

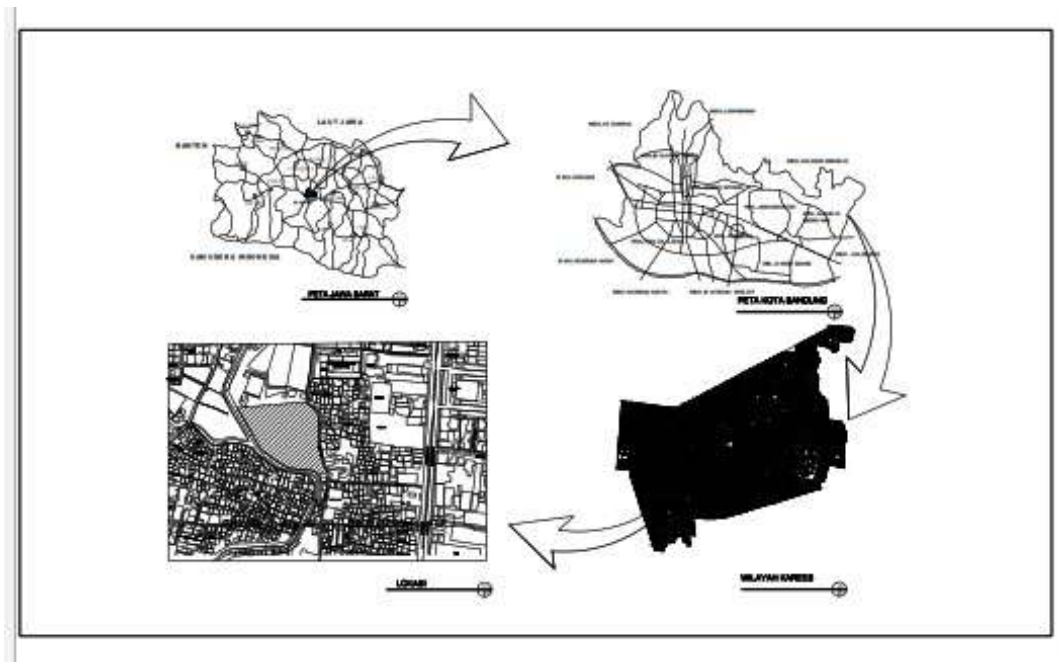
BAB I

DESKRIPSI PROYEK

1. Lokasi

Rumah susun ini akan di bangun di kawasan strategis tepatnya di wilayah Karees yaitu jalan Binong Jati, Kel. Binong, Kec. Batununggal, Bandung. Lokasi Rumah susun ini dekat dengan pusat perbelanjaan, sarana pendidikan mulai dari SD, SMP, SMA, maupun perguruan tinggi, perkantoran, sarana kesehatan,dll. Oleh karena itu lokasi ini merupakan lokasi yang strategis.

Rumah susun dapat diakses dari arah Utara (Jl. Jenderal Gatot Subroto, Jl. Terusan Jakarta) dari arah Timur (Jl. H. Ibrahim Adjie) atau dari arah Selatan (Jl. Nasional III, Jl. Soekarno Hatta), Rumah susun juga dapat diakses menggunakan kendaraan umum yang melewati jalan Binong Jati.



Gambar 1.1: Peta Lokasi

Sumber: Data Gambar

1.1. Luas Lahan

Jenis Proyek : Rumah Susun
Nama Proyek : Comfortable Rusunami
Status : Fiktif
Lokasi : Jalan Binong Jati, Kel. Binong, Kec. Batu nunggal, Bandung
Luas Lahan : 16.000 m² / 1,6 Ha
Batas Lahan : Batas utara : Pemukiman warga
Batas timur : Jl. Binong Jati
Batas selatan: Gg. Jatimulya
Batas barat : Sungai Cidurian
Data Teknis : KDB : 40%
KLB : 2,4
GSB : 4,5 m
Luas lantai dasar : 6.400 m²
Luas total lantai : 25.600 m²
Luas jumlah lantai : 6 lantai

1.2. Pemilik

Pemilik merupakan individu atau sekelompok orang yang memiliki entitas bisnis dalam usahanya untuk mendapatkan keuntungan dari operasional perusahaannya. Pemilik proyek (owner) adalah orang atau badan hukum yang memberikan pekerjaan untuk membuat suatu bangunan dan menyediakan dana atau biaya bagi pembangunan tersebut. Untuk Rumah Susun ini adalah proyek usaha pihak swasta dalam rangka menyediakan ruang hunian yang aman dan nyaman.

