa dilakukan oleh karyawan pabrik di pemukiman adalah antara lain : bola villy dan badminton. Sehingga kebutuhan fasilitas olah raga yang harus disediakan dalam rumah susun adalah :

- Lapangan bola volly
- Lapangan badminton

Agar terjadi pemerataan dalam pemakaian fasilitas olah raga yang ada maka sistem pemakaiannya dengan dijadwal waktu penggunaannya. Kecuali untuk Luasan ruang yang dibutuhkan untuk fasilitas olah raga :



Gambar 5.14 Fasilitas Olah raga

5.3.6 Fasilitas Pendidikan

Fasilitas pendidikan yang disediakan dalam rumah susun adalah untuk pendidikan Taman Kanak-kanak (TK), karena dari hasil pengamatan dan Kuesioner, pendidikan anak-anak bagi karyawan pabrik yang berada di pemukiman kawasan industri yang terbanyak adalah pendidikan T.K. Untuk fasilitas pendidikan lainnya dengan memanfaatkan fasilitas pendidikan yang ada di dalam satu kawasan perkampungan / pemukiman di lokasi rumah susun tersebut, antara lain :

- T.k : satu buah
- S.D : satu buah
- SMP : dua buah

Fasilitas pendidikan taman kanak-kanak ini yang terdiri dari 2 ruang kelas, luasan yang digunakan adalah

Ruang kelas	= 2 (6x8) = 96m ²
Ruang guru	= 12m ²
Lavatory	= 4m ²

5.3.7 Pos Keamanan

Untuk menjaga keamanan di lingkungan rumah susun, merupakan tanggung jawab semua penghuni. Untuk penyediaan gardu jaga, penempatannya berada di pintu masuk / gerbang utama. Sistem penjagaan pada rumah susun ini adalah 24 jam sehari. Untuk menjaga satu hari penuh, yaitu dengan cara membayar / menyewa orang (satpam) dan sistem jam kerjanya dibagi menjadi 3 seasion dalam sehari. Untuk penjagaan di malam hari, dengan dibantu oleh para penghuni rumah susun agar penghuni juga mempunyai rasa tanggung jawab terhadap rumah susun, dan sistem kerjanya, untuk satu minggu sekali penghuni per- keluarga mendapat jatah tugas semalam.

5.3.8 Garasi Bersama

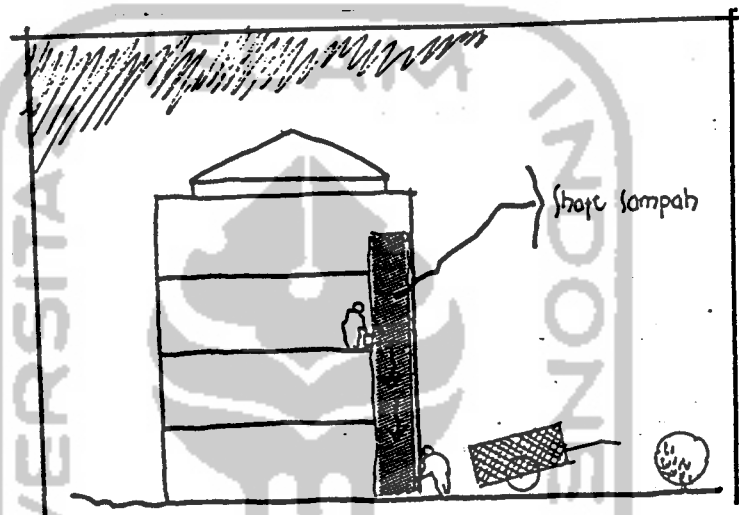
Garasi sebagai tempat untuk menempatkan kendaraan para karyawan yang menghuni rumah susun. garasi ditempatkan disetiap blok rumah susun. ini dimaksudkan tidak terjadi sepeda motor dan sepeda diletakkan di bawah tangga / sembarang tempat karena tidak tersedianya garasi / garasinya jauh unit blok.

5.3.9 Fasilitas Utilitas

1. Pembuangan sampah

Tempat pembuangan sampah termasuk kebutuhan vital dalam rumah susun. Penyediaan pembuangan sampah yang sesuai untuk rumah susun adalah dengan sistem shaft / cerobong. Untuk menghindari efck bau yang ditimbulkan dan kesan kotor disekitar tempat shaft sampah, maka perletakan shaft sampah ini diletakkan pada tempat yang tersembunyi namun masih mudah untuk dijangkau bagi penghuninya.

Sistem kerja dari shaft ini adalah penghuni membuang sampahnya ke lubang shaft kemudian sampah akan tertampung di lantai dasar (tempat penampungan) dari tempat penampungan, sampah akan diangkut oleh petugas untuk dibuang ke TPA (tempat pembuangan akhir).



Gambar 5. 15 Shaft / cerobong sampah

2. Instalasi Listrik

Pemakaian sumber energi listrik utama menggunakan jaringan dari PLN yang telah tersedia untuk disalurkan ke unit hunian dan fasilitas lainnya. Sebagai cadangan dengan menggunakan genset apabila sewaktu - waktu listrik padam dari PLN. Untuk penggunaannya tiap hunian dibatasi maksimal 1000 watt. Supaya penghuni dapat melakukan penghematan dengan adanya pembatasan tersebut.

3. Air bersih

Kondisi sumber air bersih di daerah lokasi rumah susun sudah cukup memadai, baik sumber air bersih dari PAM, maupun dari sumur.

Karena kebutuhan air bersih dalam rumah susun yang cukup banyak sehingga menggunakan sumber air dari PAM dan sumber air bersih dari sumur sebagai cadangan apabila dari PAM tidak berjalan. Sistem pendistribusian air bersih ini adalah dengan sistem down feed.

4. Fasilitas telepon

Pemanfaatan fasilitas telepon, belum dapat dirasakan bagi karyawan pabrik yang mempunyai penghasilan rendah, Sehingga penyediaan fasilitas telepon dalam rumah susun berupa boks telepon umum yang diletakkan di luar unit blok yang juga dapat dimanfaatkan oleh masyarakat sekitar.

