

BAB V

KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

5.1. Konsep Perencanaan

5.1.1. Tata Ruang Makro

a. Konsep pola ruang

Hunian dalam bentuk rumah susun dimaksudkan sebagai upaya penghematan lahan/penggunaan tanah yang ada pada kebijakan Pemerintah dan perancangannya dikaitkan dengan pemeliharaan lahan diharapkan dalam pewadahan rumah susun akan mengurangi kepadatan bangunan dalam pusat kota Semarang. Sedangkan lahan yang dekat sungai dipinggir jalan tersebut digunakan sebagai lahan penghijauan dalam kota khususnya lingkungan permukiman rumah susun tersebut.

b. Konsep massa bangunan

Konsep pada pola tata ruang yang telah disebutkan diatas, maka dalam mewedahi rumah susun diarahkan agar mampu mewedahi hunian dengan type-unit sebanyak mungkin dalam keterbatasan yang ada sehingga konsep massa bangunan dengan maksud menghemat penggunaan lahan sebagai pertimbangan utama dan kepadatan penduduk, serta mempertimbangkan juga tingkat kehidupan penghuni rumah susun yang akan menempatinnya.

c. Konsep Lokasi dan Site

Luas area permukiman Kelurahan Sekayu yai-

tu 58,10 Ha dengan demikian dapat direncanakan rumah susun sesuai dengan massa type-typenya yang akan digunakan sesuai kebutuhannya.

5.1.2. Tata Ruang Mikro

a. Batasan unit rumah

Dari variasi unit yang ada saat ini, untuk pewadahan dirumah susun direncanakan menjadi empat type rumah, dimaksudkan untuk memberi keselarasan bentuk bangunannya. Untuk memberi keleluasan dalam memilih unit rumah yang paling sesuai, maka alternatif penerapan terhadap pengembangan dan pertumbuhan keluarga dimungkinkan juga pada unit hunian yang besar (type 81).

Adapun unit-unitnya adalah sebagai berikut :

1. Unit terkecil untuk mawadahi satu orang/person dengan pengisiannya berupa kamar tidur, ruang umum dan ruang servis/pelayanan seperti kamar mandi dan Wc serta tempat dapur dan ruang jemur, kesemua ini digunakan untuk ruang bersama sedangkan khususnya ruang tidur di khususkan untuk perseorangan, type yang dipakai adalah type 9.
2. Untuk kapasitas 4 orang dengan peruangan secara vertikal dan horisontal, yakni satu kamar tidur dan ruang servis serta ruang yang dipolyvalentkan seperti ruang makan, ruang tamu dan ruang keluarga typenya adalah type 27.

3. Dalam menampung/mewadahi 5 orang sampai 7 orang dengan fasilitas ruang tidur dua dan ruang servis dan ruang tamu dan keluarga yang bisa di - fungsi gandakan pengisiannya. Type yang diguna - kan adalah type 54.
4. Sedangkan kapasitas dalam menampung orang 8 sam - pai 10 orang dalam suatu rumah tangga dengan - peruangan secara vertikal dan horizontal dan me - miliki tiga kamar tidur, ruang tamu, ruang ke - luarga dan ruang servis maka type yang di pakai adalah type 81.

Dari analisis diatas yaitu karena kepadatan penduduk - serta kebutuhan dasar akan suatu hunian yang layak dan agar - dapat mewadahi perilaku masyarakat kota Semarang di Kelurahan Sekayu Semarang maka alternatif yang digunakan adalah - mengeluarkan modul ruang yang sesuai sebagai kebutuhan dasar hunian dan mampu mewadahi perilaku masyarakat setempat yakni dengan munculnya type - type yang akan digunakan dalam rumah susun dengan pengembangan mengarah vertikal.

