

BAB IV

DATA DAN ANALISIS

Bab IV menjelaskan mengenai studi literatur yang diaplikasikan, penjelasan analisis lingkungan dalam bentuk tabel, dan penyajian program ruang berdasarkan studi banding, standar peraturan yang berlaku.

4.1 Studi Literatur

4.1.1 Pengertian yang diaplikasikan pada perancangan

Berdasarkan pasal I Nomor 1-6 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 20 tahun 2011:

1. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

4.1.2 Klasifikasi

Berdasarkan pasal I Nomor 7-10 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 20 tahun 2011:

1. Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

4.1.3 Jenis Kepemilikan

Berdasarkan pasal I Nomor 11-12 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 20 tahun 2011:

1. Sertifikat kepemilikan bangunan gedung sa rusun yang selanjutnya disebut SKBG sa rusun adalah tanda bukti kepemilikan atas sa rusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa.

4.1.4 Jenis Pengguna

Berdasarkan pasal I Nomor 18-20 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 20 tahun 2011:

1. Penghuni adalah orang yang menempati sa rusun, baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik.
2. Pengelola adalah suatu badan hukum yang bertugas untuk mengelola rumah susun.

4.1.5 Tinjauan Tentang Rumah susun

Rumah susun merupakan tipe rumah susun komersial yang menurut kamus besar bahasa Indonesia (KBBI) adalah tempat tinggal yang terdiri atas ruang duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur, dan sebagainya yang berada pada satu lantai bangunan bertingkat yang besar dan mewah, dilengkapi dengan berbagai fasilitas.

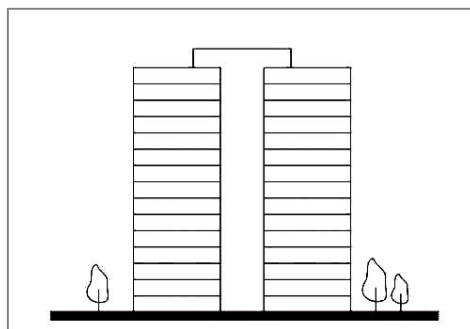
4.1.6 Tujuan dan Fungsi Rumah susun

Memaksimalkan jumlah penghuni unit pada suatu lahan, sehingga menyediakan lahan sisa di suatu daerah (biasanya perkotaan yang padat penduduk) supaya lahan sisa tersebut bisa dimanfaatkan dengan fungsi yang sama maupun fungsi yang berbeda.

4.1.7 Jenis penerapan rancangan rumah susun

1. Simplex

Satu unit hunian dilayani oleh satu lantai, dalam satu lantai ini juga terdiri dari beberapa unit hunian Merupakan bentuk yang paling sederhana dan paling ekonomis.

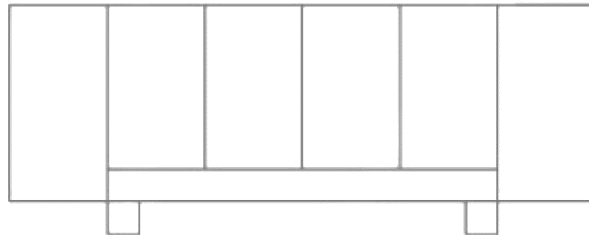


Gambar 4.1 Simplex
Sumber: Chiara, Panero, & Zelnik (1995)

4.1.8 Jenis sirkulasi

1. Eksterior *corridor* merupakan jenis sirkulasi terbuka yang merupakan penghubung dari ruang luar dan ruang dalam yang dapat diterapkan pada tipe bangunan simplex

- Kelebihan: udara dan pencahayaan alami
- Kekurangan: sirkulasi boros menjadi ruang negatif

