

ANALISA PENERAPAN RUMAH SUSUN DI PERMUKIMAN
KELURAHAN SEKAYU SEMARANG

4.1. Macam Rumah Susun di Kelurahan Sekayu Semarang

Berdasarkan dari tinjauan masyarakat di Kelurahan Se kayu Semarang, maka rumah susun yang dapat diterapkan diper mukiman tersebut ditinjau dari aspek-aspek berikut :

4.1.1. Aspek Kualitas

Aspek kualitas yang dapat diterapkan dalam rumah susun adalah dengan kualitas Sedang dan Murah, yaitu untuk go longan masyarakat menengah ke bawah.

4.1.2. Aspek Teknologi

Dengan rumah susun yang berkualitas sedang dan murah maka teknologi konvensional. Hal ini dalam menggunakan teknologi konvensional diharapkan dapat menyerap tenaga kerjadari masyarakat setempat, terutama dalam pewardahan/pengadaan komponen sederhana dari suatu konstruksi. Dilihat dari - data sebagian masyarakatnya banyak juga sebagai tukang atau kuli bangunan.

4.1.3. Aspek Pemilikan

Pemilikan dalam rumah susun di Kelurahan Sekayu Sema rang merupakan upaya pemenuhan tuntutan penataan tata ruang kehidupan kota yang dikompromikan terhadap kebutuhan masyarakat setempat, dengan harapan agar mereka dapat tinggal de ngan tetap selamanya. dengan memberikan hak atas guna bang unan melalui sertifikat pemilikan ruang di rumah susun.

Sebagaimana yang dijelaskan pada proyek pembangunan- Rumah Susun di Pekunden, tata cara penghunian pemilikan ru-

mah susun adalah sebagai berikut :

- a. Satuan rumah susun dapat dihuni dengan cara sewa, kontrak atau kredit.
- b. Masa kredit pemilikan dapat dipilih antara 5 tahun, 10 tahun, 15 tahun dan 20 tahun.
- c. Sewa beli dilakukan antara penghuni dengan Kotamadya Daerah tingkat II Semarang.
- d. Pemakaian ruang usaha berdasarkan Sewa.
- e. Pemilikan satuan rumah susun diberikan tanda bukti Hak milik berupa sertifikat Hak milik atas satuan rumah.
- f. Harga minimal pokok / indek Rp 6.000.000,00 bagi penghuni lama, bagi penghuni baru yang menghendaki akan ditetapkan kemudian oleh Pemda Semarang. ⁹⁾

Dengan demikian adanya kepastian hukum yang jelas me-
rasa memiliki rumah susun tersebut, begitu pula yang akan di-
diterapkan di kelurahan Sekayu Semarang karena sama-sama me-
miliki daerah Kecamatan Semarang Tengah serta karakter ma-
syarakat yang hampir sama pula. Hal ini Pemda Semarang sudah
banyak memberikan kebijakan dalam memikirkan masyarakat ko-
ta khususnya kepadatan penduduk dan bangunan serta masyara-
kat yang berpenghasilan rendah.

Penghuni rumah susun diprioritaskan bagi masyarakat-
yang tempatnya terkena proyek sedangkan masyarakat diluar -
lokasi dapat menempati dengan syarat-syarat yang ditetapkan
oleh Kotamadya Dati II Semarang. Sedangkan lantai 1 adalah-
milik Pemda Kotamadya untuk tempat usaha, untuk lantai 2 -
dan lantai 3 dan 4 dimiliki oleh penghuni rumah susun. Tem-
pat usaha tersebut diprioritaskan bagi penghuni rumah susun
9). Ibid

atau pengusaha yang akan menciptakan lapangan kerja bagi penghuni rumah susun yang memerlukan pekerjaan dan lainnya yang dipandang layak serta serasi dengan lingkungannya. Adapun tinjauan dari rumah susun tersebut yakni dari unit terkecil dengan type 27 ada 73 unit, type 54 ada 10 unit dan type 81 ada 5 unit kebutuhan ini berada di rumah susun Pekunden, sebagai perbandingan untuk diterapkan di rumah susun Kelurahan Sekayu Semarang.

Dalam hal atas pemilikan rumah susun ini Pemda Semarang memberi kebijaksanaan berupa :

Harga lahan penduduk dan harga bangunannya dihargai dan diganti rugi dengan uang, karena bentuk-bentuk rumah yang berbeda-beda seperti semi permanen dan non permanen maka tidak standart ketentuannya hal ini disesuaikan dan adanya kebijaksanaan, maka pemerintah memberi kebijaksanaan sendiri dalam artian yang sesuai. Sedangkan dana dari ganti rugi tersebut digunakan sebagai jaminan unag muka untuk pemilikan rumah susun tersebut, keterangannya adalah untuk standar pemilikan dengan nilai 6 juta dapat memiliki type 27 sedangkan 12 juta untuk type 54 dan diatas 12 juta untuk type 81. Untuk harga yang kurang dari 6 juta atas nilai jaminan tersebut maka penghuni diwajibkan mencicil sisa kekurangannya yakni dengan perharinya Rp 1.300,- atau perbulannya dengan membayar lunas yaitu Rp 49.000, dengan demikian penghuni tersebut merasa memiliki rumah susun dengan type yang sudah ditentukan, begitu pula variasi type yang sudah ditetapkan dengan harga sesuai kebijakan Pemda Semarang. 10)

10). Wawancara langsung dengan Ir. Fauzy DPU Bidang Perumahan dan Permukiman Semarang.

Untuk tahapan Pembangunan rumah susun, masyarakat - yang terkena proyek tersebut diberikan alternatif pemindah-an dengan cara ;

- Penghuni diberi uang kontrak selama masa konstruksi + sa-tu tahun.
- Penghuni disediakan tempat tinggal sementara disediakan - Penda oleh satu barak/asrama/pemondokan.
- Penghuni di silahkan pindah sendiri-sendiri tanpa uang - kontrak dan tanpa disediakan rumah kontrak.

Dari ketentuan yang ditetapkan oleh Pemerintah terse-but maka Pemilikan atas rumah susun tersebut jelas dalam pe-nggunaanya. Penghuni yang akan menempati akan merasa memi-liki rumah susun dengan type yang sesuai perilaku masyara - kat tersebut dan adanya batasan yang jelas dari sistim per-uangannya yang dapat dilihat bentuk denah dan potongan type tiap rumah susun tersebut, serta dari pembangunan yang je-las dan adanya pemberian sertifikat atas hak pemilikan dari Pemerintah Daerah Tingkat II Kotamadya Semarang.

4.2. Sistim Perumahan

Berdasarkan analisis kehidupan dirumah susun, dan - analisis kemungkinan dalam pewadahan perilaku yang ada seka-rang maka pembahasan ini merupakan penerapan perumahan da - lam rumah susun yang sesuai dengan permukiman Kelurahan Se-kayu Semarang.

a. Pengertian

- Pola tata ruang

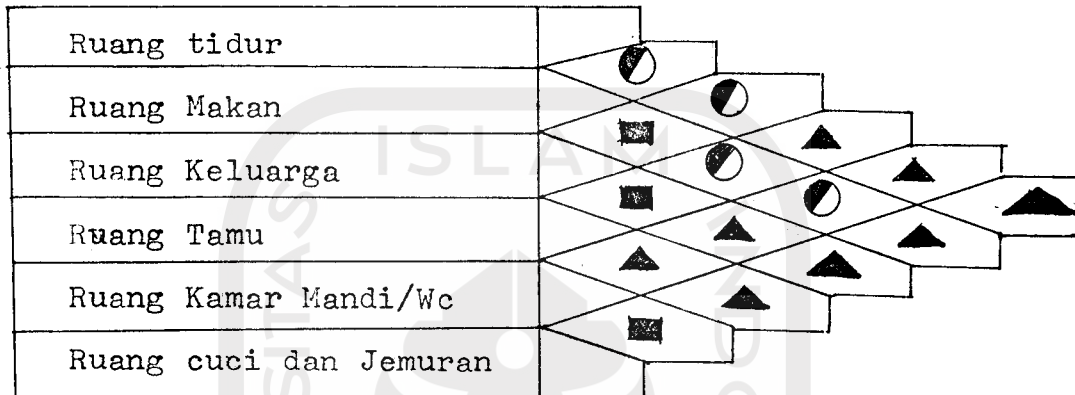
Pola tata ruang yang dimaksudkan disini sebagai bentuk hubungan berbagai jenis ruang yang di organisasikan un

tuk pewadahan kegiatan yang ada.

