

**BAB IV**  
**ANALISA PENDEKATAN**  
**PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**  
**RUMAH SUSUN DI MEDAN**

**4.1. Analisa Tapak Perencanaan**

**4.1.1 Penentuan Tapak**

Analisa penentuan tapak rumah susun berdasarkan kriteria-kriteria di bawah ini :

- Kriteria pencapaian

Untuk mencapai tapak diutamakan adanya faktor ; keamanan, kemudahan, tidak terlalu jauh dari jalan utama yang ada (fasilitas angkutan kota/umum) begitu juga karakter jalan disekitar tapak.

- Korelasi lingkungan

Keadaan lingkungan dan fungsi penggunaan tanah disekitar tapak diharapkan tidak saling mengganggu bahkan saling menunjang (misalnya adanya fasilitas perbelanjaan, rekreasi, sekolah dll).

- Kemungkinan banjir

Disekitar tapak terdapat saluran pembuangan air ke laut, sehingga kemungkinan terkena banjir lebih kecil.

- Jaringan utilitas kota

Tersedianya jaringan-jaringan utilitas ; air bersih, listrik, telephon dan drainase.

Berdasarkan kriteria-kriteria di atas maka dipilih alternatif tapak sebagai berikut :

#### Alternatif 1

- Pencapaian menuju tapak relatif dekat dari jalan utama, pola jalan sekitar tapak cukup baik.
- Topografi relatif datar, memudahkan sirkulasi kendaraan dan perencanaan.
- Disekitar tapak terdapat aktifitas, seperti; pemukiman, perdagangan, pendidikan, biro jasa, hiburan.
- Pada tapak terdapat selokan besar yang dapat dimanfaatkan untuk menanggulangi bencana banjir pada saat musim hujan.
- Memiliki jaringan-jaringan utilitas kota, seperti jaringan listrik, air bersih, telephon, drainase.
- Tapak merupakan permukiman kumuh dimana banyak rumah yang tidak memenuhi syarat lagi untuk permukiman terutama dari segi fisik rumah dan lingkungan disamping itu rata-rata rumah tidak memiliki akte tanah.

#### Alternatif 2

- Pencapaian menuju tapak kurang menguntungkan karena terlalu jauh dari jalan utama, pola jalan sekitar tapak cukup baik.
- Topografi relatif datar, sehingga memudahkan sirkulasi kendaraan dan perencanaan.
- Disekitar tapak terdapat aktifitas, seperti; pemukiman, perdagangan, pendidikan.
- Pada tapak tidak terdapat selokan, sehingga memungkinkan terjadinya banjir pada saat musim hujan.
- Memiliki jaringan-jaringan utilitas kota yang memadai, seperti; jaringan listrik, air bersih, telephon, drainase
- Tapak merupakan permukiman yang termasuk Kategori permukiman kumuh, tetapi keadaan perumahannya terutama dari segi fisik dan lingkungan permukiman masih memadai disamping itu banyak rumah yang sudah memiliki Akte tanah.

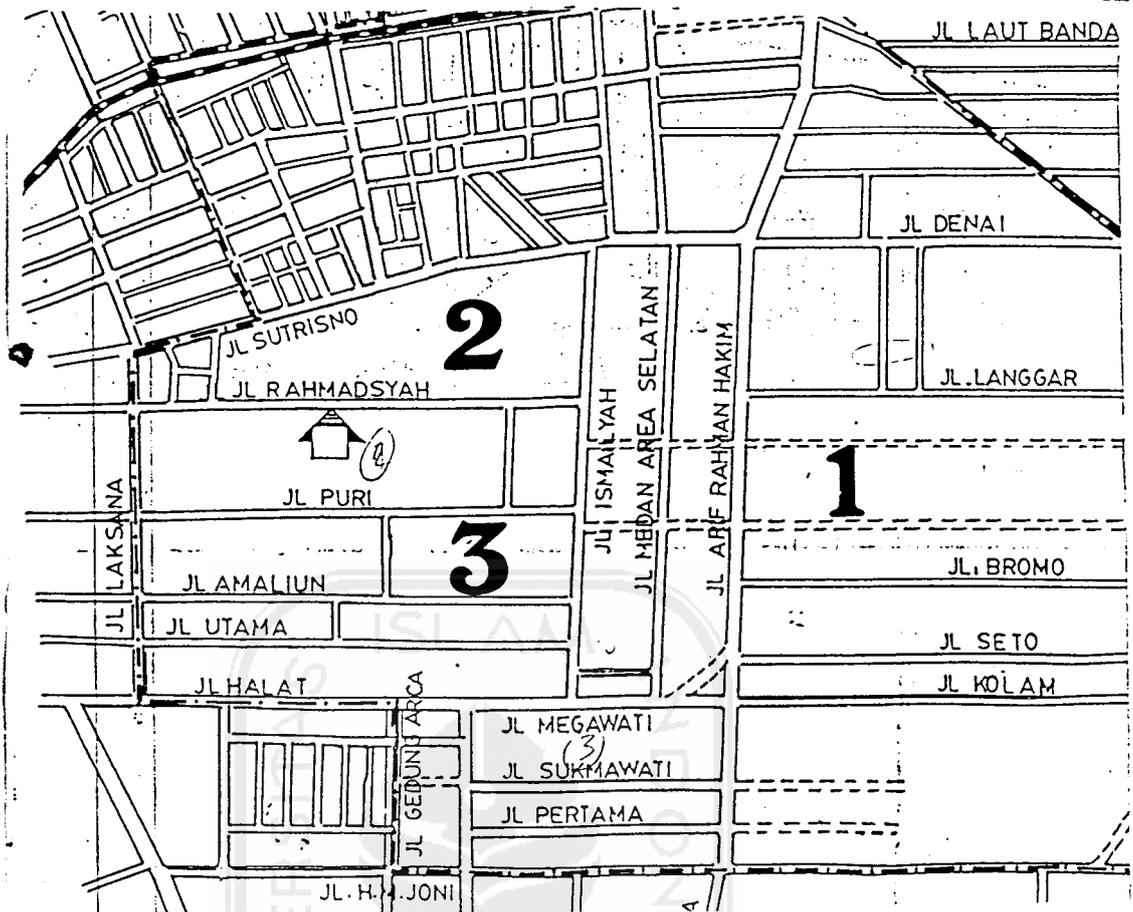
### Alternatif 3

- Pencapaian menuju tapak relatif dekat dari jalan utama, pola jalan sekitar tapak cukup baik.
- Topografi relatif datar, sehingga memudahkan sirkulasi kendaraan dan perencanaan.
- Disekitar tapak terdapat aktifitas, seperti; perdagangan, pemukiman.
- Disekitar tapak tidak terdapat selokan, sehingga memungkinkan terjadinya banjir pada saat musim hujan.
- Memiliki jaringan-jaringan utilitas, seperti; jaringan air bersih, telepon, listrik, drainase.
- Tapak merupakan permukiman padat tetapi kondisi fisik rumah dan lingkungan permukimannya masih baik tetapi rata-rata perumahan tidak memiliki akte tanah

#### Penentuan Tapak :

KRITERIA	ALTERNATIF		
	( 1 )	( 2 )	( 3 )
1. Pencapaian	3	2	3
2. Topografi Tanah	3	3	3
3. Korelasi Lingkungan	3	2	2
4. Kemungkinan Banjir	3	2	3
5. Jaringan utilitas Kota	3	3	3
6. Kemudahan Pembebasan	3	2	2
J u l a h	18	14	15

Berdasarkan hasil penilaian terhadap ketiga tapak alternatif tersebut, dipilih tapak 1 sebagai tapak rumah susun.