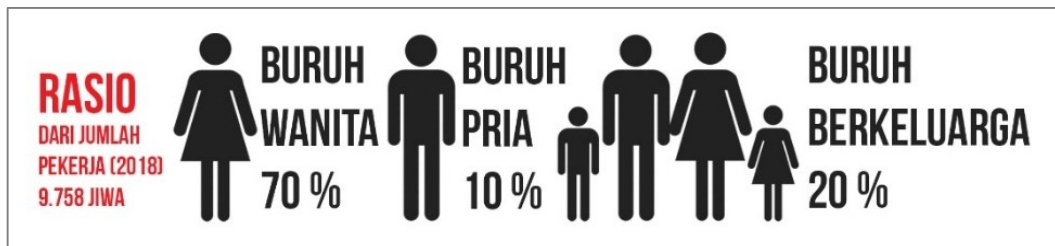


Gambar 4.2 Eksterior *corridor*

Sumber: Chiara, Panero, & Zelnik (1995)

4.2 Rasio Jumlah Pengguna

Data rasio jumlah pengguna berpengaruh jumlah unit yang dibutuhkan, data tersebut merupakan jumlah di lapangan.






Gambar 4.3 Rasio Jumlah Pengguna

Sumber: Chiara, Panero, & Zelnik (1995)



4.3 Analisis Kondisi Lingkungan

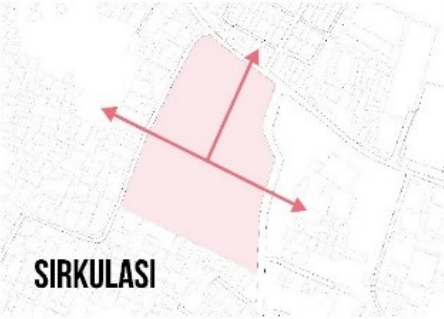

Tabel 4.1 Analisis Kondisi Lingkungan

ANALISIS KONDISI LINGKUNGAN			
JENIS	GAMBAR	DATA, KELEBIHAN, DAN KEKURANGAN	SOLUSI
LOKASI		<p>Data : Lokasi site berada di Jl. Gempol sari, RW.10, Cigondewah, Kota Bandung</p> <p>Kelebihan : Berada dekat dengan industri tekstil PT. Kahatex, Bandung sehingga buruh tidak perlu naik kendaraan umum untuk pergi bekerja cukup dengan jalan kaki 5 menit telah sampai pabrik</p> <p>Kekurangan : Berada dikawasan padat penduduk dan kurang sekali kawasan hijau dan tidak ada ruang komunal bagi buruh maupun masyarakat sekitar</p>	<p>Lokasi tersebut idela bagi para buruh untuk bertempat tinggal, karena jaraknya yang dekat sehingga tidak perlu naik kendaraan umum untuk bekerja. Tetapi solusi yang diberikan adalah memberikan ruang terbuka hijau dan memberi ruang komunal pada tapak supaya buruh tidak merasakan kepadatan yang berpengaruh pada perilaku buruh. Ruang hijau dan ruang komunal tersebut juga bisa dimanfaatkan oleh masyarakat sekitar dan menjadi ruang bersama, tidak hanya untuk berinteraksi bahkan bisa untuk berkegiatan ekonomi.</p>
JARAK WAKTU TEMPUH BANGUNAN YANG BERHUBUNGAN		<p>Data : Berjarak 50 meter antara pabrik tekstil dengan tapak terpilih</p> <p>Kelebihan : Tidak perlu menggunakan kendaraan umum, tubuh lebih banyak bergerak karena adanya jalan kaki</p> <p>Kekurangan : Harus terbiasa dengan pola perilaku berjalan kaki</p>	<p>Sebagai pekerja di industri tekstil tentu pekerjaannya hanya terpaku pada tangan yang telaten. Selama bekerja tubuh duduk terus dan kurang seimbang tubuh dalam Bergeraknya. Dengan adanya jarak pabrik dan tempat tinggal yang dekat menjadikan perilaku mau tidak mau jalan kaki untuk pergi bekerja maupun pergi bekerja dan tidak terasa akan menjadi sebuah olah raga rutin di mana menjadi penyeimbang antara bekerja dan ketika tidak bekerja</p>

