

## **BAB II**

### **TINJAUAN HAKIKAT OBJEK**

#### **2.1. Hakikat Proyek**

Proyek perencanaan dan perancangan ini didasari oleh salah satu kebutuhan primer hidup yaitu papan dalam hidup masyarakat

Penulis mencoba berpendapat sekaligus berusaha menyelesaikan permasalahan dengan mengajukan perencanaan dan perancangan rumah berkonsep Co-Housing,

Batasan perencanaan dan perancangan proyek; perancangan perumahan dengan konsep Co-Housing dimaksud untuk memberikan ruang beraktivitas secara bersama dan mengedepankan interaksi sosial, hal ini diterapkan dengan menyatukan ruang-raung publik yang masih mungkin dilakukan dalam lingkup rumah tinggal dimana wajarnya bangunan bersifat private. Hal ini dapat langsung di praktekan dengan menyatukan; ruang tamu, ruang bermain anak, atau halaman dengan fungsi ganda dalam hunian.

#### **2.2. Tinjauan Perumahan**

##### **2.2.1. Pengertian Perumahan**

Perumahan berdasar kata rumah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah kumpulan beberapa buah rumah; rumah-rumah tempat tinggal.

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman pada Bab 1 Ketentuan Umum, pasal 1 ayat 2: Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil dari upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Menurut UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.

Menurut John F.C Turner, 1972, dalam bukunya *Freedom To Build* mengatakan, “Rumah adalah bagian yang utuh dari permukiman, dan bukan hasil fisik sekali jadi semata, melainkan merupakan suatu proses yang terus berkembang dan terkait dengan mobilitas sosial ekonomi penghuninya dalam suatu kurun waktu.

### **2.2.2. Fungsi Rumah**

Menurut Turner (1972:164-167), terdapat tiga fungsi yang terkandung dalam rumah:

1. Rumah sebagai penunjang identitas keluarga, yang diwujudkan dalam kualitas hunian atau perlindungan yang diberikan rumah. Kebutuhan tempat tinggal dimaksudkan agar penghuni mempunyai tempat tinggal atau berteduh secukupnya untuk melindungi keluarga dari iklim setempat.
2. Rumah sebagai penunjang kesempatan keluarga untuk berkembang dalam kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi atau fungsi pengembangan keluarga. Fungsi ini diwujudkan dalam lokasi tempat rumah itu didirikan. Kebutuhan berupa akses ini diterjemahkan dalam pemenuhan kebutuhan sosial dan kemudahan ke tempat kerja guna mendapatkan sumber penghasilan.
3. Rumah sebagai penunjang rasa aman dalam arti terjaminnya kehidupan keluarga di masa depan setelah mendapatkan rumah, jaminan keamanan lingkungan perumahan yang ditempati serta jaminan keamanan berupa kepemilikan rumah dan lahan.

### 2.2.3. Standarisasi Rumah

Berdasarkan simpulan penelitian pusat LITBANG permukiman 2015, penentuan luas minimal ruang hunian dapat berdasarkan kebutuhan ventilasi dalam ruang dan kenyamanan ruang gerak. Kegiatan dasar yang harus diakomodasi dalam rumah sederhana adalah kegiatan tidur, duduk, makan, memasak dan MCK. Penyusunan luas minimal hasil penelitian 2015 disusun berdasarkan penjumlahan luas masing masing ruang tanpa mengintegrasikan ruang tersebut dalam suatu organisasi denah ruang bangunan. Analisa pada tata letak ruangan yang menjadi dasar penentuan luas minimal menunjukkan bahwa ada inefisiensi dalam pemanfaatan ruang ketika ruang-ruang dasar tersebut digabungkan dalam suatu dengan bangunan.

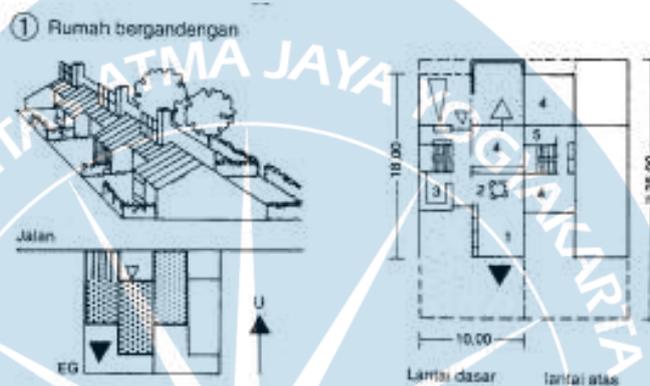
Luas minimal hunian hasil simulasi unit ruang yang berdasarkan ruang gerak memiliki nilai di atas luas minimal hunian berdasarkan perhitungan kebutuhan udara dalam ruang. Berdasarkan simulasi. Organisasi ruang yang lebih efisien diharapkan dapat juga mengurangi biaya konstruksi. Efisiensi ruang diperoleh karena adanya pemakaian ruang sirkulasi yang melayani fungsi ruang yang berbeda. Sirkulasi ruang dapur yang digabungkan dengan fungsi ruang lain (ruang keluarga dan ruang makan) dapat mengurangi luasan rumah tapak sederhana.

Meskipun disusun dengan dasar pemikiran yang berbeda dengan SNI 03-1733-2004, luas hunian minimal yang dihitung berdasar kenyamanan ruang gerak ( $30,89 \text{ m}^2$ ) dan simulasi organisasi ruang memiliki nilai di atas luas minimal berdasar kebutuhan ventilasi ( $28,8 \text{ m}^2$ ). Apabila luas minimal  $30,89 \text{ m}^2$  tersebut dikombinasikan dengan tinggi plafon minimal 2,8 m maka masih memenuhi syarat kebutuhan udara segar dalam ruangan untuk 2 orang dewasa dan 2 orang anak-anak. Luas minimal rumah sederhana sehingga masih sesuai dan dapat menjadi rujukan untuk luasan minimal rumah sederhana.

## 2.3. Klasifikasi Rumah

### 2.3.1. Perumahan Bergandengan

Kebebasan yang besar dalam pembentukan rancangan dan penyesuaian terhadap penyinaran matahari. Sering tipe rumah bervariasi sama dari cara membangun yang individu, jarang dari rancangan rumah yang sama. Garasi atau tempat bekerja sering bersebelahan pada batas rumah luas minimum dari lahan 375 m<sup>2</sup>.



Gambar 2.3.1-1 Rumah Bergandeng Sumber : Ernst Neufert, Data Arsitek

## 2.4. Studi Preseden

### 2.4.1. Perumahan Amaya Home Resort

Perumahan Amaya adalah perumahan yang terletak di Ungaran Kabupaten Semarang, perumahan menerapkan konsep perancangan tropis dengan bentuk atap *hipped*, memberikan konsep perancangan dan fasilitas yang modern menjadi nilai pada perumahan ini. Daya tarik yang menjadi nilai jual dari perumahan ini adalah service dan fasilitas yang tersedia, perumahan ini terletak di area keluar jalan tol ungaran dan beberapa menit dari pusat kota

Perumahan ini menyediakan tempat beraktivitas yang dinamai *Club House*, fasilitas dari Club House ini mencakup; kolam renang, trek lari, hingga lapangan serbaguna



*Gambar 2.4.1-1 Perumahan Amaya Home Resort Ungaran Sumber : Google Image*