

ANALISA DAN SINTESA PERUMAHAN LAYAK
HUNI YANG DAPAT MEWADAI PERILAKU DI
HUNIAN DAN LINGKUNGANNYA

BAB III



BAB III

ANALISA DAN SINTESA PERUMAHAN LAYAK HUNI YANG DAPAT MEWADAH PERILAKU DI HUNIAN DAN LINGKUNGANNYA

3.1 ANALISA WILAYAH PERENCANAAN

3.1.1 Analisa Kawasan Perencanaan

3.1.1.1 Kondisi Kawasan

Luas kawasan perencanaan \pm 24 Ha, didominasi dengan kegiatan hunian. Pola pengembangan kawasannya tidak tertata yang tumbuh secara organis dari tahun-ketahun sesuai dengan tuntutan kebutuhan hunian.

3.1.1.2 Sirkulasi Sekitar Kawasan

Sirkulasi disekitar kawasan tidak begitu baik/lancar, hal tersebut terjadi pada zone perdagangan, karena pada badan jalan lingkungan digunakan sebagai tempat jualan. Ketidak teraturan sirkulasi pada zone tersebut hanya terjadi pada jam-jam sibuk, yakni sekitar pukul 05.30 – 10.30. Pada jam-jam tersebut terjadi kemacetan dan crossing antara kendaraan penduduk yang akan keluar dan pedagang-pedagang pinggir jalan. Jalan lingkungan sekitar kawasan dapat dikembangkan sebagai jalur pencapaian maupun jalur keluar yang dapat langsung berhubungan dengan jalan arteri dan kolektor sekitar kawasan.



Gambar 3.1 Sirkulasi Disekitar Kawasan
Sumber : Analisa

3.1.1.3 Kegiatan di Kawasan

Bentuk kegiatan yang berada pada kawasan berupa kegiatan yang bersifat ekonomi, pendidikan, sosial dan rekreatif. Kegiatan yang bersifat ekonomi terjadi

pada area yang strategis dipinggir jalan lingkungan, kegiatannya berupa kegiatan perdagangan baik perdagangan produk maupun jasa. Intensitas kegiatan perekonomian cukup tinggi tetapi ruang-ruang yang ada tidak tertata dengan baik masih dalam kondisi yang minim. Kegiatan yang bersifat pendidikan berada dalam kawasan perencanaan, kegiatan ini tidak terkonsentrasi pada suatu zone melainkan menyebar disekitar pemukiman. Kegiatan yang bersifat pendidikan ini mempunyai konsentrasi yang tinggi terhadap lingkungan sekitar kawasan. Sedangkan kegiatan yang bersifat sosial tidak begitu mendominasi pada kawasan perencanaan, kegiatan yang bersifat sosial ini berupa kegiatan pelayanan kesehatan yakni puskesmas dan klinik bersalin.

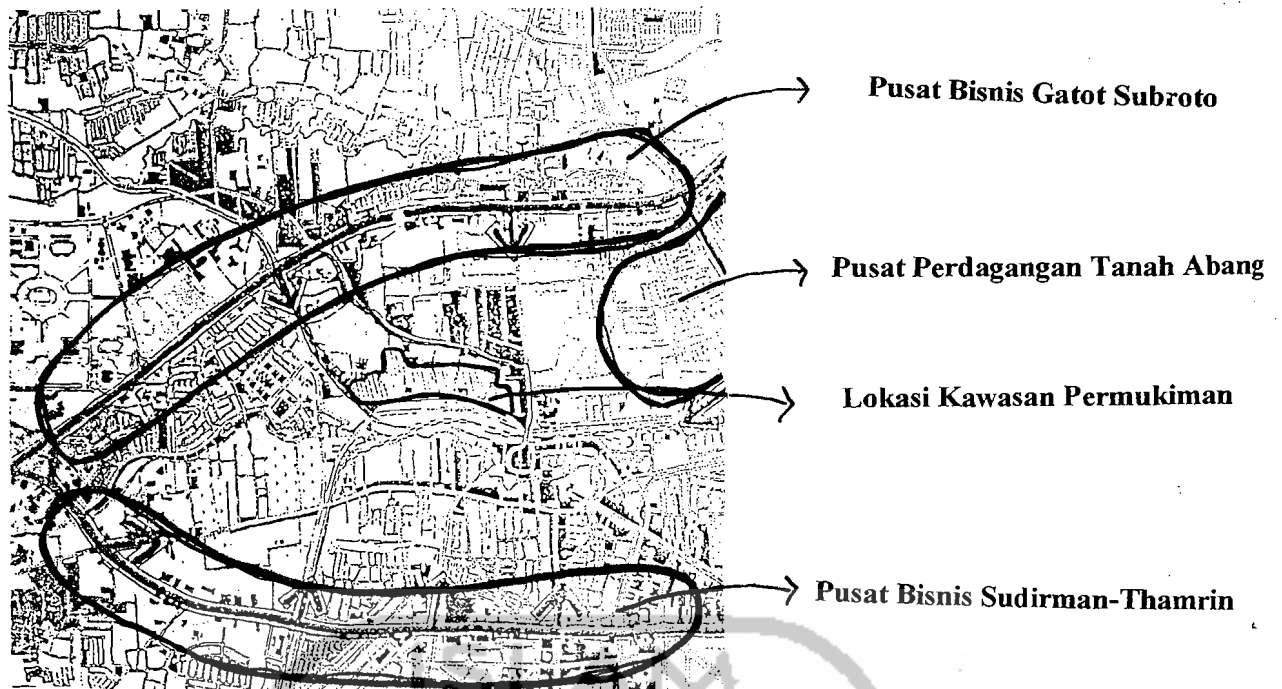


Gambar 3.2 Kegiatan di Kawasan

Sumber : Analisa

3.1.1.4 Kaitan Kawasan dengan Pusat Kegiatan Kota

Kawasan Petamburan merupakan kawasan yang sangat strategis karena terletak diantara 2 jalur perekonomian kota yakni Sudirman-Thamrin dan Gatot Subroto, serta area yang sangat dekat dengan pusat perdagangan Tanah Abang. Hal tersebut menyebabkan kawasan ini cenderung meningkat kepadatannya sebagai tempat hunian bagi para pekerja. Dengan adanya kecenderungan ini maka kawasan Petamburan sangat potensial bagi pengembangan perumahan, selain itu juga pengembangan komersial seperti perdagangan perlu diadakan pada kawasan ini sebagai subsidi bagi perumahan murah yang terdapat pada kawasan ini.



Gambar 3.3 Kaitan Kawasan dengan Pusat Kegiatan Kota
Sumber : Analisa

3.1.1.5 Tata Ruang dan Pendekatani Penataan Kawasan

Adanya kecenderungan peningkatan penduduk pada kawasan menyebabkan semakin meningkatnya kebutuhan akan tempat tinggal yang disertai dengan fasilitas pendukungnya. Hal tersebut menyebabkan kecenderungan pemanfaatan lahan secara maksimal dengan tanpa menyisakan ruang terbuka sebagai ruang interaksi sosial, kondisi ini akan menurunkan nilai kawasan, disamping itu juga akan semakin memperparah pola tatanan ruang dan masa yang sudah ada.

Pendekatan penataan kawasan yang akan dilakukan erat kaitannya dengan pola tata ruang pada kawasan Petamburan Tanah Abang. Adapun strategi penataan kawasan perumahan di Petamburan adalah sebagai berikut :

- Peruntukan kegiatan perumahan mendominasi pada kawasan perencanaan, hal tersebut untuk memenuhi tuntutan kebutuhan yang sangat mendesak
- Peruntukan kegiatan komersial digunakan sebagai batas antara masing-masing zone perumahan, hal tersebut dilakukan untuk menyamakan kesenjangan sosial antara zone perumahan.
- Toleransi terhadap berkembangnya kegiatan, keterbatasan lahan pengembangan serta upaya untuk mempertahankan ruang terbuka memerlukan solusi sentralisasi kegiatan dengan pengembangan keatas, kecuali untuk kegiatan usaha yang terdapat dalam hunian.



- Keberadaan bangunan disekitar DAS banjir kanal yang sering terkena banjir perlu dialihkan ke zone perumahan, hal tersebut untuk memenuhi lingkungan yang layak. Area DAS perlu mendapat perhatian dalam hal pelestarian lingkungan.
- Untuk menjaga kepadatan bangunan, perlu adanya pengendalian terhadap Building Covered dan jarak bebas perlu memperhatikan ruang gerak serta pandangan terhadap skala ruang.

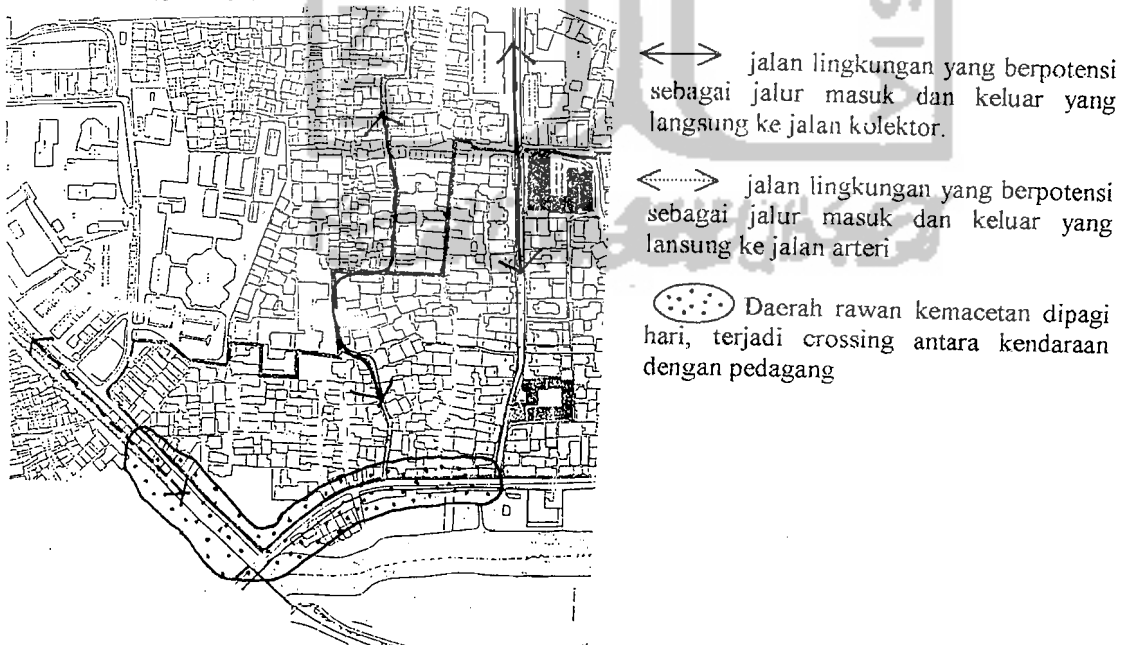
3.1.2 Analisa Site Lingkungan Perumahan

3.1.2.1 Kondisi Site

Site terletak pada lingkungan perumahan kumuh berat dengan luas ± 7 Ha, perumahan disini tumbuh secara organis dari tahun-ketahun sehingga mengakibatkan tatanan ruang yang tidak teratur dan terkesan kumuh karena kepadatan.

3.1.2.2 Sirkulasi Sekitar Site

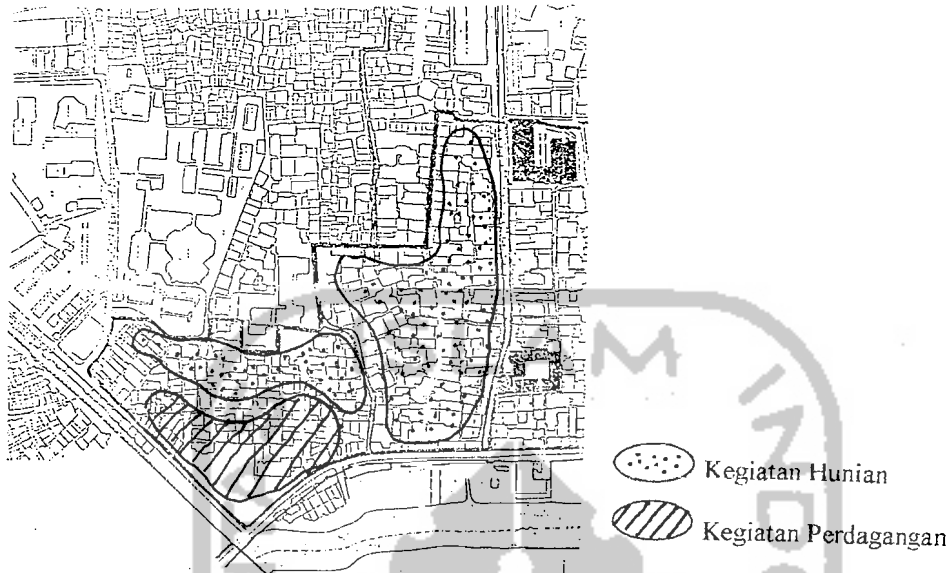
Sirkulasi sekitar site tidak baik/lancar terutama pada jam-jam sibuk (05.30-10.30) hal tersebut dikarenakan pada badan jalan digunakan sebagai area perdagangan, sehingga menimbulkan crossing antara kendaraan dan kegiatan perdagangan. Adanya jalan lingkungan disekitar site dapat dikembangkan sebagai jalur pencapaian maupun jalur keluar yang dapat berhubungan langsung dengan jalan arteri dan kolektor.



Gambar 3.4 Sirkulasi Sekitar Site
Sumber : Analisa

3.1.2.3 Kegiatan di Dalam Site

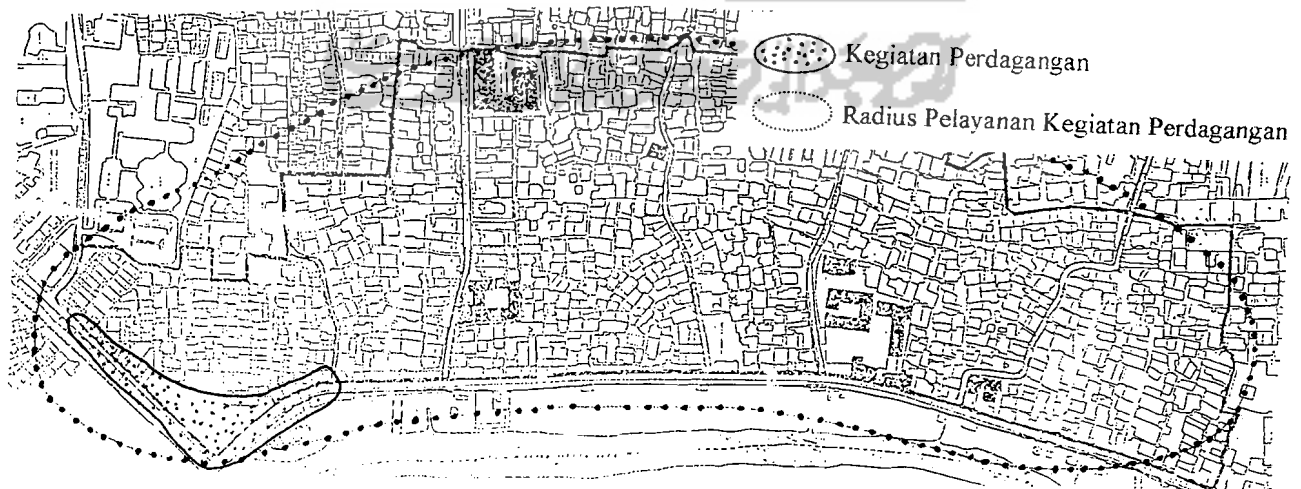
Bentuk kegiatan yang ada berupa kegiatan hunian dan kegiatan perdagangan. Kegiatan hunian mendominasi dalam site, sedangkan kegiatan perdagangan terjadi pada area hunian usaha dan sekitar badan jalan lingkungan.