<p>USIA BANGUNAN SEKITAR KAWASAN</p>		<p>Data : Bangunan sekitar beberapa diantaranya sudah ada sejak tahun 1950-an, tetapi sekitar pabrik tekstil terjadi sebuah perubahan dimana banyak sekali dijumpai kostan dan kontrakan yang usianya sekitar 5 sampai 30 tahun Kelebihan : Bangunan berkembang mengikuti kebutuhan masyarakat sekitar dan menjadi peluang ekonomi Kekurangan : Menjadikan lingkungan padat dan kumuh, sehingga orang akan berubah secara perilaku hidup apabila terus bertempat tinggal di lingkungan seperti itu.</p>	<p>Situasi kawasan sekitar yang menyediakan tempat kost ternyata masih kurang dalam penampungan pekerja yang ada, walaupun bangunan kost tersebut padat dan rapat tetap tidak bisa memenuhi kebutuhan pekerja buruh. Sehingga perlu adanya daya tampung lebih dengan keadaan yang lebih sehat dan bisa mengubah perilaku dari buruh dengan tinggal di lingkungan yang layak</p>
<p>AKSES KENDARAAN</p>		<p>Data : Kendaraan motor dan mobil kecil masuk pada kawasan tapak. Kelebihan : Jalan tidak terlalu ramai, kebanyakan dilewati oleh orang-orang yang tinggal di kawasan tersebut Kekurangan : Jalan tidak lebar, hanya sekitar 4 meter</p>	<p>Akses kendaraan pribadi terutama pada tapak terpilih tidak boleh memasuki kawasan dalam tapak. Hanya diperbolehkan menyimpan di sekeliling tapak dengan kawasan terpilih. Sehingga dalam tapak tidak terlarut terpapar polusi knalpot dan tubuh bisa membiasakan berjalan kaki untuk mengakses segala sesuatunya.</p>
<p>AKSES PEJALAN KAKI</p>		<p>Data akses pejalan kaki : Disekeliling tapak sedikit akses pejalan kaki Kelebihan : Ada akses pejalan kaki walaupun sedikit Kekurangan : Trotoar tidak direncanakan, kebanyakan pejalan kaki berjalan di jalan kendaraan bermotor Data Drainase: Drainase sekitar kawasan relatif kecil (80 x 80 cm) Kelebihan : - Kekurangan : Drainase seharusnya bisa lebih lebar dan dalam</p>	<p>Akses pejalan kaki pada tapak akan diprioritaskan, dengan disediakan trotoar yang idela disekeliling tapak dan juga bila memasuki kawasan tidak boleh menggunakan kendaraan bermotor tetapi harus berjalan kaki, karena dengan begitu buruh akan terbiasa berjalan dan menjadikannya rutinitas olah raga, menjadi penyeimbang dari kegiatan statis bekerja. Bangunan pada tapak akan membuat instalasi air kotor yang ideal sehingga air yang dibuang ke drainase tidak terlalu mencemari lingkungan. Seperti penggunaan bio septic tank, saringan jebakan lemak, dan lain sebagainya</p>

<p>PENERANGAN KAWASAN</p>		<p>Data : Penerangan jalan dari lampu jalan sangat minim, berjarak 10 meter. Penerangan dibantu oleh lampu bangunan sepanjang jalan Kelebihan : Memiliki lampu jalan sebagai penerang Kekurangan : Kurang dalam penerangan jalan dan tidak ada unsur estetis yang dilakukan oleh bangunan</p>	<p>Membuat penerangan semenarik mungkin, suasana dibuat hangat dengan pemilihan warna kuning dan penempatan lampu di titik yang ideal sehingga bangunan pada tapak tidak hanya bisa dinikmati saat siang, tetapi saat malam bangunan juga bisa dilihat menarik pada saat malam hari</p>
<p>BANGUNAN VITAL SEKITAR KAWASAN</p>		<p>Data : Bangunan vital sekitar kawasan adalah PT. Kahatex (50 meter jarak dari tapak terpilih) dan kantor kecamatan (60 meter dari tapak terpilih) Kelebihan : Akses mudah dan cepat hanya perlu berjalan kaki Kekurangan : Perlu membiasakan diri untuk berjalan kaki</p>	<p>PT. Kahatex sebagai industri tekstil selalu memerlukan tempat tinggal bagi buruh pabrik, karena setiap hari selalu dibuka pendaftaran kerja walaupun sudah 9 ribu pegawai lebih sehingga bangunan perlu dimaksimalkan sehingga mampu menampung sebgain besar buruh pabrik di kawasan tersebut</p>
<p>ARAH MATAHARI</p>		<p>Data : Tapak pada bidang yang panjang adalah barat dan timur, sementara sisi yang lebar mendapat sisi utara dan selatan Kelebihan : Bisa memaksimalkan panjang bidang pada sisi utara dan selatan Kekurangan : Bidang terpanjang menghadap timur dan barat yang terasa lebih panas dari sisi utara dan selatan</p>	<p>Memaksimalkan sisi utara dan selatan sehingga bangunan pada tapak terasa lebih sejuk dan mendapat sikulasi udara yang lebih baik akan diaplikasikan wind tunnel sehingga angin bisa berhembus pada sisi-sisi bangunan</p>