Adapun sistim dalam peruangannya untuk pengisian yang sesuai dengan perilaku masyarakat sebagian dari ruang-ruang - nya menggunakan sistim dinding partisi yang mudah dibentuk - sesuai kehendak penghuninya. Sedangkan ruang yang pokok ada - lah ruang tidur, ruang ini harus menggunakan dinding masif dengan maksud agar fungsi ruang tidak dapat diketahui oleh - anggota keluarga dalam hubungan suami istri. Ruang yang bisa di polyvalentkan adalah seperti ruang makan, keluarga, ruang tamu dengan ukuran modul ruang dari dinding partisinya.

b. Rencana tata ruang hunian

Beberapa unit rumah dikelompokkan dan dibentuk suatu pola ruang unit hunian. Pengelompokan ini didasarkan pada pertimbangan yaitu :

- Faktor sosial-psikologis yaitu terutama untuk mengikat kebersamaan dan kecenderungan berinteraksi atau hubungan di dalam kelompok hunian.
- Faktor sosial-kultur yakni kecenderungan merenggangnya hubungan antara orang tua dan anak yang mulai mengarah kepada masyarakat moderen. Yaitu agar tetap mempertahankan hubungan kedekatan orang tua dengan anak serta terhadap interaksi dengan masyarakat hunian tersebut.

c. Konsep Massa

Dengan mempertimbangkan pola pengelompokan unit hunian dan sistim pembebanan, maka bentuk massa yang ditentukan adalah memanjang dengan konstruksi rangka yang polyvalent, pada lantai dasar digunakan untuk los usaha bagi penghuni rumah susun tersebut.

Tata gubahan massa ini ada beberapa hal yang harus dipertimbangkan dalam menentukan pola tata massa adalah sebagai berikut :

- Arah view dari luar bangunan terhadap bangunan rumah susun faktor ini akan mempengaruhi penentuan tata letak bangunan, dimana pandangan dari lingkungan terhadap bangunan rumah susun yang merusak keindahan akan diupayakan untuk saling di-

tutupi, dan sebagian lain diupayakan untuk mendapatkan pandangan yang baik.

- Sinar matahari, pada letak bangunan diusahakan tidak menutupi bagian bangunan yang membutuhkan sinar tersebut seperti halnya pada ruang jemuran.
- Sirkulasi, untuk tata letak ini jaringan sirkulasi harus mempermudah untuk entrance ke bangunan.

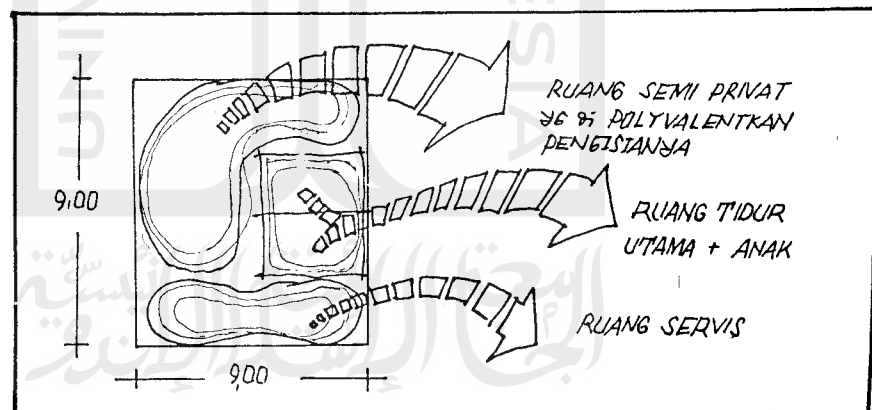
5.2. Konsep Perancangan

5.2.1. Sistim Peruangan

a. Peruangan Unit hunian

1. Type 81

Dengan ukuran 81 M^2 salah satu contoh modul-sistim peruangannya



2. Program peruangan

Ruang untuk tidur utama : $3 \times 3 = 9 \text{ M}^2$

Ruang tidur Anak : $3 \times 3 = 9 \text{ M}^2$

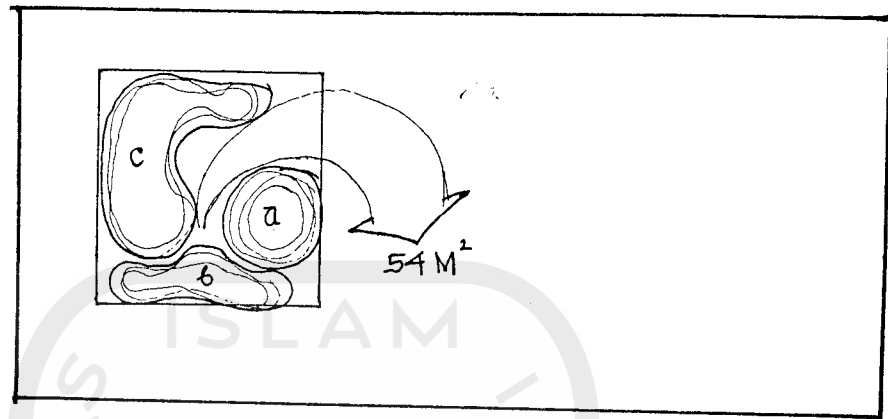
Ruang tamu/keluarga : $3 \times 3 = 9 \text{ M}^2$

