

## **BAB IV**

### **PENDEKATAN KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

#### **4.1 Pendekatan Konsep Dasar Perencanaan**

##### **4.1.1 Pendekatan Konsep Tata Ruang Makro**

Pendekatan konsep untuk tata ruang dan tata fisik bangunan rumah susun harus mampu mendukung fungsinya sebagai tempat permukiman yang dapat menewadahi kegiatan penghuninya juga karakter-karakter yang dimiliki para karyawan

Karakter-karakter yang dimiliki para karyawan perusahaan dapat dipakai acuan untuk mendapatkan kebutuhan ruang.

Bangunan permukiman secara utuh perlu memikirkan keberadaannya disuatu lingkungan, maksudnya apakah bangunan itu dapat mendukung kualitas ruang kota dan dapat memfasilitasi kebutuhan yang ada.

Untuk membangun bangunan tersebut juga harus memperhatikan fasilitas-fasilitas yang disediakan oleh kota dan hendaknya fasilitas-fasilitas tersebut digunakan semaksimal mungkin.

##### **4.1.2 Pendekatan Konsep Tata Ruang Mikro**

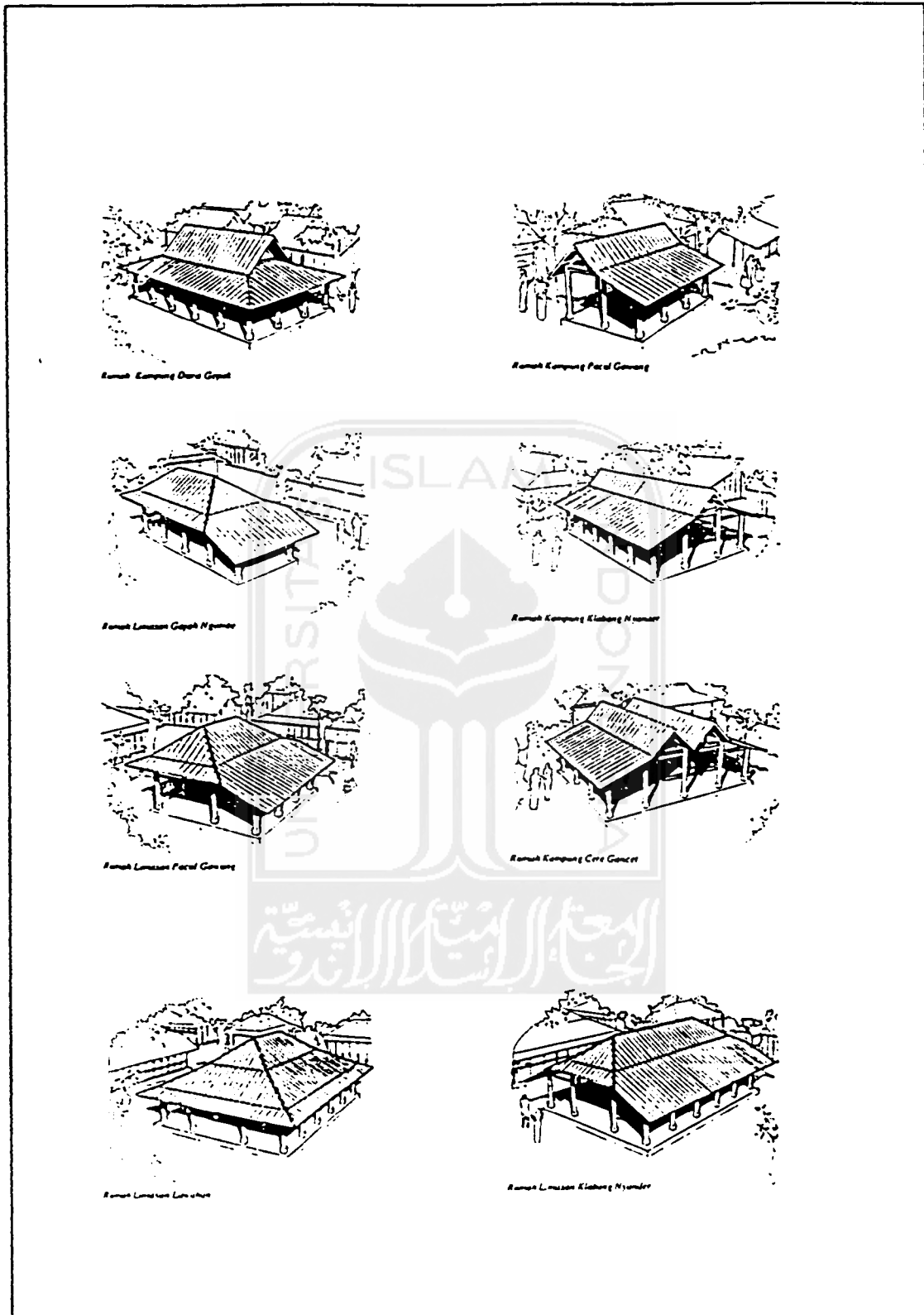
###### **A. Pendekatan Konsep Massa Bangunan**