<p>DATA KONTUR</p>		<p>Data : Kontur landai, dan nyaris tidak terlihat berkontur Kelebihan : Mudah dalam perancangan bangunannya Kekurangan : Apabila menaikan level bangunan perlu adanya tanah cut and fill</p>	<p>Supaya perilaku buruh yang notabene tidak terlalu banyak bergerak, pada bangunan akan dibaut lebih banyak gerakan yang dihasilkan, diantaranya dengan permainan sirkulasi jalan, dan level bangunan yang naik dan turun</p>
<p>BATASAN DAN LUAS TAPAK</p>		<p>Data : GSB berjarak 4 meter dan luas 18.800 m2 Kelebihan : Bisa memanfaatkan luasan lahan KDB sebesar 40% Kekurangan : -</p>	<p>Batasan tapak bisa dimanfaatkan sebagai ruang hijau dan media tanam pohon sekaligus pagar bagi bangunan. Tidak hanya itu tapak tidak akan dibatas dengan sebuah pagar melainkan batasan dengan media tanam yang tingginya rendah.</p>
<p>POTENSI VIEW KAWASAN</p>		<p>Data : Sekitar tapak adalah pemukiman penduduk padat da Kelebihan : Potensi view bisa dikembangkan pada dalam tapak Kekurangan : Tidak memiliki view yang bagus karena berada di kawasan industri</p>	<p>Karena view tidak dimiliki pada sekitar kawasan maka view tersebut bisa dibuat kedalam objek tapak, dengan perancangan fasad bangunan, taman dan fasilitas lain menciptakan pemandangan yang baru, tidak hanya bagi penghuni tetapi juga masyarakat sekitar</p>

<p>KELEMBABAN DAN DATA ANGIN</p>		<p>Data : Memiliki kelembaban yang cukup tinggi, dan hembusan angin yang sedang Kelebihan : Hembusan angin bisa dimanfaatkan sebagai penghawaan alami bagi sirkulasi udara pada bangunan Kekurangan : Kelembaban yang tinggi</p>	<p>Hembusan angin akan dimanfaatkan sebagai sirkulasi alami pada gedung, dan arena kelembaban tinggi maka bangunan akan diantisipasi dengan dinaikanya bangunan diatas permukaan tanah</p>
<p>SIRKULASI</p>		<p>Data : Sirkulasi sementara hanya bisa diakses dari jalan kendaraan bermotor dan gang sempit kawasan rumah padat Kelebihan : Potensi membuat sirkulasi baru bagi kawasan sekitar Kekurangan : Penyesuaian jalur sikulasi bagi masyarakat sekitar</p>	<p>Sirkulasi bisa disesuaikan dengan perencanaan yang ada dimana masyarakat boleh melewati sirkulasi dalam tapak untuk pergi ke kampung sebelah dengan lebih cepat dibandingkan dengan pengelilingi jalan kendaraan bermotor</p>
<p>VEGETASI EKSISTING</p>		<p>Data : Sedikit jumlah pohon yang ada Kelebihan : Bisa dibuat kawasan taman atau ruang terbuka hijau dengan banyak pepohonan tidak hanya bagi penghuni tetapi masyarakat sekitar Kekurangan : Perlu perencanaan terhadap kawasan hijau dengan mempertimbangkan pohon apa yang harus ditanam</p>	<p>Kawasan komunal dan kawasan hijau lain dalam tapak perlu ditanami pohon dan jenis vegetasi lainnya, berdasarkan perilaku ternyata vegetasi bisa mengubah perilaku bahkan mengurangi stress. Karena kecenderungan orang melihat warna hijau adalah mendapat perasaan rileks. Hal inilah yang bisa diaplikasikan bagi penghuni dan bahkan bermanfaat bagi masyarakat sekitar untuk mendapat ruang publik</p>