Status kepemilikan Rumah Susun ini adalah rumah susun hak milik bagi para penghuni di tiap unitnya. Dalam hal ini, keterikatan antara pengelola dan penghuni sangat erat. Pengelola bertanggung jawab penuh pada pemeliharaan dan pelayanan rumah susun, sementara pemilik berkewajiban membayar biaya

pengelolaan maupun layanan tersebut, yang dapat dibayarkan secara terpisah maupun secara bersamaan dengan harga per unit rumah susun.

Adapun asumsi penghuni rumah susun tersebut adalah sebagai berikut:

1. Pegawai dengan ekonomi menengah ke bawah.
2. Keluarga dengan jumlah anggota keluarga 1 sampai 2 orang untuk tipe 21, 3 orang untuk tipe 24, dan 4 orang untuk tipe 36.
3. Mahasiswa dengan kampus yang berdekatan dengan lokasi rumah susun.

1.3.Sumber Dana

Dana yang dikeluarkan untuk peruntukan pembangunan Rumah Susun Comfortable ini seluruhnya dari pihak swasta. Pihak swasta disini yang sepenuhnya memberikan biaya untuk pembangunan dari tahap awal sampai tahap akhir. Dana yang dikeluarkan seluruhnya digunakan untuk pembangunan rumah susun ini seperti biaya bahan bangunan dan biaya upah jasa pembangunan.

2. Rona Lingkungan

Rona lingkungan merupakan keadaan lingkungan disekitar sebelum proyek dibangun. Rona lingkungan pada proyek pembangunan Rumah Susun ini adalah gambaran keadaan lingkungan ditempat proyek yang akan dibangun di daerah sekitarnya, seperti rona lingkungan alam dan rona lingkungan buatan manusia yaitu permukiman, pertanian, dan sebagainya.

2.1. Peraturan Pembangunan Setempat

Berdasarkan RT/RW kota Bandung 20115-2035, lokasi rumah susun berada di wilayah pembangunan bagian Karees yaitu kawasan yang direncanakan untuk pembangunan industri dan perumahan kepadatan tinggi berbentuk rumah susun, flat atau apartemen.

2.2. Kelengkapan Fasilitas dan Utilitas Lingkungan

Berikut beberapa kelengkapan fasilitas dan utilitas didalam kawasan rumah susun ini :

- a. Fasilitas Sosial

Mushola

Plaza

Taman Bermain

Sarana Olahraga (volley, futsal)

Retail

b. Fasilitas Umum

Area hijau terbuka

Jalan perkerasan mengelilingi bangunan

c. Utilitas Lingkungan

Air bersih yang bersumber dari PDAM dan sumur setempat

Jaringan air kotor dan air hujan dengan sumur resapan

Jaringan air kotor, dengan septic tank dan sumur resapan

Jaringan listrik dan penerangan di dalam dan luar bangunan

Penanganan sampah dengan sistem pembuangan melalui shaft sampah vertikal yang telah disediakan dan ditampung sementara di dalam ruangan khusus untuk kemudian diambil oleh pengangkut sampah dinas kebersihan

Sarana proteksi kebakaran aktif, berupa hydrant, *siamese*, dan *sprinkler* dengan pengoperasian terpusat

Sarana proteksi kebakaran pasif, berupa tangga kebakaran dan perkerasan untuk mobil kebakaran

Perlindungan terhadap sambaran petir dengan sistem penangkal petir konvensional.

Selain itu berikut beberapa fasilitas dan sarana prasarana terdekat dari lokasi rumah susun ini :

a. Sarana Pendidikan

SD Negeri Binong Jati

SMP N 31 Bandung

SD Negeri 1 Gambir

SD Negeri Babakan Jati 2

SMP Vijaya Kusuma

SMP N 30 Bandung

STIE Tridharma

b. Sarana Kesehatan

Apotek Nurmala

Apotek K24

c. Pusat Perbelanjaan

Borma Toserba KC

d. Pusat perbankan

Bank BJB

Bank BRI Kiaracandong

Bank BTPN

ATM BCA

3. Program Kegiatan

Suatu Bangunan merupakan bentuk respon nyata dari kegiatan yang dilakukan oleh manusia sehari-hari. Mulai dari bangun tidur, berinteraksi sosial, beristirahat, rekreasi dan kegiatan lainnya hingga kembali ke tempat tidur.