Sisa untuk ruang servis

3. Type Ruang 54

3. type ruang 54

- Pola tata ruang hunian



- Program peruangan salah satu contohnya

- a Dua kamar tidur : $3 \times 3 = 9 \text{ M}^2$ dua kali
- b Ruang servis : $3 \times 3 = 9 \text{ M}^2$
- c Ruang fleksibel : 27 M^2

4. Besaran ruang untuk ruang pertemuan

disesuaikan modul ruang dengan kelipatan tiga
maka luasan ruangnya adalah : $9 \times 9 = 81 \text{ M}^2$.

Luasan ini terdapat tiap-tiap lantainya pada -
bangunan rumah susun.

- 5. Besaran ruang untuk masjid adalah : $9 \times 12 = 108 \text{ M}^2$. Kegiatan dalam masjid ini diprioritas_{kan}
kan bagi penghuni rumah susun.

5.2.2. Sistim Pengkondisian Ruang

a. Penerangan Ruang

Sistim penerangan untuk rumah susun yang tergolong kelas menengah kebawah, penerangannya sebanyak mungkin untuk penerangan yang bersifat alami. Akan tetapi juga memperhatikan sistim penerangan buatan untuk kebutuhan pada malam hari.

b. Sistim Penghawaan Ruang

Supaya suhu ruang pada tiap unit hunian tidak mudah berubah akibat pengaruh cuaca maka bukaan-bukaan ruangnya harus menghindari masuknya sinar matahari langsung yang berlebihan, sedangkan untuk menghindari terjadinya kelembaban harus mempertimbangkan sirkulasi udara di dalam ruang, sehingga pada bukaan dalam hunian ruang harus dapat berfungsi sebagai ventilasi.

c. Sistim Struktur dan Konstruksi

- Sistim Struktur

Dengan mempertimbangkan nilai ekonomis (dalam artian jangka panjang) dan faktor keamanan bangunan maka sistim struktur yang dipilih adalah dengan menggunakan sistim struktur Rangka dengan bahan beton.

- Penyangga dan penutup atap

Untuk penutup atap bahan yang dipilih adalah genteng tanah.

Penyangga atapnya dengan memakai kuda-kuda dengan balok kayu atau beton, diharapkan nantinya tenaga tukangnyanya dari masyarakat setempat yang berjumlah 153 Orang (lihat data pada bab III).

- Atap dan langit-langit

Penyelesaian penutup atap dimaksudkan disini dengan pemakaian kayu bagian dari estetika bangunan, terutama pada lisplang atap sedangkan balok bubungan mendukungnya yang perlu diperhitungkan juga.

konsul

Pemakaian konsul ini disamping penyanggah atap - tritisan akan tetapi juga mendukung bentuk estetik penampilannya.

Kerangka Plafon menggunakan sistim rangka kayu Langit-langit

Untuk langit-langit atas tersebut dipakai bahan - triplek dan haplek dengan dicat .

Pondasi

Pada sistim pondasi ini struktur rangkanya yang - cocok dipakai adalah pondasi titik.

d. Konstruksi Dinding

- Dinding pembatas antar tiap unit rumah

Dinding utama yang digunakan adalah dinding pemikul yakni konstruksi dari batu bata/batako.

- Dinding penyelesaian Kasus untuk Polyvalent

Yakni menggunakan sistim modul peruangan dengan - sistim modulnya yaitu antara 0,50 M dengan 0,80 dengan konstruksi dinding dapat dirubah sesuai ke inginan penghuninya, yakni konstruksi ringan meng gunakan bahan kayu atau bambu.

- Pintu dan Jendela

Kosen dan daun pintu jendela utama menggunakan - konstruksi dari balok kayu terutama yang berhubu ngan dengan dinding batako.

e. Konstruksi lantai

- Lantai bawah penyelesaian dengan bahan campuran - semen plesteran.

- Lantai atas yakni dengan penyelesaian dengan menggunakan sistim bahan beton yang mampu memberi iso lasi terhadap kedap air.

f. Penampilan Bangunan

- Bentuk massa

Terhadap penampilan bentuk massa ditentukan oleh - komposisi ruang pada tiap unitnya, dengan pertimbangan antara besaran unitnya dalam penelompokan.