Gambar 3.5 Kegiatan di Dalam Site
Sumber : Analisa

3.1.2.4 Kaitan Site dengan Kawasan Sekitarnya.

Dalam site terdapat pusat kegiatan perdagangan, yakni pasar organik pagi hari. Radius pelayanannya tidak hanya sebatas lingkungan dan kawasan perencanaan, tetapi sampai diluar kawasan perencanaan. Sehingga dalam perencanaannya nanti perlu memperhatikan kegiatan perdagangan yang terdapat di dalam site.



Gambar 3.6 Kaitan Site dengan Kawasan Sekitar
Sumber : Analisa

3.1.2.5 Tata Ruang dan Pendekatan Penataan di dalam Site

Adanya kecenderungan menggunakan hunian sebagai tempat usaha dan penggunaan badan jalan sebagai tempat perdagangan, menyebabkan lingkungan perumahan dalam site terlihat sangat kumuh tidak tertata. Hal tersebut juga menyebabkan kecenderungan pemanfaatan lahan secara maksimal dengan tanpa menyisakan ruang terbuka sebagai ruang interaksi sosial, kondisi ini akan semakin memperburuk lingkungan yang telah merosot nilainya menjadi lingkungan yang semakin kumuh, disamping itu juga akan semakin memperparah pola tatanan ruang dan masa yang sudah ada.

Pendekatan penataan lingkungan perumahan erat kaitannya dengan pola penghunian yang terdapat pada site lingkungan dan kegiatan yang terdapat di dalamnya. Adapun pendekatan penataan site adalah sebagai berikut :

- Peruntukan kegiatan perumahan mendominasi pada site perencanaan, hal tersebut untuk memenuhi tuntutan kebutuhan yang sangat mendesak
- Peruntukan kegiatan perdagangan difasilitasi sebatas kegiatan perdagangan yang hanya terdapat pada site.
- Keberadaan bangunan disekitar DAS banjir kanal yang sering terkena banjir perlu dialihkan ke zone perumahan, hal tersebut untuk memenuhi lingkungan yang layak. Area DAS perlu mendapat perhatian dalam hal pelestarian lingkungan.
- Untuk menjaga kepadatan bangunan, perlu adanya pengendalian terhadap BC dan jarak bcbas perlu memperhatikan ruang gerak serta pandangan terhadap skala ruang.

3.2 ANALISA PENENTUAN TYPE HUNIAN

Prinsip yang digunakan dalam penentuan type hunian adalah berdasarkan perhitungan floor area ratio, dimana nantinya diperoleh type hunian dari masing-masing pola penghunian. Perhitungannya dimulai dari penentuan kebutuhan unit hunian, prosentase penggunaan lahan, dan penentuan FAR. (lihat lampiran 9, hal L-12). Untuk hunian sendiri diperoleh FAR sebesar 2,4 dan type *Medium Rise Stached Unit* 5 lantai. Untuk hunian sewa diperoleh FAR sebesar 2,0 dan type *Medium Rise Stached Unit* 5 lantai. Untuk hunian campuran diperoleh FAR sebesar 1,5 dan type

Storey Walk-up Apartement. Untuk hunian usaha diperoleh FAR sebesar 1,1 dan type *Stached Row House*.

Untuk penentuan luasan hunian, diperlukan perkiraan luasan dari masing-masing hunian yang disesuaikan dengan jumlah penghuni.

- Hunian Individu, jumlah anggota keluarga 3 – 5 orang dengan kebutuhan standart luasan per orang adalah 9 m²/orang, maka luasan yang dibutuhkan 27 m² – 45 m². Luasan yang digunakan adalah luasan 45 m².
- Hunian Sewa, jumlah anggota keluarga 2 – 5 orang, dengan kebutuhan standart luasan adalah 9 m²/orang, maka luasan yang dibutuhkan 18 m² – 27 m². Luasan yang digunakan adalah 27 m².
- Hunian Campuran, jumlah anggota keluarga 5 – 7 orang, dengan kebutuhan standart luasan adalah 9 m²/orang, maka luasan yang dibutuhkan 45 m² – 63 m². Luasan yang digunakan adalah 63 m².
- Hunian Usaha, jumlah anggota keluarga 4 – 6 orang, dengan kebutuhan standart luasan adalah 9 m²/orang, maka luasan yang dibutuhkan 36 m² – 54 m². Luasan yang digunakan adalah 54 m².

3.3 ANALISA HUNIAN YANG LAYAK HUNI SERTA MAMPU MEWADAH TUNTUTAN PERILAKU PENGHUNI

3.3.1 Analisa Standart Rumah Sehat

3.3.1.1 Luasan Hunian yang Memenuhi Standart Rumah Sehat

Persyaratan hunian sehat seperti yang telah diterangkan pada bab II perlu diperhatikan dalam perencanaan hunian layak huni. Dalam hal ini perlu memperhatikan jumlah penghuni dalam masing-masing hunian serta fasilitas yang perlu ada dalam hunian layak huni.

- Untuk hunian dengan jumlah penghuni 3 orang, luasan minimal hunian yang perlu tersedia adalah 27 m², hal ini didapat dari perhitungan sebagai berikut :

$$\text{Luas per orang} = \frac{U}{T_p}$$

Dengan U = kebutuhan udara segar/orng/jam dalam satuan m³

T_p = tinggi plafond dalam satuan meter

Bila kebutuhan udara segar per orang/jam 15 m^3 dengan pergantian udara dalam ruang sebanyak-banyaknya 2 x/jam dan tinggi plafond rata-rata 2,5 meter, maka luas lantai dasar untuk tiap orang adalah $15 \text{ m}^3 / 2,5 \text{ m} = 6 \text{ m}^2$. Luasan ini merupakan luasan dasar (*habitable space*), sedangkan untuk menentukan luasan keseluruhan adalah dengan menambahkan luasan lantai pelayanan yakni 50% dari luasan *habitable space*. Jadi luasan minimal bagi 1 orang adalah 9 m^2 . Sehingga jika penghuninya tiga maka luasan yang dibutuhkan adalah 27 m^2 .

Untuk kondisi yang ada saat ini luasan hunian untuk penghuni 3 orang masih jauh dibawah standart yakni berkisar antara $18 \text{ m}^2 - 21 \text{ m}^2$.

- Untuk hunian dengan jumlah penghuni 4 orang, luasan minimal huniannya adalah $9 \text{ m}^2 \times 4 \text{ penghuni} = 36 \text{ m}^2$.
- Untuk hunian dengan jumlah penghuni 5 orang, luasan minimal huniannya adalah $9 \text{ m}^2 \times 5 \text{ penghuni} = 45 \text{ m}^2$
- Untuk hunian dengan jumlah penghuni 7 orang, luasan minimal huniannya adalah $9 \text{ m}^2 \times 7 \text{ penghuni} = 63 \text{ m}^2$.

3.3.1.2 Pencahayaan dan Penghawaan Alami untuk Rumah Sehat

Ventilasi yang lancar sangat penting untuk kesehatan, kenyamanan dan kenikmatan hidup manusia, sedang ventilasi yang buruk dapat mengakibatkan penularan suatu penyakit (*Suptandar, 1982:62*). Dalam perancangan ventilasi menyangkut masalah penghawaan dan pencahayaan alami.

1. Pencahayaan Alami

Pencahayaan alami sangat baik bagi hunian ideal dimana pencahayaan alami selain menciptakan ruangan yang sehat juga efisiensi terhadap energi listrik. Sinar matahari yang baik untuk kesehatan adalah sinar matahari antara pukul 06.00-09.00 serta sinar matahari sore yakni lebih dari pukul 15.30. Sehingga dalam perencanaan hunian yang sehat perlu mempertimbangkan cahaya yang masuk dalam hunian. Faktor-faktor yang mempengaruhi pencahayaan alami diantaranya adalah :

- a. Besar dan tinggi jendela dari bidang kerja (*work place*): merupakan salah satu faktor penting dalam perencanaan pencahayaan alami. Semakin tinggi jendela semakin dalam cahaya yang masuk..
- b. Kedalaman ruang : semakin dalam ruang cahaya yang diterima pada bagian dinding bagian dalam akan semakin berkurang.

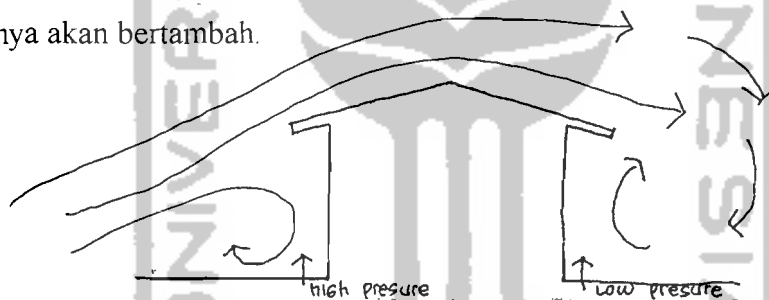
- c. Lebar jendela : ketika lebar jendela dikurangi, maka iluminasi yang terjadi pada dinding bagian dalam akan semakin berkurang.

Perhitungan luasan jendela terhadap luas lantai dapat dilihat pada lampiran 10, prinsip yang digunakan adalah jenis kegiatan yang terdapat ruang, kedalaman ruang dan sudut datang sinar. Agar cahaya matahari dapat dimungkinkan masuk kedalam ruangan di setiap type hunian, maka penataan masa hunian yang diberi jarak antar masa sehingga cahaya matahari di pagi dan sore hari dapat dimasukkan tanpa terhalang bayangan bangunan. Serta penggunaan tritisan sebagai penangkal dari cahaya matahari di siang hari.

2. Penghawaan Alami

- Pergerakan Udara

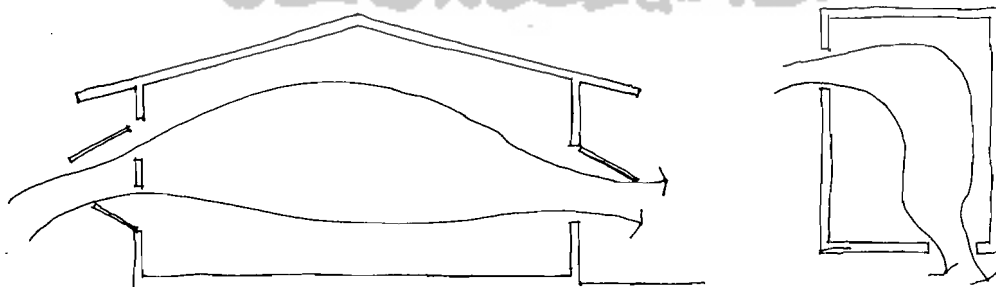
Pergerakan udara disebabkan karena perbedaan tekanan, pada bangunan perbedaan tekanan ini terjadi ketika udara yang datang bergerak melewati bangunan. Secara umum ketika udara bergerak melewati bangunan maka tekanannya akan bertambah, dan ketika udara menjauhi bangunan, maka tekanannya akan berkurang.



Gambar 3.7 Pergerakan Udara karena Perbedaan Tekanan
Sumber :

- Jendela

Perletakan jendela mempengaruhi pergerakan udara di dalamnya.

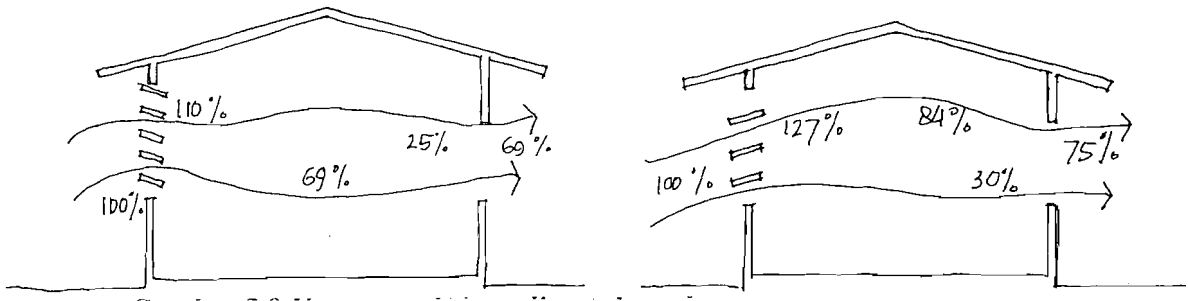


Gambar 3.8 Pergerakan Udara karena Perletakan Jendela
Sumber :

- Kecepatan Udara

Kecepatan udara yang mengalir dalam bangunan ditentukan oleh besarnya bukaan baik inlet maupun outlet. Semakin besar outlet dibanding inlet, maka

kecepatan udara semakin tinggi. semakin cepat udara mengalir efek dingin makin terasa.

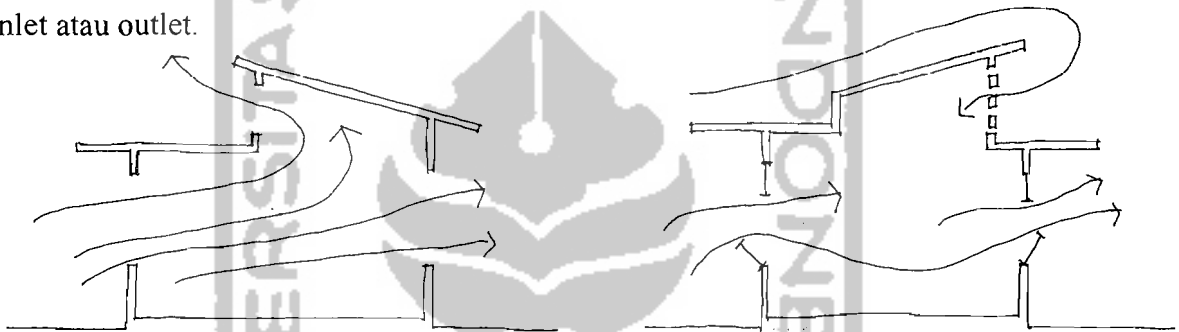


Gambar 3.9 Kecepatan Udara ditentukan oleh Ratio antara Inlet & Outlet

Sumber:

- Clestory dan Skylight

Clestory dan skylight dapat menjadi jalur bagi aliran udara dalam bangunan baik inlet atau outlet.