Gambar 4.1. Alternatif tapak rumah susun

#### 4.1.2. Kondisi Fisik tapak

##### a. Batas Site

- Sebelah Utara : Pemukiman
- Sebelah Selatan : Pemukiman
- Sebelah Barat : Permukiman dan ruko
- Sebelah Utara : Permukiman

##### b. Luas Site

Site yang direncanakan seluas 7 Ha

##### c. Peraturan bangunan

- KDB 50 - 60%
- KLB 3 - 4 lantai

##### d. Topografi : relatif datar

## e. Kondisi Tanah

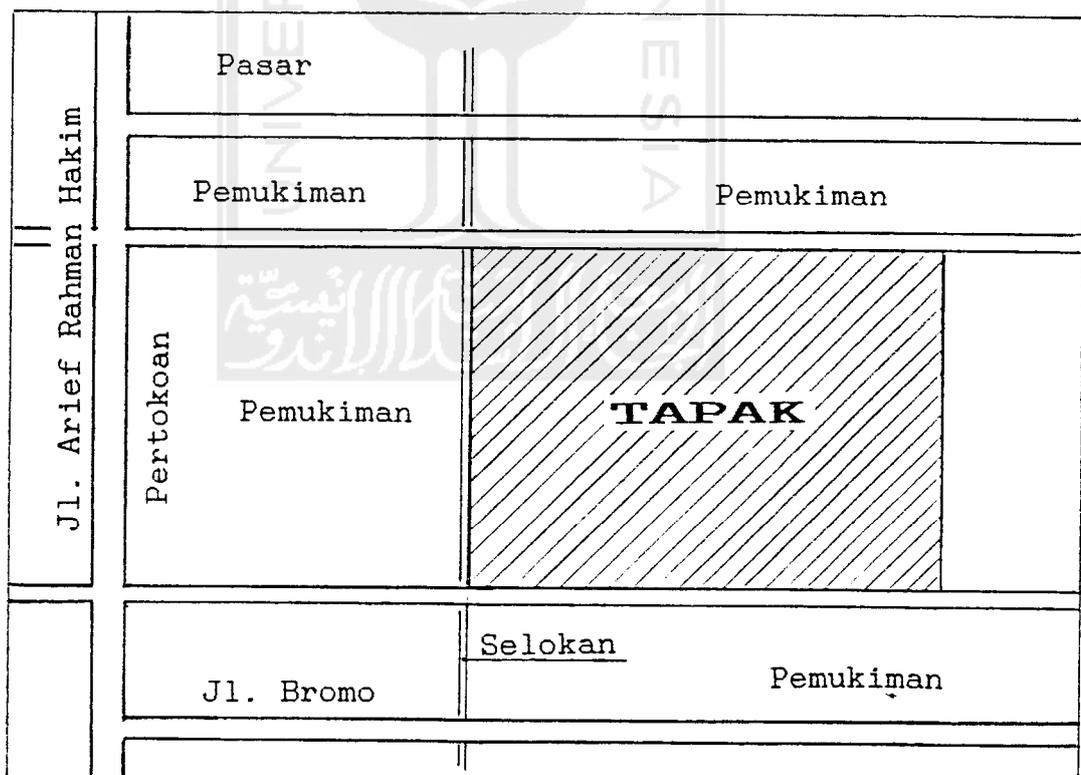
- Struktur tanah relatif baik karena bekas permukiman
- Letak air tanah relatif tinggi, yaitu  $\pm -1$  m sampai dengan  $-2$  m.

## e. Utilitas

Mempunyai jaringan utilitas yang dapat menunjang keberadaan rumah susun.

## f. Potensi

- Pada lahan terdapat selokan yang mengalir ke laut
- Di sebelah Utara terdapat Pasar
- Di sebelah Barat terdapat jalan arteri sekunder
- Di sebelah Selatan terdapat jalan lokal sekunder

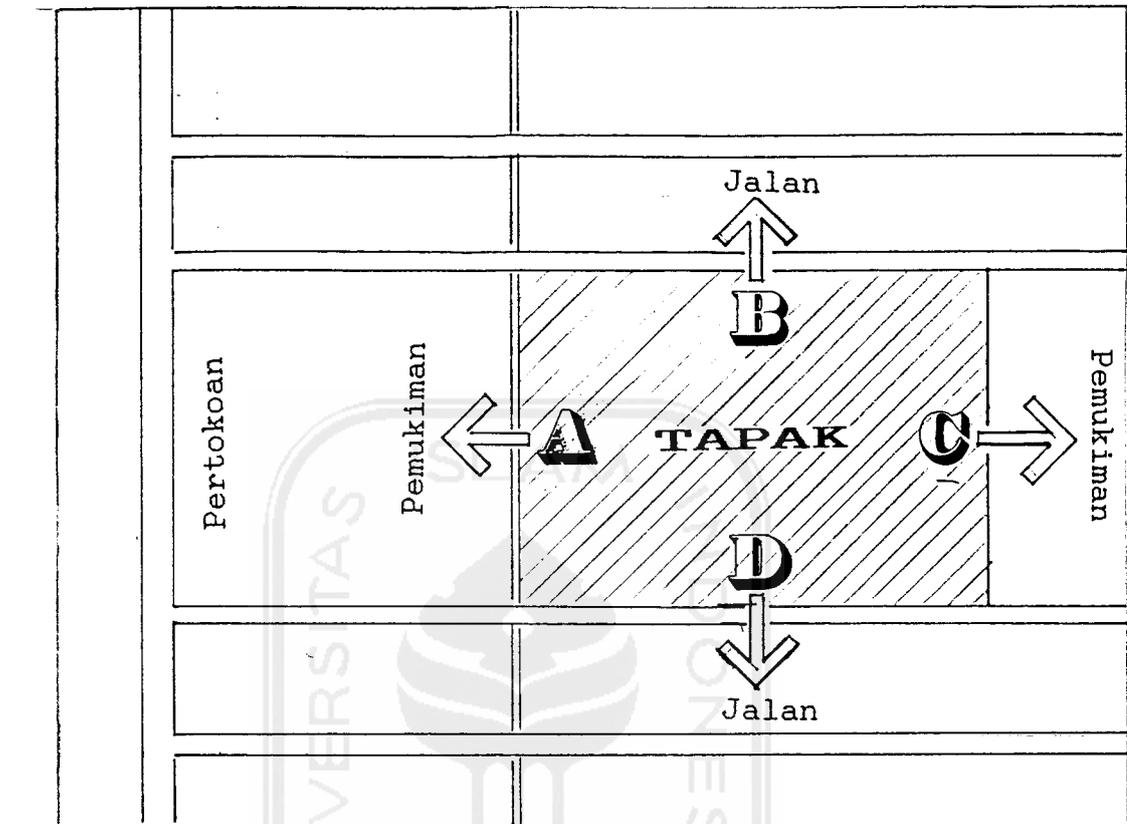


Skala 1 : 5.000

Gambar 4.2. Kondisi disekitar tapak



#### 4.1.5. Analisa Terhadap View Disekitar Tapak



View A : Mengarah ke pertokoan baik untuk daerah pemukiman

View B : Mengarah ke jalan baik untuk pintu masuk

View C : Mengarah ke pemukiman baik untuk daerah pemukiman

View D : Mengarah ke Jalan baik untuk pintu masuk

#### 4.2. Analisa Pendekatan Transformasi Budaya Bermukim Dari Rumah Kampung Menuju Rumah Susun

##### 4.2.1. Di Dalam Melakukan Kegiatan Usaha

Kecenderungan untuk melakukan kegiatan usaha pada rumah susun terutama pada hunian dilantai 2, 3 dan 4 kurang memungkinkan untuk diterapkan, karena pelaya-

nannya sangat sulit dijangkau oleh penghuni dan masyarakat disekitarnya. Kecenderungan untuk melakukan kegiatan usaha ini hanya memungkinkan diterapkan pada lantai pertama karena pelayanannya mudah dijangkau oleh penghuni dan masyarakat disekitar lokasi rumah susun, sehingga kemungkinan untuk berkembang usahanya sangat besar.

Alternatif pemilihan lokasi untuk melakukan kegiatan usaha pada rumah susun ini dengan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut :

a. Di dalam unit rumah susun

- . Pada lokasi ini kegiatan di dalam jual beli dapat mengganggu penghuni yang berada disekitarnya.
- . Dari segi pelayanannya kurang menarik bagi penghuni maupun bagi masyarakat disekitar lokasi rumah susun untuk berbelanja.

b. Terpisah dari unit rumah susun

- . Pada lokasi ini kegiatan di dalam jual beli tidak mengganggu penghuni rumah susun.
- . Dari segi pelayanannya dapat menarik minat baik oleh penghuni rumah susun itu sendiri maupun masyarakat yang berada disekitar lokasi rumah susun.

Dari pertimbangan di atas maka lokasi di dalam melakukan kegiatan usaha pada rumah susun yang direncanakan ini terpisah dari unit rumah susun.

Bentuk fisik bangunan untuk kegiatan usaha ini menyesuaikan dengan bentuk bangunan utama (unit tinggal rumah susun).