Pendekatan fisik bangunan dapat diambil dari unsur-unsur yang sering ditampilkan dalam pabrik, dapat juga dengan menggunakan gaya-gaya arsitektur bangunan setempat.

Bangunan rumah susun ini terletak di Kota Sleman yang masih masuk dalam Daerah Istimewa Yogyakarta dimana pengaruh arsitektur tradisional masih sangat kuat walaupun pada saat ini sering terlihat adanya modifikasi-modifikasi, tetapi unsur tradisionalnya masih terlihat.

Bentuk-bentuk atap yang ada seperti limasan, kampung, doro depak joglo, pacul gowang dan lain-lain dapat dimodifikasi atau digabung-gabungkan untuk diterapkan pada rumah susun PT Primissima Yogyakarta, sehingga karakter tempat atau daerah dimana rumah susun tersebut berada akan terlihat dari bentuk atapnya.





Sumber: Rumah Untuk Rakyat

Gambar 4.1  
Bentuk-bentuk Atap

Selain bentuk atapnya tampilan yang sering terlihat pada bangunan yang ada disekitar Kota Sleman yaitu menampilkan kemasifan bangunan.

Perkembangan arsitektur sekarang ini sangatlah pesat baik dalam bentuk fisik (gaya arsitekturnya) ataupun bidang teknik konstruksinya. Perkembangan yang demikian akan memberikan dampak yang positif dalam pembangunan baik mutu, efisiensi bahannya, biayanya dan tenaga kerjanya.

Keberadaan bangunan baru tidak lepas dari kondisi lingkungan disekitarnya, disini bangunan tersebut diuji seberapa besar kemampuan beradaptasi terhadap lingkungan. Kesan suatu bangunan baru hendaknya harus dapat menyatu dengan lingkungan sekitarnya bukan mendominasi atau merusak lingkungannya.

Kondisi lingkungan dalam hal ini bukan hanya lingkungan fisik tetapi dilihat dari kondisi sosial, ekonomi dan budaya masyarakat setempat, sehingga dimungkinkan kondisi lingkungan tersebut mampu mendukung keberadaan bangunan baru.

#### **B. Pendekatan Konsep Hunian**

Secara umum bangunan Rumah Susun yang diperuntukkan bagi karyawan adalah untuk memwadhahi kegiatan bermukim, dimana kegiatan yang utama adalah tidur, makan dan berteduh (baik dari panas maupun dari hujan).

Dari jenis kegiatan yang umum tersebut bangunan ini bersifat privat tetapi karena bangunan yang dibangun diperuntukkan bagi banyak keluarga maka keprivatan

bangunan tersebut sangat sulit untuk dicapai.

Faktor utama yang selalu dipertimbangkan dalam perencanaan dan perancangan adalah faktor pemakai atau faktor pelaku kegiatan, yang disebabkan oleh pelaku kegiatan.

Pelaku utama pada bangunan rumah susun yaitu para karyawan PT. Primissima Yogyakarta. Selain pelaku utama juga ada pelaku-pelaku yang dapat menjadi pertimbangan yaitu tamu.

### C. Pendekatan Konsep Tata Ruang Unit Hunian

#### 1. Pelaku

Pelaku yang ada dalam bangunan rumah susun ini adalah karyawan PT. Primissima Yogyakarta selain itu juga adanya tamu.

