

## BAB II

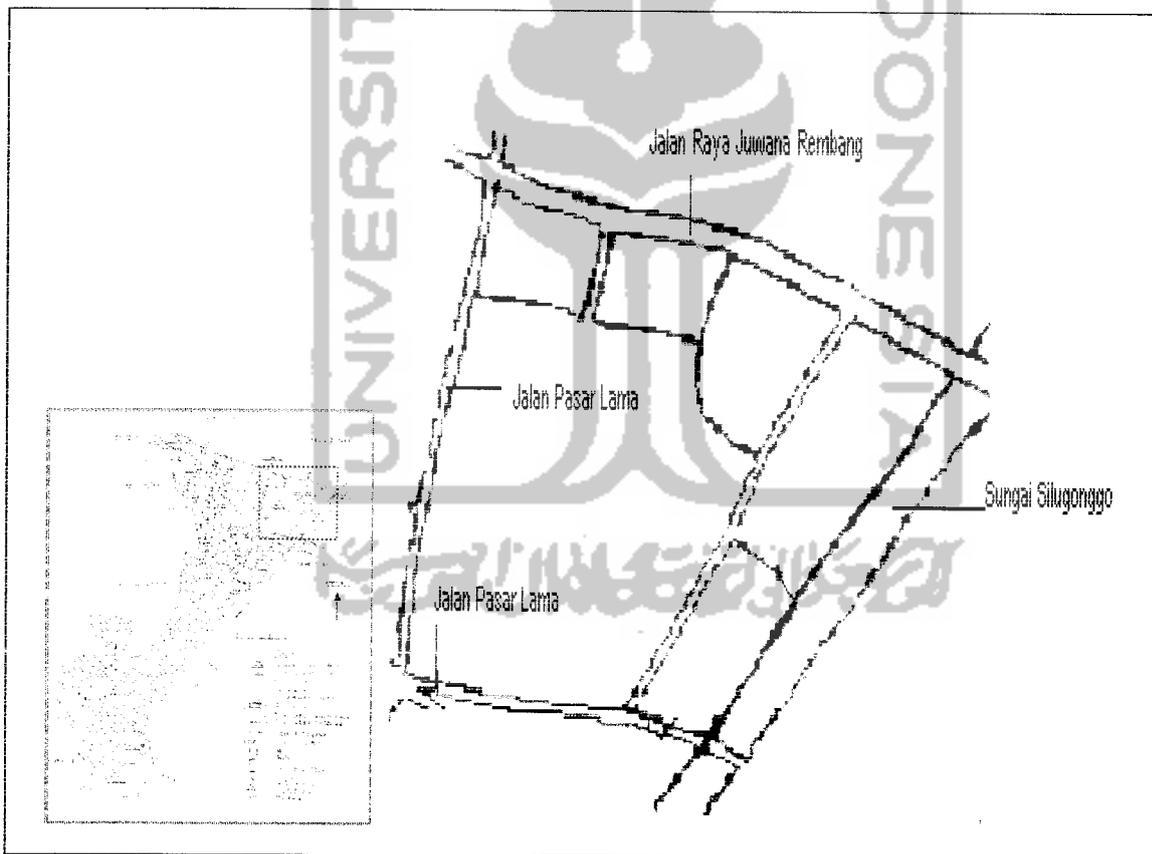
### TINJAUAN TEORITIKAL DAN FAKTUAL

#### 2.1 Kondisi Fisik

##### 2.1.1 Letak dan Luas Kawasan Tepian Sungai

Kawasan tepian sungai terletak di Desa Doropayung, Juwana tepatnya di RT 01 dengan luas 3,56 Ha. Letak dan posisi kawasan tepian sungai mempunyai batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : Desa Kauman
- Sebelah selatan : RT 07
- Sebelah barat : RT 02
- Sebelah timur : Desa Bumirejo



Gambar 2.1 Wilayah Administratif Desa Doropayung<sup>7</sup>

<sup>7</sup> Buku Kecamatan Juwana Dalam Angka Tahun 1999

### 2.1.2 Tata guna lahan dan peruntukan

Kawasan tepian sungai yang memiliki luas 3,56 Ha ini mempunyai peruntukan lahan sebagai berikut:

Luas	Peruntukan Lahan	Luas Lahan (Ha)	Σ Unit
3,56 Ha	Perumahan	1,013	123
	Perdagangan	0,221	56
	Industri	0,121	5
	Peribadatan	0,103	1
	Open Space	1,778	-
	Dan lain-lain	0,325	-

Tabel 2.1 Pemanfaatan Ruang<sup>8</sup>

### 2.1.3 Tata Bangunan

#### a. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan Koefisien Lantai Bangunan (KLB)

KDB atau Building Coverage Ratio (BCR) adalah perbandingan antara luas lahan yang tertutup bangunan dengan luas lahan pekarangan keseluruhan. Pada kawasan tepian Sungai Silugonggo KDB-nya berkisar antara  $\pm 60-80\%$ . Sedangkan KLB atau Floor Area Ratio (FAR) adalah perbandingan antara jumlah luas lantai bangunan dengan luas tapak. Ketinggian bangunan pada kawasan RT 01 berkisar antara  $\pm 1-3$  lantai<sup>9</sup>.

#### b. Garis Sempadan Bangunan (GSB) dan Garis Sempadan Sungai (GSS)

Garis sempadan bangunan adalah jarak antara bangunan terluar dengan as jalan. Bangunan-bangunan pada kawasan tepian Sungai Silugonggo memiliki garis sempadan bangunan yang berbeda sesuai lebar jalan existing, dan sejauh ini hampir tidak memenuhi syarat-syarat keamanan dan kenyamanan, terlebih lagi bangunan yang berada didalam lingkungan perkampungan yang cenderung tidak memiliki halaman karena berada di gang-gang sempit. Garis sempadan sungai adalah jarak antara bangunan dengan air sungai sewaktu muka air pasang (maksimum). Bangunan-bangunan di kawasan Tepian Sungai Silugonggo memiliki GSS 10-15 meter kiri kanan sungai sewaktu muka air (maksimum) di luar banjir<sup>10</sup>. Untuk bangunan yang berada di sepanjang aliran sungai yang melintasi kawasan, garis sempadan sungainya sekitar 2-3 meter sehingga bangunan-bangunan pada kawasan tepian sungai bisa dikatakan sangat dekat sekali dengan sungai.

### 2.1.4 Struktur Tanah

<sup>8</sup> Wawancara Dengan Penduduk Setempat

<sup>9</sup> Bappeda Pati, *Rencana Tata Ruang Kawasan Pantai Kecamatan Juana RUTRK Kabupaten Pati*, Th 1989-2010 Hal III-3.

<sup>10</sup> Ibid 1

Struktur tanah di kawasan tepian sungai berupa jenis tanah aluvial pantai yang terdiri dari aluvium dengan butiran halus hingga kasar. Sifat fisik tanah adalah gembur sampai setengah padat, sehingga dalam keadaan basah tanah akan lemah dan dalam keadaan kering tanah akan rapuh. Ketinggian rata-rata di Kota Juwana adalah 2 meter di atas permukaan air laut dengan ketinggian maksimum 5 meter. Kondisi tanah relatif datar dengan kemiringan lahan berkisar antara 0 sampai 4 %<sup>11</sup>.