<p>KEBISINGAN DAN POLUSI</p>		<p>Data : Karena berada di kawasan industri kawasan ramai selalu karena selalu ada pergantian shift bagi para pekerja, hal ini pula kawasan selalu ramai walupun tidak padat Kelebihan : Polusi dan kebisingan bersifat sedang Kekurangan : Kendaraan ramai hampir 24 jam karena kawasan merupakan jalur yang dilalui para buruh shift yang bergantian pagi, siang dan malam</p>	<p>Menanam pohon disekeliling tapak sebagai buffer suara kebisingan dan juga menghalau polusi yang bisa masuk keadalam tapak bangunan</p>
<p>HIRARKI</p>		<p>Data : Hirarki ditentukan dengan penggunaanya Kelebihan : Semakin jauh dari arah jalan utama maka bangunan semakin privat Kekurangan : Jarak yang lebih jauh dari area depan yang dekat dengan jalan utama (Jl. Gempol Sari)</p>	<p>Hirarki dibuat lebih kedalam tapak di mana kondisinya jauh dari jalan utama. Untuk area privat paling belakang diperuntukan bagi penghuni wanita, sementara untuk area depan untuk penghuni yang berkeluarga dan penghuni laki-laki. Terdapat juga area semi privat yang dimana bisa diakses tidak hanya penghuni tetapi juga masyarakat sekitar</p>
<p>ZONING</p>		<p>Data : (gambar) Kelebihan : Karena jauh dari jalan utama maka tidak bising dan jauh dari polusi kendaraan bermotor Kekurangan : Lebih jauh berjalan kaki untuk pergi bekerja</p>	<p>Zona dibuat seperti digambar merupakan bentuk dari keamanan bagi penghuni. Karena jumlah buruh wanita lebih banyak maka bangunan berada di paling belakang kawasan. Tetapi untuk kawasan ruang komunla berada ditengah kawasan sehingga komunitas yang ada bisa mengaksesnya dengan cepat dan mudah</p>