- Gubahan Massa

Yang menentukan gubahan massa adalah kondisi site dipermukiman dan zoning sitenya

h. Modul

Untuk modul konstruksi yang digunakan adalah ukuran ruang dengan kelipatan $3 \times 3 \text{ M}^2$.

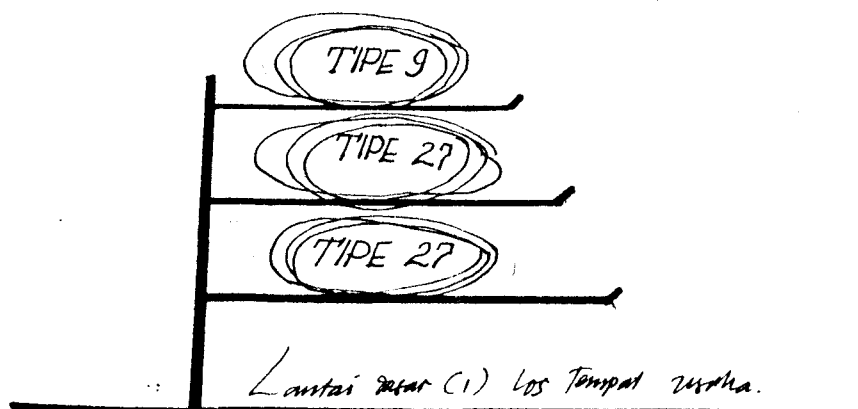
Untuk modul sistim pewadahan dalam unit peruangannya menggunakan sistim konstruksi ringan dengan - dinding partisi yakni dengan kelipatan 0,50 M dan 0,80 M agar penghuninya dapat bebas mengatur sesuai dengan kehendak perilaku masing-masing penghuninya.

i. Massa Bangunan

a. Unit satu blok

Dalam massa bangunan satu unit-blok massa ruang tiap type yang sama , memberikan karakter ruang yang sesuai-keinginan masyarakat yaitu berupa type ruang sudah ditentukan misalnya type - type dalam satu unit sama yaitu berupa type 27 semua tiap lantainya hanya di-kombinasi dengan type 9 pada lantai di atas bagi yang bujangan. Begitu pula - dengan type-type lainnya seperti type 54 dan type 81. Sifat ruang tiap blok-hubungan ketetangga hanya di jalin an-tar tiap type yang sama karena menyangkut perilaku keluarga kecil dan keluarga sedang dan keluarga banyak yakni bu-tuh ruang yang sesuai perilaku keluar-ga tersebut.