#### 2.1.5 Drainase dan Sanitasi

Karena lokasi lingkungan permukiman yang berada di dekat sungai, maka Desa Doropayung menggantungkan sistem drainasenya pada lingkungan sungai (**lihat lampiran iii**). Perencanaan sistem drainase lingkungan kurang baik terlihat dari kurangnya saluran-saluran buatan di lingkungan permukiman RT 01. Hal ini diperburuk oleh rendahnya kesadaran masyarakat terhadap pentingnya menjaga kebersihan lingkungan, khususnya sungai yang terlihat dari kebiasaan masyarakat yang masih suka membuang sampah atau limbah rumah tangga ke sungai sehingga mengganggu sistem drainase yang memanfaatkan lingkungan sungai.

Sistem sanitasi untuk air bersih masih tergantung pada PDAM untuk keperluan air bersih. Sistem sanitasi air kotor sebagian sudah menggunakan *septic tank* walaupun masih ada sebagian yang menggunakan sungai sebagai WC. Masalah sampah dilakukan dengan memanfaatkan lahan kosong untuk tempat mengumpulkan sampah untuk kemudian dibakar atau ditimbun ataupun dibuang ke sungai dan belum ada sistem TPS<sup>12</sup>.

#### 2.1.6 Kondisi Peruangan Pada Penataan Kawasan Permukiman di Tepian Sungai Silugonggo

##### a. Sirkulasi dan Aksesibilitas

Jaringan jalan di kawasan tepian sungai dilihat dari pola jalannya adalah termasuk grid dan linier yang diikuti oleh bentuk-bentuk rumah dalam satu lingkungan. Jalan yang membatasi kawasan tepi sungai adalah:

- Sebelah utara : Jl. Rembang – Juwana (Pantura) merupakan jalan kolektor primer dengan lebar jalan 7 meter.
- Sebelah barat : Jl. Pasar Lama yang merupakan jalan lokal primer dengan lebar 5 meter.

<sup>11</sup> Bappeda Pati, *Kompilasi Data Kecamatan Juana RUTRK Kabupaten Pati*, Th 1989-2010, Hal II-2

<sup>12</sup> Ibid hal 15

- Sebelah selatan : Jl. Pasar Lama yang merupakan jalan lokal primer dengan lebar 5 meter dan jalan lingkungan primer dengan lebar 3-2,5 meter.

Untuk jalan lingkungan merupakan jalur utama bagi transportasi darat untuk masyarakat. Jalan lingkungan primer dengan lebar 3 meter sedangkan jalan sekunder yang ada di RT 01 relatif sempit dengan lebar antara 1 sampai 1,5 meter. Kondisi jalan primer pada kawasan ini relatif sudah baik, karena umumnya sudah mengalami perkerasan (diaspal, disemen atau dipaving) dan kondisi jalan sekunder, gang-gang belum terdapat perkerasan. Gang-gang kecil tersebut menyebabkan sirkulasi menjadi terasa tidak nyaman untuk dilewati, karena digunakan untuk tempat ngobrol dan bermain anak-anak.

b. Fungsi Ruang Unit Dwelling

1. Ruang Tidur

Ruang tidur relatif kecil dengan ukuran 2 - 2,5 meter dan biasanya ruang tidur untuk orang tua sendiri dan ruang tidur untuk anak-anak digunakan secara bersama-sama.

2. Ruang Tamu

Ruang tamu digunakan menjadi ruang serba guna, dalam arti bisa berfungsi sebagai ruang berkumpul dan ruang makan. Hal ini mengingat kondisi besaran ruang yang tidak mencukupi berkisar antara  $3 \times 2,5$  meter dan  $3 \times 3$  meter. Ruang tamu sering digunakan untuk menambah ruang dengan mengurangi dimensi ruangnya yaitu bila ruang yang digunakan untuk kegiatan perdagangan atau industri kurang lebar.

3. Dapur

Dapur dari segi luasan relatif kecil dengan luasan sekitar  $2 \times 1,5$  meter, namun tidak menjadi suatu masalah yang merisaukan bagi masyarakat mengingat peralatan yang digunakan relatif sederhana dan tanpa ada meja makan dan dapur ini sering berfungsi sebagai tempat servis atau menaruh barang-barang/peralatan dan juga sebagai tempat untuk memproduksi bagi yang mempunyai usaha pembuatan makanan tradisional.

4. Km/Wc

Sesuai dengan kebiasaan masyarakat untuk bersosialisasi berpengaruh terhadap penyediaan Km/Wc. Sebagian besar masyarakat yang berada di tepi sungai menggunakan Km/Wc secara bersama-sama walaupun ada sebagian rumah

penduduk yang memiliki Km/Wc sendiri. Luasan Km/Wc relatif kecil dengan luasan  $1 \times 1,5$  meter<sup>13</sup>.

### c. Fasilitas Penunjang Permukiman

#### 1. Jenis Fasilitas Permukiman

Fasilitas yang ada pada kawasan tepian sungai ini diantaranya adalah sebagai berikut<sup>14</sup>:

##### a. Fasilitas Peribadatan

Terdapat tiga Musholla dengan kondisi yang cukup baik dan terawat, yang berada pada lahan seluas 0,103 Ha.

##### b. Fasilitas Olahraga

Fasilitas olah raga tidak dijumpai pada kawasan ini, maka anak-anak kecil atau pemuda biasanya bermain/berolah raga di tepi sungai.

##### c. Fasilitas Perdagangan, Industri dan Jasa

Fasilitas perdagangan dan jasa yang ada dikategorikan sangat dominan pada kawasan tepi sungai yang berbatasan dengan jalan. Fasilitas perdagangan dan jasa ini terutama berada disepanjang Jl.Pasar lama dan Jl. Rembang-Juwana. Area perdagangan yang ada saat ini seluas 0,342 Ha.

#### 2. Open Space

Open space atau ruang terbuka merupakan suatu wadah yang dapat menampung kegiatan/aktivitas tertentu dari warga masyarakat, baik individu maupun kelompok, yang bentuknya berupa taman, lapangan, kebun dan jalur hijau. Open space yang ada seluas 1,778 Ha.

#### 2.1.7 Tata Wilayah

Tata wilayah dan garis sempadan yang ada saat ini belum sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan sehingga menyesuaikan dengan kondisi yang diinginkan pada masa yang akan datang melalui aturan-aturan yang berlaku<sup>15</sup>:

- a. Jalan kolektor primer jalan Juwana – Rembang memiliki DAMIJA (daerah milik jalan) selebar 11 meter dan DAWASJA ( daerah pengawasan jalan) selebar 15 meter.

<sup>13</sup> Survey Ke Lokasi RT 01

<sup>14</sup> Ibid 1

<sup>15</sup> Bappeda Pati, *Rencana Tata Ruang Kawasan Pantai Kecamatan Juana RUTRK Kabupaten Pati*, Th 1989-2010 Hal VII-5.