- Program peruangan

Dimaksudkan disini sebagai upaya untuk menunjukkan ruang-ruang yang diperlukan dan kebutuhan luasannya.

b. Kebutuhan Ruang dan tata Hubungannya.

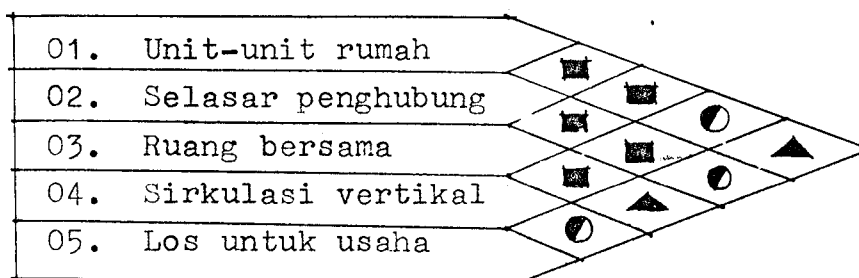


- Gambar diatas tersebut merupakan Kebutuhan ruang unit.
Tingkatan hubungan ruang :

- Hubungan Erat secara langsung
- ◐ Hubungan Kurang erat
- ▲ Hubungan Tidak erat

Kebutuhan ruang ini merupakan salah satu contoh pengembangan ruang-ruangnya, sedangkan keinginan dari penghuni bisa mengatur sesuai kehendak masing-masing pemakainya, melalui desain dinding partisi yang bisa dirubah sesuai dengan keinginan penghuninnya, tidak terkecuali ruang tidur.

- Kebutuhan ruang unit hunian/blok



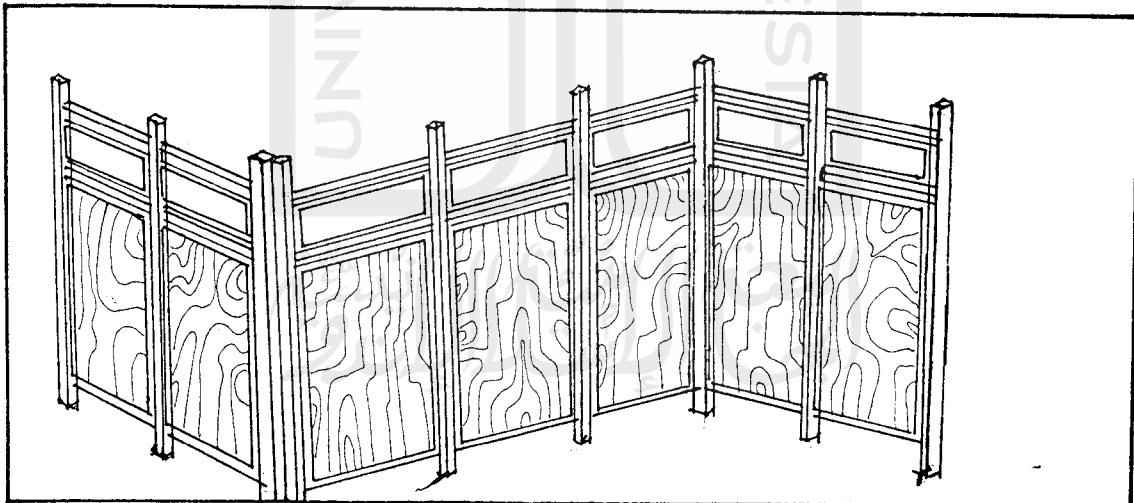
- Kebutuhan ruang lingkungan

01. Unit-unit hunian
02. Taman bermain
03. Fasilitas olah raga
04. Masjid

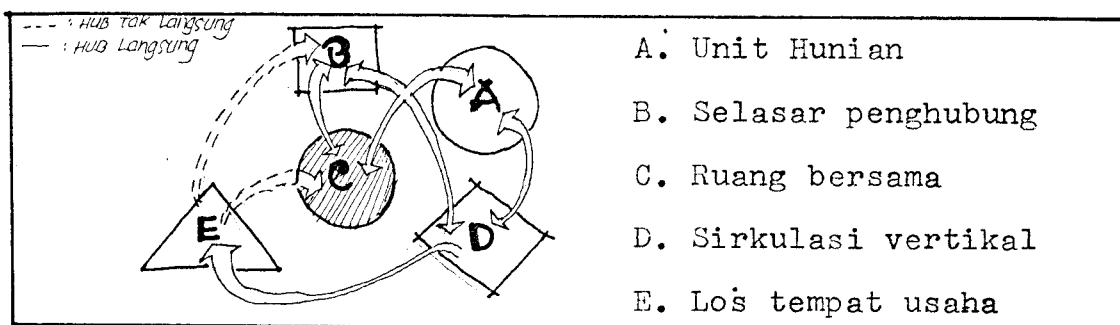
c. Organisasi Ruang

Organisasi ruang ini ditentukan oleh masing-masing penghuni sesuai perilakunya dan pemecahannya melalui dinding partisi yang sudah dibentuk dengan modul, misal dengan type 27 atau type 36 ruang bisa dikelola sesuai dengan keinginan penghuninya melalui bentuk dari dinding partisi tersebut, terutama untuk ruang semi privat dan publik.

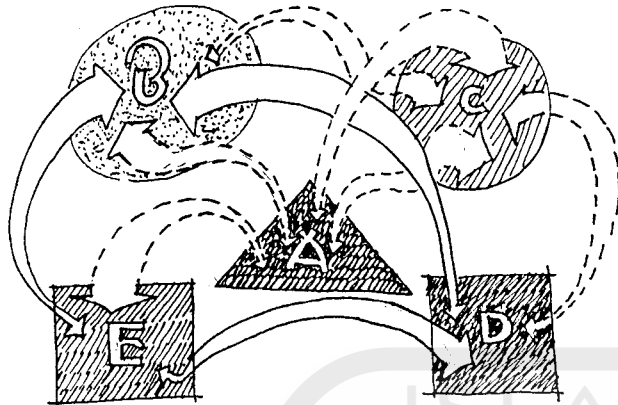
Gambar dinding partisi untuk unit rumah hunian.



- Unit hunian/blok



- Ruang-ruang Lingkungan



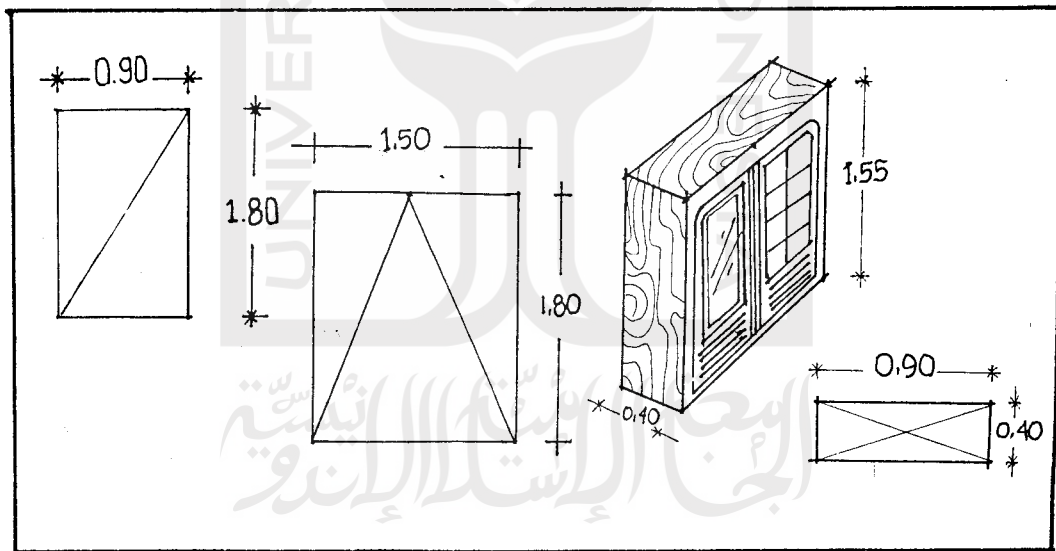
Keterangan :