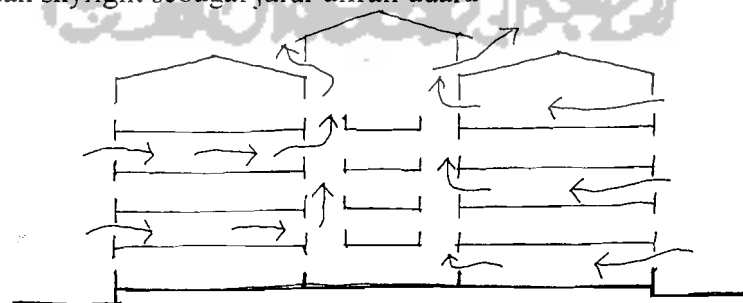
Gambar 3.10 Jalur Aliran Udara pada Clestory & Skylight

Sumber :

Sistem penghawaan yang digunakan pada masing type hunian adalah sistem ventilasi silang, yang penerapannya dapat dilihat pada sketsa berikut :

- Hunian Individu dan Hunian Sewa

Menggunakan skylight sebagai jalur aliran udara

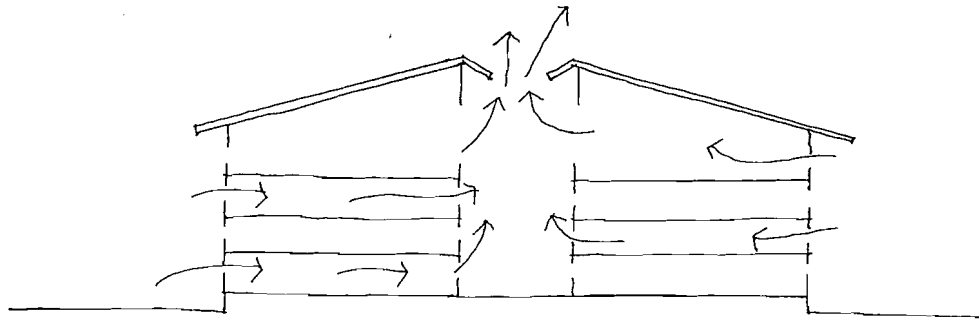


Gambar 3.11 Sistem Penghawaan pada Hunian Individu

Sumber : Analisa

- Hunian Campuran

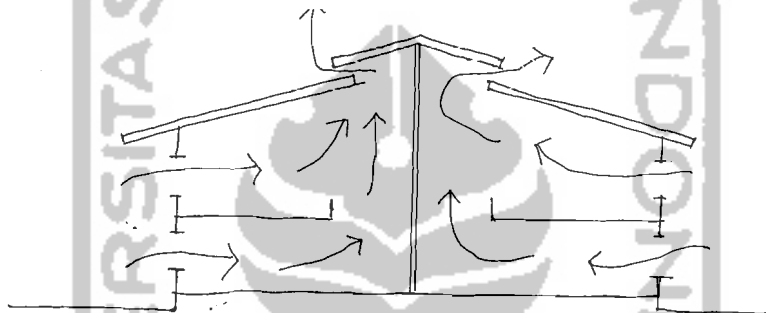
Menggunakan sistem cerobong sebagai jalur aliran udara, bentuk cerobong ini bisa berupa ruang bersama lingkup tetangga.



Gambar 3.12 Sistem Penghawaan pada Hunian Campuran
Sumber : Analisa

c. Hunian Usaha

Didasarkan atas bentuk hunian yang berderet-deret maka sistem ventilasi yang digunakan adalah pelubangan di atap, dengan maksud pengaliran udara ke atas.



Gambar 3.13 Sistem Penghawaan pada Hunian Usaha
Sumber : Analisa

3.3.2 Analisa Perilaku Penghuni di Hunian

Kegiatan/perilaku penghuni dari masing-masing pola penghunian berbeda antara satu dengan yang lainnya tetapi untuk pola penghunian sendiri dan pola penghunian sewa terdapat banyak kesamaan. Berikut ini perilaku di hunian dari masing-masing pola penghunian.

3.3.2.1 Pola Penghunian Individu

3.3.2.1.1 Karakter Penghuni

Karakter dari penghuni type hunian individu antara lain :

- Keluarga inti yang terdiri dari ayah, ibu, 2 orang anak dengan pendidikan setara SLTP dan SMU, serta seorang saudara bisa sepupu, adik atau keponakan yang bekerja.
- Keluarga yang sudah mapan baik dari segi pekerjaan, pendapatan dan hunian.

- Hubungan antar anggota keluarga menjadi sangat penting.
- Sosialisasi dengan tetangga hanya sebatas sosialisasi yang bersifat ekonomi seperti transaksi jual beli pada pasar organis, interaksi yang bersifat budaya seperti pengajian mingguan dan bulanan di musholla dan teras rumah.

3.3.2.1.2 Perilaku/Kegiatan Penghuni

Prinsip kegiatan dalam hunian berdasarkan pada frekwensi kegiatan yang terjadi dalam hunian serta pola pergerakan yang terjadi di dalam hunian.

Frekwensi kegiatan tertinggi yang terjadi pada pukul 04.30-07.00 yakni pada ruang serbaguna dan km/wc serta pola pergerakannya dimulai dari area privat → area service → area publik.

Frekwensi kegiatan yang terjadi pada pukul 07.00-13.00 menyebar merata keseluruhan ruang dalam hunian. Pola pergerakannya di mulai dari area publik kemudian menyebar keseluruhan area di dalam hunian.

Frekwensi kegiatan tertinggi yang terjadi pada pukul 13.00-16.00 yakni pada ruang serbaguna, dan pola pergerakannya di mulai dari area publik → area service → area privat → area publik.

Frekwensi kegiatan tertinggi yang terjadi pada pukul 16.00-18.00 yakni pada ruang serbaguna dan km/wc, pola pergerakannya di mulai dari area publik → area service → area privat → area publik.

Frekwensi kegiatan tertinggi yang terjadi pada pukul 18.00-22.00 yakni pada ruang serbaguna, pola pergerakannya dimulai dari area publik → area service → area publik → area privat. (lihat lampiran 11a, hal L-17)

3.3.2.1.3 Kegiatan yang Diwadahi

Tabel 3.1 Tabel Kegiatan Masing-Masing Anggota Keluarga Hunian Individu

Kegiatan Pelaku	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
Ayah	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	-	-	-
Ibu	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓
Anak-Anak	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-
Saudara	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓

Sumber : Wawancara dan Pengamatan Lapangan

A	: Menerima tamu	F	: Ibadah
B	: Santai	G	: Mandi
C	: Makan	H	: Memasak
D	: Tidur	I	: Mencuci
E	: Belajar	J	: Menjemur

Dari tabel diatas dapat disimpulkan bahwa kegiatan yang sering dilakukan dalam hunian adalah menerima tamu, kegiatan tersebut dilakukan oleh setiap anggota keluarga tetapi dalam waktu-waktu tertentu dan tidak setiap hari dilakukan (tidak rutin). Kegiatan santai, kegiatan makan, kegiatan tidur, kegiatan ibadah, kegiatan tersebut dilakukan oleh setiap anggota keluarga yang dilakukan setiap hari dan pada waktu-waktu tertentu.

3.3.2.2 Pola Penghunian Sewa

3.3.2.2.1 Karakter Penghuni

Karakter dari penghuni type hunian sewa antara lain :

- Keluarga inti yang terdiri dari ayah dan ibu saja tanpa anak atau ayah dan ibu dengan seorang anak yang pendidikannya setara SD atau SLTP, atau suami isteri dengan seorang saudara.
- Keluarga yang sudah cukup mapan baik dari segi pekerjaan dan pendapatan, untuk hunian belum mapan.
- Hubungan antar anggota keluarga sudah mulai erat.
- Interaksi dengan tetangga bersifat sosial sehari-hari seperti memasak bersama, ngobrol di teras rumah, interaksi yang bersifat ekonomi seperti transaksi jual beli antara pedagang dengan konsumen pada pasar organis dan warung sekitar hunian, interaksi yang bersifat budaya seperti pengajian mingguan dan bulanan di musholla dan teras rumah, serta interaksi yang bersifat pendidikan seperti belajar bersama di teras rumah.

3.3.2.2.2 Perilaku Kegiatan Penghuni

Prinsip kegiatan yang terjadi didalam hunian berdasarkan pada frekwensi kegiatan yang terjadi di dalam hunian dan pola pergerakan yang terjadi di dalam hunian.

Frekwensi kegiatan tertinggi yang terjadi pada pukul 04.30-07.00 yakni terjadi pada ruang serbaguna dan ruang tidur, pola pergerakannya dimulai dari area privat → area publik.

Frekwensi kegiatan yang terjadi pada pukul 07.00-13.00 menyebar merata keseluruh ruangan kegiatan, pola pergerakannya juga menyebar merata dimulai dari area publik.

Frekwensi kegiatan yang terjadi pada pukul 13.00-16.00 terjadi pada ruang serbaguna dan ruang tidur, pada ruang tidur sifatnya diam tidak melakukan aktivitas. Pola pergerakannya dimulai dari area publik → area privat.

Frekwensi kegiatan tertinggi yang terjadi pada pukul 16.00-18.00 terjadi pada ruang serbaguna. Pola pergerakannya dimulai dari area publik → area privat → area publik.

Frekwensi kegiatan tertinggi yang terjadi pada pukul 18.00-22.00 terjadi pada ruang serbaguna. Pola pergerakannya dimulai dari area publik → area service → area publik → area privat. (lihat lampiran 11b, hal L-18)

3.3.2.2.3 Kegiatan yang Diwadahi

Tabel 3.2 Tabel Kegiatan Masing-Masing Anggota Keluarga Hunian Sewa

Kegiatan Pelaku	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
Ayah	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	-	✓	✓
Ibu	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓
Anak	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-
Saudara	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	-	✓	✓

Sumber : Wawancara dan Pengamatan Lapangan

A : Menerima tamu	F : Ibadah
B : Santai	G : Mandi
C : Makan	H : Memasak
D : Tidur	I : Mencuci
E : Belajar	J : Menjemur

Dari tabel diatas dapat disimpulkan bahwa kegiatan yang sering dilakukan oleh anggota keluarga adalah menerima tamu, kegiatan tersebut tidak setiap hari dilakukan jadi hanya pada waktu-waktu tertentu saja. Kegiatan lainnya yang dilakukan oleh seluruh anggota keluarga adalah santai, makan, tidur, mandi dan beribadah, kegiatan tersebut dilakukan setiap hari dan pada waktu-waktu tertentu. Dari kegiatan-kegiatan tersebut dilakukan pada waktu yang tidak bersamaan.

3.3.2.3 Pola Penghunian Campuran

3.3.2.3.1 Karakter Penghuni

- Keluarga yang tidak lengkap terdiri dari ayah, ibu dan seorang saudara bisa sepupu atau keponakan. Biasanya keluarga ini mempunyai anak yang huniannya terpisah.
- Terdapat keluarga tambahan yakni penyewa, terdiri dari 3-5 penyewa yang tertampung dalam 3 kavling kamar, satu kamar bisa 2 orang.

- Keluarga pemilik hidupnya sudah cukup mapan baik dari segi pekerjaan, pendapatan dan hunian. Pola ekonominya tergantung pula pada pola hunian.
- Interaksi dengan tetangga bersifat sosial sehari-hari seperti ngobrol di teras rumah, interaksi yang bersifat ekonomi seperti transaksi jual beli pada pasar organis dan warung sekitar rumah, interaksi yang bersifat budaya dan pendidikan seperti pengajian mingguan dan bulanan yang dilaksanakan di musholla dan teras rumah, serta belajar bersama bagi anak-anak di teras rumah.

3.3.2.3.2 Perilaku/Kegiatan Penghuni

Prinsip kegiatan yang terjadi didalam hunian berdasarkan pada frekwensi kegiatan yang terjadi di dalam hunian dan pola pergerakan yang terjadi di dalam hunian.

Frekwensi kegiatan tertinggi yang terjadi pada pukul 04.30-07.00 terjadi pada km/wc dan dapur baik itu pemilik hunian maupun penyewa. Pola pergerakannya dimulai dari area privat → area service → area publik (pemilik) dan area privat (penyewa).

Frekwensi kegiatan yang terjadi pada pukul 07.00-13.00 menyebar merata pada seluruh area kegiatan di dalam hunian kecuali pada area privat bagi penyewa. Pola pergerakannya dimulai dari area publik kemudian keseluruhan area kegiatan di dalam hunian.

Frekwensi kegiatan yang terjadi pada pukul 13.00-16.00 terjadi pada ruang serbaguna, pola pergerakannya dimulai dari area publik → area service → area publik → area privat/publik.

Frekwensi kegiatan tertinggi yang terjadi pada pukul 16.00-18.00 terjadi pada km/wc dan ruang serbaguna baik itu pemilik maupun penyewa. Pola pergerakannya dimulai dari area publik/privat → area service → area publik/privat.

Frekwensi kegiatan tertinggi yang terjadi pada pukul 18.00-22.00 terjadi pada ruang dapur dan ruang serbaguna. Pola pergerakannya dimulai dari area publi/privat → area service → area publik → area privat. (lihat lampiran 11c, hal L-19)

3.3.2.3.3 Kegiatan yang Diwadahi

Tabel 3.3 Tabel Kegiatan Masing-Masing Anggota Keluarga Hunian Campuran

Kegiatan Pelaku	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
Ayah	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	-	-	-
Ibu	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓
Anak/Saudara	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	-	✓	✓
Penyewa	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓

Sumber : Wawancara dan Pengamatan Lapangan

A	: Menerima tamu	F	: Ibadah
B	: Santai	G	: Mandi
C	: Makan	H	: Memasak
D	: Tidur	I	: Mencuci
E	: Belajar	J	: Menjemur

Dilihat dari tabel diatas dapat disimpulkan bahwa kegiatan yang sering dilakukan adalah kegiatan menerima tamu, kegiatan tersebut tidak setiap hari dilakukan oleh seluruh anggota keluarga, jadi hanya pada waktu tertentu saja. Kegiatan lainnya yang sering dilakukan oleh seluruh anggota keluarga adalah santai, makan, tidur, mandi dan beribadah, kegiatan tersebut merupakan kegiatan rutin sehari-hari yang dilaksanakan pada waktu yang tidak bersamaan dari masing-masing kegiatan.