- Lebar Jalan Juwana-Rembang selebar 7 meter sehingga dimungkinkan terjadi pelebaran 4 meter, yaitu 2 meter ke kanan dan 2 meter ke kiri.
- b. Jalan lokal primer yaitu Jalan Pasar Lama memiliki DAMIJA (daerah milik jalan) selebar 7 meter dan DAWASJA (daerah pengawasan jalan) selebar 10 meter. Lebar Jalan Pasar Lama 5 meter sehingga dimungkinkan terjadi pelebaran sekitar 5 meter.
  - c. Jalan lingkungan primer seperti gang-gang masuk (yang dekat dengan jalan raya) memiliki DAMIJA (daerah milik jalan) 3 meter dan DAWASJA (daerah pengawasan jalan) 5 meter. Lebar jalan lingkungan primer 3 meter sehingga dimungkinkan terjadi pelebaran sebesar 2 meter.
  - d. Jalan lingkungan sekunder seperti gang-gang masuk yang berada didalam memiliki DAMIJA (daerah milik jalan) 2,5 meter dan DAWASJA (daerah pengawasan jalan) selebar 4,5 meter. Lebar jalan lingkungan sekunder 1,5 meter sehingga dimungkinkan terjadi pelebaran sekitar 3 meter.



Gb 2.2.a Kondisi Jalan Primer<sup>16</sup>



Gambar 2.2.b Kondisi Jalan Sekunder<sup>17</sup>

Arah pencapaian pintu masuk pada kawasan permukiman di RT 01 dari arah sebelah utara yang hanya terdapat satu arah jalur keluar masuk dengan lebar jalan yang tidak bisa dilalui oleh kendaraan roda empat dan sering terjadi cross corculation antara kendaraan roda dua, gerobak dan pejalan kaki<sup>18</sup>.

## 2.2 Kondisi Non Fisik/ Masyarakat

### 2.2.1 Komposisi Jumlah Penduduk Menurut Mata Pencaharian

Jumlah penduduk pada kawasan tepian sungai yang mempunyai luas 4,01 Ha ini terdapat sebanyak 620 jiwa dengan jumlah kk sebanyak 123 kk dan rata-rata penghuni per-kk adalah 5 orang. Menurut jenis pekerjaan pada kawasan tepian sungai

<sup>16</sup> Ibid hal 18

<sup>17</sup> Ibid 1

<sup>18</sup> Wawancara Dengan Penduduk Setempat

didominasi bidang perdagangan dan industri. Adapun data mengenai jenis pekerjaan penduduk adalah sebagai berikut:

No	Jenis Pekerjaan	Persentase
1	Pedagang/Wiraswasta	42,3
2	Buruh Tani	36,7
3	PNS	3,4
4	Nelayan	8,1
5	Pertukangan	5,2
6	Lain-lain	4,3

Tabel 2.2 Prosentase Jumlah Penduduk Menurut Jenis Pekerjaan<sup>19</sup>

Dari tabel diatas dapat dilihat jenis pekerjaan sebagai pedagang dan wiraswasta mendominasi lingkungan ini, dan hal ini bisa dibuktikan dengan banyaknya kios-kios/warung yang terdapat didekat jalan raya, maupun pedagang yang menjajakan dagangannya dengan cara berkeliling memakai gerobak dorong serta terdapat home industri yang dilakukan untuk meningkatkan ekonominya.

Pekerjaan sebagai pedagang atau wiraswasta berupa usaha home industri (pengolahan botol bekas minuman, penyablonan dan pembuatan makanan tradisional), usaha toko, kios ataupun warung makan. Usaha-usaha tersebut banyak terdapat pada Rt 01 karena letak kawasan yang berada dipusat kota dituntut untuk kebutuhan hidup yang cukup tinggi.

## 2.2.2 Karakteristik Dan Perilaku Masyarakat

### a. Karakteristik Sosial dan Ekonomi

Masyarakat di RT 01 umumnya adalah penduduk asli dan kaum pendatang. Dari segi ekonomi umumnya penghasilan penduduk rata-rata pendapatan perkeluarga antara Rp. 150.000,00 – Rp. 200.000,00 perbulan<sup>20</sup>. Kegiatan perekonomian terutama di bidang perdagangan, jasa dan industri.

Perilaku penduduk berkumpul di depan rumah dan di gang-gang lingkungan. Akibat perilaku ini pemakai jalan lingkungan/gang-gang kecil merasa tidak nyaman karena digunakan sebagai tempat bermain dan tempat berkumpul.

### b. Karakteristik di Lingkungan Budaya dan Pendidikan

Masyarakat juga memiliki kebiasaan-kebiasaan yang telah membudaya mulai dari anak-anak yang sering belajar kelompok di tempat temannya, pengajian bapak-bapak dan ibu-ibu, arisan yang dilakukan oleh ibu-ibu. Pada dasarnya perilaku yang

<sup>19</sup> Data Monografi Desa Doropayung

<sup>20</sup> Ibid hal 19

mereka lakukan tersebut terjadi akibat kurangnya suatu sarana prasarana yang mampu mewadahi kegiatan mereka dalam kesehariannya.

### 2.2.3 Macam, Bentuk, Sifat dan Proses Kegiatan Berproduksi, Bertransaksi dan Bertempat Tinggal

#### a. Kegiatan Berproduksi

Berproduksi berarti menghasilkan benda atau sesuatu hal baik dengan menggunakan mesin atau secara manual untuk konsumsi masyarakat (Poerwodarminta,1976).