Rumah susun yang sebagian atau seluruhnya digunakan sebagai hunian untuk jumlah satuan unit hunian tertentu. Oleh karena itu rumah susun harus mewadahi aktifitas-aktifitas penghuninya dengan menyediakan ruang-ruang tertentu, seperti ruang tidur, ruang keluarga, dapur, kamar mandi, dll.

Pembuatan Program kegiatan merupakan tahap awal dalam merancang sebuah rumah susun untuk menentukan ruang apa saja yang diperlukan dalam rumah susun tersebut, dan berapa ukuran ruang yang diperlukan agar dapat memenuhi fasilitas.

Adapun program kegiatan untuk rumah susun dibuat dalam bentuk tabel sebagai berikut :

Program Kegiatan dalam Satu Keluarga

No.	Penghuni	Kegiatan	Ruang
1.	Ayah (Pekerja)	Shalat Mandi Makan Kerja Istirahat Nonton TV Tidur	R. tidur utama KM/WC Ruang makan R. tidur utama Ruang Keluarga R. tidur utama
2.	Ibu (Ibu rumah tangga)	Shalat Memasak Makan Mencuci Mandi Istirahat Nonton TV Tidur	R. tidur utama Dapur Ruang makan Ruang cuci KM/WC R. tidur utama R. keluarga R. tidur utama

3.	Anak (pelajar)	Shalat	Ruang tidur
		Makan	Ruang makan
		Mandi	KM/WC
		Pergi sekolah	
		Istirahat	Ruang tidur
		Nonton TV	Ruang keluarga
		Tidur	Ruang tidur

Tabel 1.1 : Program Kegiatan satu Keluarga

3.1. Program Ruang

Ruang adalah daerah tiga dimensi dimana obyek dan peristiwa berada. Ruang memiliki posisi serta arah yang relatif. Ruang merupakan wadah dari aktifitas-aktifitas manusia, baik untuk aktifitas fisik maupun aktifitas emosi manusia. Kebutuhan ruang berdasarkan fungsi maupun sifat kegiatan ini berfungsi untuk menampung kegiatan manusia, yang disebut dengan zoning (pendaerahan).

Berdasarkan pembagian zoning (pendaerahan), kebutuhan ruang dalam suatu rumah susun dibagi menjadi beberapa kelompok yaitu:

1. Zona Publik

Zona ini merupakan tempat interaksi antara penghuni rumah dengan orang lain tanpa mengganggu aktifitas personal yang dilakukan penghuni lain diruang-ruang lainnya. Selain berupa ruang didalam bangunan zona ini bisa berupa ruang yang langsung berinteraksi dengan lingkungan sekitar.

2. Zona Semi publik, yaitu zona yang bersifat semi publik artinya tidak begitu terbuka untuk tamu yang datang ke ruangan tersebut. Ruangan ini bersifat setengah terbuka

dan hanya anggota keluarga saja yang dapat memasukinya. Ruangan ini berfungsi sebagai tempat berkumpulnya seluruh keluarga dan juga sebagai tempat untuk acara – acara keluarga.

3. Zona Privat, yaitu zona yang bersifat pribadi yang artinya zona tersebut hanya dapat digunakan oleh pemilik bangunan tersebut atau bahkan oleh si pemilik ruangan tersebut. Ruang privat dapat diartikan pula sebagai ruang yang dipakai untuk kepentingan pribadi. Untuk merancang ruang pribadi kita harus mengetahui setiap kegiatan yang terjadi didalam ruangan tersebut, dan setiap kegiatan memerlukan perlengkapan tersendiri dengan syarat fisik dan psikisnya

4. Zona Service, yaitu zona pelayanan berarti zona ini hanya digunakan sebagai tempat pelayanan atau bahkan hanya ditempati oleh orang yang melayani kebutuhan-kebutuhan pemilik bangunan tersebut. Oleh karena itu daerah ini merupakan bagian terpenting dari suatu bangunan karena menentukan beroperasinya bangunan tersebut dengan baik atau tidak. Karena berfungsinya bangunan secara efektif banyak tergantung pada daerah service ini, maka penempatan dan hubungan dengan bagian bagian lain perlu dipelajari. Adapun syarat–syarat yang perlu diketahui untuk efisiensi dalam pemakaiannya:

Jarak sependek mungkin dengan daerah daerah lain

Pengelompokan daerah–daerah berbagai macam servis yang sejenis

Pola susunan ruangnya harus teratur.