- A. Unit hunian/blok
- B. Taman bermain
- C. Los tempat usaha
- D. Masjid
- E. Fasilitas olah raga

d. Besaran Ruang unit Rumah

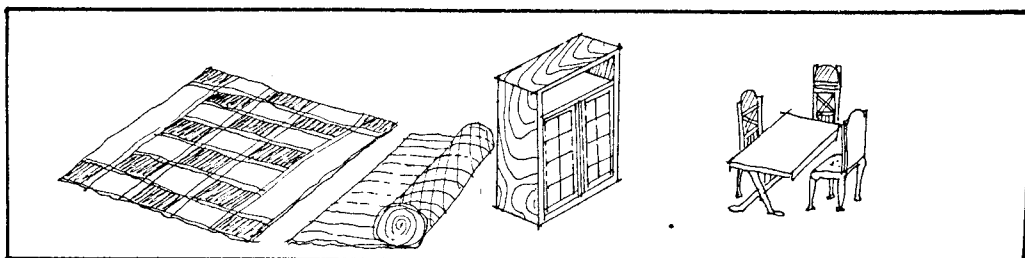
1. Ruang tidur

Fasilitas tempat tidur dan almari



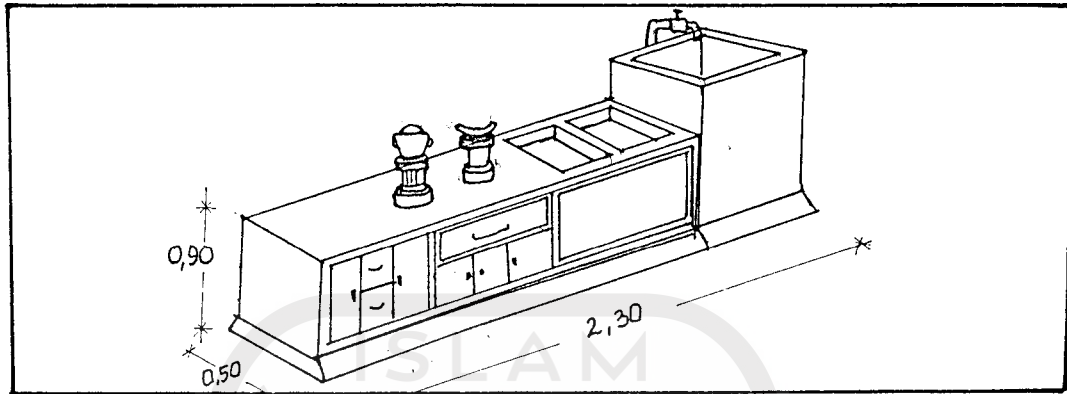
2. Ruang makan

Fasilitas meja, kursi dan lemari' atau tikar sebagai -
sekedar untuk lesehan.