4.4 Program Ruang

Tabel 4.2 Program ruang

JENIS AKTIVITAS RUANG	NAMA RUANG	JUMLAH	LUAS (m ²)	TOTAL LUAS (m ²)	KAPASITAS/ LUAS RUANG (m ²)	SUMBER
Unit tunggal laki-laki (2 tempat tidur)	Ruang tidur	2	7,5 m ²	15 m ²	2 orang / unit (30 m ²)	Analisis
	Kamar mandi	1	2 m ²	2 m ²		Analisis
	Dapur	1	5 m ²	5 m ²		Analisis
	Ruang duduk	1	3 m ²	3 m ²		Analisis
	Sirkulasi	1	5 m ²	5 m ²		Data Arsitek
Unit tunggal perempuan (2 tempat tidur)	Ruang tidur	2	7,5 m ²	15 m ²	2 orang / unit (30 m ²)	Analisis
	Kamar mandi	1	2 m ²	2 m ²		Analisis
	Dapur	1	5 m ²	5 m ²		Analisis
	Ruang duduk	1	3 m ²	3 m ²		Analisis
	Sirkulasi	1	5 m ²	5 m ²		Data Arsitek
Unit tunggal laki-laki (4 tempat tidur)	Ruang tidur	4	7,5 m ²	30 m ²	4 orang / unit (48 m ²)	Analisis
	Kamar mandi	1	2 m ²	2 m ²		Analisis
	Dapur	1	5 m ²	5 m ²		Analisis
	Ruang duduk	1	3 m ²	3 m ²		Analisis
	Sirkulasi	1	8 m ²	8 m ²		Data Arsitek
Unit tunggal perempuan (4 tempat tidur)	Ruang tidur	4	7,5 m ²	30 m ²	4 orang / unit (48 m ²)	Analisis
	Kamar mandi	1	2 m ²	2 m ²		Analisis
	Dapur	1	5 m ²	5 m ²		Analisis
	Ruang duduk	1	3 m ²	3 m ²		Analisis
	Sirkulasi	1	8 m ²	8 m ²		Data Arsitek
Unit Keluarga (2 tempat tidur)	Ruang tidur utama	1	9 m ²	9 m ²	3 orang / unit (40 m ²)	Analisis
	Ruang tidur anak	1	7,5 m ²	7,5 m ²		Analisis
	Kamar mandi	1	2,5 m ²	2,5 m ²		Analisis
	Dapur	1	5,5 m ²	5,5 m ²		Analisis
	Ruang keluarga	1	9 m ²	9 m ²		Analisa
	Sirkulasi	1	6,5 m ²	6,5 m ²		Data Arsitek
Unit Keluarga (3 tempat tidur)	Ruang tidur utama	1	9 m ²	9 m ²	4 orang / unit (48 m ²)	Analisis
	Ruang tidur anak	2	7,5 m ²	15 m ²		Analisis
	Kamar mandi	1	2,5 m ²	2,5 m ²		Analisis
	Dapur	1	5,5 m ²	5,5 m ²		Analisis
	Ruang keluarga	1	8 m ²	8 m ²		Analisa
	Sirkulasi	1	8 m ²	8 m ²		Data Arsitek

Koperasi	Teras	1	2 m2	2 m2	18 m2	Analisis
	Ruang Tunggu	1	2 m2	2 m2		Analisa
	Ruang Display	1	3 m2	3 m2		Analisis
	Ruang Administrasi	1	8 m2	8 m2		Analisa
	Sirkulasi	1	3 m2	3 m2		Data Arsitek
Unit perdagangan	Teras	1	2 m2	2 m2	18 m2	Analisis
	Ruang Tunggu	1	2 m2	2 m2		Analisa
	Ruang Display	1	3 m2	3 m2		Analisis
	Ruang persiapan	1	8 m2	8 m2		Analisa
	Sirkulasi	1	3 m2	3 m2		Data Arsitek
Masjid	Mimbar	1	2 m2	2 m2	570 m2	Analisis
	Ruang sholat	1	400 m2	400 m2		Analisis
	Serambi	1	100 m2	100 m2		Analisis
	Tempat wudhu	2	30 m2	60 m2		Analisis
	Km. WC	4	2,5 m2	10 m2		Analisa
	Gudang	2	2,5 m2	5 m2		Analisis
	Sirkulasi	1	95 m2	95 m2		Data Arsitek
	Teras	1	9 m2	9 m2		Analisis
Kantor Pengelola	Ruang tamu	1	9 m2	9 m2	91,5 m2	Analisis
	Ruang administrasi	1	18 m2	18 m2		Analisis
	Ruang pimpinan	1	9 m2	9 m2		Analisis
	Ruang Pengaduan	1	6 m2	6 m2		Analisa
	Pantry	1	6 m2	6 m2		Analisis
	Loket Pembayaran	1	2,5 m2	2,5 m2		Analisa
	Gudang	1	2,5 m2	2,5 m2		Analisa
	Ruang rapat	1	12 m2	12 m2		Analisa
	Toilet	1	2,5 m2	2,5 m2		Analisa
	Sirkulasi	1	15 m2	15 m2		Data Arsitek
	Teras	1	3 m2	3 m2		Analisis
	Pos keamanan	Ruang jaga	1	3 m2		3 m2
Toilet		1	2 m2	2 m2	Analisis	
Sirkulasi		1	1,5 m2	1,5 m2	Analisa	