#### 4.2.2. Di Dalam Berinteraksi Sosial dan Bermain

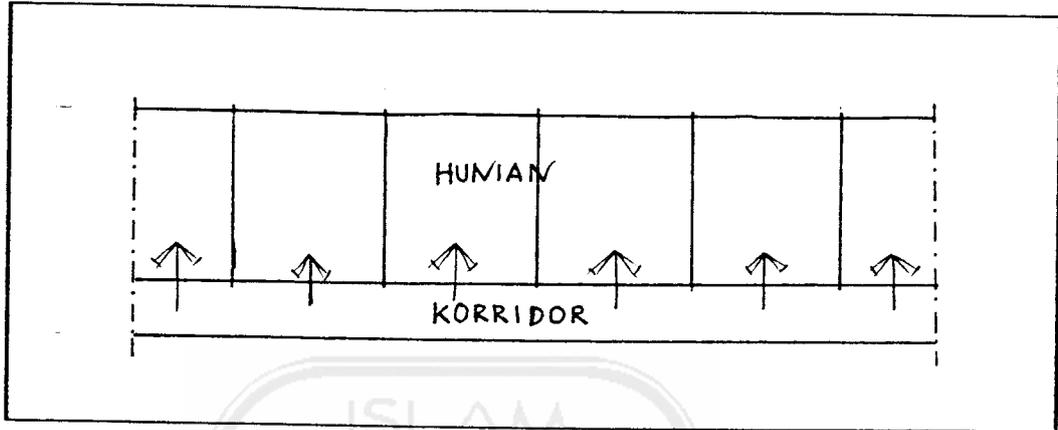
Kecenderungan untuk berinteraksi sosial pada permukiman kampung pada teras rumah atau didepan rumahnya. Pada rumah kampung penghuni dapat dengan mudah berbincang-bincang sambil bersantai-santai dengan tetangga atau kerabatnya diteras rumah atau di depan rumahnya tanpa adanya gangguan atau mengganggu penghuni lain, tetapi pada rumah susun tidak bisa bebas, karena kondisi rumah susun yang berdempetan dan pemilikannya hanya tempat tinggal saja memaksakan penghuni rumah susun untuk memanfaatkan korridor sebagai area untuk berinteraksi.

Kecenderungan bermain anak-anak pada permukiman kampung tidak terlalu merisaukan orang tuanya, karena orang tua dapat dengan mudah mengawasinya dan resiko akan bahaya tidak terlalu tinggi, kondisi ini sangat berbeda dengan rumah susun. Pada rumah susun aktifitas bermain anak-anak sangat merisaukan orang tuanya, terutama pada lantai 2, 3 dan 4 dimana halaman bermain bagi anak-anak hanya dikorridor saja.

Alternatif penempatan dan besarnya koridor yang direncanakan pada rumah susun ini dengan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut :

### Alternatif 1

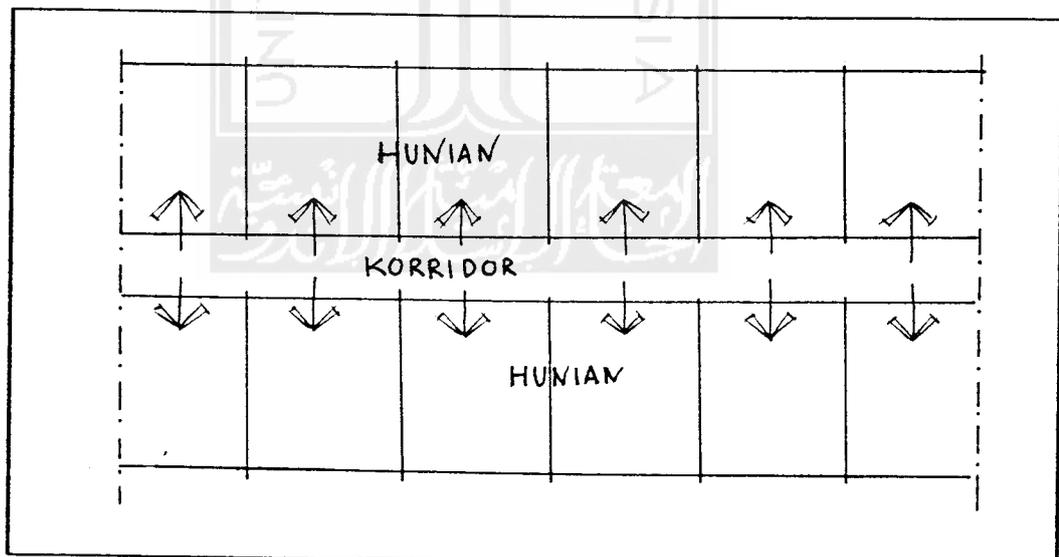
#### a. Korridor terletak pada satu sisi



- View terpenuhi semua, tetapi segi keamanan kurang baik
- Pencapaian terlalu jauh
- hubungan sosial terjadi pada satu jalur

### Alternatif 2

#### b. Korridor terletak di tengah

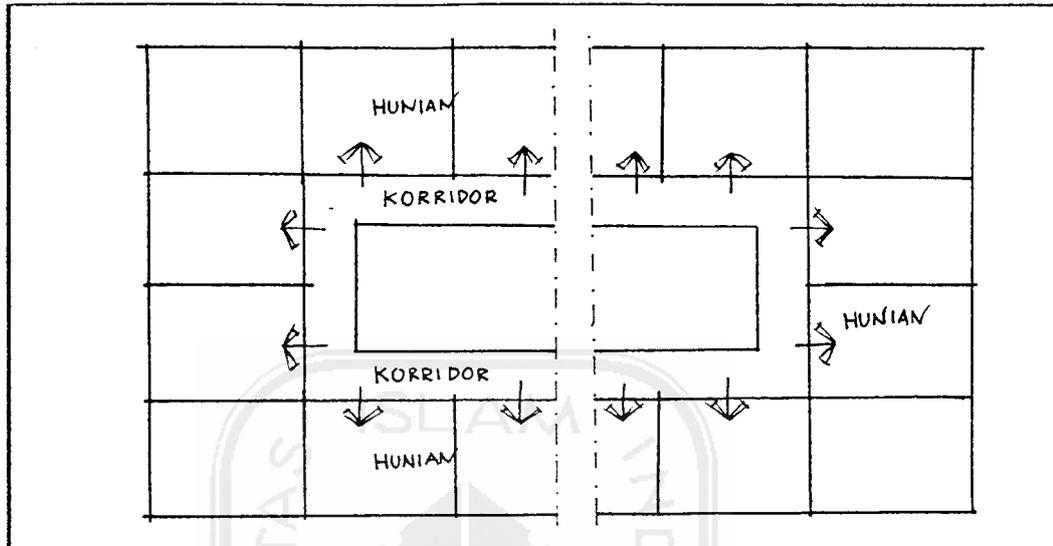


- View kurang baik
- segi keamanan terpenuhi
- hubungan sosial terpusat pada satu korridor



## Alternati 3

## c. Korridor terletak pada 4 sisi



- View terpenuhi semua, tetapi segi keamanan kurang baik
- Pencapaian dengan 4 sisi sehingga memudahkan pencapaian keunit tinggal.
- Hubungan sosial terjadi di 4 sisi.

Pemilihan letak korridor

Alat Perletakan Korridor

Pertimbangan

	1 sisi	Di Tengah	4 sisi
1. Pemanfaatan view	+	-	+
2. Ketenangan	+	-	-
3. Pencapaian keunit	-	+	+
4. Hubungan Sosial	-	+	+
<b>J u m l a h</b>	<b>2+</b>	<b>2+</b>	<b>3+</b>

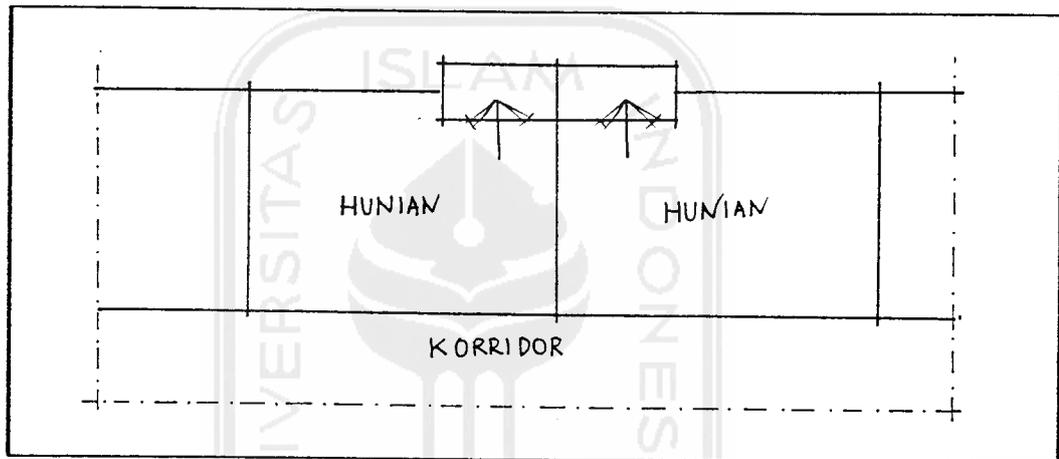
Dari pertimbangan-pertimbangan di atas maka terpilih korridor dengan 4 sisi.