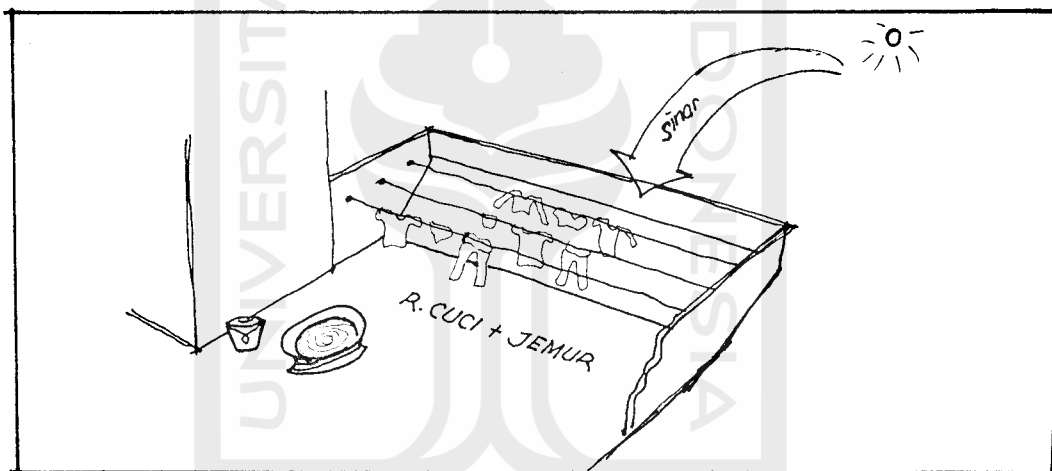


3. Ruang dapur

Fasilitas : meja untuk peralatan dapur

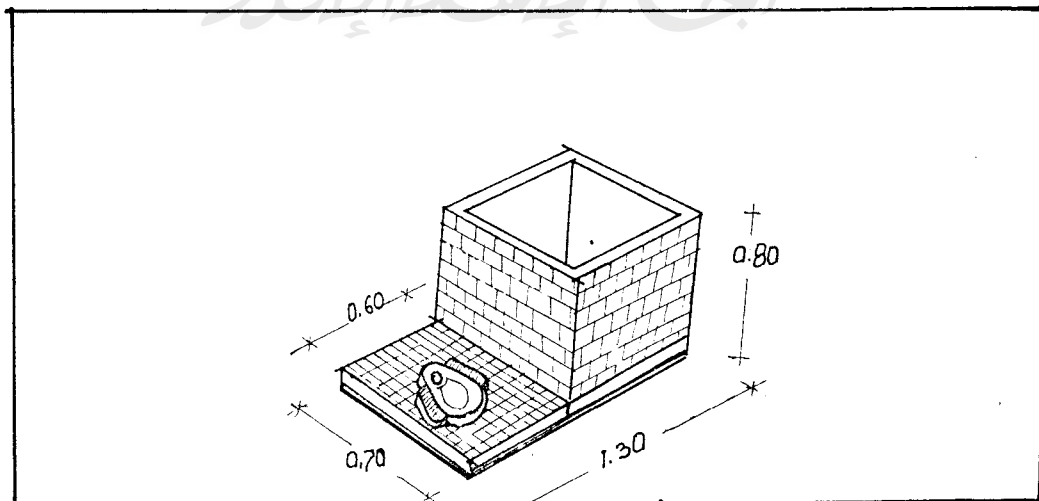


4. Ruang cuci dan jemur

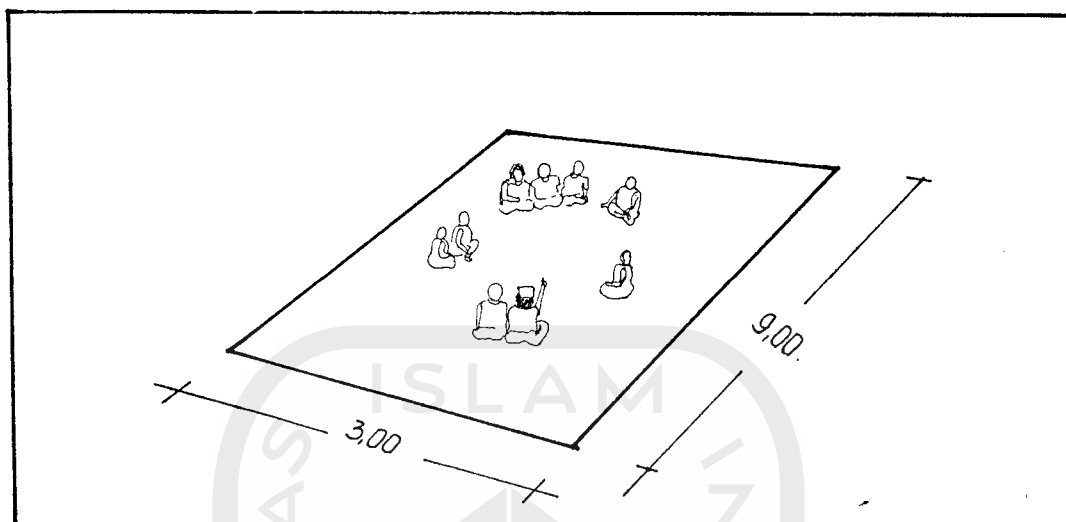


5. Lavatory (Km/Wc)

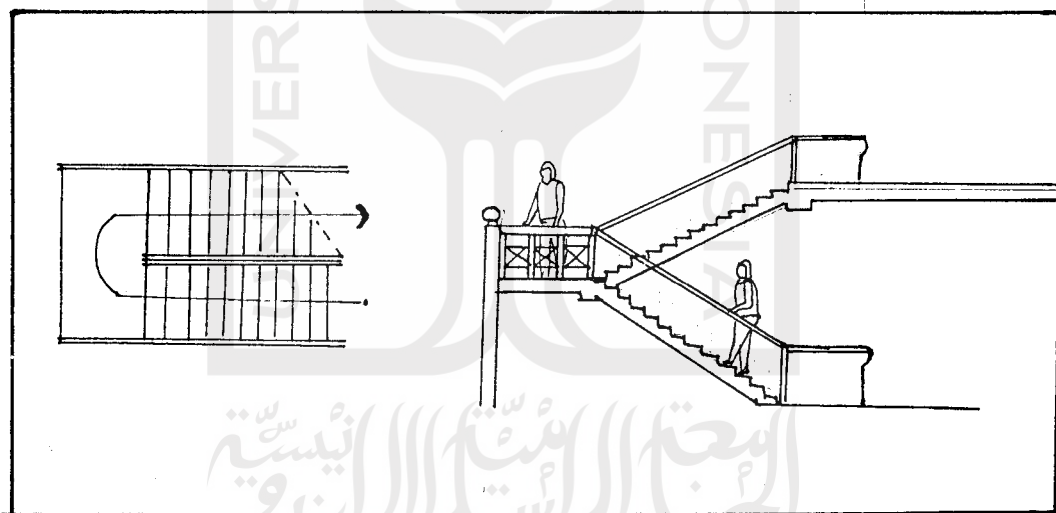
Fasilitas bak mandi dan kloset



6. Ruang bersama/ pertemuan

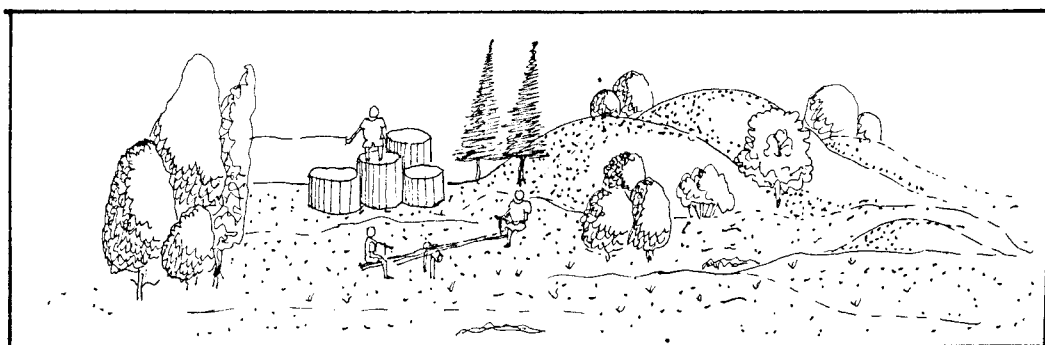


7. Sirkulasi vertikal



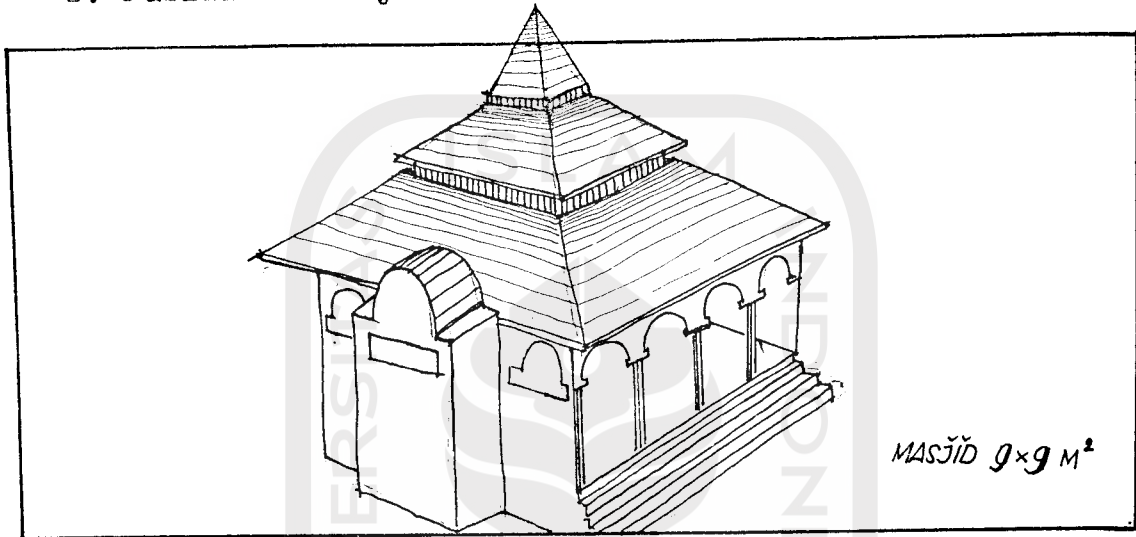
e. Ruang-ruang lingkungan

1. Taman bermain



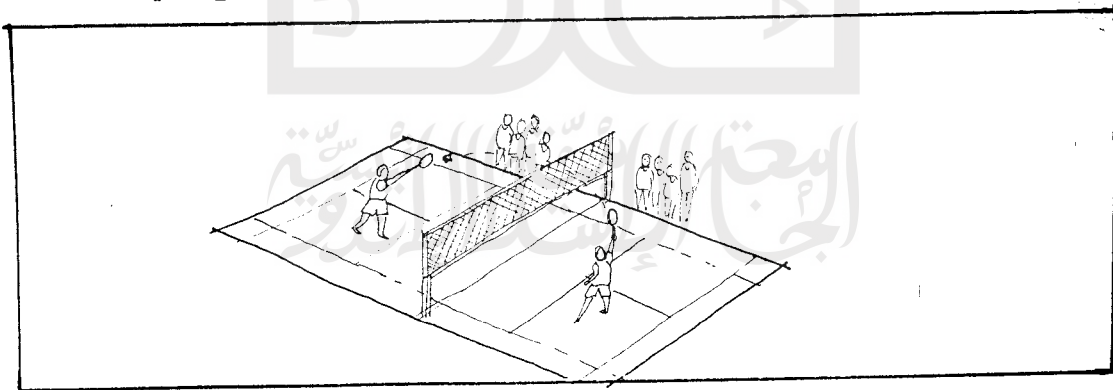
Kawasan penghijauan ini dimanfaatkan sebagai pemusat an area rekreasi dan bermain, akan tetapi untuk pewadahan - aktivitas bermain di dekat blok-blok bangunan rumah susun- dan disediakan pedestrian dan tanam-tanaman

2. Fasilitas masjid

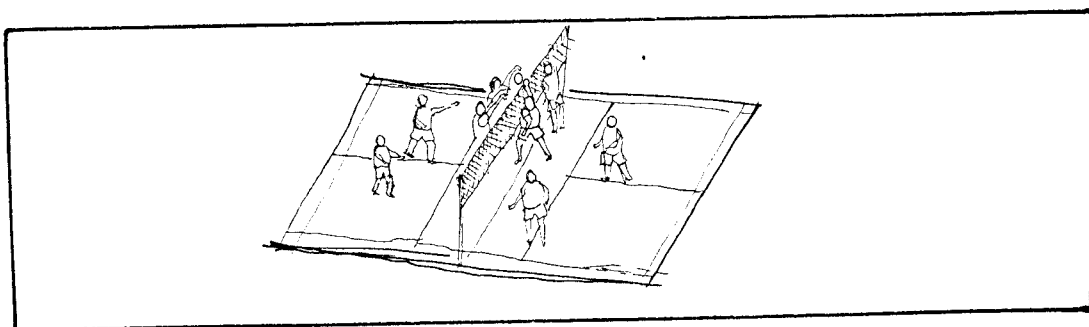


3. Fasilitas lapangan olah raga

Lapangan badminton



lapangan bola volly



f. Tata ruang makro

- Lokasi

Rencana tata ruang

Berdasarkan tuntutan fungsi primer kehidupan kota yang menghendaki keindahan dan kesegaran lingkungan, serta tuntutan fungsi sekunder dari kehidupan kota masyarakat-setempat yang membutuhkan untuk tetap tinggal di permukiman tersebut maka tata ruang permukiman di kelurahan Sekayu diupayakan untuk memenuhi tuntutan berupa kawasan dipusat kota tersebut dari Perkantoran, pertokoan dan permukiman. Dengan peremajaan permukiman yang sebagian lainnya dimanfaatkan sebagai jalur hijau. Lokasi untuk penghijauan adalah sepanjang tepi sungai kecil di lokasi tersebut dengan ketentuan jalur hijau ini bebas dari bangunan dan dibuat jalan pencapaian ke bangunan dengan taman jalan pada tepi sungai tersebut.

Tata ruang bangunan

Lokasi untuk perumahan yang tidak termasuk jalur hijau digunakan sebagai rumah susun dengan masa bangunannya.