3.3.2.4 Pola Penghunian Usaha

➤ Untuk Usaha Warung

3.3.2.4.1 Karakter Penghuni

- Keluarga inti yang terdiri dari ayah, ibu, 1 orang atau 2 orang anak dan seorang saudara bisa sepupu, adik atau keponakan.
- Keluarga yang sudah mapan baik dari segi pekerjaan, pendapatan maupun hunian.
- Ibu sebagai pelaksana kegiatan usaha dibantu saudara/anaknya.
- Hubungan antar anggota keluarga cukup erat.
- Interaksi dengan tetangga bersifat ekonomi seperti transaksi jual beli pada warung-warung dan interaksi yang bersifat budaya seperti pengajian mingguan dan bulanan yang dilaksanakan di musholla dan teras rumah.

3.3.2.4.2 Perilaku/Kegiatan Penghuni

Prinsip kegiatan yang terjadi didalam hunian berdasarkan pada frekwensi kegiatan yang terjadi di dalam hunian dan pola pergerakan yang terjadi di dalam hunian.

Frekwensi kegiatan tertinggi yang terjadi pada pukul 04.30-07.00 terjadi pada km/wc dan ruang serbaguna atas dan bawah. Pola pergerakannya dimulai dari area privat

—→ area service —→ area publik.

Frekwensi kegiatan yang terjadi pada pukul 07.00-13.00 menyebar merata keseluruhan area kegiatan didalam hunian tetapi ada yang mendominasi yakni pada area usaha/warung. Pola pergerakannya dimulai dari area publik kemudian menyebar keseluruhan ruangan.

- Interaksi dengan tetangga bersifat sosial sehari-hari seperti ngobrol dengan tetangga, interaksi yang bersifat ekonomi seperti pelayanan dengan konsemen, transaksi jual beli di pasar organis dan warung-warung sekitar, serta interaksi yang bersifat budaya seperti pengajian mingguan dan bulanan yang dilaksanakan di musholla dan teras rumah.

3.3.2.4.5 Kegiatan/Perilaku Penghuni

Prinsip kegiatan yang terjadi didalam hunian berdasarkan pada frekwensi kegiatan yang terjadi di dalam hunian dan pola pergerakan yang terjadi di dalam hunian.

Frekwensi kegiatan tertinggi yang terjadi pada pukul 04.30-07.00 terjadi pada km/wc dan ruang serbaguna atas dan bawah. Pola pergerakannya dimulai dari area privat → area service → area publik.

Frekwensi kegiatan yang terjadi pada pukul 07.00-13.00 menyebar merata keseluruh area kegiatan didalam hunian tetapi ada yang mendominasi yakni pada area usaha modiste. Pola pergerakannya dimulai dari area publik kemudian keseluruh ruangan.

Frekwensi kegiatan tertinggi yang terjadi pada pukul 13.00-16.00 terjadi pada ruang serbaguna bawah. Pola pergerakannya dimulai dari area publik → area service area publik/privat. Tetapi ada yang tetap berada pada area usaha modiste.

Frekwensi kegiatan tertinggi yang terjadi pada pukul 16.00-18.00 terjadi pada km/wc dan ruang serbaguna. Pola pergerakannya dimulai dari area publik/privat → area service → area publik.

Frekwensi kegiatan tertinggi yang terjadi pada pukul 18.00-22.00 terjadi pada ruang serbaguna bawah dan atas. Pola pergerakannya dimulai dari area publik → area service → area publik → area semi publik → area privat. (Lihat lampiran 11e, hal L-21))

3.3.2.4.6 Kegiatan yang Diwadahi

Tabel 3.4(b) Kegiatan Masing-Masing Anggota Keluarga Hunian Usaha Modiste

Kegiatan Pelaku	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
Ayah	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	-	-	-	-	-
Ibu	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	✓
Anak-Anak	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-
Saudara	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Konsumen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	✓

Sumber : Wawancara dan Pengamatan Lapangan

A : Menerima tamu
B : Santai
C : Makan

F : Ibadah
G : Mandi
H : Memasak

K : Menjahit
L : Me-dilayani

D : Tidur
E : Belajar

I : Mencuci
J : Menjemur

Dari tabel diatas dapat disimpulkan bahwa kegiatan yang dilakukan oleh seluruh anggota keluarga adalah menerima tamu, kegiatan tersebut tidak setiap hari dilakukan tetapi hanya pada saat-saat tertentu saja. Kegiatan lainnya yang dilakukan oleh setiap anggota keluarga adalah santai, makan, tidur, mandi dan beribadah, kegiatan tersebut merupakan kegiatan rutin sehari-hari yang dilakukan pada waktu-waktu yang tidak bersamaan antara masing-masing kegiatan.

3.4 PENDEKATAN HUNIAN YANG LAYAK HUNI SERTA MAMPU MEWADAH TUNTUTAN PERILAKU PENGHUNI

3.4.1 Pola Penghunian Individu

3.4.1.1 Hubungan antar Masing-Masing Kegiatan

Hubungan masing-masing kegiatan dalam hunin individu didasarkan atas kedekatan kegiatan atau kegiatan yang dilakukan secara bersama-sama. Kegiatan menerima tamu dapat dilakukan bersama-sama dengan santai atau memasak. Kegiatan santai dapat dilakukan bersama-sama dengan kegiatan makan. Sedangkan kegiatan menjemur dilakukan setelah kegiatan mencuci selesai, jadi hubungannya erat. Hubungan yang tidak erat dilakukan jika kedua kegiatan tidak dapat saling mendukung. Misalnya kegiatan menerima tamu dan tidur, karena kegiatan tidur tidak dapat disambi dengan kegiatan menerima tamu. Diagram hubungan kegiatan dapat dilihat pada lampiran 12a, hal L-22.

3.4.1.2 Kebutuhan Ruang Kegiatan

Tabel 3.5 Kebutuhan Ruang Kegiatan Hunian Individu

Macam Kegiatan	Pelaku Kegiatan	Kebutuhan Ruang Kegiatan
Menerima tamu	Seluruh anggota keluarga	Ruang duduk
Santai	Seluruh anggota keluarga	Ruang duduk
Makan	Seluruh anggota keluarga	Ruang makan
Tidur	Seluruh anggota keluarga	Ruang tidur
Belajar	Anak	Ruang tidur
Ibadah	Seluruh anggota keluarga	Ruang ibadah
Mandi	Seluruh anggota keluarga	Km/wc
Memasak	Ibu, anak/saudara	Dapur
Mencuci	Ibu, saudara	Tempat cuci
Menjemur	Ibu, saudara	Tempat jemuran

Sumber : Analisa

Kebutuhan ruang kegiatan diatas ini adalah ruang-ruang yang dapat menampung aktivitas penghuni.

3.4.1.3 Besaran Ruang Kegiatan

Prinsip yang digunakan untuk besaran ruang kegiatan didasarkan pada kebutuhan ruang gerak bagi setiap kegiatan dan besaran furniture yang menunjang kegiatan dari perhitungan yang didapat (Lihat lampiran 13a, hal L-24) maka diperoleh luasan ruang kegiatan dalam hunian sendiri adalah 45 m², dimana luasan ini sudah cukup memenuhi standart layak huni jika luasan perorang membutuhkan 9 m².

3.4.2 Pola Penghunian Sewa

3.4.2.1 Hubungan antar Masing-Masing Kegiatan

Hubungan antara masing-masing kegiatan dalam hunian sewa didasarkan atas kedekatan kegiatan atau kegiatan yang dilakukan secara bersama-sama. Kegiatan menerima tamu dapat dilakukan bersama-sama dengan santai. Kegiatan santai dapat dilakukan bersama-sama dengan kegiatan makan. Sedangkan kegiatan menjemur dilakukan setelah kegiatan mencuci selesai, jadi hubungannya erat. Hubungan yang tidak erat dilakukan jika kedua kegiatan tidak dapat saling mendukung. Misalnya kegiatan menerima tamu dan memasak, dalam hal ini memasak dilakukan di tempat bersama di luar hunian, jadi kegiatan tersebut tidak memiliki hubungan dengan kegiatan di dalam hunian. Diagram hubungan kegiatan dapat dilihat pada lampiran 12b, hal L-22.

3.4.2.2 Kebutuhan Ruang Kegiatan

Tabel 3.6 Kebutuhan Ruang Kegiatan Hunian Sewa

Macam Kegiatan	Pelaku Kegiatan	Kebutuhan Ruang Kegiatan
Menerima tamu	Seluruh anggota keluarga	Ruang duduk
Santai	Seluruh anggota keluarga	Ruang duduk
Makan	Seluruh anggota keluarga	Ruang makan
Tidur	Seluruh anggota keluarga	Ruang tidur
Belajar	Anak	Ruang tidur
Ibadah	Seluruh anggota keluarga	Runag ibadah
Mandi & Mencuci	Seluruh anggota keluarga	Km/wc

Sumber : Analisa

Kebutuhan ruang kegiatan diatas ini adalah ruang-ruang yang dapat menampung aktivitas penghuni di dalam hunian. Untuk kegiatan mandi, mencuci dan menjemur menggunakan tempat cuci umum. Untuk memasak menggunakan dapur bersama.

3.4.2.3 Besaran Ruang Kegiatan

Prinsip yang digunakan untuk besaran ruang kegiatan didasarkan pada kebutuhan ruang gerak bagi setiap kegiatan dan besaran furniture yang menunjang kegiatan dari perhitungan yang didapat (Lihat lampiran 13b, hal L-24) maka diperoleh luasan ruang kegiatan dalam hunian sewa adalah 27 m², dimana luasan ini sudah cukup memenuhi standart layak huni jika luasan perorang membutuhkan 9 m².

3.4.3 Pola Penghunian Campuran

3.4.3.1 Hubungan Masing-Masing Kegiatan.

Hubungan antara masing-masing kegiatan dalam hunian campuran didasarkan atas kedekatan kegiatan atau kegiatan yang dapat dilakukan secara bersama-sama. Kegiatan menerima tamu dapat dilakukan bersama-sama dengan santai. Kegiatan santai dapat dilakukan bersama-sama dengan kegiatan makan. Dari masing-masing kegiatan dalam hunian campuran hampir semuanya dilakukan oleh penghuni. Hubungan yang tidak erat dilakukan jika kedua kegiatan tidak dapat saling mendukung. Misalnya kegiatan memasak dan mencuci, kegiatan tersebut tidak dapat dilakukan secara bersama-sama atau tidak saling mendukung. Diagram hubungan kegiatan dapat dilihat pada lampiran 12c, hal L-22.

3.4.3.2 Kebutuhan Ruang Kegiatan

Tabel 3.7 Kebutuhan Ruang Kegiatan Hunian Campuran

Macam Kegiatan	Pelaku Kegiatan	Kebumuhan Ruang Kegiatan
Menerima tamu	Seluruh anggota keluarga	Ruang duduk
Santai	Seluruh anggota keluarga & penyewa	Ruang duduk
Makan	Seluruh anggota keluarga & penyewa	Ruang makan, kavling kamar
Tidur	Seluruh anggota keluarga & penyewa	Ruang tidur, kavling kamar
Belajar	Anak	Ruang tidur
Ibadah	Seluruh anggota keluarga & penyewa	Runag ibadah, kavling kamar
Mandi	Seluruh anggota keluarga & penyewa	Km/wc
Memasak	Ibu, anak/saudara & penyewa	Dapur
Mencuci	Ibu, saudara & penyewa	Tempat cuci
Menjemur	Ibu, saudara & penyewa	Tempat jemuran

Sumber : Analisa

Kebutuhan ruang kegiatan diatas ini adalah ruang-ruang yang dapat menampung aktivitas penghuni.

3.4.3.3 Besaran Ruang Kegiatan

Prinsip yang digunakan untuk besaran ruang kegiatan didasarkan pada kebutuhan ruang gerak bagi setiap kegiatan dan besaran furniture yang menunjang kegiatan dari perhitungan yang didapat (Lihat lampiran 13c, hal L-25) maka diperoleh

luasan ruang kegiatan dalam hunian campuran adalah 72 m², dimana luasan ini sudah cukup memenuhi standart layak huni jika luasan perorang membutuhkan 9 m².

3.4.3 Pola Penghunian Usaha

➤ Untuk Usaha Warung

3.4.4.1 Hubungan Masing-Masing Kegiatan (Usaha Warung)

Hubungan antara masing-masing kegiatan dalam hunian usaha warung didasarkan atas kedekatan kegiatan atau kegiatan yang dapat dilakukan secara bersama-sama. Kegiatan menerima tamu dapat dilakukan bersama-sama dengan kegiatan melayani. Kegiatan santai dapat dilakukan bersama-sama dengan kegiatan makan.. Hubungan yang tidak erat dilakukan jika kedua kegiatan tidak dapat saling mendukung. Misalnya kegiatan memasak dan melayani, kegiatan tersebut membutuhkan konsentrasi yang berbeda dan tidak dapat dilakukan secara bersama-sama. Diagram hubungan kegiatan dapat dilihat pada lampiran 12d, hal L-23.

3.4.4.2 Kebutuhan Ruang Kegiatan (Usaha Warung)

Tabel 3.8 (a) Kebutuhan Ruang Kegiatan Hunian Usaha Warung

Macam Kegiatan	Pelaku Kegiatan	Kebutuhan Ruang Kegiatan
Menerima tamu	Seluruh anggota keluarga	Ruang duduk
Santai	Seluruh anggota keluarga	Ruang duduk
Makan	Seluruh anggota keluarga	Ruang makan
Tidur	Seluruh anggota keluarga	Ruang tidur
Belajar	Anak	Ruang tidur
Ibadah	Seluruh anggota keluarga	Ruang ibadah
Mandi	Seluruh anggota keluarga	Km/wc
Memasak	Ibu, anak/saudara	Dapur
Mencuci	Ibu, saudara	Tempat cuci
Menjemur	Ibu, saudara	Tempat jemuran
Melayani	Ibu, saudara anak	Ruang berjualan/warung

Sumber : Analisa

Kebutuhan ruang kegiatan diatas ini adalah ruang-ruang yang dapat menampung aktivitas penghuni.

3.4.4.3 Besaran Ruang Kegiatan

Prinsip yang digunakan untuk besaran ruang kegiatan didasarkan pada kebutuhan ruang gerak bagi setiap kegiatan dan besaran furniture yang menunjang kegiatan dari perhitungan yang didapat (Lihat lampiran 13d, hal L-25) maka diperoleh luasan ruang kegiatan dalam hunian usaha warung adalah 45 m², dimana luasan ini sudah cukup memenuhi standart layak huni jika luasan perorang membutuhkan 9 m². Luas keseluruhan hunian & ruang usaha adalah 54 m².