Kebiasaan anak-anak remaja berbincang-bincang atau bersantai-santai dipinggir jalan atau gang juga akan terjadi juga pada rumah susun.

Kecenderungan untuk berinteraksi sosial sesama keluarga pada rumah susun yang direncanakan ini di lakukan dengan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut :

Alternatif 1

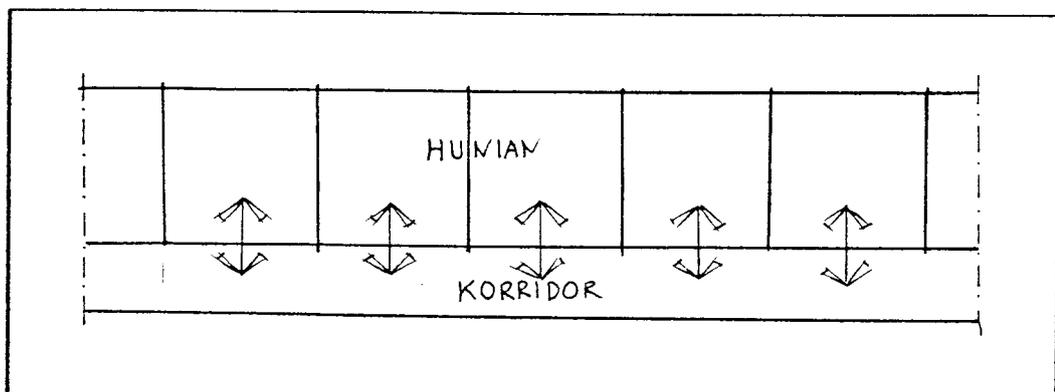
a. Berinteraksi di balkon



- Kesan kekeluargaan
- Suasana santai
- Arealnya terbatas

Alternatif 2

b. Berinteraksi di korridor



- Kesan umum
- Suasana ramai
- Arealnya luas

Pemilihan letak interaksi

Pertimbangan	Alat Perletakan Interaksi	
	Di Balkon	Di korridor
1. Kesan	+	-
2. Suasana	+	-
3. Areal	-	+
J u m l a h	2 +	1 +

Dari pertimbangan di atas maka terpilih alternatif 1 sebagai area berinteraksi.

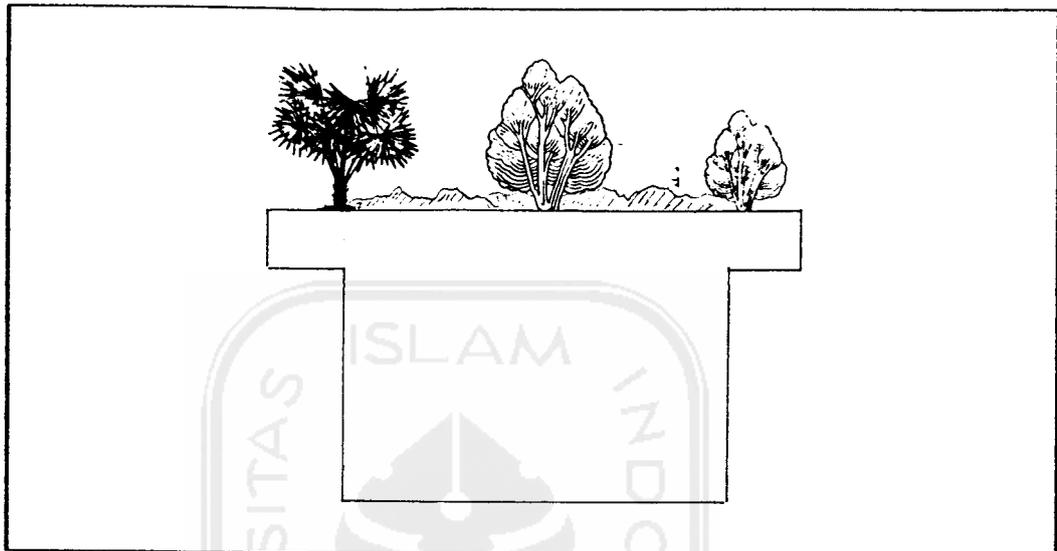
#### 4.2.3. Di Dalam Memanfaatkan Halaman

Kecenderungan memanfaatkan halaman dengan menanam bunga-bunga dan buah-buahan pada permukiman kampung menjadi kendala bagi penghuni rumah susun terutama pada penghuni yang berada dilantai 2, 3 dan 4 karena tidak memiliki halaman.

Dalam usaha menciptakan halaman pada unit tinggal rumah susun dapat ditempuh dengan berbagai alternatif yaitu :

### Alternatif 1

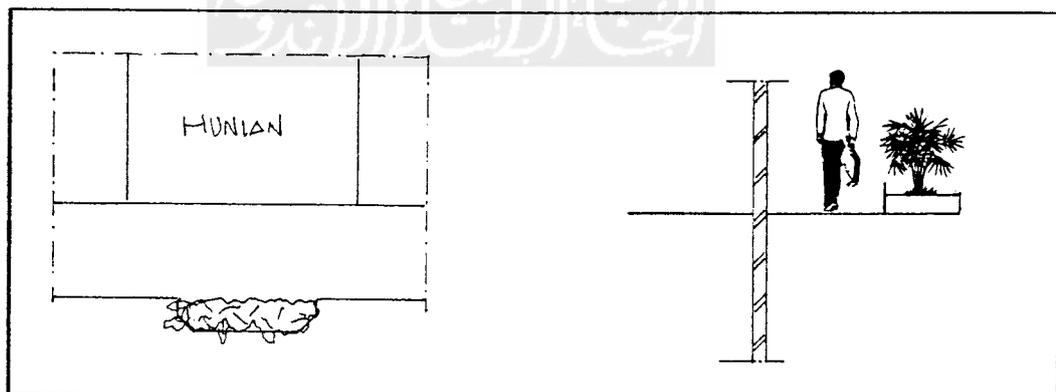
- a. Pembuatan taman di atas atap (roof garden) dengan cara menimbun.



- lahan yang tersedia sangat luas
- pencapaian ketaman jauh
- apabila terjadi kebocoran pada atap dapat mengganggu penghuni yang dibawahnya.

### Alternatif 2

- b. Pembuatan taman di depan korridor



- Luasannya terbatas
- Pencapaian ketaman relatif singkat
- Apabila terjadi kebocoran tidak mengganggu aktifitas didalam rumah.

## Pemilihan letak taman

Pertimbangan	Alat Perletakan Taman	
	Di atas Atap	Di depan Korridor
	1. Luasan	+
2. Pencapaian	-	+
3. Tingkat keamanan	-	+
4. Rasa memiliki	+	+
J u m l a h	2+	3+

Dari pertimbangan di atas maka perletakan taman di depan korridor.