- Site

Site pada lokasi untuk perumahan diperuntukan untuk peruangan fasilitas lingkungan dan site untuk rumah susun.

g. Tata ruang mikro

- Ruang hunian unit rumah

Ruang tidur

Dalam pewardahan rumah susun dibedakan atas unit rumah de

ngan kamar tidur dan unit rumah tanpa kamar tidur. Ruang be-
rupa kamar tidur ini sebaiknya mewadahi perilaku meruang -
individu yaitu :

- Aktivitas tidur
- Berganti pakaian
- Hubungan suami istri

Untuk unit rumah tanpa kamar tidur, ruang tidur untuk anak dapat diatasi dengan peruangan horizontal dan peruangan tem-
porer, sedangkan untuk orang dewasa diwadahi dengan peruang-
an yang terisolasi.

Ruang sumai istri

Untuk mewadahi perilaku hubungan suami istri harus terpisah dari kegiatan lainnya, sehingga untuk unit rumah dengan sis-
tim pewadahan dengan menerapkan peruangan yang terisolasi -
melalui dinding masif, sehingga kegiatan hubungan suami is-
tri tersebut tidak dapat diketahui orang lain atau keluarga

Ruang makan

Pewadahan ruang makan ini tergantung dari pada type pola me-
ruangnya, misal dengan type 27 untuk ruang makan ini bisa
fleksibel dalam artian sehabis makan dapat digunakan ke gu-
naan/fungsi lainnya seperti untuk keluarga tambahan ruang.
Sedangkan untuk type 9 kurang perlu karena masih hidup sen-
diri/bujangan, akan tetapi adanya ruang servis dan publik.
Untuk type 54 dapat langsung memiliki ruang makan karena -
type tersebut lebih leluasa tinggal kemauan dari pemakainya
untuk menempatkan ruang makan tersebut hanya melalui din -
ding partisi untuk mengatasi masalah tersebut.

Ruang dapur

Dalam beraktivitas memasak harus terisolir dari ruang dalam lainnya. Apabila pewadahan kegiatan ini memanfaatkan ruang makan, yaitu dalam bentuk Pantry, maka ruang makan dengan pantry tersebut harus terpisah dari ruang lainnya dan hubungan langsung dapat dilakukan dengan cara memberikan pintu penghubung. Ruang dapur ini menyangkut hal yang pribadi bagi setiap kepala rumah tangga, maka perlu adanya ruang dapur tersebut untuk urusan dalam tiap keluarga.

Ruang Cuci dan Jemur

Kegiatan mencuci ini berhubungan langsung dengan kamar mandi secara langsung, sedangkan bagian atas ruang cuci dapat digunakan untuk menjemur pakaian dalam hunian sedangkan kalau dibuatkan di sekitar Kel. Sekayu terutama di lingkungan lantai dasar maka akan terjadi kekacauan dalam menjemur pakaiannya karena harus turun tangga dulu. Untuk ruang jemuran ini harus terkenalangsung sinar matahari langsung dan penempatan ruang jemuran harus hindari terhadap pandangan langsung yang menimbulkan efek-pandangan yang tidak baik. Maka massa-massa dari bangunan rumah susun harus saling menutupi sisi tempat ruang jemurannya.

Ruang mandi dan Wc

Ruang kamar mandi ini menyangkut hal yang sangat pribadi sekali maka perlu pemecahan ruang yang tertutup agar tidak diketahui oleh orang lain, begitu pula dengan Wc .

- Ruang-ruang unit hunian/blok

Unit-unit rumah

Dengan adanya perbedaan peruangan, maka untuk mengurangi variasi unit rumah yang akan direncanakan, perlu disederhanakan menjadi beberapa type. Type rumah yang sama di kelompokkan dan pengelompokan ini membentuk unit hunian. Kriteria penentu type rumahnya adalah berdasarkan faktor kapasitas penghuni yang akan diwadahi dan dikaitkan dengan kondisi rumah-rumah yang ada saat ini, serta sosial ekonomi masyarakat setempat. Karena rumah merupakan kebutuhan dasar disamping itu pertumbuhan kepadatan kota yang semakin meningkat, menuntut masyarakat agar dapat tinggal di lingkungan perumahan yang layak huni serta dapat mewisadahi keinginan perilaku masyarakat dengan peruangan yang polyvalent serta memberikan bentuk type-type peruangannya.

Berdasarkan analisis terhadap kondisi masyarakat setempat bahwa mereka merupakan masyarakat transisi yang masih cenderung kepada bentuk masyarakat sederhana menuju ke masyarakat moderen dengan tingkatan ekonominya sebagai golongan menengah kebawah, serta kondisi rumah yang ada sebagian merupakan ruang fleksibel, maka unit rumahnya :

1. Type 9 ; mampu mewisadahi untuk satu orang/bagi bujangan.
2. Type 27; type ini mewisadahi keluarga dengan anak-anak dengan kapasitas 4 orang dalam peruangannya.
3. Type 54; mewisadahi keluarga dengan anak dan remaja, ruang kamar tidur terisolasi dan ruang polyvalent serta ruang servis, kapasitas 5 orang atau lebih.
4. Type 81; Pada type besar ini berdasarkan dari kondisi -

si rumah yang ada saat ini, sebagian unit - rumahnya dihuni oleh keluarga yang berangg_o takan lebih dari 5 orang, tetapi pada pewa- dahan dirumah susun ini disediakan satu ty- pe besar, dengan 2 kamar tidur dan ruang ta- mu serta ruang makan dan ruang keluarga un- tuk kapasitas 8 orang. Dengan pertimbangan- tingkat ekonomi masyarakatnya, maka type be- sar ini diterapkan dalam bangunan rumah su- sun tersebut sedangkan ruang - ruang servis nya juga ruang yang permanen.

Selasar penghubung

Fungsi selasar ini sebagai penghubung antara unit rumah - dalam rumah susun, sehingga wajah sirkulasi maka penempat- annya harus mempertimbangkan unit rumah ataupun unit lain huniannya yaitu :

- Dapat mewadahi sirkulasi dua arah
- Harus cukup mendapatkan pencahayaan
- Tempat untuk bertatap muka para hunian

Ruang bersama

Untuk mewadahi perilaku meruang ketetanggan diantaranya - tetangga yang berdekatan, pada rumah susun harus disedia- kan tempat. Hal ini untuk memberi kesempatan untuk saling berinteraksi antar tetangga, sehingga disetiap lantainya- ada sebuah ruang bersama seperti ruang pertemuan atau pa- da lekukan selasar yang agak luas untuk komunikasi antar- tiap penghuni di tetangganya.

Sirkulasi Vertikal

Tangga yang digunakan sebagai sirkulasi penghubung antar-lantai harus diletakan pada tempat yang strategis dan mudah untuk dilihat serta cukup mendapatkan cahaya. Disamping itu tangga ada dua macam yaitu tangga utama dan tangga darurat.

Ruang los untuk usaha

Ruang los ini disediakan untuk pengembangan usaha dari penghuni dari tiap-tiap lantai dari rumah susun agar dapat digunakan untuk pemenuhan tambahan kebutuhan sehari-hari masyarakat setempat di rumah susun.

h. Tata ruang lingkungan

1. Unit hunian/blok

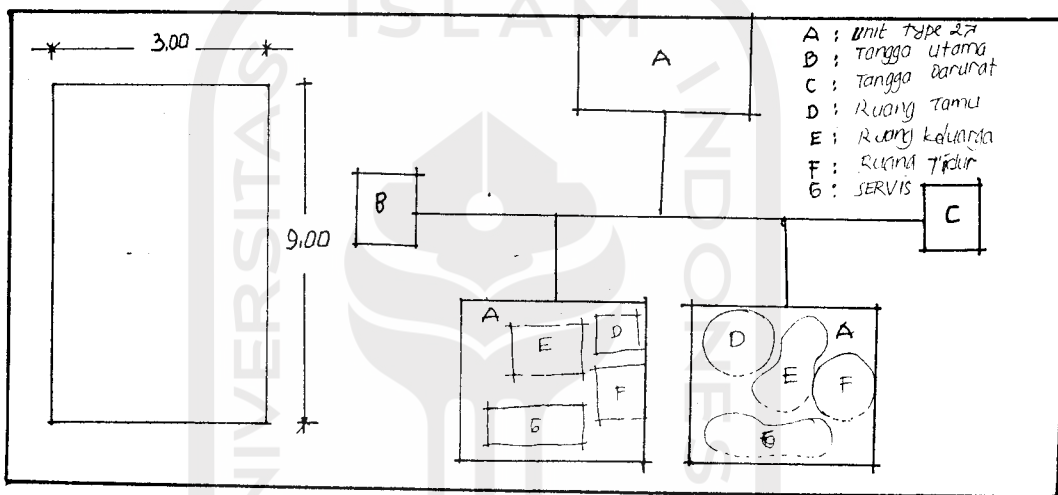
Beberapa pengelompokan untuk unit hunian pada setiap lantai dimungkinkan dari penggabungan beberapa type hunian yang berbeda asalkan perbedaan tersebut masih memiliki keselarasan. Pola unit pengelompokan hunian didasarkan atas beberapa pertimbangan yaitu :

