

RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA PEKUNDEN

MUHAMMAD FARHAN RAMADHAN*, BHAROTO, ABDUL MALIK

Departemen Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia

*muhammadfarhanr@students.undip.ac.id

PENDAHULUAN

Layaknya kota metropolitan pada umumnya, Kota Semarang merupakan salah satu pusat industri dan perdagangan sehingga mendorong penduduk dari daerah-daerah lain untuk mencari pekerjaan di sini. Namun pada kenyataannya kondisi ini mengakibatkan timbulnya pemukiman padat penduduk dari kelas bawah di pusat Kota Semarang yang mau tidak mau berdampingan dengan gedung-gedung di pusat kota. Maka dari itu konsep "Rumah Susun Sederhana Sewa" merupakan alternatif pemecahan permasalahan penyediaan perumahan serta prasarana lingkungan perkotaan yang diarahkan secara vertikal, sehingga dapat meningkatkan usaha pembangunan perumahan permukiman yang fungsional bagi masyarakat perkotaan.

Rusun Pekunden muncul sebagai fenomena berkonsep kampung vertikal yang menyediakan hunian ditengah kota yang padat penduduk (sebagai urban renewal). Diharapkan dengan tersedianya bangunan ini, hubungan bermasyarakat antara warga penghuni rusun serta warga sekitar kompleks rusun dapat terjalin dengan baik. Namun pada kenyataannya desain yang ada saat ini menjadi suatu yang terkesan sangat eksklusif tanpa melihat konteks untuk siapa dan berada dimana lokasi bangunan tersebut. Berdasarkan pada permasalahan tersebut maka perlu adanya suatu desain baru untuk tipologi rumah susun sederhana sewa dengan memperhatikan konteks pengguna dan lokasi.

KONSEP DAN TEORI PERANCANGAN

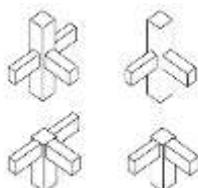
Mengategorikan fokus point dalam 4 elemen arsitektur menurut "Gottfried Semper" yaitu frame work, enclosing membrane, mound, dan hearth

• Enclosing membrane dan Frame work

Karena pengguna merupakan masyarakat dengan penghasilan rendah (MBR) maka desain menuntut biaya hidup yang rendah serta biaya maintenance bangunan yang rendah.

- Efisiensi pengeluaran biaya maintenance.
- Efisiensi pengeluaran biaya kebutuhan hidup.

Catatan: Penekanan pada material yang low maintenance dan mudah dalam pengerjaan



Beton bertulang yang terdiri dari kolom dan balk



Dinding dan plat lantai beton precast dan bentuk atap menyesuaikan dengan iklim sekitar

• Mound

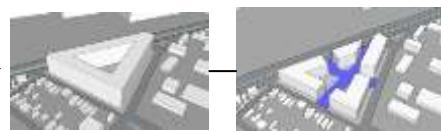
Lokasi tapak yang berada ditengah kota namun tidak terdapat ruang terbuka yang terintegrasi dengan lingkungan sekitar

- Penyediaan ruang terbuka hijau bagi penghuni dan masyarakat kota.

Catatan: Penekanan pada peletakan masa pada lahan



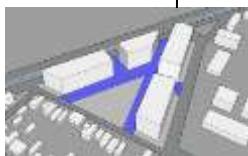
Gubahan masa



Memberikan akses masuk pada rusun di setiap jalan

kondisi tapak segitiga maka sebaiknya layout bangunan dapat sejajar proyeksi sumbu dari batas tapak/ mengikuti bentuk tapak agar dapat memaksimalkan jumlah unit hunian

Untuk memberikan kesan bukaan yang ramah pada lingkungan sekitar dan memberikan lahan hijau.



• Hearth

Terjadinya okupansi ruang yang seharusnya milik bersama menjadi milik pribadi dan Tidak ada dorongan bagi penghuni untuk berkembang lebih baik agar mendapatkan hunian yang layak.

- Penyediaan desain ruang yang spesifik yang dapat mengakomodasi kegiatan di dalamnya.
- Penyediaan desain hunian yang dapat memotivasi pisikis penghuni untuk tidak tinggal berlama-lama di rusun sewa.