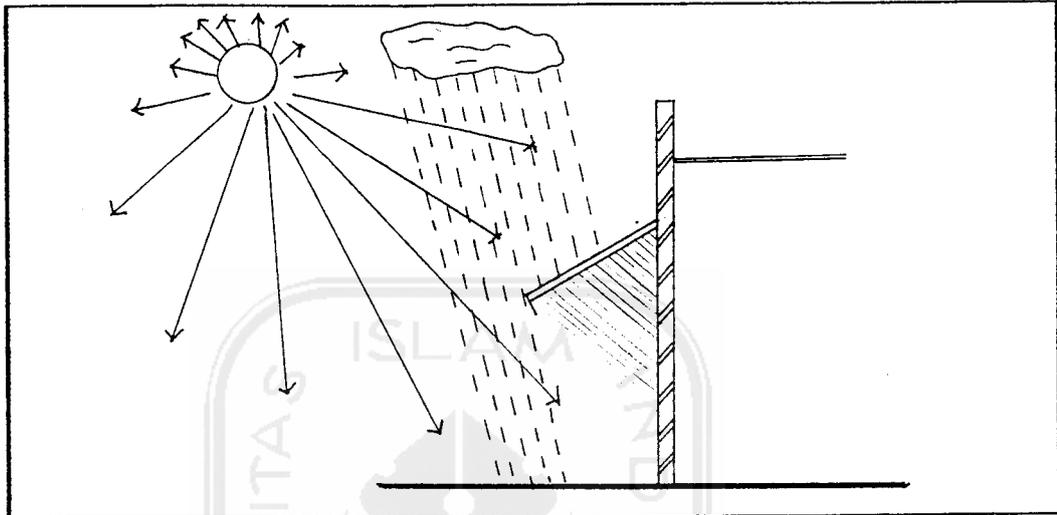
#### 4.2.4. Di Dalam Berlindung dan Memanfaatkan Alam

Kecenderungan masyarakat pada perumahan kampung untuk melindungi rumahnya dari sinar matahari dan hujan dengan cara menambah kanopi pada jendela dan memperbesar tritisan. Kondisi ini tidak menjadi kendala bagi penghuni rumah susun karena pada rumah susun penghuni dapat juga melindungi rumahnya dengan menambah kanopi atau over hang dan dengan AC.

Untuk menghindari sinar matahari dan curah hujan dapat diantisipasi dengan berbagai alternatif yaitu :

### Alternatif 1

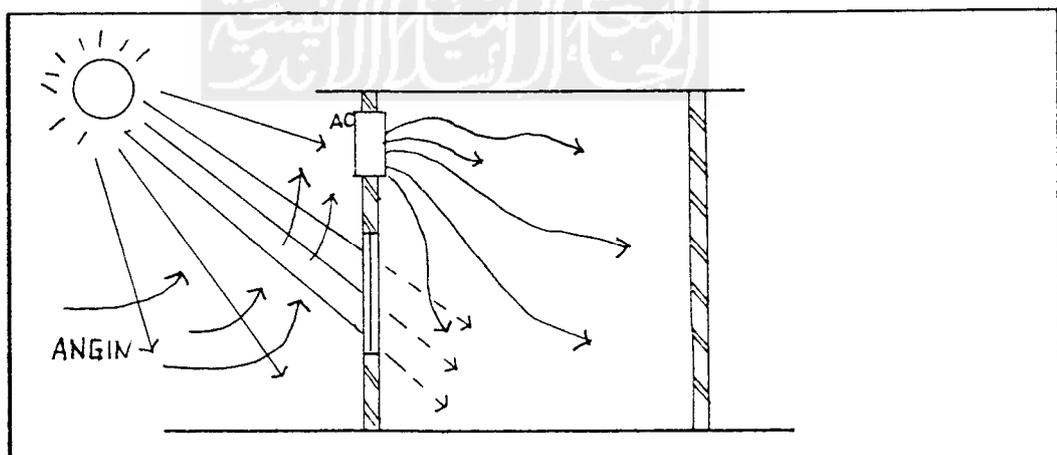
- a. Alami, yaitu penambahan over hang atau kanopi pada jendela



- Cahaya masuk dapat di atur dengan penempatan over hang atau kanopi
- Sirkulasi udara kedalam ruangan baik
- Biaya konstruksi murah

### Alternatif 2

- b. Penggunaan AC atau Kipas angin



- Cahaya masuk tidak dapat di atur
- Sirkulasi udara kedalam ruangan kurang baik

- Biaya konstruksi mahal

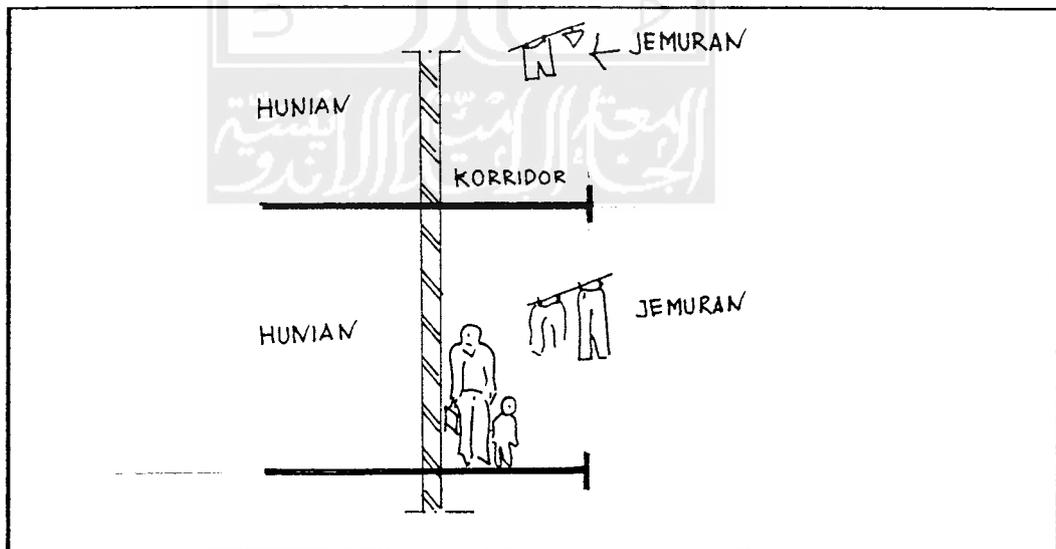
Dari pertimbangan diatas maka pada rumah susun yang direncanakan ini menggunakan Over hang atau kanopi untuk mengantisipasi sinar matahari ataupun hujan.

Dilain pihak kecendrungan untuk memanfaatkan panas matahari sebagai alat untuk mengeringkan pakaian pada rumah kampung menjadi kendala pada rumah susun terutama masalah penempatan jemuran, karena di dalam menjemur pakaian penghuni selalu menyesuaikan panas (selalu berpindah pindah). Untuk memenuhi aktifitas penghuni didalam menjemur pakain dibuat suatu area tempat jemuran.

Alternatif perletakan area jemuran ini dengan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut :