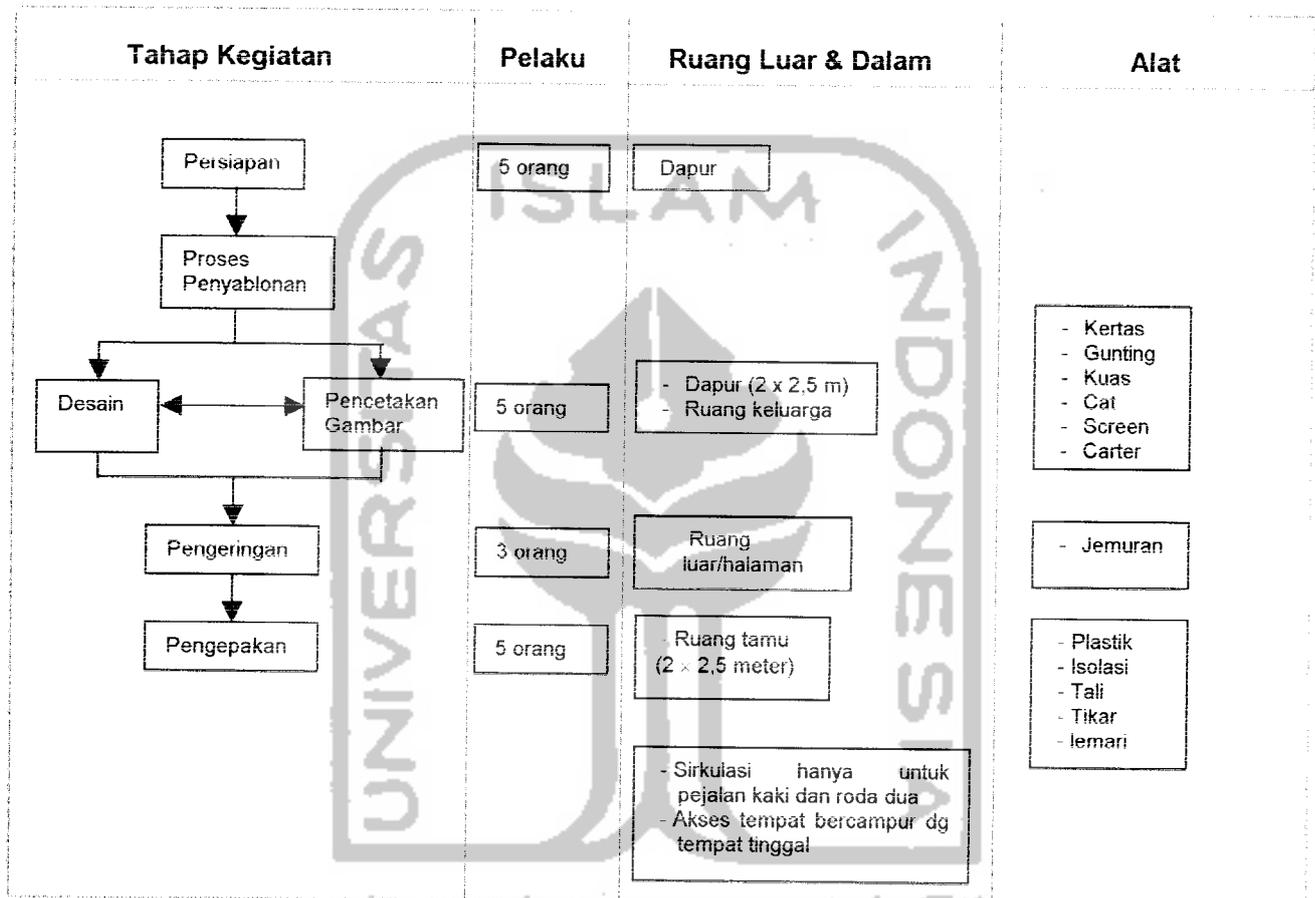
Kegiatan berproduksi berupa home industri, yaitu industri pengolahan botol bekas minuman, pembuatan sablon dan pembuatan makanan tradisional. Kegiatan-kegiatan industri tersebut dilakukan di rumah dengan memanfaatkan sisa lahan yang ada baik itu di samping atau di belakang rumah. Lahan yang terbatas dengan kebutuhan ruang yang bertambah membuat masyarakat memanfaatkan fungsi ruang pada tempat tinggal dan berfungsi ganda misal, dapur yang digunakan sebagai tempat berproduksi pembuatan makanan tradisional dan juga sebagai gudang, ruang tamu yang digunakan sebagai tempat untuk menaruh barang yang sudah disablon (pembuatan sablon). Sedangkan pada pengolahan botol bekas minuman yang digunakan untuk menaruh bibit udang dilakukan di samping rumah dan hanya terdapat satu fungsi ruang untuk berproduksi. Jenis usaha produksi yang berupa home industri pada Rt 01, seperti pengolahan kaleng bekas minuman (1 buah), pembuatan sablon (1 buah) dan pembuatan makanan tradisional ( 3 buah).

Kegiatan-kegiatan berproduksi itu antara lain:

- Pembuatan Sablon

Pembuatan sablon berupa penyablonan kaos, spanduk, seragam sekolah dll. Proses kegiatan pada pembuatan sablon berupa tahap persiapan, pengolahan/penyablonan, pengeringan, pengepakan dan penyimpanan barang. Untuk tahap persiapan dan penyablonan dilakukan di dapur berupa menyiapkan alat-alat yang akan digunakan untuk menyablon setelah itu terdapat beberapa proses penyablonan terdapat 3 tahap, yaitu desain (membuat desain/pola sesuai dengan menggambar menggunakan kertas dan pensil) kemudian pencetakan gambar ( berupa mencetak gambar yang telah dibuat pada bahan dasar dengan menggunakan screen, cat dan gunting serta carter) yang dilakukan di ruang keluarga setelah itu tahap pengeringan yang dilakukan di rumah/halaman rumah dengan menggunakan jemuran dari besi ataupun tali kemudian baru tahap finishing yang dilakukan di teras depan rumah dengan menggunakan tali, plastik

dan isolasi sedangkan yang terakhir berupa tahap pengepakan dan penyimpanan barang dilakukan di ruang tamu dengan menggunakan plastik pembungkus. Untuk sirkulasi masuk ke tempat kegiatan produksi hanya bisa dilalui kendaraan roda dan pejalan kaki, sehingga mengalami kesulitan pada pengangkutan barang-barang perlengkapan atau pesanan. Arah pencapaian ke tempat masuk produksi dan tidak terdapat akses yang jelas karena bercampur dengan tempat tinggal.



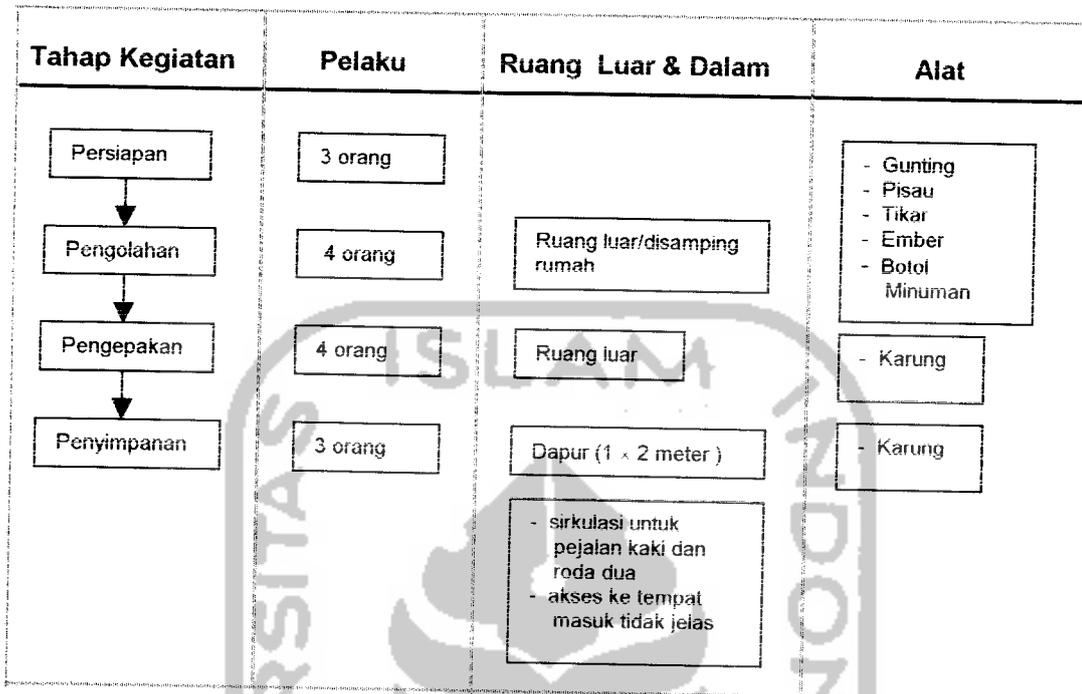
Skema 2.1 Kegiatan Pembuatan Sablon<sup>21</sup>