Catatan: Penekanan pada peletakan ruang



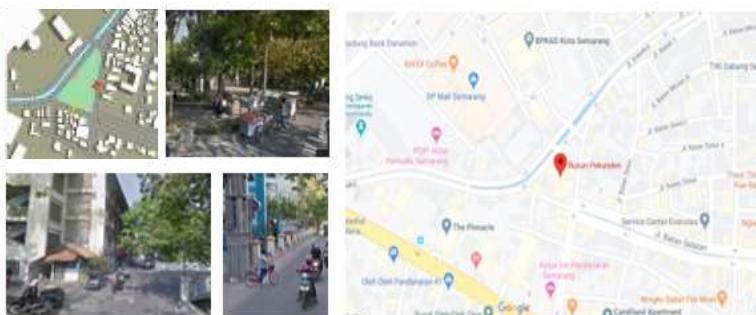
Agar tidak terjadi okupansi pada rusun maka sirkulasi pada koridor di buat sekompat mungkin, dengan pemikiran "jika seseorang meletakkan barang di depan koridor maka pejalan kaki tidak merasa nyaman" yaitu koridor dengan ukuran 1.50m dengan sirkulasi linier

KAJIAN PERENCANAAN



Rumah Susun Sewa Pekunden berada di Kelurahan Pekunden Semarang (RT 03, 04, 05, 06/RW I) lokasi dibatasi oleh:

- Jalan Pekunden Barat dan Permukiman Warga di Bagian Selatan;
 - Jalan Pekunden dan Taman di Bagian Utara;
 - Jalan Pekunden Di bagian Timur;
 - Jalan Inspeksi dan Sungai di Bagian Barat.
- Hal ini membuat lokasi dapat diakses dari tiga arah berbeda yaitu dari arah timur barat dan selatan.



Menurut Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011 – 2031 menyatakan bahwa Rencana KDB maksimal untuk kawasan perdagangan dan jasa adalah 80 % dengan ketinggian maksimal sesuai dengan KKOP. Kawasan perdagangan dan jasa tersebut adalah Central Business District Kota Semarang yang mana tapak dari perancangan ini berada di lokasi tersebut.

Sesuai Keputusan Kementerian Perhubungan No. 35/2008 tentang KKOP Bandara Ahmad Yani, pada kawasan di bawah permukaan horizontal dalam (jarak sampai dengan radius 4.000 m dari as runway) pembatasan tinggi bangunan maksimal 45 meter. Dengan asumsi tinggi satu lantai bangunan 4 meter, maka pada kawasan CBD bisa dibangun gedung maksimal 11 lantai. Bila dihitung, hasil KDB bila 80% maka luas lantai dasar yang diperbolehkan pada tapak sebesar: $3.889 \text{ m}^2 \times 80\% = 3.111.2 \text{ m}^2$

Lalu untuk jumlah lantai rumah susun adalah 5 lantai dikarenakan untuk mempertimbangkan sirkulasi vertikal yang menggunakan tangga. Bila tinggi per lantai 3-4 meter maka ketinggian bangunan 15-20 meter masih diperbolehkan karena tidak melebihi 45 meter. Maka diasumsikan KLB = 11, maka total luas lantai yang diperbolehkan: $11 \times \text{luas lantai dasar yang diperbolehkan pada tapak sebesar} : 11 \times 3.111.2 \text{ m}^2 = 34.223 \text{ m}^2$

PENERAPAN PADA DESAIN

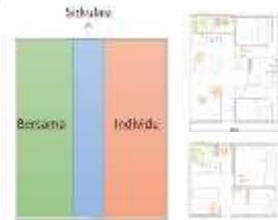
Dengan pertimbangan akses dan lahan permukiman yang berada pada belakang tapak dan bangunan rusun ini berlantai 4 maka bagian belakang rusun (yang dekat tanda merah) di beri open space



Lahan permukiman
Akses



Atap dengan pertimbangan panas dan curah hujan pada iklim tropis



Type A Tipe A di peruntukan keluarga dengan 3 anggota keluarga.
Type B Tipe B di peruntukan untuk lajang atau pasangan suami istri dengan kapasitas 2 orang



KESIMPULAN

Dalam perancangan ini, dalam Rumah susun sederhana sewa yang berorientasi penghuni MBR hal-hal yang harus di perhatikan adalah jangka waktu sewa dengan desain ruang yang dapat memenuhi kebutuhan dasar dan dapat mendorong mereka untuk mendapatkan hunian yang lebih layak, bahan material sebisa mungkin low maintenance untuk mengepres biaya sewa, di rancang dengan se-compact agar dapat meminimalisir terjadinya permasalahan okupansi pada ruang-ruang yang tidak berfungsi sesuai dengan fungsinya dan memerhatikan peletakan pada tapak agar tidak terjadi eksklusifitas pada desain rumah susun. Diharapkan dengan tersedianya bangunan ini, hubungan bermasyarakat antara warga penghuni rusun serta warga sekitar kompleks rusun dapat terjalin dengan baik

DAFTAR REFERENSI

- Wiryanti, K. D., & Rudiarto, I. (2015). Evaluasi Rumah Susun Pekunden Berdasarkan Kaidah Layak Huni dan Berkelanjutan. *RUANG*, 241-250.
- Sarah Susanka- The Not So Big House
- Yu sing – Rumah mikro dalam pandangan yu sing
- Hadi, M. (2019, 01). *Kajian Kesesuaian Tinggi Bangunan Di Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan Bandar Udara Internasional*.