Alternati 1

- a. Di korridor

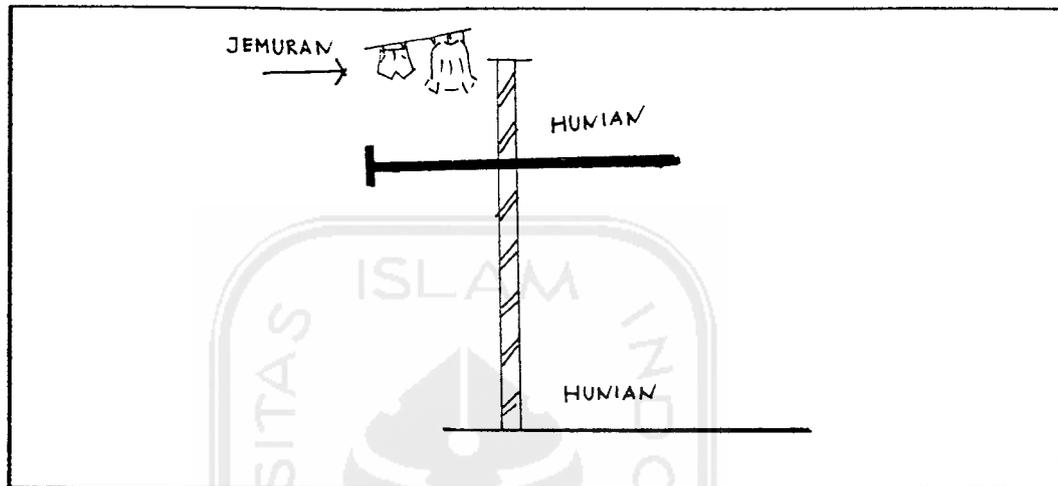


- lahan yang tersedia luas
- Menimbulkan kesan semrawut

- Pengontrolan mudah
- Mengganggu sirkulasi

### Alternatif 2

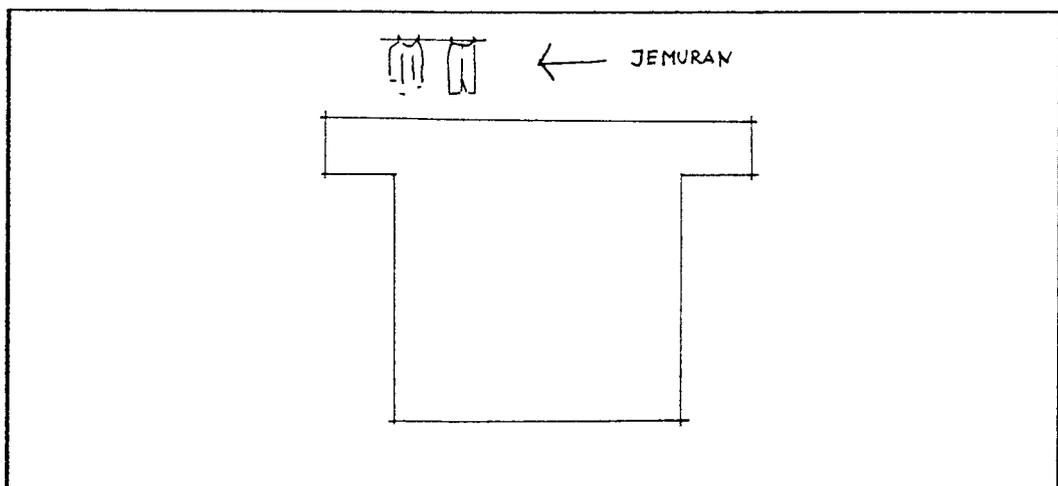
#### b. Di belakang hunian



- Arealnya terbatas
- Kesan rapi
- Pengontrolan mudah
- Tidak mengganggu sirkulasi

### Alternatif 3

#### c. Di atas atap



- Arealnya luas
- Kesan rapi
- Pengontrolan sulit
- Tidak mengganggu sirkulasi

Pemilihan letak jemuran

---

Alat Perletakan Jemuran

Pertimbangan

	Di atas Atap	Di belakang	di Korridor
1. Areal	+	-	+
2. Kesan	+	+	-
3. Pengontrolan	-	+	+
4. Kelayakan	-	+	-
<b>J u m l a h</b>	<b>2+</b>	<b>3+</b>	<b>2+</b>

Dari pertimbangan di atas maka perletakan jemuran pada rumah susun di belakang hunian.

#### 4.2.5. Di Dalam Memperkuat Ego dan Harga Diri

Kecenderungan bagi keluarga yang telah mampu untuk membangun rumahnya sesuai dengan keinginannya pada perumahan kampung tidak dapat diterapkan pada rumah susun. Pada rancangan rumah susun ini penghuni diberi peluang untuk menyalurkan keinginannya dengan tetap tidak mengganggu tetangganya, misalnya dengan cara merubah penam-

pilan bangunan atau dengan cara menambah ornamen pada jendela dan balkon.

#### **4.2.6. Di Dalam Memperbesar Ruang Hunian**

Kecenderungan penghuni untuk memperbesar ruang hunian akibat bertambahnya jumlah anggota atau anak-anaknya sudah menanjak dewasa pada perumahan kampung menjadi kendala pada rumah susun, karena pada rumah susun besaran ruangnya sudah baku. Untuk mengantisipasi terjadinya penggabungan dua unit tinggal menjadi satu seperti yang terjadi pada rumah susun di Tanah Abang dan Kalender, maka besaran ruang pada Tipe-tipe unit tinggal pada rumah susun ini disesuaikan dengan jumlah anggota rumah tangga di Medan (*lihat Bab 3.1.3*).

#### **4.2.7. Di Dalam Melakukan Sirkulasi**

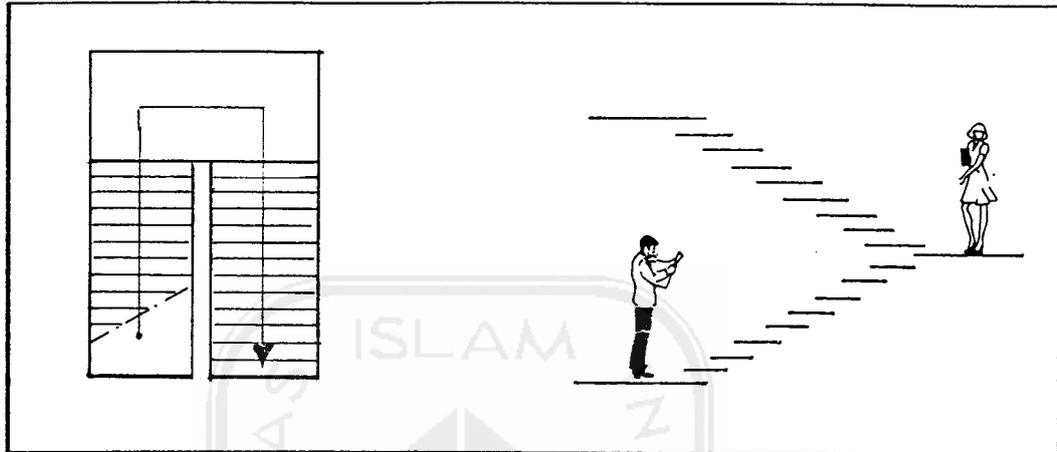
Kecenderungan penghuni melakukan sirkulasi pada perumahan kampung kondisinya sangat berbeda dengan rumah susun. Pada rumah susun orientasi sirkulasi ada dua yaitu sirkulasi horisontal dan vertikal. Pada sirkulasi secara horisontal pada rumah susun tidak memenuhi kendala karena sistemnya sama dengan rumah kampung, tapi pada sirkulasi yang berorientasi vertikal menjadi kendala karena untuk mencapai kelantai 2, 3 dan 4 penghuni menggunakan tangga, dimana didalam pencapaiannya dapat menimbulkan kelelahan bagi penghuninya.

Alternatif di dalam mengatasi masalah pencapaian secara vertikal dengan pertimbangan-pertimbangan sebagai

berikut :

Alternatif 1

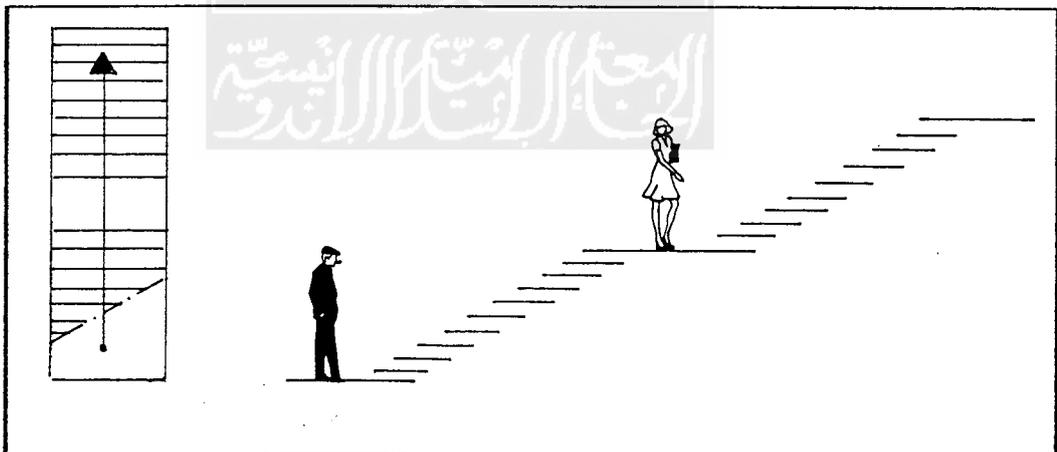
a. Tangga bentuk U



- Efisiensi penggunaan lahan
- Kesan pencapaian santai
- Tidak terlalu membahayakan