▪ Pengolahan Botol Bekas Minuman

Kegiatan pengolahan botol bekas minuman dilakukan di luar rumah. Proses kegiatan ini terdapat beberapa tahap kegiatan yaitu, tahap persiapan (menyiapkan alat-alat yang akan digunakan) yang dilakukan di ruang luar. Setelah itu pengolahan dengan botol bekas minuman tersebut di bersihkan lalu dipotong bagian ujungnya dengan menggunakan gunting dan pisau baru ditaruh di ember ( dilakukan juga di ruang luar), kemudian pada tahap pengepakan (menaruh barang yang telah dibuat tersebut ke dalam karung) baru kemudian menyimpan barang di dapur. Untuk pengepakan dilakukan di halaman rumah.

<sup>21</sup> Wawancara Dengan Penduduk Setempat

Pengolahan botol bekas minuman ini digunakan untuk menaruh bibit udang yang akan disebar di tambak. Untuk tata ruang luar yang berupa sirkulasi hanya bisa dilalui oleh kendaraan roda dua dan pejalan kaki dengan arah pencapaian yang tidak jelas karena terletak di belakang rumah.

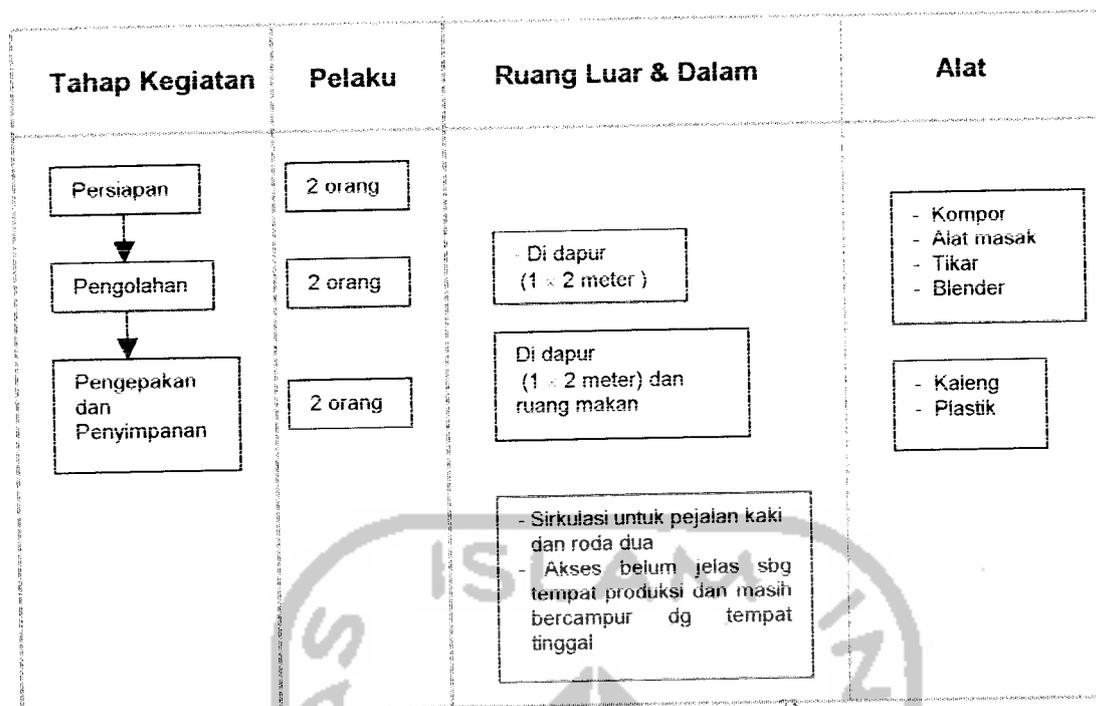


Skema 2.2 Kegiatan Pembuatan Sablon<sup>22</sup>

- Pembuatan Makanan Tradisional

Kegiatan ini dilakukan di dapur dengan menggunakan alat-alat yang sederhana. Pembuatan makanan tradisional dikonsumsi untuk warung-warung makan yang ada di sekitar lokasi tersebut atau dijual sendiri di alun-alun pada waktu sore hari, bahkan transaksi bisa dilakukan di rumah bila ada tetangga yang mau membeli. Tahap-tahap proses produksi pembuatan makanan tradisional antara lain, persiapan (menyiapkan peralatan dan bahan-bahan dasar yang akan dibuat) kemudian pengolahan/pembuatan makanan (berupa membuat adonan dasar dan menjadikannya berupa makanan tradisional dengan menggunakan peralatan yaitu, kompor, alat-alat masak dan blender) setelah itu penyimpanan makanan tersebut dalam kaleng plastik ataupun pada plastik di lemari dapur ataupun di lemari makan yang ada di ruang makan. Sedangkan dalam sirkulasi untuk kegiatan produksi ini terdapat cross circulation antara pejalan kaki dengan gerobak, becak ataupun dengan kendaraan roda dua dan belum terdapat akses yang jelas sebagai tempat untuk kegiatan produksi.

<sup>22</sup> Wawancara Dengan Penduduk Setempat

Skema 2.3 Kegiatan Pembuatan Sablon<sup>23</sup>

#### b. Kegiatan Bertransaksi

Bertransaksi berarti kegiatan jual beli antara penjual dan pembeli yang menghasilkan suatu kesepakatan (Poerwodarminta, 1976). Kegiatan transaksi berupa warung makan, kios dan toko. Bentuk usaha ini biasanya menyatu dengan rumah atau terpisah (menempati tepi jalan). Untuk warung makan yang menyatu dengan rumah, mereka memasak pada tempat yang sama yaitu di dapur, sedangkan untuk usahanya yang terpisah biasanya mengangkut barang dari rumah dengan menggunakan alat transportasi seperti, becak, sepeda motor ataupun gerobak dorong. Warung makan terdapat kurang lebih 8 buah, kios 10 buah sedangkan toko terdapat kurang lebih 38 buah. Toko-toko berupa toko perhiasan (2 buah), toko bangunan (4 buah), toko barang kebutuhan pokok (12 buah), kios barang kebutuhan pokok (11 buah) dan lain-lain (9 buah).