➤ **Untuk Usaha Modiste/Konveksi**

3.4.4.4 Hubungan Masing-Masing Kegiatan (Usaha Modiste/Konveksi)

Hubungan antara masing-masing kegiatan dalam usaha jenis modiste didasarkan atas kedekatan kegiatan atau kegiatan yang dapat dilakukan secara bersama-sama. Kegiatan menerima tamu dapat dilakukan bersama-sama dengan kegiatan melayani/menjahit. Kegiatan santai dapat dilakukan bersama-sama dengan kegiatan makan.. Hubungan yang tidak erat dilakukan jika kedua kegiatan tidak dapat saling mendukung. Misalnya kegiatan santai dan menjahit, kegiatan menjahit membutuhkan konsentrasi sedangkan kegiatan santai tidak membutuhkan konsentrasi sehingga kegiatan santai tidak dapat mendukung kegiatan menjahit. Diagram hubungan kegiatan dapat dilihat pada lampiran 12c, hal L-23.

3.4.4.5 Kebutuhan Ruang Kegiatan (Usaha Modiste/Konveksi)

Tabel 3.8 (b) Kebutuhan Ruang Kegiatan Hunian Usaha modiste/Konveksi

Macam Kegiatan	Pelaku Kegiatan	Kebutuhan Ruang Kegiatan
Menerima tamu	Seluruh anggota keluarga	Ruang duduk
Santai	Seluruh anggota keluarga	Ruang duduk
Makan	Seluruh anggota keluarga	Ruang makan
Tidur	Seluruh anggota keluarga	Ruang tidur
Belajar	Anak	Ruang tidur
Ibadah	Seluruh anggota keluarga	Ruang ibadah
Mandi	Seluruh anggota keluarga	Km/wc
Memasak	Ibu, anak/saudara	Dapur
Mencuci	Ibu, saudara	Tempat cuci
Menjemur	Ibu, saudara	Tempat jemuran
Menjahit	Ibu, saudara anak	Ruang jahit

Sumber : Analisa

Kebutuhan ruang kegiatan diatas ini adalah ruang-ruang yang dapat menampung aktivitas penghuni.

3.4.4.6 Besaran Ruang Kegiatan (Usaha Modiste/Konveksi)

Prinsip yang digunakan untuk besaran ruang kegiatan didasarkan pada kebutuhan ruang gerak bagi setiap kegiatan dan besaran furniture yang menunjang kegiatan dari perhitungan yang didapat (Lihat lampiran 13e, hal L-26) maka diperoleh luasan ruang kegiatan dalam hunian usaha modiste adalah 45 m², dimana luasan ini sudah cukup memenuhi standart layak huni jika luasan perorang membutuhkan 9 m². Luas keseluruhan hunian & ruang usaha adalah 45 m².

3.5. PENDEKATAN KONSEP HUNIAN

3.5.1 Pola Penghunian Individu

3.5.1.1 Pendekatan Ruang Kegiatan

Kegiatan subyek pokok, yaitu : kegiatan yang bersifat pribadi seperti, tidur, istirahat, belajar, ibadah. Kegiatan tersebut membutuhkan privacy dan ketenangan sehingga tidak dapat dicampur dengan kegiatan lainnya. Kegiatan bersama seperti makan, duduk-duduk, nonton TV, kegiatan tersebut dilakukan bisa individu atau bersama-sama sifatnya santai dan akrab. Kegiatan penunjang seperti memasak, mencuci, menjemur, kegiatan tersebut biasanya dilakukan oleh ibu rumah tangga dibantu oleh anak, membutuhkan kedekatan satu sama lainnya. Kegiatan penunjang individu seperti mandi, membutuhkan ketertutupan.

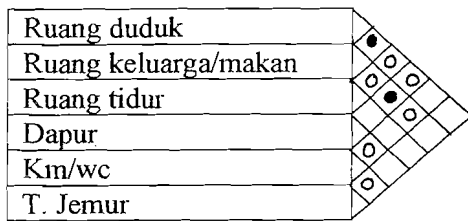
3.5.1.2 Optimasi Pemanfaatan Ruang

Dari kebutuhan ruang yang telah diketahui dalam hunian, ada beberapa ruangan yang dapat digabung menjadi satu ruangan agar dapat dicapai pemanfaatan lahan secara optimal. Optimasi pemanfaatan ruang ini didasarkan atas kriteria kedekatan kegiatan dan sifat dari ruangan itu sendiri. Hal ini dilakukan karena menyesuaikan dengan kondisi/kemampuan daya beli penghuni. Jenis-jenis ruang tersebut adalah :

Menerima tamu	Ruang tamu (SPb)	
Duduk-duduk/santai	Ruang duduk (SPb)	Ruang duduk (SPb)
Makan	Ruang makan (SPr)	
Nonton TV	Ruang keluarga (SPr)	Ruang keluarga (SPr)
Tidur/Istirahat	Ruang keluarga (SPr)	
Tidur	Ruang tidur (Pr)	
Ibadah	Ruang ibadah (Pr)	Ruang Tidur (Pr)
Belajar	Ruang belajar (Pr)	
Mandi	Kamar mandi (S)	
Mencuci	Ruang cuci (S)	Kamar mandi/wc (S)
Menjemur	Tempat jemur (S)	
Memasak	Dapur (S)	
Keterangan :	SPb : Semi Publik	
	SPr : Semi Privat	
	Pr : Privat	
	S : Service	

3.5.1.3 Hubungan Ruang Dalam

Merupakan bentuk hubungan berbagai jenis ruang yang diorganisasikan untuk pewadahan yang ada. Hubungan ruang didasarkan atas karakteristik ruang (semi publik, semi privat, privat dan service) serta tuntutan kegiatan.

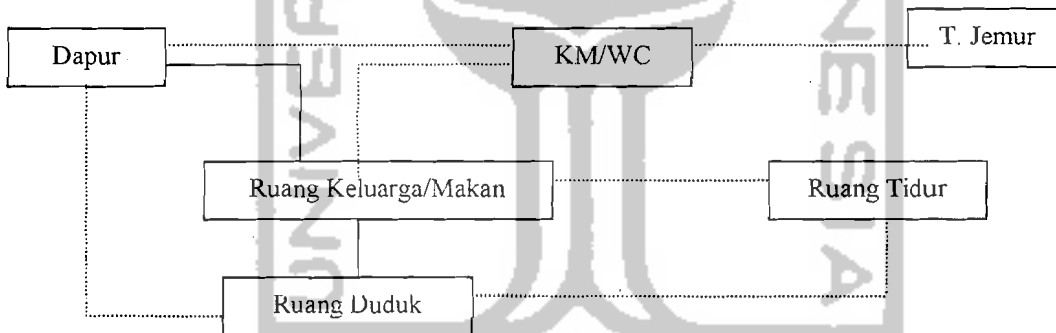


Keterangan : ● Hubungan langsung
○ Hubungan tidak langsung

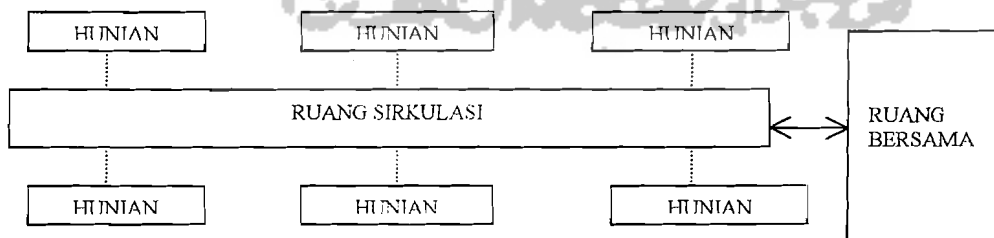
3.5.1.4 Organisasi Ruang

Didasarkan atas tipologi bangunan yang didapat yakni Medium Rise Stached Unit atau dapat disebut hunian susun berlantai sedang (4-6 lantai), dan atas tuntutan pewadahan kegiatan serta pola hubungan ruangnya, maka organisasi ruangnya dibagi menjadi 2 tingkatan diantaranya :

- Organisasi Ruang dalam Hunian



- Organisasi Kelompok Ruang dalam Bangunan

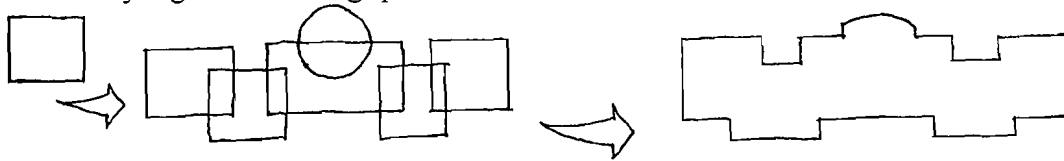


Keterangan : ————— Hubungan Langsung
..... Hubungan Tidak langsung

3.5.1.5 Bentuk Bangunan dan Sirkulasi dalam Bangunan

Berdasarkan tipologi bangunan yang di dapat yakni Medium Rise Stached Unit maka bentuk bangunan berupa bangunan hunian vertikal, untuk memenuhi

kebutuhan hunian dan pengoptimalan lahan yang ada, maka bentuk dasar bangunan adalah segi empat, yang menyesuaikan dengan kondisi site yang ada. Tetapi bentuk tersebut dapat dimodifikasi dengan bentuk-bentuk lainnya sehingga mendapatkan bentuk-bentuk yang fleksibel bagi pemanfaatan lahan.



Gambar 3.14 Bentuk Dasar Bangunan Hunian Individu dan Kemungkinan Pengembangan
Sumber : Analisa

Sirkulasi dalam bangunan dibagi menjadi dua yakni sirkulasi vertikal dan sirkulasi horizontal. Untuk sirkulasi vertikal menggunakan 2 jenis bentuk pencapaian vertikal, yakni sistem tangga, dan sistem ram. Sistem ram digunakan sebagai sirkulasi vertikal utama, hal ini sebagai perwujudan dari perilaku penghuni, yang selalu melakukan interaksi sosial dengan tetangga. Bentuk ram ini memperkecil tingkat perbedaan level dalam bangunan. Hal tersebut dimaksudkan untuk memudahkan penghuni dalam berinteraksi sosial. Sedangkan sistem tangga digunakan sebagai sirkulasi vertikal penunjang/alternatif lain. Sirkulasi horizontal dalam bangunan menggunakan sistem selasar. Dalam perencanaan selasar diusahakan jangan sampai menimbulkan kesan lorong yang panjang dan gelap.



Gambar 3.15 Sirkulasi dalam Bangunan
Sumber : Analisa

3.5.2 Pola Hunian Sewa

3.5.2.1 Pendekatan Kegiatan

Kegiatan subyek pokok, yaitu : kegiatan yang bersifat pribadi seperti, tidur, istirahat, belajar, ibadah. Kegiatan tersebut membutuhkan privacy dan ketenangan sehingga tidak dapat dicampur dengan kegiatan lainnya. Kegiatan bersama seperti makan, duduk-duduk, nonton TV, kegiatan tersebut dilakukan bisa individu atau bersama-sama sifatnya santai dan akrab. Kegiatan penunjang seperti memasak, mencuci, menjemur, kegiatan tersebut biasanya dilakukan oleh ibu rumah tangga

dibantu oleh anak, untuk hunian sewa ini kegiatan penunjang biasanya dilakukan secara bersama-sama antar ibu rumah tangga pada tempat-tempat servis yang bersifat umum. Kegiatan penunjang individu seperti mandi, membutuhkan ketertutupan.

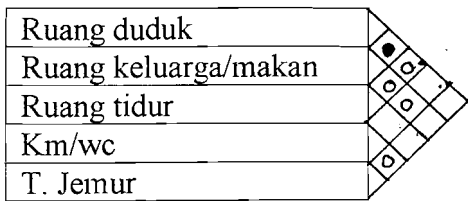
3.5.2.2 Optimasi Pemanfaatan Ruang

Dari kebutuh ruang yang telah diketahui dalam hunian, ada beberapa ruangan yang dapat digabung menjadi satu ruangan agar dapat dicapai pemanfaatan lahan secara optimal. Optimasi pemanfaatan ruang ini didasarkan atas kriteria kedekatan kegiatan dan sifat dari ruangan itu sendiri Hal ini dilakukan karena menyesuaikan dengan kondisi/kemampuan daya beli penghuni. Untuk hunian sewa dilihat dari perilaku sehari-harinya, biasanya kegiatan memasak dilakukan bersama-sama dari 4-6 hunian memiliki 1 buah dapur. Jenis-jenis ruang tersebut adalah :

Menerima tamu	Ruang tamu (SPb)	
Duduk-duduk/santai	Ruang duduk (SPb)	Ruang duduk (SPb)
Nonton TV	Ruang keluarga (SPr)	
Makan	Ruang makan (SPr)	Ruang keluarga (SPr)
Tidur	Ruang tidur (Pr)	
Ibadah	Ruang ibadah (Pr)	Ruang tidur (Pr)
Belajar	Ruang belajar (Pr)	
Mandi	Kamar mandi/wc (S)	
Ruang cuci	Ruang cuci (S)	Kamar mandi/wc (S)
Menjemur	Tempat Jemur (S)	Tempat jemur (S)
Memasak	Dapur umum (SvPb)	
Keterangan :	SPb : Semi Publik	
	SPr : Semi Privat	
	Pr : Privat	
	S : Service	
	SvPb : Service Publik	

3.5.2.3 Hubungan Ruang Dalam

Merupakan bentuk hubungan barbagai jenis ruang yang diorganisasikan untuk pewardahan yang ada, untuk hunian sewa ini dapur menggunakan dapur bersama milik 4-6 keluarga/hunian, hal tersebut untuk menyesuaikan kebiasaan memasak bersama dalam rumah kontrakkan. Hubungan ruang didasarkan atas karakteristik ruang (semi publik, semi privat, privat dan service) serta tuntutan kegiatan.

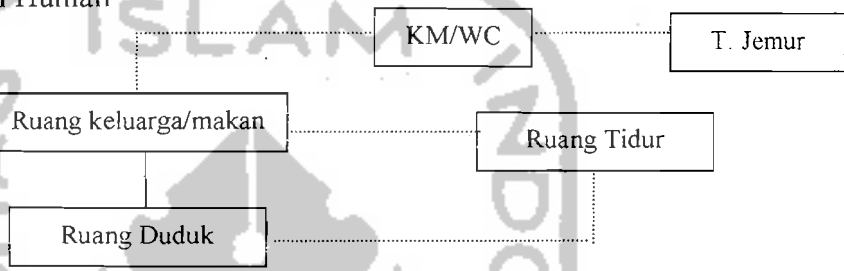


- Keterangan : ● Hubungan langsung
○ Hubungan Tidak langsung

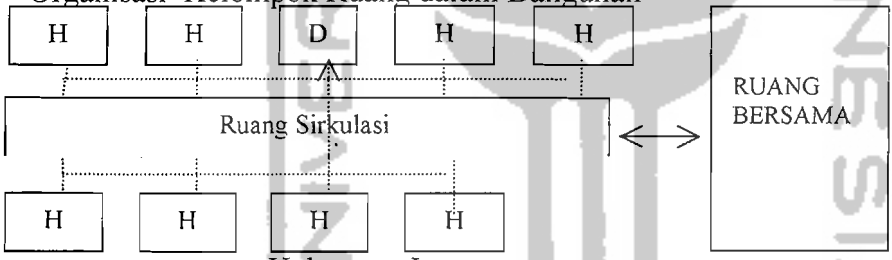
3.5.2.4 Organisasi Ruang

Didasarkan atas tipologi bangunan yang didapat yakni Medium Rise Stached Unit atau dapat disebut hunian susun berlantai sedang (4-6 lantai), maka organisasi ruangnya dibagi menjadi 2 tingkatan, diantaranya :

- Organisasi Ruang dalam Hunian



- Organisasi Kelompok Ruang dalam Bangunan



- Keterangan : — Hubungan Langsung
..... Hubungan Tidak Langsung

3.5.2.5 Bentuk Bangunan dan Sirkulasi dalam Bangunan

Bentuk bangunan untuk hunian sewa tidak berbeda dengan bentuk hunian individu, begitu pula sistem sirkulasinya. Yang menjadi perbedaan adalah tata ruang dalam hunian dan bangunan. Dimana perlu memperhatikan perletakkan dapur bersama dalam bangunan yang mudah dicapai dari beberapa hunian.