ambar type tiap unit blok hunian

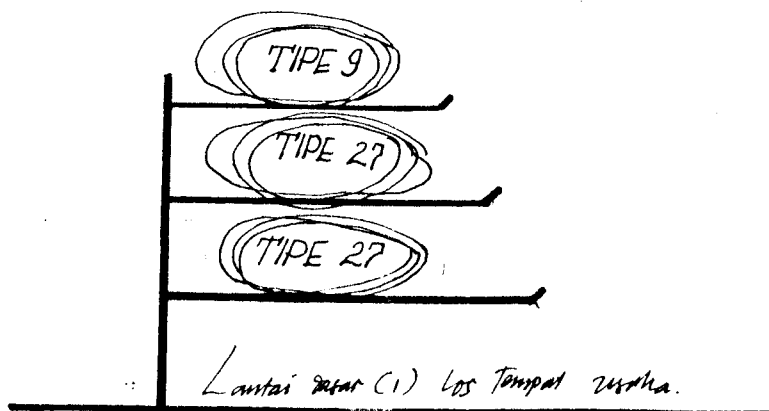


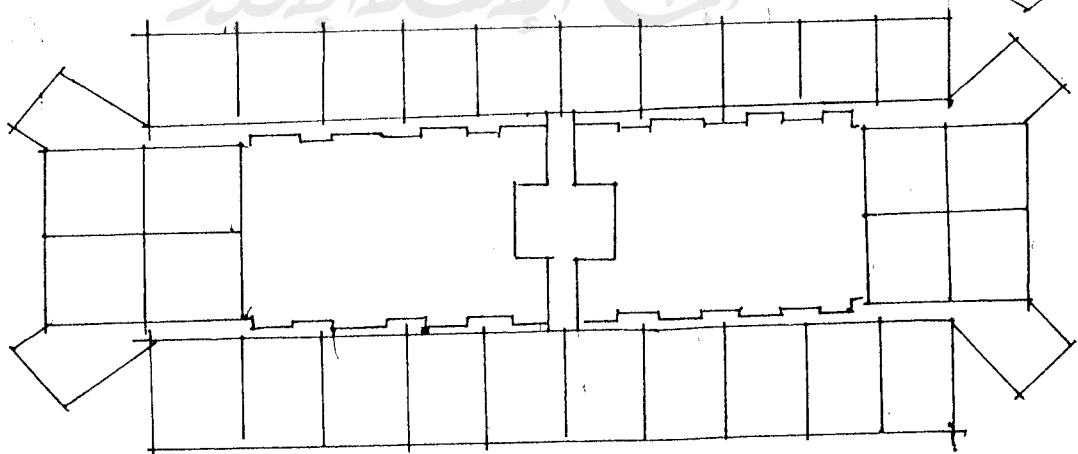
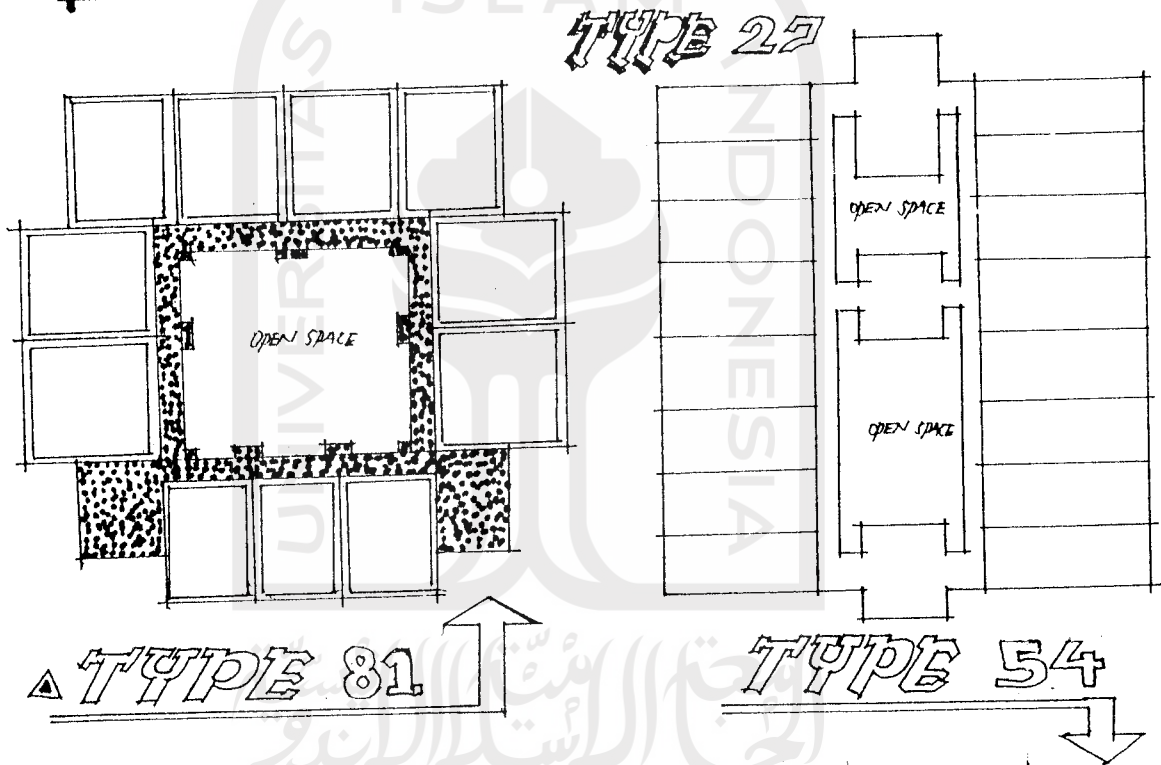
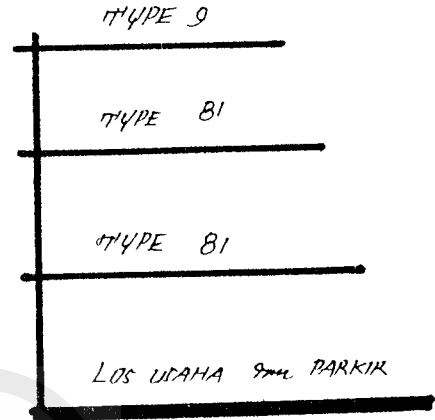
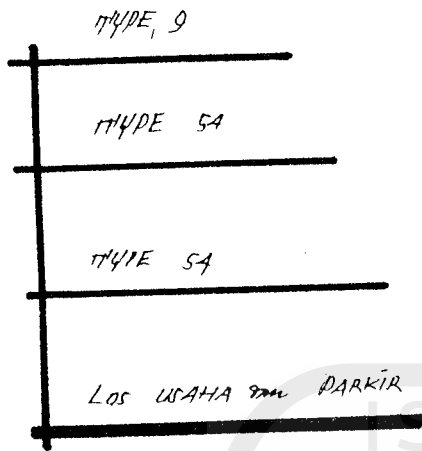
i. Massa Bangunan