Alternatif 2

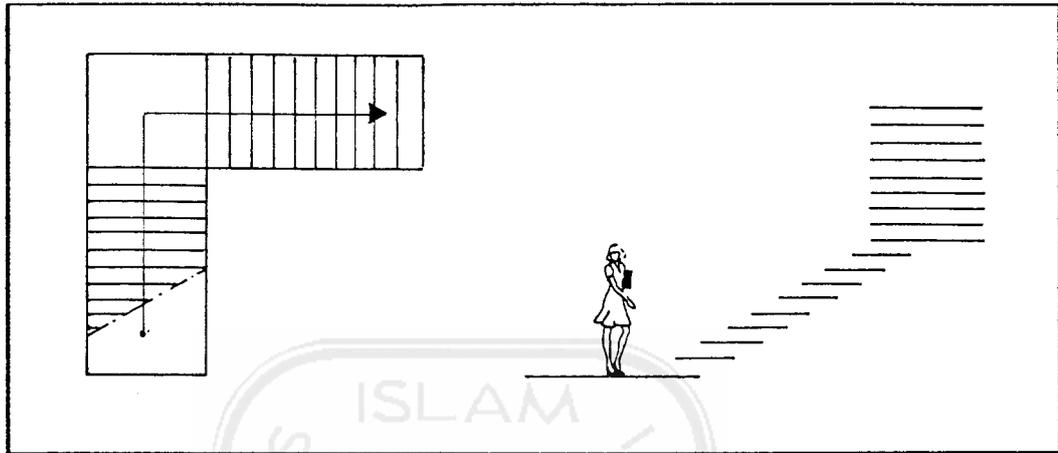
b. Tangga bentuk I



- ~~Pemberosan lahan~~
- Kesan pencapaian membosankan
- Tingkat bahaya tinggi

## Alternatif 3

## c. Tangga Bentuk L



- Pemborosan lahan
- Kesan Pencapaian santai
- Tidak terlalu membahayakan

Pemilihan bentuk tangga

Alat Penentuan bentuk tangga

Pertimbangan

	Bentuk U	Bentuk I	Bentuk L
1. Pemanfaatan lahan	+	+	-
2. Kesan pencapaian	+	-	+
3. Tingkat Keamanan	+	-	+
<b>J u m l a h</b>	<b>3+</b>	<b>1+</b>	<b>2+</b>

Dari pertimbangan di atas maka bentuk tangga pada rumah susun yang direncanakan ini adalah bentuk U.

#### 4.2.8. Di Dalam Memperkuat Privacy Ruang Hunian

Kecenderungan penghuni untuk memperkuat privacy ruang hunian pada perumahan kampung kondisinya sangat berbeda dengan rumah susun. Pada rumah susun privacy ruang hunian menjadi kurang karena rumah susun merupakan tempat tinggal dengan jumlah penghuni yang banyak, dimana kepemilikannya hanya berupa unit tinggal saja, sedangkan sarana yang lain milik bersama. Untuk mengatasi masalah privacy ruang pada rumah susun ini dengan cara pencapaian ke unit-unit tinggal tidak langsung dari tangga, tetapi melalui korridor agar penghuni yang mau kelantai atas tidak mengganggu penghuni yang berada di bawahnya. Perletakan tangga dibuat pada sudut-sudut bangunan untuk mengurangi kebisingan.

#### 4.3. Analisa Ruang Tinggal

##### 4.3.1. Analisa Fasilitas Ruang Tinggal

Dalam menentukan fasilitas ruang tinggal perlu diketahui pola perilaku penghuni dalam rumah susun, dapat diketahui sebagai berikut :

##### a. Pola perilaku dan kebutuhan ruang

Aktifitas	Waktu	sifat	Kebutuhan Ruang
Tidur	22.00 - 06.00	Tenang, privacy	R. Tidur Or.Tua
Personal	05.30 - 06.00	Privacy, bersih,	R. Kamar Mandi/WC
Higiene		lembab	

Makan	06.30 - 07.00	Bersih, sehat,	
	13.00 - 14.00	Privacy	R. Makan
	19.30 - 20.30		
Belajar	20.30 - 22.00	Tenang, privacy	R. Baca
Kumpul	06.30 - 07.00	Intim,	
	19.30 - 20.30	kekeluargaan	R. Keluarga
Terima Tamu		Umum, formal	R. Tamu
Aktifitas lain		Tenang/gaduh,	
		santai	R. Terras/Balkon
Memasak	05.30 - 06.30	Bersih, sehat,	
	08.30 - 10.00	berasap	R. Dapur
Mencuci/ Menjemur	07.30 - 08.00	Berair, panas	R. Tempat jemuran

---

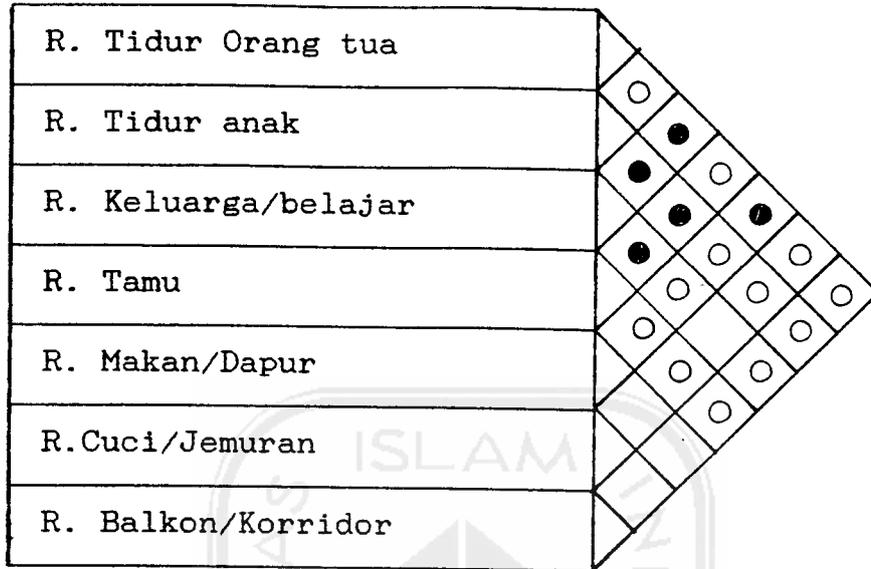
b. Analisa kebutuhan ruang Tinggal

---

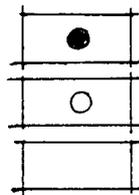
Jlh. penghuni	Kebutuhan ruang	jumlah	Persyaratan
	R.Tidur	2 s/d 3	Untuk Or. Tua dan anak
	Km/WC	1 s/d 2	idem
3 - 6 Orang	R.keluarga/ Makan	1	Utk. berkumpul, makan, belajar, baca dll
	R. Tamu	1	Tidak mengganggu kegia- tan lain, santai
	Dapur	1	Asap, bau tidak meng-
	Cuci/Jemuran	1	Terang terbuka

---

c. Pola hubungan ruang tinggal



Keterangan :

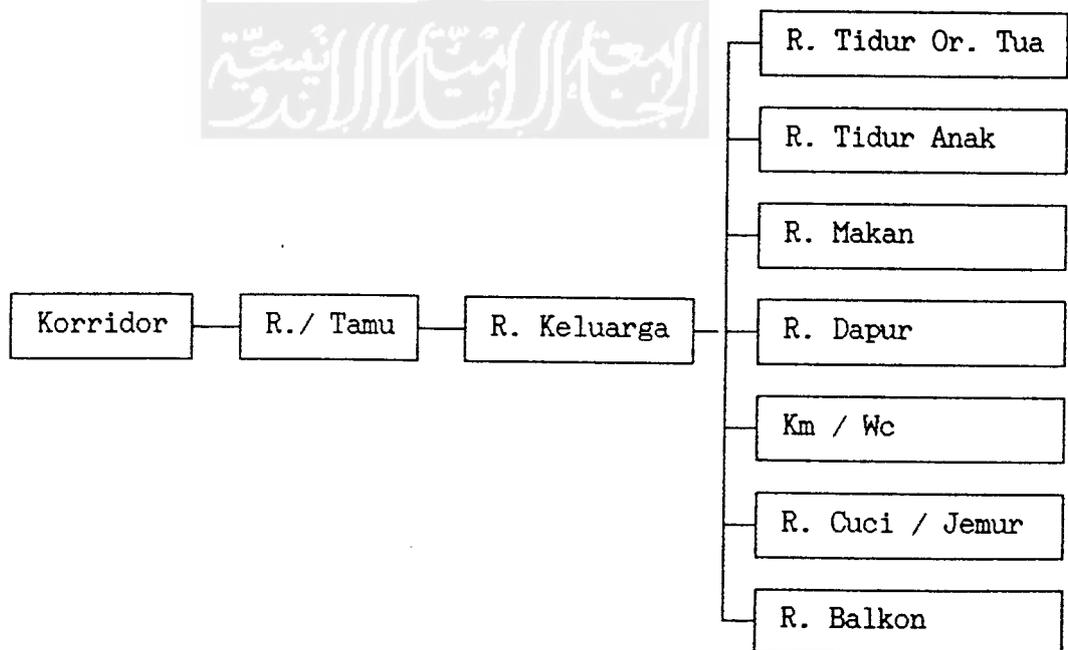


● : Erat

○ : Hubungan kurang Erat

□ : Tak berhubungan

d. Organisasi ruang



e. Studi perkiraan luas ruang tinggal tiap unit

Studi perkiraan luas ruang tinggal pada rumah susun direncanakan dengan pendekatan kondisi mayoritas jumlah anggota tangga di Medan terutama pada masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah yaitu berkisar 3 - 6 orang dalam satu rumah.