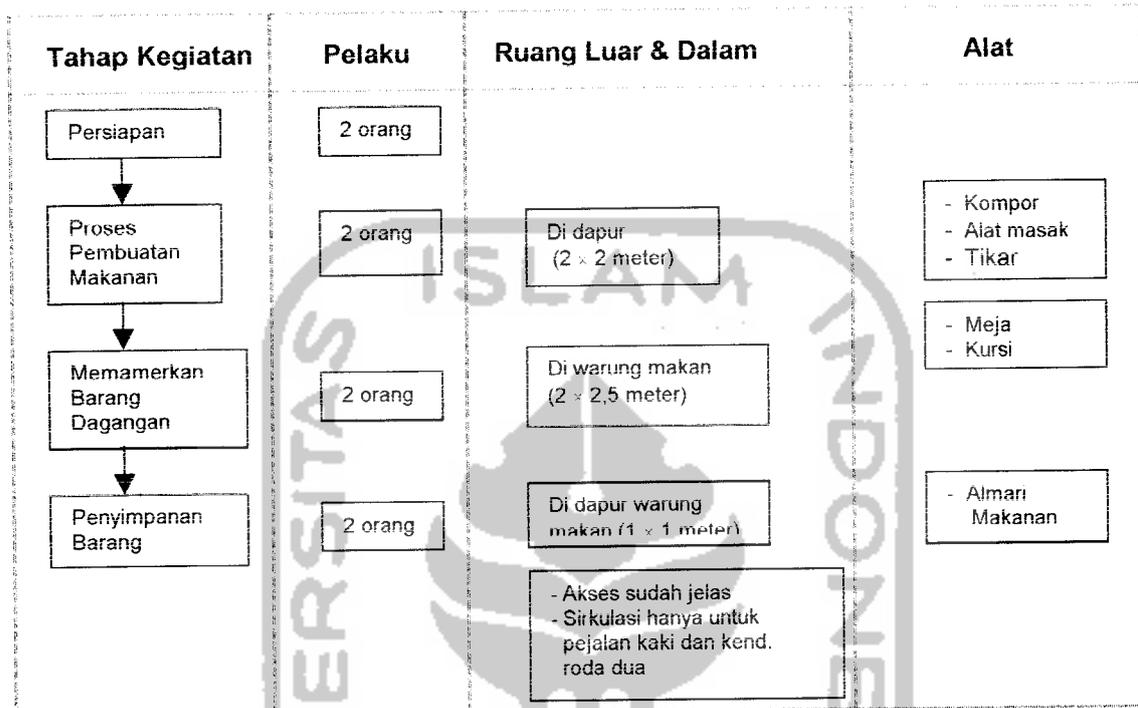
Adapun kegiatan-kegiatan bertransaksi tersebut antara lain:

- Warung Makan

Warung makan biasanya di depan rumah atau di tepi jalan yang diangkut dengan menggunakan sepeda motor, becak atau gerobak dorong. Proses-proses kegiatan berupa tahap persiapan (menyiapkan peralatan dan bahan dasar yang akan dibuat) kemudian tahap pengolahan atau pembuatan makanan (berupa membuat makanan dengan menggunakan alat-alat masak dan kompor) yang keduanya dilakukan di dapur setelah itu memamerkan barang dagangan (dengan

<sup>23</sup> Wawancara Dengan Penduduk Setempat

menggunakan meja kursi) di warung makan dan penyimpanan barang dagangan (berupa persediaan makanan pada rak dapur) pada warung makan. Warung makan sudah mempunyai akses yang jelas karena terletak di depan rumah dan di tepi jalan. Untuk warung makan yang bercampur dengan tempat tinggal hanya bisa dijangkau oleh pejalan kaki dan kendaraan roda dua.



Skema 2.4 Kegiatan Pembuatan Sablon<sup>24</sup>

- Kios

Kegiatan transaksi yang berupa kios menyatu dengan rumah tinggal atau di depan toko. Proses kegiatannya antara lain tahap persiapan (menyiapkan barang-barang dagangan dan perlengkapan yang akan dijual) kemudian memamerkan barang dagangan (dengan menggunakan lemari ataupun rak) setelah itu penyimpanan barang (dilakukan di gudang ataupun pada dapur). Untuk tahap persiapan dan memamerkan barang dagangan dilakukan di dalam kios, sedangkan tahap penyimpanan barang dagangan dilakukan di dalam kios dan di rumah.

<sup>24</sup> Wawancara Dengan Penduduk Setempat

Tahap Kegiatan	Pelaku	Ruang Luar & Dalam	Alat
Persiapan	2 orang		
Memamerkan Barang Dagangan	2 orang	Di kios (1 x 1 meter)	- Meja - Kursi - Lemari
Penyimpanan Barang	2 orang	Di dalam kios (1 x 1 meter)	Lemari
		- akses agak jelas. - sirkulasi hanya untuk pejalan kaki dan kendaraan roda dua	

Skema 2.5 Kegiatan Pembuatan Sablon<sup>25</sup>

- Toko

Kegiatan bertransaksi berupa toko dilakukan menyatu dengan tempat tinggal agar pengawasan lebih mudah. Tahap-tahap kegiatan berupa tahap persiapan (menyiapkan barang dagangan dan perlengkapan yang akan dipamerkan) kemudian memamerkan barang dagangan (dengan menggunakan lemari dan rak) setelah itu penyimpanan barang dagangan pada gudang. Untuk tahap persiapan dan memamerkan barang dagangan dilakukan di dalam toko. Pada tata ruang luar sudah terdapat sirkulasi untuk kendaraan roda dua dan empat serta pejalan kaki, tapi belum terdapat tempat parkir dan penampilan bangunan belum mencerminkan sebuah ruko.