a. Unit satu blok

Dalam massa bangunan satu unit-blok massa ruang tiap type yang sama , memberikan karakter ruang yang sesuai-keinginan masyarakat yaitu berupa type ruang sudah ditentukan misalnya type -type dalam satu unit sama yaitu berupa type 27 semua tiap lantainya hanya di-kombinasi dengan type 9 pada lantai di atas bagi yang bujangan. Begitu pula -dengan type-type lainnya seperti type 54 dan type 81. Sifat ruang tiap blok-hubungan ketetangga hanya di jalin antar tiap type yang sama karena menyangkut perilaku keluarga kecil dan keluarga sedang dan keluarga banyak yakni butuh ruang yang sesuai perilaku keluarga tersebut.

Gambar type tiap unit blok hunian

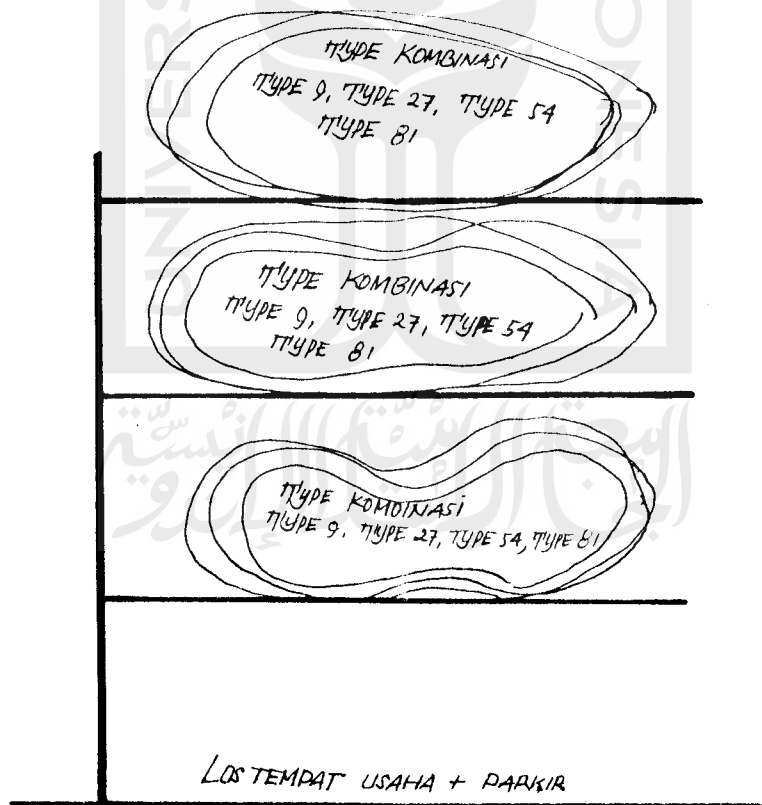




b. Kombinasi unit blok type

Kombinasi disini memberikan karakter ruang tiap unit type menjadi satu kelompok-sifat dari ruangnya antara type yang satu dengan yang lainnya saling mengenal secara dekat serta adanya rasa persaudaraan yang kuat dan saling membantu type yang satu dengan lainnya, untuk mengurangi kegaduhan akibat suara anak - anak yakni memberi batasan pada tiap satu bloknya.

Gambar Kombinasi hunian tiap type blok.



Gambar Kombinasi hunian tiap type blok.