- Faktor sosial psikologis, faktor ini sangat terasa pada perbedaan besaran unit rumah secara ekstrim. Antara unit type 27, type 54 dan type 81 terdapat perbedaan peruangan yang berbeda seperti halnya pada ruang tidur terdiri satu dan beberapa tempat tidur dan ke fleksibelan-dari fungsi ruang yang digunakan.
- Faktor pembebanan, faktor ini dengan mempertimbangkan sistim pembebanan terhadap bangunan, maka pada ruang an

tar lantai bangunanditentukan untuk lantai yang sesuai - yakni dengan megelompokan ruang-ruang dengan type yang sama agar pembebanan banguna merata disamping itu juga menghemat konstruksi karena bentuk yang sama dan merata sesuai type-typenya.

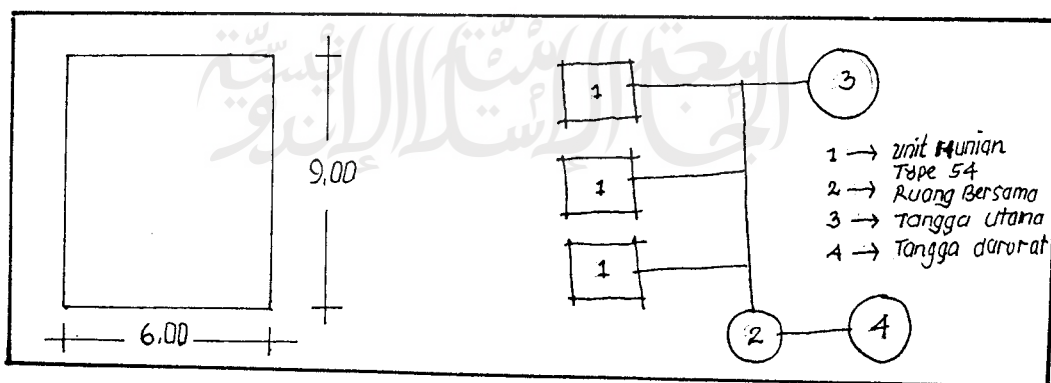
Pola hunian Type 27

Merupakan pengelompokan type unit rumah yang kecil ;

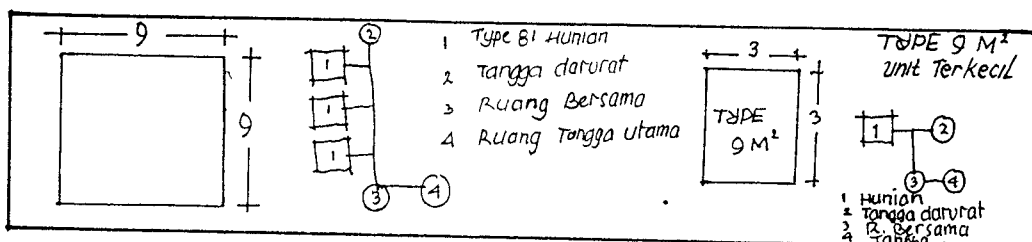


Pola hunian Type 54

Merupakan pengelompokan type unit rumah yang sedang :

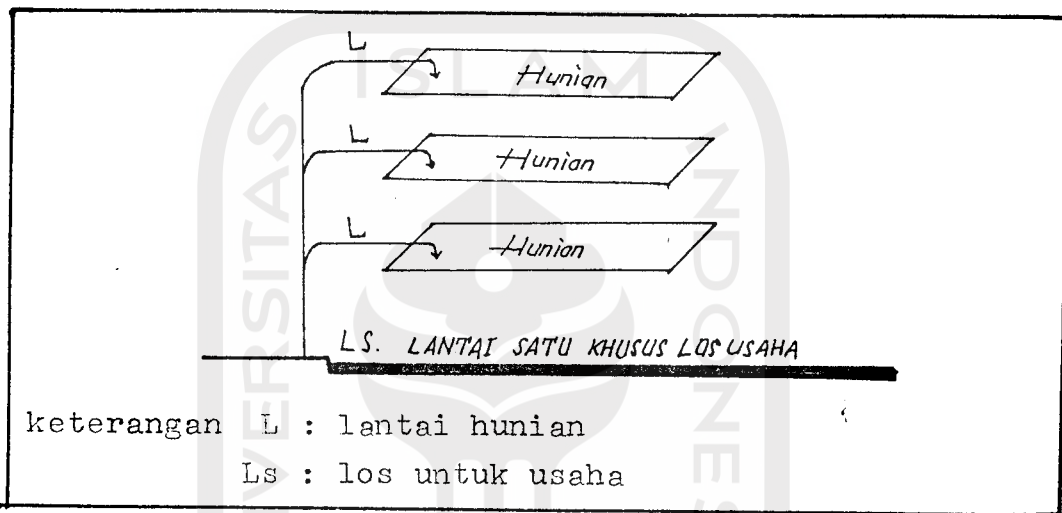


Pola Hunian type 81



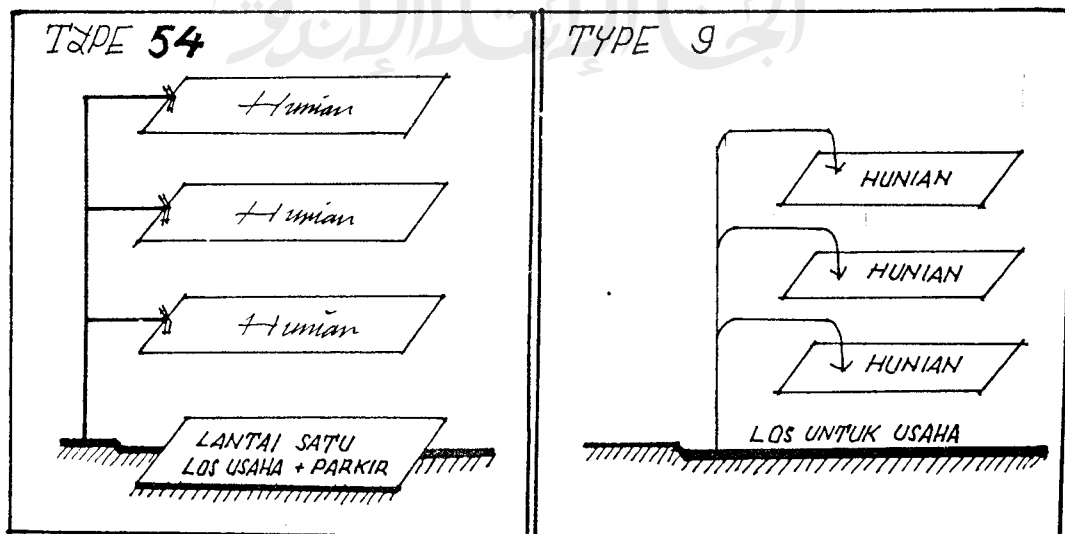
2. Tata ruang blok type 27

Yaitu merupakan pengelompokan beberapa unit hunian type 27 dengan tambahan los tempat usaha di lantai dasar dan sirkulasi lantai vertikal menggunakan tangga, maka jumlah lantai maksimal 4 lantai, tetapi tempat hunian-hanya 3 lantai sedang yang satu untuk los usaha.