<sup>25</sup> Wawancara Dengan Penduduk Setempat

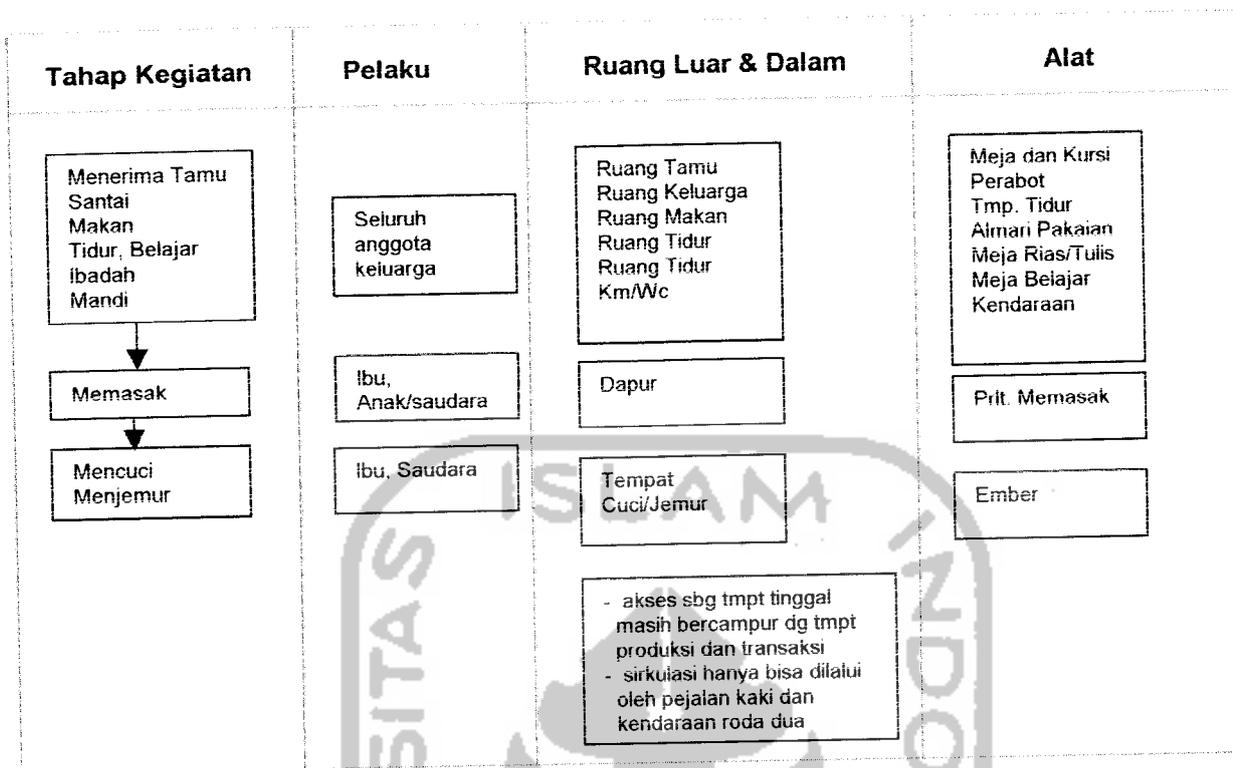
Tahap Kegiatan	Pelaku	Ruang Luar & Dalam	Alat
Persiapan	2 orang		
Memamerkan Barang Dagangan	3 orang	Di toko (3 × 3 meter)	- Meja - Kursi - Lemari
Penyimpanan Barang	2 orang	Di gudang (2 × 1,5 meter)	- Lemari
<p>- sudah terdapat sirkulasi untuk kendaraan roda empat tapi tidak terdapat tempat parkir. - akses sudah jelas hanya penampilan bangunan yang belum mencerminkan sebuah ruko.</p>			

Skema 2.6 Kegiatan Pembuatan Sablon<sup>26</sup>

### c. Kegiatan Bertempat Tinggal

Bertempat tinggal berarti kegiatan manusia untuk mendiami tempat yang menampung segala aktivitas kegiatan rutin setiap harinya dan berfungsi untuk tempat berlindung (Poerwodarminta, 1976). Yang dimaksudkan dengan rumah tinggal adalah rumah yang fungsinya murni sebagai tempat tinggal saja. Rumah sebagai tempat tinggal biasanya hanya mampu mewadahi kegiatan yang biasa dilakukan kebanyakan orang, seperti tidur, makan, memasak, belajar, mencuci, dll.

<sup>26</sup> Wawancara Dengan Penduduk Setempat

Skema 2.7 Kegiatan Pembuatan Sablon<sup>27</sup>

## 2.3 Optimasi Ruang

### 2.3.1 Pengertian Optimasi Ruang

Mengusahakan tingkat kegunaan ruang yang memenuhi fungsi dan persyaratan kenikmatan tertentu dari berbagai segi yang mempunyai relevansi dan menunjang pengaturan ruang-ruang<sup>26</sup>.

### 2.3.2 Dasar Optimasi Ruang

#### a. Kaitannya dengan kegiatan/bersifat non fisik

- Berdasarkan rumusan atau ketentuan yang didapat dalam penentuan pola unit kegiatan minimal yang optimum.
- Berdasarkan pada pola dasar modul yang optimum.

#### b. Dalam kaitannya dengan ruang/bersifat fisik

- Berdasarkan pada persyaratan perumahan seperti:
  - Struktur
  - Penghawaan dan pencahayaan
  - Mekanikal dan elektrikal

<sup>27</sup> Wawancara Dengan Penduduk Setempat

<sup>28</sup> Syaifullah MJ, Studi Optimasi Ruang Laboratorium Kasus Balai Teknik Kesehatan Lingkungan, Tesis Tugas Akhir Jurusan Arsitektur FT-UGM, 1979

- Façade, material, citra visual dan bentuk massa
- Kebutuhan fasilitas penunjang kegiatan
- Berdasarkan kebutuhan minimal fasilitas yang menunjang kegiatan keseharian penghuni.
- Berdasarkan pola dasar yang dipakai pada kegiatan keseharian penghuni.
- Berdasarkan dan berkaitan erat dengan segala ketentuan atau rumusan yang mendasari penentuan pola dasar dalam kegiatan minimal keseharian penghuni.

Pendekatan pada optimasi kegiatan keseharian penghuni:

- Merupakan pendekatan optimum pada kegiatan keseharian untuk mengoptimalkan kegiatan guna mendapatkan pola dasar unit kegiatan minimal yang optimum:
  - Jumlah anggota keluarga
  - Optimasi penggunaan peralatan
- Pola dasar unit kegiatan minimal yang optimum sebagai penentu untuk:
  - Pola Pola Dasar.
  - Pola Sirkulasi

### 2.3.3 Fasade, Material Dan Citra Visual Bangunan

#### a. Fasade

Fasad merupakan elemen arsitektural yang paling penting dalam mengkomunikasikan fungsi dari suatu bangunan. Fasad merupakan elemen yang pertama kali memperlihatkan ekspresi bangunan kepada seorang pengamat. Fasad pada bangunan di Rt 01 didominasi sebagai kawasan perdagangan.

#### b. Material/Bahan Bangunan

Bahan bangunan merupakan elemen terkecil yang akan membentuk ekspresi bangunan. Memilih bahan bangunan yang tepat akan dapat membentuk citra yang ingin diungkapkan oleh seorang arsitek. Sebuah bangunan yang sama akan menjadi berbeda jika menggunakan bahan bangunan yang lain

#### c. Citra Visual Bangunan

Citra visual merupakan cara utama yang digunakan arsitek untuk berkomunikasi, sebagian karena cara yang telah dikembangkan profesi dan sebagian karena penglihatan yang merupakan salah satu bentuk persepsi yang paling jelas (Catanese-Snyder,1979). Tiga hal yang harus disepakati dalam memilih alternatif yang paling efektif dalam memberikan citra visual yang tepat pada bangunan, yaitu sebagai berikut:

- makna yang dimaksud oleh bangunan dan bentuk atau citra sehubungan dengan makna.
- Relatif pentingnya arti yang diekspresikan.
- Terdapat tatanan logis pada konstruksi bangunan yang akan mengembangkan citra ini secara visual sekaligus memberikan selubung fisik.

Citra pada Kawasan Rt 01 merupakan citra distrik yaitu distrik perdagangan yang terletak disepanjang Jl Juwana-Rembang dan Jalan Pasar Lama.