Tanpa daerah servis bangunan tidak dapat beroperasi atau dipelihara karena itu daerah servis memerlukan pemikiran yang sama banyaknya dengan bagian bangunan yang lain.

4. Studi Literatur dan Studi Banding

4.1. Studi Literatur

Untuk studi literatur digunakan beberapa buku sebagai acuan, yaitu sebagai berikut :

1. Untuk aturan tata guna lahan mengacu pada sumber:
RTRW Kota Bandung Tahun 2013
2. Untuk aturan perencanaan tapak mengacu pada sumber:
Standar Perencanaan Tapak karya Joseph De Chiara dan Lee E. Koppelman (1997)
3. Untuk sistem bangunan mengacu pada beberapa sumber:
Panduan Sistem Bangunan Tinggi karya Ir. Jimmy S. Jueana, MSAE. (2005)
Gambara-gambar yang sudah ada dan direkomendasikan oleh pembimbing
4. Untuk sistem utilitas mengacu pada sumber:
Utilitas Bangunan karya Ir. Hartono Poerbo, M. Arch.

Tujuan Studi literatur adalah untuk memperoleh gambaran tentang standarisasi perancangan untuk perancangan rumah susun, sehingga dapat dipahami dan diaplikasikan pada tugas akhir.

4.2. Studi Banding

Sebelum pengerjaan tugas akhir ini penulis telah melaksanakan studi banding ke berbagai rumah susun yang ada di sekitar kota Bandung diantaranya:

1. Rusunawa Rancacili, kawasan Derwati, Kec. Rancasari, Bandung, Jawa Barat
2. Rusunawa Pharmindo, Cimahi Selatan, Bandung, Jawa Barat

Dari masa bangunan yang dibuat dalam peruntukan Comfortable Rusunami, studi banding pun dilakukan pada fasade bangunan Rusunawa Rancacili Bandung. Salah satu desain fasad yang saya jadikan acuan desain terdapat pada bagian balkon bangunan dengan spesifikasi bahan yang hampir sama dengan menggunakan beton bertulang, yang membedakan pada desain yang saya rencanakan adalah adanya balkon di setiap kamar, dan bentuk ukiran desain balkon yang sangat berbeda.

Dibawah ini merupakan bentuk fasad antara Rusunawa Rancacili dan Comfortable Rusunami.



*Gambar 1.2. : Rusunawa Rancacili
Sumber: Dokumentasi Pribadi*



*Gambar 1.3. : Comfortable Rusunami
Sumber: 3D Tugas Akhir*

Selain Rusunawa Rancacili , Rusunawa Pharmindo Cimahi juga penulis jadikan sebagai acuan studi banding, yaitu pada bagian denah, dimana terdapat void sebagai penerangan alami , begitu juga dengan fasilitas fasilitas dan sirkulasi .



*Gambar 1.4. : Rusunawa Pharmindo
Sumber:Dokumentasi Pribadi*



*Gambar 1.5. : Rusunawa Phermino
Sumber: Dokumentasi Pribadi*



*Gambar 1.6. : Rusunawa Phermino
Sumber: Dokumentasi Pribadi*



*Gambar 1.7. : Comfortable Rusunami
Sumber: 3D Tugas Akhir*



*Gambar 1.8. : Comfortable Rusunami
Sumber:3D Tugas Akhir*



*Gambar 1.9. : Comfortable Rusunami
Sumber:3D Tugas Akhir*

Selain dari bentuk denah, fasad, sirkulasi dan fasilitas yang mengadopsi dari beberapa rusunawa yang sudah ada, terdapat beberapa sistem bangunan yang sama mulai dari sistem utilitas, sistem struktur, sistem sirkulasi dan sebagainya, karena pada prinsip nya pembangunan bangunan yang bertingkat seperti rumah susun ini memiliki pemikiran yang hampir sama .