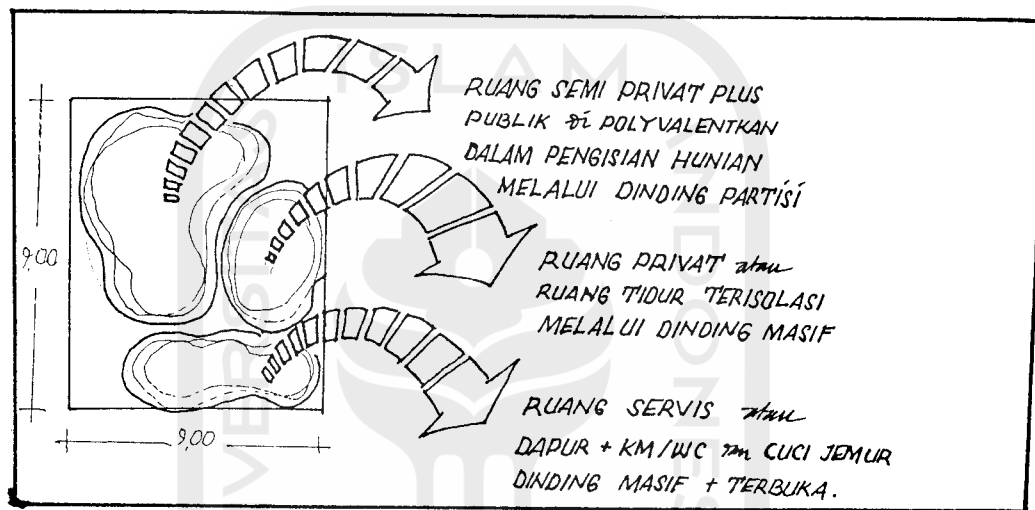
3. Pola tata ruang blok 54

Merupakan type sedang dengan ketentuan lantai berjumlah 4 lantai, diantaranya yang 3 lantai untuk hunian sedang lantai dasar sebagai los untuk usaha penghuninya



4. Pola tata ruang Type 81

Type ini merupakan ruang yang paling besar dari penggunaan hunian rumah susun ini, adapun dalam pengaturan - ruangnya ditentukan oleh kehendak penghuninya se - sesuai keinginan dari perilakunya dengan memberikan pemecahan melalui dinding partisi.



- Bentuk massa

Bentuk massanya berdasarkan type-type yang digunakan yakni dengan memanjang terdiri dari tiap-tiap unit mempunyai satu unit hunian massa.

- Sirkulasi

Pola pencapaian bangunan perlu mempertimbangkan arah - sirkulasi dari jalan raya kekomplek bangunan rumah susun - dan adanya jalan pedestrian menuju ke rumah susun.

- Taman bermain

Penataan permukiman dimaksudkan upaya mengurangi kepadatan bangunan dan peningkatan kualitas lahan kritis, per - baikan lahan yang ada sekaligus dimanfaatkan untuk penghijauan dan pertamanan berarti lahan terbuka disepanjang ja

lan masuk ke bangunan dan tepi sungai akan memberikan pan
dangan/view yang menarik dari taman jalan dan sungai ke -
cil, pemeliharanya menjadi tanggung jawab bersama dari -
penghuni setempat.

- Sinar matahari

Sinar matahari arahnya sangat menentukan dalam penempatan
jemuran dalam bangunan rumah susun agar pencahayaan dapat
masuk ke ruang jemuran serta memperhatikan pandangan ter
penampilan bangunan.

- Masjid

Dalam menempatkan masjid sebaiknya dekat dengan ruang ter
buka yakni pada tanah dasar agar upaya bisa digunakan un-
tuk pengembangan kegiatan di hari raya dan Jum'atan.

- Fasilitas olah raga

Fasilitas ini digunakan untuk kegiatan olah raga bagi war
ga penghuni rumah susun seperti kegiatan olah raga Bola -
volly dan Badminton, lokasi dekat dengan taman, bangunan.

4.3. Sistim Pengkondisian Ruang

4.3.1. Pengertian

Sistim peruangan yang digunakan terdiri dari ruang -
terbuka dan ruang tertutup atau sebagian terbuka, dengan ke-
tentuan masing - masing akan memperoleh kondisi ruang yang
berbeda. Kondisi ruang tersebut dimaksudkan untuk penerang-
an dan penghawaan ruang .

4.3.2. Penerangan Alami

Penerangan ini berasal dari sinar matahari, yang ju-
ga bersifat memancarkan biasanya, sehingga perlu adanya peng-
endalian dalam penerapannya baik secara langsung maupun yang

yang diarahkan ke dalam bangunan.

4.3.3. Penerangan buatan

Penerangan tersebut digunakan untuk ruang-ruang tertutup yang pengendaliannya dari kondisi sesuai dengan keinginan dan tuntutan ruangnya. Penerangan ini dapat dibedakan antara terpusat dan penerangan umum.

4.3.4. Penghawaan ruang

Yang menyangkut faktor penghawaan disini pada ruang adalah suhu, kelembaban dan bau dari faktor ini dipengaruhi oleh bukaan ruang dalam pemasukan sinar matahari/angin dalam mempengaruhi keadaan dalam bangunan rumah susun.

4.4. Sistem Struktur dan Konstruksi

4.4.1. Pengertian

a. Struktur bangunan

Strukturnya adalah hubungan dari bagian-bagian bangunan rumah susun dalam satu kesatuan dengan saling ketergantungan untuk memperoleh keselamatan lingkungan serta keselamatan umumnya.

b. Keselamatan dari bangunan

Aspek tersebut menyangkut keamanan bangunan yang dituntut mempunyai umur yang dapat mencapai umur ekonomis, dengan memperhatikan pada kekuatan, keawetan dan keamanan lingkungan disekitarnya.

c. Keselamatan lingkungan

Pelestarian ini menyangkut keseimbangan ekologi dan sumber daya alam yang ada disekitarnya sehingga kehadiran bangunan tersebut tidak menimbulkan-

gangguan dan pencemaran terhadap lingkungannya.

d. Keselamatan publik

Keselamatan ini menyangkut penghuni dengan memberi keamanan terhadap pengaruh keruntuhan bangunan tidak mudah menimbulkan kecelakaan pada pemakaian bangunan, dan tidak memberi pengaruh menakutkan - atau kengerian bila mendekati atau dalam bangunan komponen bangunan ini harus diperhatikan.

4.4.2. Sistim Struktur Rumah Susun

Alternatif yang mungkin diambil dari sistim struktur yang ada, yaitu sistim rangka dan dinding pemikul dipilih dengan kriteria utama dengan nilai ekonomis bahan dan keamanan bangunan adalah sebagai berikut :

Sistim Struktur	Bahan	Keamanan Bangunan	Nilai Ekonomis
- Rangka	- Kayu	*	-
	- Beton	***	**
- Dinding Pemikul Utama.	- Bata	**	-
	- Batako	**	*
- Dinding Partisi	- Alumeniun	*	-
	- Kayu/bambu	**	**

a. Penyangga dan penutup atap

Penyangga atap dalam penggunaannya dipengaruhi oleh -

besaran ruangnya dan panjang bentang serta jarak antar kolom harus selaras dengan ukuran. Komponen dari bahan atap yang mudah didapat diantaranya :

- Genteng tanah
- Genteng Beton
- Asbes gelombang
- Seng gelombang
- Reng dan usuk

Sedangkan untuk penyangga atap itu sendiri harus mengetahui pemilihan pemakaian bahan penutup atapnya.

b. Pondasi

Dalam pemilihan pondasi pada bangunan ditentukan oleh keadaan tanah setempat dan penyaluran gaya terhadap sistim strukturnya.

c. Atap dan langit-langit

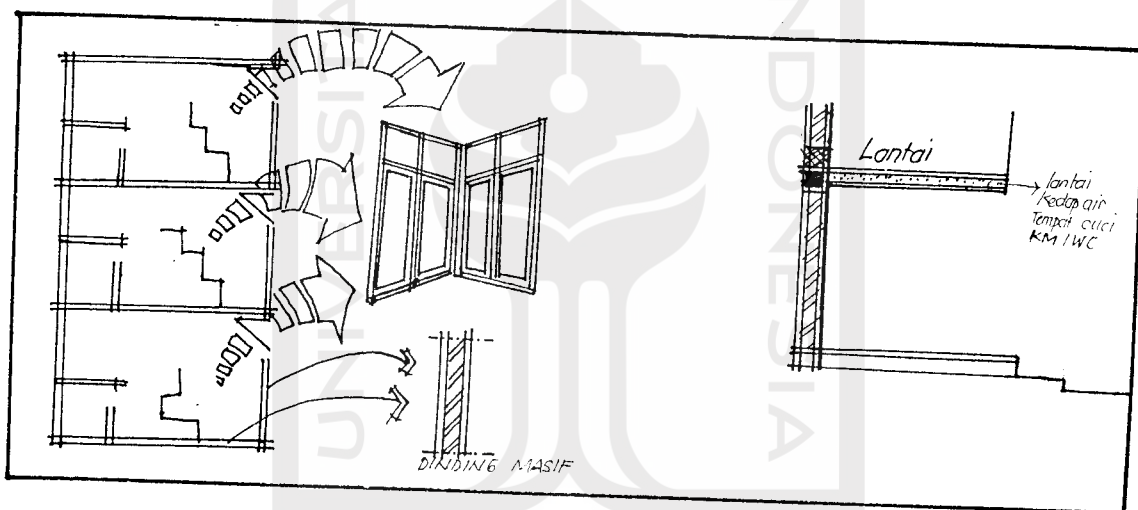
- Penyelesaian dalam penutup atap memerlukan papan tepi seperti lisplang dan balok bubungan. Sedangkan konsul dipakai untuk menahan atap tritisan dan bisa juga sebagai estitika penampilan bangunan.
- Kerangka plafon pemasangannya berada dibawah lantai tingkat dengan sistim gantung, sedangkan bagian atas bangunan berkaitan dengan balok pada rangka atap. Tujuan pemasangan plafon ini untuk menahan hawa panas dan tetesan bias air hujan. Langit-langitnya bisa menggunakan ; asbes, hopleks, triplek, dan bambu.