3.5.3 Pola Hunian Campuran

3.5.3.1 Pendekatan Kegiatan

Kegiatan subyek pokok, yaitu :

- Memasak, mencuci, dan menjemur pakaian

Dilakukan oleh ibu dibantu oleh anak/saudara, membutuhkan kedekatan satu sama lainnya.

- Mandi/membersihkan diri

Dilakukan oleh masing-masing individu pada waktu-waktu tertentu, membutuhkan privacy dan ketertutupan, sehingga perlu ruangan tersendiri.

- Duduk-duduk, nonton TV, dan makan

Dilakukan oleh semua anggota keluarga, bersifat rekreatif dan santai yang dilakukan pada waktu-waktu tertentu, sehingga dapat dijadikan satu ruangan.

- Istirahat, tidur, belajar, dan ibadah

Dilakukan oleh masing-masing individu, membutuhkan privacy dan ketenangan, sehingga dapat dilakukan dalam satu ruangan.

Kegiatan subyek tambahan, yaitu :

- Memasak, mencuci, dan menjemur pakaian

Dilakukan oleh penyewa, membutuhkan kedekatan satu sama lainnya.

- Mandi/membersihkan diri

Dilakukan oleh masing-masing individu pada waktu-waktu tertentu, membutuhkan privacy dan ketertutupan, sehingga perlu ruangan tersendiri.

- Duduk-duduk dan makan

Dilakukan oleh masing-masing individu, bersifat rekreatif dan santai yang dilakukan pada waktu-waktu tertentu, sehingga dapat dijadikan satu ruangan.

- Istirahat, tidur, belajar, dan ibadah

Dilakukan oleh masing-masing individu, membutuhkan privacy dan ketenangan.

3.5.3.2 Optimasi Pemanfaatan Ruang

Dari kebutuhan ruang yang telah diketahui dalam hunian, ada beberapa ruangan yang dapat digabung menjadi satu ruangan agar dapat dicapai pemanfaatan lahan secara optimal. Optimasi pemanfaatan ruang ini didasarkan atas kriteria kedekatan kegiatan dan sifat dari ruangan itu sendiri. Hal ini dilakukan karena menyesuaikan dengan kondisi/kemampuan daya beli penghuni. Untuk hunian campuran ini pengoptimalan ruangnya dibagi kedalam 2 zone, yakni zone pemilik dan zone penyewa.

□ Untuk Zone Pemilik

Menerima tamu

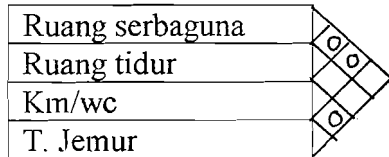
Ruang tamu (SPb)

Duduk-duduk/santai

Ruang duduk (SPb)

Ruang duduk (SPb)

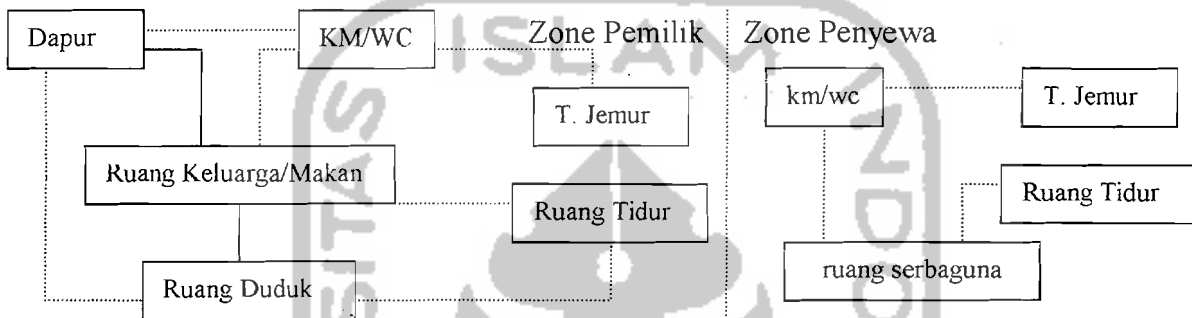
- Untuk Zone Penyewa



Keterangan : ● Hubungan langsung
○ Hubungan tidak langsung

3.5.3.4 Organisasi Ruang

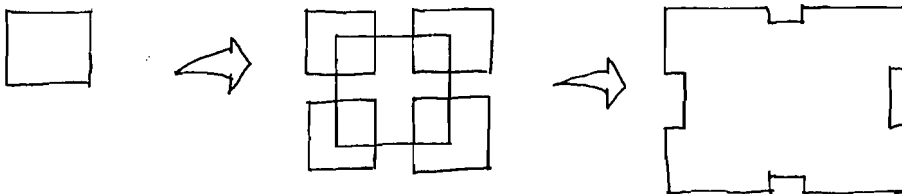
Didasarkan atas tipologi bangunan yang didapat yakni Storey walk-up Apartement atau hunian dalam satu bangunan terdiri dari 8 hunian bertingkat 4, maka organisasi ruangnya hanya pada unit hunian.



Keterangan : ————— Hubungan Langsung
..... Hubungan Tidak Langsung

3.5.3.5 Bentuk Bangunan dan Sirkulasi dalam Hunian

Bentuk bangunan dari hunian campuran disesuaikan dengan type huniannya yakni Storey Wlk-up Apartement. Dimana dalam satu bangunan terdapat 8 hunian berlantai 4, lantai bawah untuk pemilik dan lantai atas untuk penyewa. Bentuk dasar bangunan persegi empat dan tidak menutup kemungkinan penggabungan bentuk lainnya sehingga memperoleh bentuk bangunan yang fleksibel terhadap pemanfaatan lahan. Bangunan dikelilingi oleh jalan kampung, hal tersebut untuk menciptakan suasana kampung seperti pada permukiman semula. Sirkulasi vertikal dalam hunian menggunakan sistem tangga yang perletakkannya memudahkan akses kehunian sewa dan tidak mengganggu kegiatan pemilik hunian.



Gambar 3.16 Bentuk Dasar Bangunan Hunian Campuran dan Kemungkinan Pengembangan
Sumber : Analisa

3.5.4 Pola Hunian Usaha

3.5.4.1 Pendekatan Kegiatan

Kegiatan subyek pokok, yaitu :

- Memasak, mencuci, dan menjemur pakaian
Dilakukan oleh ibu dibantu oleh anak/saudara, membutuhkan kedekatan satu sama lainnya.
- Mandi/membersihkan diri
Dilakukan oleh masing-masing individu pada waktu-waktu tertentu, membutuhkan privacy dan ketertutupan, sehingga perlu ruangan tersendiri.
- Duduk-duduk, nonton TV, dan makan
Dilakukan oleh semua anggota keluarga, bersifat rekreatif dan santai yang dilakukan pada waktu-waktu tertentu, sehingga dapat dijadikan satu ruangan.
- Istirahat, tidur, belajar, dan ibadah
Dilakukan oleh masing-masing individu, membutuhkan privacy dan ketenangan, sehingga dapat dilakukan dalam satu ruangan.

Kegiatan usaha warung, terdiri dari :

- Belanja kebutuhan, dilakukan oleh ibu dan atau saudara yang membantu, kegiatan ini dilakukan diluar lingkungan.
- Menata barang-barang yang akan di jual, di lakukan oleh ibu dan atau saudara, membutuhkan kecekatan dan kecermatan dengan waktu pelaksanaan pagi hari sebelum warung buka.
- Melayani pembeli, dilakukan oleh ibu dan atau saudara pada waktu yang cukup panjang yakni pukul 06.00-19.00. Pada waktu pembeli tidak ada kegiatan ini dapat disambi dengan kegiatan lainnya seperti memasak, makan, duduk-duduk/santai. Kegiatan ini membutuhkan kemudahan akses dari luar.

Kegiatan usaha konveksi/modiste, terdiri dari

- Belanja kebutuhan, dilakukan oleh ibu dan atau saudara yang membantu, kegiatan ini dilakukan diluar lingkungan.
- Kegiatan menerima konsumen, dilakukan oleh ibu atau saudara yang membantu waktunya tidak lama \pm 15 menit, dapat dilakukan dengan berdiri.
- Kegiatan memproses produk, dilakukan oleh ibu dan atau saudara yang membantu pada waktu-waktu yang telah ditentukan sekitar pukul 09.00-12.00, pukul 14.00-16.00, kegiatan ini dapat disambi dengan kegiatan lainnya yang bersifat rekreatif

seperti makan dan duduk-duduk/santai. Kegiatan ini menimbulkan suara mesin jahit dan mesin obras.

- Kegiatan menyimpan produk, dilakukan oleh ibu dan atau saudara yang membantu, dilakukan jika telah selesai memproses. Kegiatan ini membutuhkan tempat simpan yang mudah terlihat, seperti lemari kaca.

3.5.4.2 Optimasi Pemanfaatan Ruang

Dari kebutuhan ruang yang telah diketahui dalam hunian, ada beberapa ruangan yang dapat digabung menjadi satu ruangan agar dapat dicapai pemanfaatan lahan secara optimal. Optimasi pemanfaatan ruang ini didasarkan atas kriteria kedekatan kegiatan dan sifat dari ruangan itu sendiri. Hal ini dilakukan karena menyesuaikan dengan kondisi/kemampuan daya beli penghuni. Untuk pola hunian-usaha ini, pengoptimalan ruangnya dibagi menjadi 2 zone, yakni zone service/pelayanan dan zone hunian.

□ Zone Privat

Duduk-duduk/santai Nonton TV	Ruang duduk (SPr) Ruang keluarga (SPr)	Ruang duduk (SPr)
---------------------------------	---	-------------------

Tidur	Ruang tidur (Pr)	
Ibadah	Ruang ibadah (Pr)	Ruang tidur (Pr)
Belajar	Ruang belajar (Pr)	

□ Zone Pelayanan

Menerima tamu	Ruang tamu (SPb)	Ruang duduk (SPb)
---------------	------------------	-------------------

Makan	Ruang makan (SPr)	
Istirahat	Ruang duduk (SPr)	Ruang duduk (SPr)

Memasak	Dapur (S)	
---------	-----------	--

Mandi	Kamar mandi/wc (S)	
Mencuci	Ruang cuci (S)	Kamar mandi/wc (S)

Menjemur	Tempat jemur (S)	
----------	------------------	--

Melayani konsumen	Ruang usaha (warung/modiste) (Pb)	
-------------------	-----------------------------------	--

Keterangan :

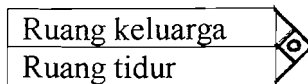
Pb	: Publik
SPb	: Semi Publik
SPr	: Semi Privat
Pr	: Privat
S	: Service

3.5.4.3 Hubungan Ruang Dalam

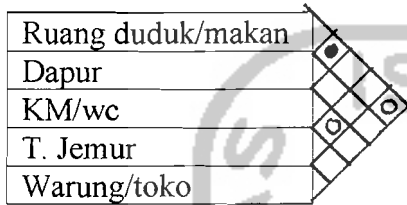
Merupakan bentuk hubungan berbagai jenis ruang yang diorganisasikan untuk pewardahan yang ada. Hubungan ruang didasarkan atas karakteristik ruang (semi publik, semi privat, privat dan service) serta tuntutan kegiatan.

- Untuk Jenis Usaha Warung

Zone Privat

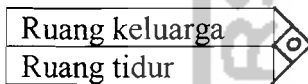


Zone Pelayanan

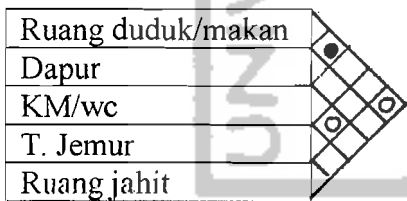


- Untuk Jenis Usaha Modiste/Konveksi

Zone Privat



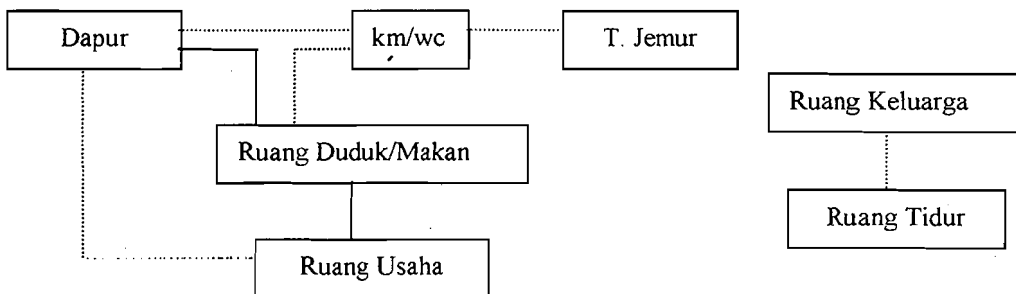
Zone Pelayanan



Keterangan : ● Hubungan langsung
○ Hubungan tidak langsung

3.5.4.4 Organisasi Ruang

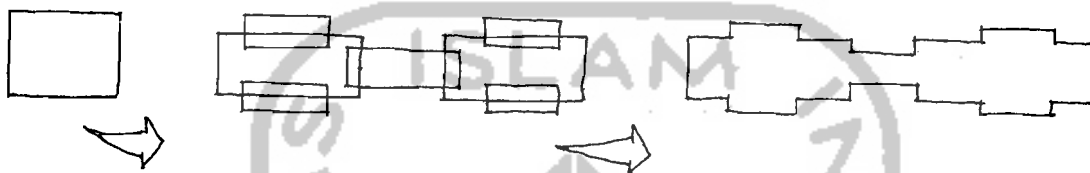
Didasarkan atas tipologi bangunan yang didapat yakni Stached Row House atau dapat disebut hunian berlantai 2 atau 3 yang berderet-deret, maka organisasi ruangnya adalah:



Keterangan : ————— Hubungan langsung
 Hubungan tidak langsung

3.5.4.5 Bentuk Bangunan dan Sirkulasi dalam Hunian

Bentuk bangunan untuk hunian usaha adalah bentuk rumah berderet berlantai 2, pada bagian bawah digunakan sebagai usaha dan area pelayanan dalam hunian, sedangkan pada bagian atas digunakan sebagai area privat. Bentuk dasarnya adalah segi empat dan tidak menutup kemungkinan penggabungan bentukan lainnya sehingga memperoleh bentuk yang fleksibel terhadap pemanfaatan lahan. Sirkulasi vertikal dalam hunian menggunakan sistem tangga.