Jenis Ruang	Tipe I		Tipe II		Tipe III		Tipe IV	
	3 Orang		4 Orang		5 Orang		6 Orang	
	Jlh	M <sup>2</sup>						
K.Tidur Utama	1	7,5	1	9	1	9	1	9
K.Tidur anak	1	7,5	1	9	2	15	2	18
R.Tamu	1	7,5	1	6	1	7,5	1	9
R.Keluarga	-	-	1	7,5	1	7,5	1	13,5
R.Makan/Dapur	1	7,5	1	13,5	1	18	1	9
KM/WC	1	2,25	1	3	1	3	2	5,25
R.Cuci	1	2,25	1	2,25	1	2,25	1	2,25
<b>J u m l a h</b>	<b>6</b>	<b>34,5</b>	<b>7</b>	<b>50,25</b>	<b>8</b>	<b>62,25</b>	<b>9</b>	<b>66</b>

#### 4.3.2. Analisa Jumlah Ruang Tinggal

##### a. Jumlah Unit Tinggal Rumah Susun

Dalam pembahasan Bab 3.1.6 tentang volume penghuni rumah susun yang direncanakan ini berkisar 750 - 1.203, dengan cara pendekatan maka jumlah unit tinggal rumah susun yang direncanakan sebanyak  $(750 + 1.203) : 2 = 976$ .

Untuk pembagian tipe unit tinggal rumah susun yang direncanakan ini dilakukan dengan pendekatan jumlah prosentase calon penghuni yaitu untuk masyarakat berpenghasilan rendah menengah dan rendah atas sebanyak 62% serta masyarakat berpenghasilan menengah bawah dan menengah menengah sebanyak 38%. Dari pendekatan di atas untuk tipe 36 dan 45 sebanyak 60% sedangkan untuk tipe 62 dan 72 sebanyak 40%. Dari prosentase tersebut maka peruntukan unit rumah susun yang direncanakan ini dapat dibagi sebagai berikut :

- Untuk tipe 36 dan 45 direncanakan sebanyak  $60\% \times 976 = 586$  unit tinggal
- Untuk tipe 62 dan 72 direncanakan sebanyak  $40\% \times 976 = 390$  unit tinggal

b. Jumlah Unit Tinggal Setiap Lantai

Penentuan jumlah unit tinggal setiap lantai pada rumah susun yang direncanakan ini didasarkan pada penilaian terhadap kriteria-kriteria, sebagai berikut :

K R I T E R I A	4 s/d 8	8 s/d 14	14 s/d 20
1. Kegiatan berinteraksi sosial	-	+	+
2. Optimasi penggunaan lahan	+	+	+
3. Kemampuan untuk menampung	-	-	+
4. Privacy	+	-	-
5. Ekonomis lantai	-	+	+
<b>J U M L A H</b>	<b>2+</b>	<b>3+</b>	<b>4+</b>

Dari hasil analisa penilaian kriteria-kriteria di atas maka jumlah penghuni setiap lantai pada rumah susun yang direncanakan ini adalah 14 s/d 20, untuk efisiensi penggunaan lahan maka setiap lantai direncanakan 20 unit tinggal setiap lantai.

Untuk unit tinggal tipe 36 dan 45 sebanyak  $60\% \times 20 = 12$  unit tinggal, sedangkan tipe 62 dan 72 sebanyak  $40\% \times 20 = 8$  unit tinggal.

#### c. Jumlah Tipe Unit Unit Tinggal Permassa

Penentuan jumlah tipe unit tinggal permassa pada rumah susun yang direncanakan ini dengan pendekatan sebagai berikut :

- Jumlah lantai permassa 4 lantai
- Jumlah unit tinggal untuk tipe 36 dan 45 sebanyak 12 unit tinggal, sedangkan unit tinggal untuk tipe 62 dan 72 unit tinggal sebanyak 8 unit tinggal.

Dengan pendekatan di atas maka jumlah unit tinggal untuk tipe 36 dan 54 permassa pada rumah susun yang direncanakan sebanyak :  $4 \times 12 = 48$  unit tinggal, sedangkan jumlah unit tinggal untuk tipe 62 dan 72 permassa pada rumah susun yang direncanakan ini sebanyak :  $4 \times 8 = 32$  unit tinggal.

Jumlah unit tinggal permassa pada rumah susun yang direncanakan sebanyak 80 unit tinggal.

d. Analisa Pemilihan Bentuk Dasar Massa

Metode pemilihan bentuk dasar massa pada rumah susun yang direncanakan ini didasarkan pada penilaian terhadap kriteria-kriteria, sebagai berikut :

K R I T E R I A	SEGI EMPAT	SEGI TIGA	LINGKARAN
1. Akrab	+	+	+
2. Sederhana	+	+	-
3. Sesuai dengan perabot	+	-	-
4. Terpadu dengan lingkungan	+	+	+
5. Optimasi terhadap ruang	+	-	-
Jumlah	4+	3+	2+

Dari hasil analisa penilaian kriteria-kriteria di atas maka bentuk dasar massa rumah yang direncanakan ini adalah "segi empat beraturan".

e. Jumlah massa

Penentuan jumlah massa pada rumah susun yang direncanakan ini dengan cara pendekatan sebagai berikut :

- Jumlah unit tinggal rumah susun yang direncanakan yaitu sebanyak 976.
- 1 massa terdapat 20 kepala keluarga perlantai dengan cara pendekatan, maka jumlah unit tinggal permassa  $4 \times 20 \text{ KK} = 80$  unit tinggal.

Dari pendekatan di atas maka jumlah massa rumah susun yang direncanakan adalah  $976 : 80 = 12$ .

#### 4.3.3. Analisa Kebutuhan Ruang Fasilitas Sosial

Analisa penentuan ruang fasilitas sosial pada rumah susun dengan melihat kegemaran penghuni pada perumahan kampung di Kota Medan. Disamping itu pertimbangan-pertimbangan untuk penentuan sarana fasilitas rumah susun yaitu biaya yang murah dan kemudahan dalam perawatan.

##### a. Olah raga dan rekreasi

Kegiatan olah raga dan rekreasi pada rumah susun yang direncanakan terdiri:

1. Olah raga
  - Olah raga tennis lapangan
  - Olah raga Bola voli
  - Olah raga bulu tangkis
2. Rekreasi
  - lapangan hijau
  - Area jogging
  - Taman bermain anak-anak

##### b. Tempat Ibadah

Sarana ibadah pada rumah susun yang direncanakan dengan melihat perbandingan jumlah pemeluk agama di Kota Medan. Pada kota Medan masyarakat mayoritas beragama Islam dan Kristiani, maka pada rumah susun yang direncanakan ini terdiri :

1. Mesjid

## 2. Gereja

### c. Fasilitas pendidikan

Saran fasilitas pendidikan pada rumah susun hanya pendidikan TK saja karena pada permukiman di Medan sarana pendidikan sudah memadai.

### d. Sarana fasilitas pertemuan antar penghuni

Sarana fasilitas untuk pertemuan antar penghuni rumah susun yang beraneka macam dan bentuk kegiatan maka, pada rumah susun yang direncanakan ini terdiri dari :

1. Gedung serba guna
2. gedung duka

### e. Sarana fasilitas perbelanjaan

Sarana fasilitas perbelanjaan ini hanya di batasi pada kios dan kantin saja karena di dekat lokasi rumah susun yang direncanakan terdapat Ruko dan pasar.

### f. Sarana fasilitas kesehatan

Sarana Fasilitas kesehatan pada rumah susun yang direncanakan ini berupa poliklinik.