4.4.3. Konstruksi Dinding

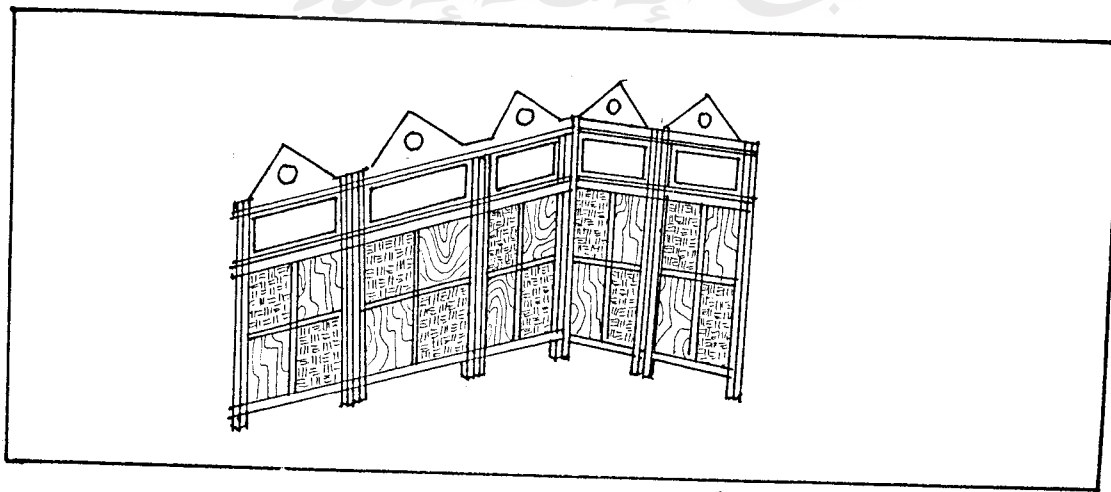
Analisa mengenai dinding dibagi atas tiga bagian yaitu dinding pertama tidak menyelesaikan permasalahan khu -

sus seperti halnya dinding pemikul utama sebagai pembatas - antar tiap unit rumah, sedangkan penyelesaian kedua yakni - memerlukan penyelesaian tentang dalam hunian untuk mendapat kan karakter ruang yang sesuai dengan keinginan penghuninya yakni dengan pemecahan masalah melalui dinding partisi yang konstruksi lebih ringan dari pada dinding pemikul utama. Se lanjutnya pada kasus dinding sebagai kedap air terutama un- tuk kamar mandi dan Wc serta tempat cucian.

a. Dinding pembatas ruang utama



b. Dinding pembatas dalam penyelesaian kasus menggunakan dinding partisi untuk hunian



c. Pintu Jendela

Konstruksi pintu jendela ini menggunakan sistim semi tradisional dan praktis terutama untuk hunian dalam sedangkan untuk sebagai pembatas dinding utama menggunakan konstruksi kosen dari kayu, papan dan balok. Untuk hunian dalam dinding kosen yang partisi adalah menggunakan sistim modul-dinding dan pintu jendelanya dengan ukuran yang sesuai.

4.4.4. Konstruksi lantai

Pada lantai bawah pemilihan alternatifnya adalah menggunakan ; Plesteran, Paving/con block, ubin, karena tempat ini merupakan daerah los untuk usaha. Sedangkan untuk lantai atas dan berikutnya bahannya bisa menggunakan tegel, traso. Serta harus memperhatikan faktor kebisingan yang di timbulkan oleh pemakai pada lantai atas. Dan untuk faktor kelembaban pada lantai yang menyangkut aktivitas dari penggunaan air seperti (kamar mandi, We dan cuci) akan menimbulkan kelembaban yang harus diperhatikan dengan cara mengisolasi lantai tersebut agar kedap air.

4.5. Bentuk Penampilan bangunan Rumah Susun

4.5.1. Bentuk massa

a. Komposisi ruang

- Faktor besaran dalam pengelompokan unit hunian

Dari besaran unit rumah yang bervariasi dalam wadah di rumah susun disederhanakan melalui type-type yang ditetapkan yakni berupa Type 27, type 54 , dan type 81. Untuk memberikan rasa kebersamaan maka pengelompokan unit rumah pada setiap lantai terdiri

atas type rumah yang sama.

b. Faktor orientasi bangunan

Faktor hunian dalam satu blok bangunan yang tersu-
sun secara vertikal akan menonjolkan penampilan -
bangunan terhadap lingkungan sehingga efek pandang
an juga diperhatikan. berdasarkan analisa untuk me-
nempatkan wajah yang kurang sedap seperti ruang je-
muran harus diperhatikan pandangnya, diusahakan-
ruang tersebut agak terhalang oleh pandangan akan-
tetapi sinar matahari tetap bisa masuk.

4.5.2. Gubahan Massa

Faktor penentu gubahan massa adalah :

a. Kondisi site

- Faktor fisik

Untuk faktor fisik ini ditekankan sekali pada -
keadaan kontur tanahnya dan orientasi terhadap-
lingkungan sekitarnya.

- Faktor non fisik

faktor non fisik ini mendukung gubahan massa se-
perti arah sinar matahari dan pandangan.

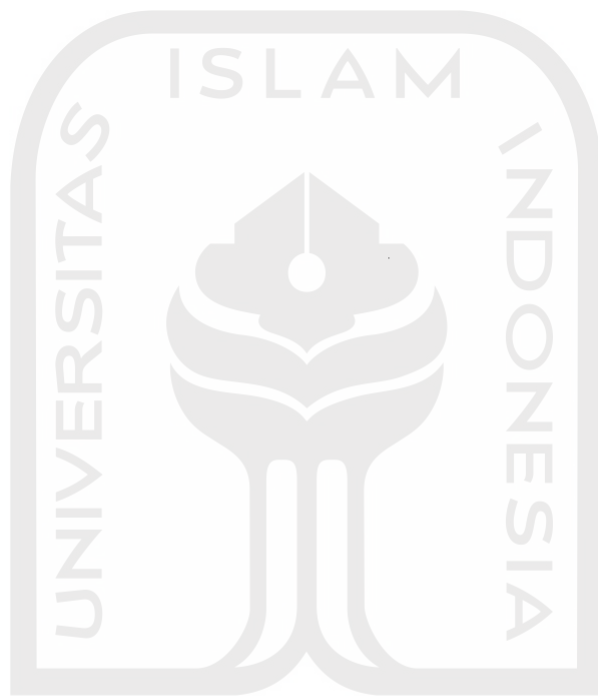
b. Zoning site

Berdasarkan kondisi site yang ada untuk bangunan-
rumah susun berada di pinggir jalan dan tepi kali
atau sungai kecil.

4.6. Modul

Ketentuan dimensi fasilitas ruang dan besaran ruang-
sebagaimana yang telah ditentukan dimuka seperti pada type-

type 27,54 dan type 81, besaran ruangnya sudah jelas dalam-meter persegi, sedangkan ketentuan modul dalam hunian seperti dinding partisi yakni bisa menggunakan modul 0,50 m atau 0,60 dan 0,80 m dan tinggi menyesuaikan diteruskan beserta-kelipatan lebar tersebut. Pada struktur utama ruang hunian-modul sistim struktur ruangnya dengan kelipatan 3 m².



الجامعة الإسلامية
الاندونيسية