Gambar 3.17 Bentuk Dasar Bangunan Hunian Usaha dan Kemungkinan Pengembangan
Sumber : Analisa

3.6 ANALISA PERILAKU DI LINGKUNGAN PERUMAHAN

3.6.1 Perilaku/Aktivitas Masyarakat

Perilaku/Kegiatan masyarakat dalam lingkungan perumahan dapat digolongkan menjadi 3 tingkatan, diantaranya.

- Perilaku masyarakat/kegiatan yang timbul akibat dari kedekatan unit-unit hunian dengan memanfaatkan ruang secara bersama. Perilaku masyarakat ini berjenis sosial sehari-hari, misalnya ngobrol di depan rumah dengan tetangga.
- Perilaku masyarakat/aktivitas yang timbul akibat dari pemanfaatan fasilitas umum secara bersama. Perilaku masyarakat ini berjenis sosial sehari-hari dan ekonomi, misalnya interaksi yang terjadi di kamar mandi umum, interaksi yang terjadi di pasar/warung, interaksi ini dilakukan bersamaan sambil melakukan aktivitas yang sama.
- Perilaku masyarakat/aktivitas yang terjadi akibat dari kebiasaan bersama yang dilakukan pada waktu tertentu dan diwadahi pada ruang-ruang tertentu. Perilaku ini berjenis budaya dan pendidikan. Misalnya kegiatan olah raga di lapangan terbuka, pengajian mingguan di musholla/masjid, pertemuan warga di gedung serbaguna.

Berikut ini adalah gambaran kegiatan masyarakat pada lingkungan perumahan.

- **Aktivitas yang Bersifat Sosial**

Aktivitas yang bersifat sosial sehari-hari seperti ngobrol di pinggir jalan pada waktu sore hari atau ngobrol sambil memasak di dapur bersama (Lihat lampiran 14, hal L-27)

- **Aktivitas yang Bersifat Ekonomi**

Aktivitas yang bersifat ekonomi, yakni transaksi jual-beli antar penduduk, bisa diwarung-warung sekitar hunian atau di pasar organis (Lihat lampiran 15 : L-28)

- **Aktivitas yang Bersifat Budaya/Pendidikan**

Aktivitas yang bersifat budaya, yang sering dilakukan adalah pengajian mingguan atau bulanan yang dilakukan di masjid-masjid atau teras-teras hunian. Kegiatan arisan ibu-ibu yang dilakukan diteras-teras rumah mukim. Kemudian kegiatan pendidikan disini adalah aktivitas yang dilakukan oleh anak-anak, yakni belajar bersama di ruang luar/teras rumah. (Lihat lampiran 16, hal L-29)

3.6.2 Kegiatan yang Diwadahi

Tabel 3.9 Kegiatan yang Diwadahi di Lingkungan Perumahan

Pelaku	Kegiatan	Waktu Kegiatan
Bujangan Pria/Suami	Olah raga : Volly, Tenis Meja, Badminton, Sepak bola Ibadah Ngobrol sehari-hari Berkumpul pada waktu tertentu	Sore hari, sekitar 16.00 - 18.00 Waktu maghrib & isya 16.00 – 18.00 atau > 20.00 Waktu tidak tetap
Bujangan Wanita/Isteri	Belanja Ibadah Ngobrol sehari-hari Berkumpul pada waktu tertentu	Pagi hari, 06.00 – 09.00 Waktu maghrib 09.00-11.00, 16.00-18.00 Waktu tidak tetap
Anak-Anak	Olah raga : Sepak bola, bersepeda Ibadah Relajar hersama Bermain /Jajan	Sore hari, 16.00-18.00 Waktu maghrib 16.00-18.00, 20.00-21.00 12.00 – 13.00

Sumber : Analisa

3.6.3 Kebutuhan Ruang Kegiatan

Tabel 3.10 Kebutuhan Ruang Kegiatan di Lingkungan Perumahan

Kegiatan	Sifat Kegiatan	Ruang Kegiatan	Zone
Olah raga	Ramai, santai	Lapangan volly, badminton	Publik
Pertemuan warga	Formal, kekeluargaan	Ruang pertemuan	Semi publik
Ibadah	Tenang, privacy	Musholla	Semi publik
Belanja	Ramai, kekeluargaan	Kios-kios/warung/r. Terbuka	Publik
Bercakap-cakap	Santai	Ruang terbuka dimuka rumah	Semi publik
Belajar	Tenang, santai	Ruang terbuka/tempat bermain	Semi publik
Bermain	Ramai, santai	Tempat bermain	Publik

Sumber : Analisa

3.6.4 Potensi Ruang yang Dapat Dimanfaatkan sebagai Proses Interaksi Sosial

3.6.4.1 Ruang Bersama Lingkup Tetangga

Kegiatan dari masyarakat sehari-hari yang bersifat sosial adalah bercakap-cakap/berkumpul pada suatu tempat dengan sesama penghuni dekat rumah, seperti dimuka rumah yang masih memiliki lahan untuk tempat duduk-duduk, disekitar dapur umum, dan disekitar warung-warung dekat rumah. Dengan demikian perlu adanya wadah ruang bersama untuk penghuni dalam satu blok hunian. Sehingga mereka masih merasakan suasana bertetangga seperti pada permukiman sebelumnya

3.6.4.2 Ruang Bersama Lingkup Masyarakat

Ruang bersama yang digunakan oleh masyarakat sekitar lingkungan untuk berinteraksi sosial, ruang bersama lingkup masyarakat ini timbul akibat pola masyarakat yang melakukan aktivitas di luar hunian baik yang berhubungan dengan pekerjaan maupun aktivitas sehari-hari. Misalnya ruang terbuka yang digunakan sebagai perdagangan/tempat belanja.

Untuk itu perlu adanya penyediaan fasilitas ruang terbuka yang dapat digunakan sebagai tempat berbelanja dipagi hari, sehingga bagi pedagang tidak kehilangan mata pencaharian, dan para konsumen tidak kesulitan mencari kebutuhan sehari-hari.

3.6.4.3 Fasilitas Olah raga

Kebiasaan para bujang disekitar lingkungan perumahan adalah bermain volly dan atau badminton di sore hari. Mereka memanfaatkan ruang-ruang terbuka disekitar lingkungan untuk olah raga, bahkan tak jarang anak-anak bermain badminton di jalan lingkungan.

Untuk itu perlu adanya penyediaan fasilitas olah raga untuk menunjang kegiatan masyarakat dalam berolah raga.

3.6.4.4 Tempat Bermain

Tempat bermain anak-anak disore hari selalu bermain-main di luar, mereka menggunakan jalan lingkungan untuk bermain-main, kegiatan mereka sangat bervariasi , ada yang bermain sepeda disekitar lingkungan, bermain bola di jalan lingkungan, belajar bersama-sama di depan hunian yang masih memiliki tempat atau sekedar berlari-larian di jalan kampung.

Dari kondisi tersebut dapat dimungkinkan penyediaan suatu fasilitas bermain berupa ruang terbuka bagi anak-anak, yang didalamnya dapat menampung seluruh kegiatan mereka.

3.7 PENDEKATAN PENATAAN LINGKUNGAN PERUMAHAN

3.7.1 Pemintakatan Tapak

Sasaran pemintakatan tapak adalah untuk mengoptimalkan hubungan saling keterkaitan antar kegiatan-kegiatan dalam tapak, serta antara kegiatan dalam tapak dengan kegiatan diluar tapak. Dalam pemintakatan tapak perlu memperhatikan jenis dan karakter kegiatan dalam tapak, keterkaitan antar kegiatan dalam tapak, serta kebutuhan aksesibilitas masing-masing kegiatan.

3.7.1.1 Jenis dan Karakter Kegiatan dalam Tapak

Berdasarkan jenisnya, kegiatan yang terjadi pada tapak antara lain :

- Kegiatan hunian
- Kegiatan usaha/perdagangan
- Kegiatan penunjang.

Berdasarkan karakter kegiatannya, dapat dibagi dalam 3 kategori :

- Karakter tenang dan bersih
Kegiatan yang berkarakter tenang dan bersih adalah kegiatan hunian.
- Karakter berisik dan kotor
Kegiatan yang berkarakter berisik dan kotor adalah kegiatan perdagangan. Kegiatan tersebut menimbulkan sampah dan suara manusia yang sedang berinteraksi ekonomi.
- Karakter berisik dan bersih
Kegiatan yang berkarakter berisik dan bersih adalah kegiatan sosialisasi seperti olah raga, bermain-main dan bercakap-cakap.

3.7.1.2 Keterkaitan Kegiatan dalam Tapak.

Kegiatan-kegiatan dalam tapak baik kegiatan hunian, kegiatan perdagangan maupun kegiatan penunjang saling berkaitan satu sama lain. Kegiatan perdagangan ini memiliki radius yang luas, tidak hanya dalam lingkungan saja tetapi sampai ke luar lingkungan. Sehingga dalam penzoningannya nanti perlu memperhatikan tingkat strategis lahannya. Jika dilihat dari karakter kegiatannya, maka untuk kegiatan hunian diletakkan terpisah dengan kegiatan perdagangan dan kegiatan penunjang berada diantara kegiatan hunian dan kegiatan perdagangan.

3.7.1.3 Kebutuhan Aksesibilitas Masing-Masing Kegiatan

- Kegiatan Hunian

Kegiatan hunian memerlukan kemudahan pencapaian dari luar dan ke luar tapak, tanpa menimbulkan dampak-dampak negatif pada kelompok kegiatan yang lainnya.

- Kegiatan Usaha

Kegiatan usaha/perdagangan memerlukan kemudahan pencapaian dari dan keluar tapak. Untuk itu diperlukan sirkulasi terbuka yang memungkinkan terjadinya sirkulasi dari luar dan keluar tapak tanpa mengganggu kegiatan hunian.

- Kegiatan Penunjang

Kegiatan penunjang tidak memerlukan kemudahan pencapaian dari luar tetapi kemudahan pencapaian dari seluruh bagian tapak sesuai dengan skala pelayanannya. Fasilitas tingkat hunian harus mudah dicapai dari unit-unit hunian, untuk fasilitas tingkat masyarakat harus mudah dicapai dari seluruh bagian tapak.

Dengan adanya pertimbangan diatas, maka pemintakatan dalam lingkungan adalah sebagai berikut :

- Mintakat zona hunian

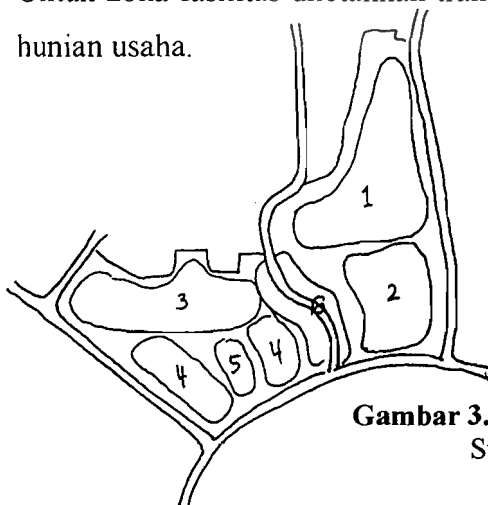
Untuk pola hunian sendiri dan sewa diletakkan pada bagian utara dari tapak, yang berbatasan langsung dengan ketiga jalan lingkungan. Pola hunian campuran diletakkan pada bagian barat dari tapak, pola hunian usaha diletakkan sebelah timur dari hunian campuran dan khusus untuk hunian usaha ini perletakkannya dekat dengan area perdagangan karena kedua kegiatan ini tidak dapat dipisahkan.

- Mintakat zona perdagangan

Untuk zona perdagangan diletakkan pada bagian timur dari tapak, hal ini untuk memudahkan pencapaian dari seluruh bagian kawasan dan untuk menghindari crossing antara kegiatan hunian.

- Mintakat zona penunjang/fasilitas

Untuk zona fasilitas diletakkan transisi antara zona pola hunian campuran, dan zona hunian usaha.



1. Zone Medim Rise Stached Unit
2. Zone Medium Rise Stached Unit
3. Zone Storey Walk-Up Apartement
4. Zone Stached Row House
5. Zone Open Space Fungsional
6. Zone Fasos dan Fasum

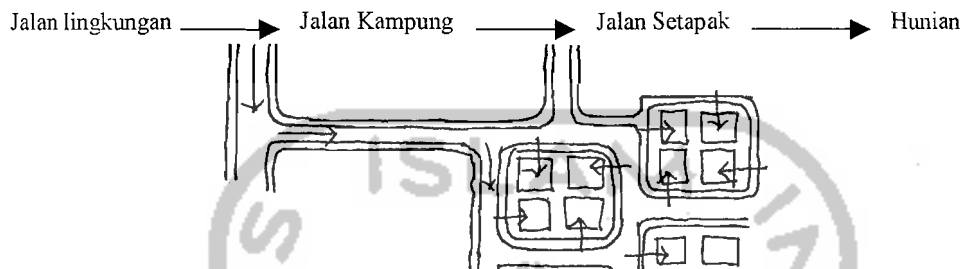
Gambar 3.18 Pemintakatan Tapak

Sumber : Analisa

3.7.2 Sirkulasi di Lingkungan Perumahan

3.7.2.1 Sirkulasi Manusia

Sistem sirkulasi manusia yang digunakan sebagai penghubung antar kelompok penghunian dan fasilitas umum dan sebagai jalur pejalan kaki adalah pedestrian yang terletak di badan jalan, baik jalan lingkungan maupun jalan kampung. Lebarannya pedestrian tergantung dari lebar jalan. Sirkulasi lingkungan hunian ini menggunakan pola sirkulasi linier, pola ini sesuai dengan perletakkan tata masa.