## 2.5. Studi Banding

### 2.5.1 Shifang Demonstration Project

#### A. Kondisi Fisik Bangunan

- Luas lahan : 128000 m<sup>2</sup>
- Jumlah unit : 1055 unit
- Kepadatan : 82,42 unit/Ha
- Lahan komersial : 59,22 %
- Open space + sirkulasi : 40,01%
- Luas bangunan : 144,320 m<sup>2</sup>
- Ruang publik : 12,000
- FAR : 1,222



Gambar 2.3 Site Plan (Shifang Demonstration Project)

## B. Karakteristik Sosial dan Solusi Rancangan

Pola kehidupan/karakteristik masyarakat adalah aktivitas di rumah dan aktivitas perdagangan. Ruang-ruang yang ditempati antara lain: toko-toko besar, toko-toko lokal, aktivitas perdagangan bergerak dengan menggunakan gerobak dan aktivitas rumah tinggal. Toko besar menyediakan barang dan pelayanan jasa untuk komunitas yang luas. Untuk toko besar penduduk mempergunakan ruang depan dari unit-unit rumah dan berada pada lantai satu. Toko-toko lokal/kios umum dengan ukuran luas 3-5 m<sup>2</sup> dan letaknya dekat dengan rumah dan pada tempat dengan mobilitas tinggi. Aktivitas rumah tangga dilakukan di halaman rumah, beranda atau teras.

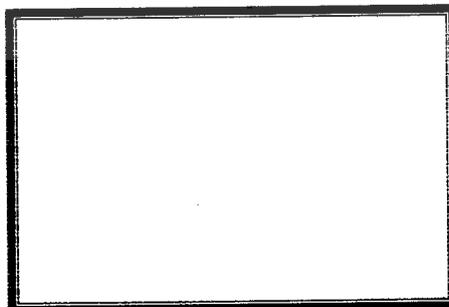
### 2.5.2 Rumah Susun Di Pluit Timur

#### A. Kondisi Fisik Bangunan

- Kondisi fisik dan data penghuni : 34.160 m<sup>2</sup>
- Jumlah unit : 480 unit rumah dengan tipe 36
- Jenis dan kondisi bangunan : bangunan bertingkat 4, kondisi bangunan permanen dengan struktur beton.
- Fasilitas lingkungan : tempat bermain, ruang serbaguna, telepon umum, ruang terbuka, musholla, antena parabola, listrik, air, PDAM.
- Tahun dibangun : 1984

Data penghuni hingga tahun 1995 adalah:

- Jumlah unit disewakan dan tersewakan : 476 unit
- Jumlah penghuni : 1500 orang
- Pedagang : 300 orang (20%)
- Swasta/karyawan : 1050 orang (70%)
- Mahasiswa/pelajar : 150 orang (10%)



Gambar 2.4 Site Kawasan Rumah Susun Di Pluit Timur

## B. Karakteristik Sosial

Karakteristik sosial menyangkut manusia dan aktifitas, yaitu aktivitas di rumah dan aktivitas perdagangan, berupa toko, jasa, jasa dan bisnis produk. Kegiatan bisnis yang dilakukan dalam rumah tidak hanya dikerjakan oleh anggota keluarga, tetapi juga dengan memperkerjakan karyawan. Blok rumah MD, ME dan MF yang digunakan untuk dagang/bisnis pada malam hari sangat ramai dengan penghuni yang memanfaatkan fasilitas dagang, karena seolah-olah segala kebutuhan dari penghuni dapat dipenuhi disini.

#### C. Bentuk massa bangunan

Masa bangunan menggunakan pola cluster dengan ruang bersama/open space terletak di tengah blok bangunan dengan dua jalur pencapaian ke bangunan. Pencapaian ke site dengan pola linier dan tegak lurus dengan jalan utama. Terdapat 6 unit rumah dalam setiap blok bangunan. ruang-ruang publik yang terdiri dari ruang terbuka, taman bermain, tempat olahraga, musholla, ruang serbaguna, telepon umum, listrik, air, parabola dan PDAM menjadi sistem layanan publik pada rumah susun di Pluit Timur dan pola persebarannya dekat dengan tiap-tiap blok bangunan dengan jarak jangkauan yang nyaman bagi penghuni dan dengan jarak jangkauan yang nyaman pencapaian dan sirkulasi menjadi mudah.

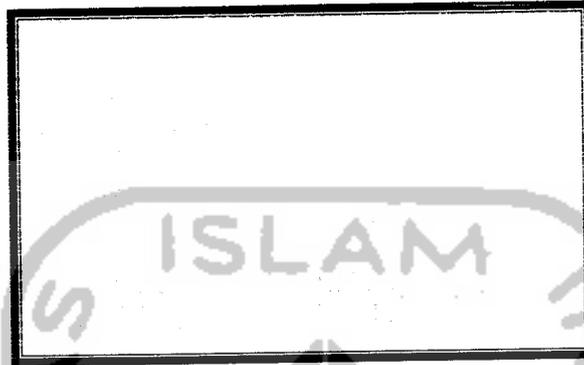
#### D. Modifikasi Ruang Dalam Pada Ruko

Unit rumah dengan tipe 36, yaitu dengan 1 ruang keluarga, 2 ruang tidur, 1 km/wc, 1 dapur dan teras sebagai tempat jemuran terdapat perubahan unit rumah sebagai kegiatan bisnis yaitu dengan penambahan ruang dan penghilangan dinding permanen (@30%), penambahan dinding permanen dan membuat partisi untuk memisahkan kegiatan bisnis dan rumah (@10%), penambahan ruang tidur dan perawatan (@5%) dan lain-lain (10%). Dari hal di atas dapat diambil kesimpulan bahwa perubahan-perubahan yang dilakukan penghuni terhadap unit rumahnya didasari oleh alasan antara lain: kegiatan yang mix-use dalam rumah yaitu rumah dan bisnis, maka lambat laun fungsi rumah sebagai tempat untuk hidup menjadi bergeser. Hal ini karena kegiatan bisnis mendatangkan untung yang cukup besar dan selain itu juga terdapat perubahan dalam unit rumah untuk memperjelas pemisahan antar kegiatan bisnis dan rumah adalah usaha untuk menjaga privasi dari ruang untuk keluarga. Pemakaian ruang untuk kegiatan bisnis dengan lokasi kegiatan bisnis, yaitu:

- Di luar unit rumah : - diperluas ke area publik : 25 %
- tidak diperluas ke area publik : 25 %
- Di dalam unit rumah : 50 %

Dalam melaksanakan kegiatan bisnis di rumah, kegiatan dilakukan didalam unit rumah dan ruang antara di dalam unit rumah dan di luar unit rumah. Kegiatan yang

diperluas sampai area publik adalah sebagai fungsi rumah makan. Sedangkan yang tidak diperluas ke area publik adalah toko kelontong dan pembuatan kue dengan memanfaatkan teras. Bagi bisnis yang ada di dalam unit rumah, sebagian besar memanfaatkan ruang keluarga dan menghilangkan sekat antara ruang keluarga dan dapur. Dalam pemanfaatan ruang di rumah dilihat kecenderungan melakukan kegiatan bisnis dan kegiatan bertempat tinggal, yaitu sebagai berikut:



Gambar 2.5 Pola Pemanfaatan Ruang Rusun Pluit Timur