Dari para pelaku tersebut maka akan timbul suatu tuntutan-tuntutan dari para pelaku yang berorientasi kepada kenyamanan, keamanan, kemudahan dan pencapaian.

#### 2. Kegiatan

Kegiatan yang terjadi pada bangunan rumah susun ini yang utama adalah istirahat (tidur), berinteraksi sosial dengan keluarga maupun dengan penghuni lain, makan dan berteduh baik dari panas maupun hujan.

### 4.2. Pendekatan Konsep Dasar Perancangan

#### 4.2.1 Pendekatan Konsep Ruang Luar

##### A. Zoning tata fisik bangunan

Pendekatan zoning tata fisik bangunan didasarkan

kepada:

1. Kegiatan utama yang terjadi menimbulkan adanya interaksi sosial penghuni
2. Suasana yang diinginkan oleh para penghuni rumah
3. Kebiasaan yang dimiliki oleh para karyawan (golongan Menengah kebawah) yaitu "Out Door Personality" yang nantinya akan mempengaruhi terhadap zoning dan tata fisik hunian rumah susun tersebut.

#### B. Tata ruang luar

Dasar pertimbangannya adalah site yang ada baik ukuran maupun bentuknya, karakter pelaku menyangkut jumlah, waktu kegiatan, karakter kegiatan yang dilakukan penghuni, kesatuan dan bangunan.

Pendekatan tata ruang luar yang mempengaruhi adalah:

1. Suasana ruang luar
2. Tata massa bangunan
  - Sirkulasi mudah dan jelas
  - Kondisi massa saling mendukung baik dalam bentuk maupun kesan bangunan
  - Pengelompokan massa
3. Elemen ruang luar
  - Pembatas berupa pagar membatasi bangunan dengan lingkungan
  - Elemen land skep seperti jalan, taman dan lain-lain
  - Elemen-elemen penunjang

Pertimbangan dalam penataan ruang luar adalah:

- Bentuk site dan tatanan ruang luar
- Harus mampu mendukung fungsi bangunan
- Kesan atau maksud tata ruang itu sendiri

### C. Bentuk fisik atau massa bangunan

Bentuk bangunan rumah susun bagi karyawan perusahaan golongan I, golongan II dan golongan III harus mempunyai penampilann dan unsur-unsur karakteristik dari penghuninya antara lain:

1. Karakter bangunan dilihat dari segi fungsi yaitu sebagai rumah tinggal (rumah susun)
2. Nilai atau kesan yang akan diungkapkan pada bangunan
3. Kondisi fisik lingkungan

Hal-hal tersebut dapat diperoleh dengan perencanaan dan perancangan bangunan yang menyangkut:

#### a) Bentuk fisik bangunan

Pertimbangannya adalah:

- Bentuk geometris dan stabil
- Orientasi bangunan mempertimbangkan arah sirkulasi utama
- Menggunakan gaya arsitektur tradisonal setempat dan diharapkan bangunan mampu beradaptasi dengan lingkungan.
- Pertimbangan kondisi fisik lingkungan yang menunjang keberadaan bangunan rumah susun ini

Pertimbangan aspek penunjang adalah:

- Tekstur material, bersih, aman dan nyaman bagi penghuni
- Penggunaan tritisan yang mengantisipasi terhadap kondisi iklim lingkungan
- Mempunyai bentuk-bentuk alami baik warna maupun pola ornamen.

b) Gubahan massa

Gubahan massa yang terjadi dipengaruhi oleh:

- Bentuk site
- Luas site
- Hubungan kegiatan antar massa
- Arah orientasi sirkulasi

Tuntutannya adalah:

- Kesatuan massa dalam suatu site mewakili satu fungsi utama
- Hubungan antar massa utama dan penunjang
- Sirkulasi antar masa jelas

#### 4.2.2 Pendekatan Konsep Ruang Dalam

Yang mempengaruhi pendekatan konsep dasar ruang dalam adalah:

##### A. Jumlah Karyawan

Jumlah karyawan perusahaan yang akan diwadahi pada tiap unit rumah susun yang akan menentukan besaran ruang yang dibutuhkan.