Gambar 3.19 Sirkulasi Manusia
Sumber : Analisa

3.7.2.2 Sirkulasi Kendaraan

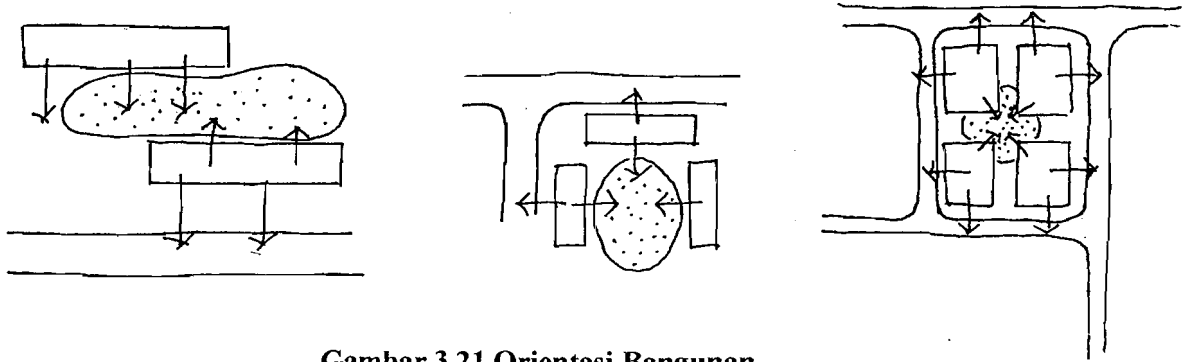
Sebagai pertimbangan untuk sirkulasi kendaraan adalah adanya crossing antara manusia dan kendaraan. Dengan adanya pertimbangan tersebut, maka untuk kendaraan roda 4 menyediakan fasilitas parkir terpadu khususnya, dengan kapasitas parkir 80 kendaraan. Untuk kendaraan roda dua bermotor dapat langsung menuju hunian masing-masing melalui jalan kampung.



Gambar 3.20 Sirkulasi Kendaraan
Sumber : Analisa

3.7.3 Orientasi Masing-Masing Bangunan

Kondisi tapak yang dikelilingi oleh jalan lingkungan memudahkan untuk perletakkan bangunan/orientasi bangunan. Orientasi bangunan menghadap ke ruang terbuka, menghadap ke jalan, serta pertimbangan lintasan matahari.



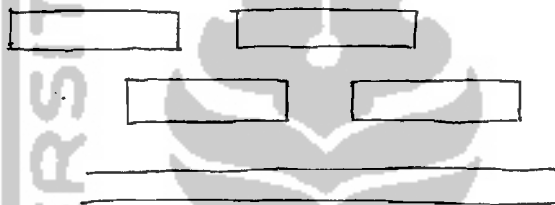
Gambar 3.21 Orientasi Bangunan
Sumber : Analisa

3.7.4 Pola Tata Masa

Pola tata masa di lingkungan perumahan didasarkan atas pengelompokan pola tipologi penghunian dan fasilitas penunjang serta didasarkan atas pengoptimalan lahan yang ada.

- Pola Tata Masa Medium Rise Stached Unit

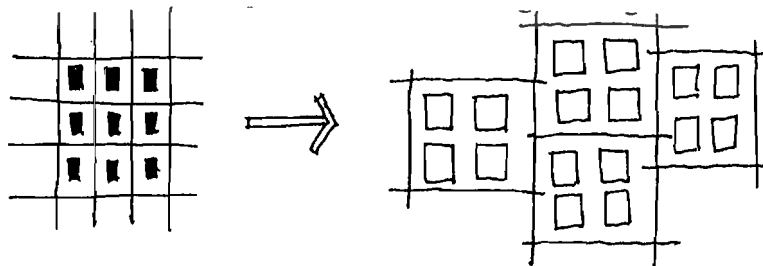
Pola dasat tata masa berbentuk linier, bentuk tersebut menyesuaikan dari kondisi lahan dan orientasi dari bangunan.



Gambar 3.22 Tata Masa Medium Rise Stached Unit
Sumber : Analisa

- Pola Tata Masa Storey Walk-up Apartement

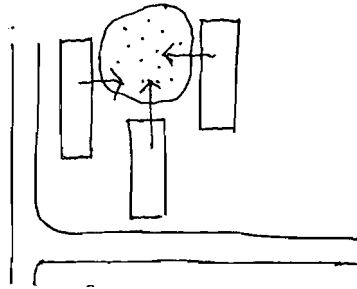
Pola tata masa berbentuk grid, tetapi tidak memungkinkan pola tata masa berbentuk cluster. Bentuk cluster ini secara visual bersusun menjadi satu organisasi yang bertalian dan tidak memiliki hierarki, bukan karena letaknya saja yang berdekatan satu sama lainnya tetapi juga karena masing-masing memiliki persamaan visual.



Gambar 3.23 Tata Masa Storey Walk-Up Apartement
Sumber : Analisa

- Pola Tata Masa Stached Row House

Pola tata masa hunian ini berbentuk linier, bentuk ini menyesuaikan dari kondisi lahan dan orientasi bangunan.



Gambar 3.24 Tata Masa Stached Row House
Sumber : Analisa

3.8 ANALISA SISTEM BANGUNAN

3.8.1 Sistem Struktur

Perencanaan sistem struktur berdasarkan kriteria kekuatan menahan daya dukung bangunan, penggunaan struktur yang efisien tetapi tetap mempertimbangkan keselamatan bangunan. (Lihat lampiran 17, hal L-30)

1. Fondasi

Fondasi yang digunakan berupa fondasi menerus dan fondasi setempat. Untuk bangunan berlantai < 2 menggunakan fondasi menerus dan fondasi setempat digunakan hanya untuk kolom utama. Sedangkan untuk bangunan 2 lantai – 5 lantai menggunakan fondasi setempat disetiap titik kolom.

2. Pelat Lantai

Pelat lantai yang digunakan untuk seluruh jenis bangunan adalah pelat lantai beton.

3. Rangka Bangunan

Rangka bangunan bertingkat rendah sederhana berupa struktur rangka portal (Frame Structure) yang terdiri atas kolom dan balok yang merupakan rangkain yang menjadi satu kesatuan yang kuat.

4. Atap

Bentuk atap yang digunakan adalah atap sudut dan dak beton, dimana atap sudut ini disesuaikan dengan kemiringan dan bahannya. Untuk kemiringan landai menggunakan atap dari lembaran-lembaran asbes atau fiber. Dapat juga menggunakan bentuk atap genteng, yang biasanya digunakan untuk menggabungkan unit-unit hunian.

3.8.2 Analisa Modul Ruang

Dalam merencanakan suatu perumahan secara masal perlu mempertimbangkan tingkat efisiensi dan efektifitas, baik dalam hal perencanaan lahan maupun bahan bangunan. Untuk itu perlu mempertimbangkan masalah modul ruang yang efisien terhadap bentuk/type hunian yang ada serta efektif dan efisien dalam menggunakan bahan bangunan, sehingga tidak terjadi pemborosan dalam hal bahan bangunan.

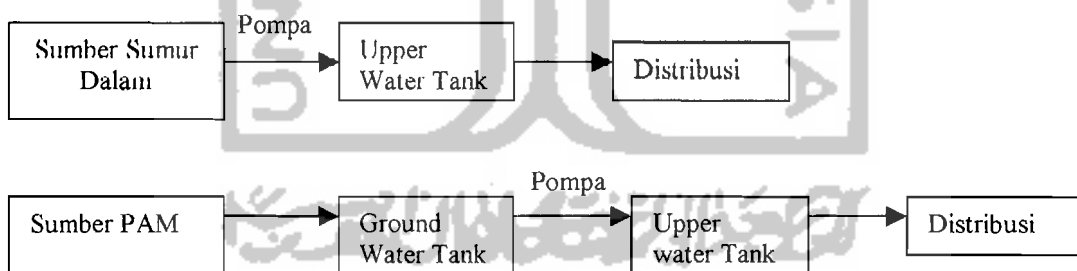
Modul ruang ini didapat dengan cara menentukan modul kegiatan beserta besaran ruang kegiatan dan menentukan modul bahan yang akan digunakan, sehingga akan diperoleh kelipatan terkecil untuk membentuk modul ruang. (Lihat lampiran 18, hal L-31)

3.8.3 Sistem Utilitas

Dalam merencanakan sebuah hunian sistem utilitas sangat perlu untuk menjadi perhatian, karena kehidupan manusia tidak bisa lepas dari sistem utilitas. Berikut ini sistem utilitas yang digunakan dalam hunian.

1. Sistem Penyediaan dan Distribusi Air Bersih

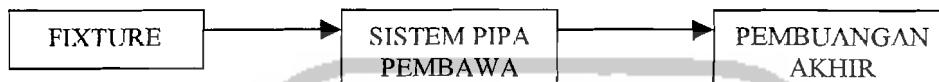
Pada kawasan perencanaan sudah terdapat saluran PAM yang biasa digunakan oleh masyarakat sehari-hari, selain itu juga mereka biasa menggunakan pompa tangan.



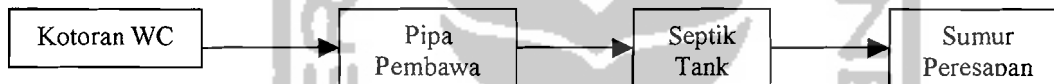
Sumber air yang digunakan adalah sumur dalam dan sumber yang disediakan oleh instalasi kota (PAM). Sistem distribusi airnya menggunakan sistem down feed. Untuk air yang didapat dari sumur dalam, air dipompa secara langsung dari sumber ke Roof storage tank. Dari roof storage tank air didistribusikan ke bawah dengan gaya gravitasi. Sedangkan air yang didapat dari PAM dikumpulkan dahulu pada ground water tank, kemudian dipompa ke roof storage tank dan selanjutnya didistribusikan ke bawah.

2. Saluran Pembuangan Air Kotor dan Kotoran

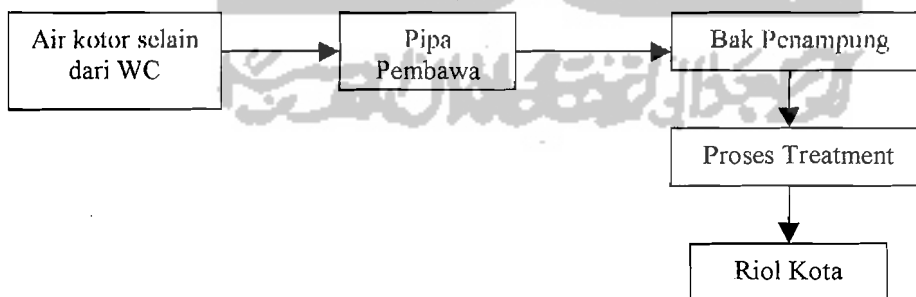
Pada kawasan perencanaan saluran pembuangan air kotor dan kotoran biasanya langsung disalurkan ke kali banjir kanal yang terdapat disamping kawasan. Untuk perencanaannya menggunakan 2 sistem yakni sistem riol kota yakni pembuangan dialirkan ke kali banjir kanal dengan melalui proses pemurnian terlebih dahulu dan sistem septictank. Khususnya untuk bangunan berlantai banyak perlu menggunakan 2 sistem ini.



Jenis buangnya dapat digolongkan menjadi dua yakni Hard Disposal yaitu buangan padat dari WC dan Liquid Disposal yaitu buangan air kotor dari lavatori dan dari dapur selain dari WC. Untuk hard disposal sistem pembuangannya langsung dibuang ke tanah melalui sumur peresapan. Sedangkan untuk liquid disposal sistem pembuangannya dibuang ke riol kota melalui proses pemurnian.



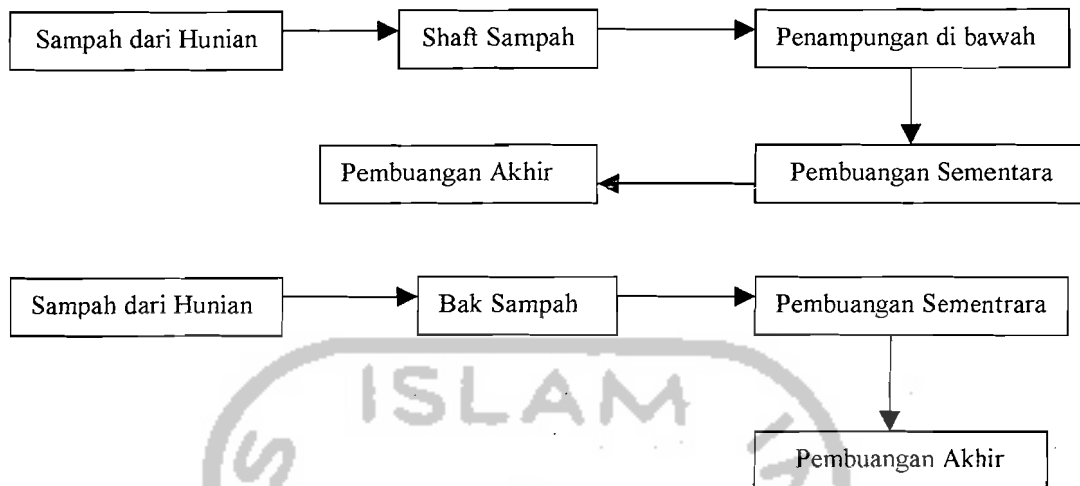
Untuk setiap bangunan pada medium rise stached unit menggunakan 2 zone pembuangan. Sedangkan untuk bangunan storey walk up apartement pada setiap bangunan tersedia satu sistem pembuangan, dan untuk stached row house di bagi dalam 2 zone.



3. Sistem Pembuangan Sampah

Sistem pembuangan sampah pada lingkungan perumahan adalah dengan mengumpulkan pada pembuangan sementara yang berada di luar lingkungan, kemudian diangkut oleh dinas kebersihan ke pembuangan akhir. Untuk

bangunan bertingkat menggunakan sistem shaft sampah, sedangkan untuk bangunan tidak bertingkat dengan melatakan bak sampah di setiap hunian.



4. Sistem Fire Protection

Antisipasi terhadap bahaya kebakaran pada bangunan bertingkat menggunakan beberapa sistem, tetapi tidak semua sistem dapat digunakan untuk bangunan hunian, khususnya hunian untuk masyarakat golongan menengah kebawah, karena perlu pertimbangan efisiensi sistem tersebut. Sistem fire protection yang sudah ada saat ini adalah sprinkler, fire hydrant, smoke detektor, smoke pick up, exhaust fan, serta tangga darurat. Dari beberapa sistem yang ada, yang sangat memungkinkan untuk penggunaan dalam bangunan hunian dan untuk lingkungan perumahan adalah fire hydrant, smoke detektor dan tangga darurat. Pada saat-saat kritis hidrant dapat langsung digunakan untuk memadamkan api, dan selang dari hidrant dapat disambungkan dengan selang dari mobil PMK, sehingga untuk lingkungan perumahan yang memiliki jalan yang kecil sangat cocok menggunakan hidrant karena faktor keterjangkauan. Perletakan hidrant dalam bangunan diletakan pada setiap lantai dengan jarak jangkau 30 m, sedangkan untuk hidrant lingkungan diletakan setiap 30 m. Sumber air yang digunakan adalah air dari sumur dalam. Sedangkan tangga darurat digunakan pada bangunan bertingkat, perletakan tangga darurat harus representatif, artinya mudah dijangkau, mengarahkan pengguna dan langsung menuju ruang luar.