## **B. Kebutuhan Ruang**

Untuk menyediakan ruang atau memenuhi kebutuhan ruang harus mempertimbangkan:

1. Ruang berguna sesuai fungsi dan mampu memwadhahi kegiatan yang ada.
2. Besaran ruang harus tepat tidak over ataupun under sehingga tiap ruang akan berfungsi secara optimal.
3. Tuntutan ruang sesuai dengan karakter ruang atau sesuai dengan sifat ruangnya misal publik, semi publik, semi privat, privat atau pelayanan (service).
4. Fleksibilitas ruang dapat digunakan sebagai ruang serba guna.

## **C. Besaran Ruang**

Tinjauan pendekatan besaran ruang memiliki banyak faktor yang mempengaruhi seperti:

1. Besaran ruang sesuai dengan jumlah penghuni
2. Sirkulasi yang jelas
3. Tuntutan kebutuhan penghuni di dalamnya
4. Faktor-faktor tambahan atau asumsi besaran ruang yang diakibatkan oleh kegiatan yang tidak terduga.

## **D. Hubungan ruang**

Hubungan ruang merupakan suatu jaringan hubungan yang terjadi antar ruang atau kegiatan dengan ruang lain. dalam hal hubungan ruang ini juga terjadi intensitas dan tingkatan yang terkait antar ruang yaitu:

1. Hubungan langsung atau berhubungan erat yaitu ruangan yang mempunyai hubungan secara erat dalam kegiatan
2. Hubungan sedang yaitu ruang yang masih mempunyai hubungan atau keterkaitan dengan ruang lain tetapi tidak erat hubungannya.
3. Tidak berhubungan yaitu ruang yang tidak mempunyai hubungan keterikatan.

#### E. Tata ruang dalam

Untuk memperoleh tata ruang dalam yang sesuai tuntutan maka akan dibahas tentang tata ruang yang meliputi:

##### 1. Lay out dan finishing ruang

Dasar pertimbangannya adalah:

- Fungsi dan karakter ruang
- Karakter pemakai
- Tuntutan kebutuhan penunjang
- Karakter kegiatan yang terjadi

Tuntutannya adalah:

- Lay out harus sesuai dengan kebutuhan
- Pencapaian mudah
- Pemakaian material yang sesuai baik mutu, kegunaan maupun jenisnya
- Memberikan karakter yang tepat terhadap fungsi ruang

Untuk memenuhi dapat dicapai dengan:

- Menempatkan ruang tepat dan jelas
- Efektifitas gerak antar ruang yang tepat

## 2. Sirkulasi dalam ruangan

Dasar pertimbangannya adalah:

- Memberikan sirkulasi yang mudah
- Karakter pemakai dan kegiatan yang utama adalah pertimbangan utama

Tuntutannya adalah:

- Sirkulasi jelas dan memiliki kesan nyaman
- Menghindari terjadinya crossing dan sirkulasi yang memutar

Untuk memenuhi dapat dicapai dengan:

- Kenyamanan lantai tempat berjalan kaki
- Sirkulasi dibuat seefektif mungkin dan menghindari sirkulasi panjang

## 3. Suasana dan persyaratan ruang

Dasar pertimbangannya adalah:

- Tuntutan kondisi ruang
- Fungsi dan karakter ruang
- Kesan yang ingin diperoleh/ ditampilkan dalam ruangan tersebut

Tuntutannya adalah:

- Kondisi kenyamanan ruang harus mendukung kegiatan yang ada sehingga penghuni merasa nyaman
- Suasana ruang tidak membosankan dan mampu mendukung fungsi ruang yang diinginkan

Untuk memenuhi dapat dicapai dengan:

- Pemenuhan standar kenyamanan ruang, baik cahaya, udara, suhu, dan sebagainya sehingga akan menghasilkan ruang dengan kondisi yang disyaratkan.

#### 4.2.3 Pendekatan Sistem Struktur

Pendekatan sistem struktur didasarkan kepada pemilihan sistem struktur yang didasarkan kepada:

1. Pemilihan sistem struktur yang memiliki nilai ekonomis dan keselamatan lingkungan
2. Pemilihan sistem struktur yang mampu memberi tingkat keamanan kepada para penghuninya

