

PERUMAHAN PUSAT KOTA DENGAN KONSEP EFISIENSI DI PONTIANAK

Hariadi Tama

*Mahasiswa, Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik Universitas Tanjungpura, Indonesia
hariadi_tama@yahoo.co.id*

ABSTRAK

Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Pembangunan dibidang yang berhubungan dengan tempat tinggal beserta sarana dan prasarananya memang perlu mendapatkan prioritas. Namun dalam perkembangannya, pertumbuhan perumahan seiring jumlah penduduk yang tinggi saat sekarang ini dengan pertimbangan lokasi site yang terbatas, tingginya harga lahan, dan lokasi yang strategis diperlukan kriteria yang mendukung akan kebutuhan tersebut diantaranya efisiensi pada pemanfaatan lahan bangunan. Efisiensi dikatakan sebagai komplek perumahan dengan memaksimalkan kebutuhan ruang pada bangunan rumah sehingga memberikan lahan lebih yang dapat dimanfaatkan. Perumahan pusat kota semakin terbatas karena lahan yang makin sempit. Dengan kondisi tersebut, perumahan pusat kota memerlukan konsep efisiensi untuk memaksimalkan lahan yang tersedia. tulisan ini bertujuan untuk menjelaskan tentang konsep efisiensi yang diterapkan pada perumahan pusat kota. Efisiensi yang diterapkan pada perancangan ini adalah penataan ruang dalam kawasan pusat kota dengan ruang terbuka yang dapat difungsikan sebagai tempat parkir (parkir komunal). Rumah dalam kawasan dibuat kopel (berdempet) untuk memaksimalkan jumlah rumah.

Kata kunci: Perumahan, Pusat Kota, Pontianak

ABSTRACT

Housing is a group home that serves as living environment or residential environment equipped with infrastructure and facilities. Development in the field related to the residence and its facilities and infrastructure are necessary to get priority. But in its development, housing growth as a high population nowadays with limited consideration of site location, the high price of land, and a strategic location required criteria which would support these needs include land use efficiency in buildings. Efficiency is a housing complex with maximizing space needs in building houses so as to provide more land that can be utilized. Town house more limited because the land is more narrow. Under these conditions, the town house requires the concept of efficiency in order to maximize the available land. This article aims to clarify the concept of efficiency as applied to town house. Efficiency is applied to this design is the arrangement of space in the downtown area with open space that can be used as a parking lot (parking communal). Houses in the area made coupling (huddle) to maximize the number of homes.

Keywords: Housing, City Center, Pontianak

1. Pendahuluan

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia, setelah sandang dan pangan disamping pendidikan dan kesehatan, yang berfungsi sebagai tempat pelindung dan pengaman manusia dari pengaruh dan gangguan alam/cuaca maupun makhluk lain. Rumah adalah struktur fisik terdiri dari ruangan untuk berlindung, halaman dan area sekitarnya yang digunakan sebagai tempat tinggal dan sarana pembinaan keluarga, menjaga kesehatan jasmani dan rohani serta keadaan sosial. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.

Peran tempat tinggal bagi kelangsungan hidup sangatlah mutlak karena tempat tinggal bukan lagi sekedar tempat bernaung, tetapi juga merupakan tempat untuk melindungi diri dari kondisi alam yang selamanya tidak menguntungkan. Pembangunan dibidang yang berhubungan dengan tempat tinggal beserta sarana dan prasarananya memang perlu mendapatkan prioritas mengingat tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan dasar (*basic need*) manusia. Namun dalam perkembangannya, pertumbuhan perumahan seiring jumlah penduduk yang tinggi saat sekarang ini dengan pertimbangan lokasi site yang terbatas, tingginya harga lahan, dan lokasi yang strategis

diperlukan kriteria yang mendukung akan kebutuhan tersebut diantaranya efisiensi pada pemanfaatan lahan bangunan. Efisiensi dikatakan sebagai kompleks perumahan dengan memaksimalkan kebutuhan ruang pada bangunan rumah sehingga memberikan lahan lebih yang dapat dimanfaatkan.

Di Kalimantan Barat khususnya di kota Pontianak, perumahan pusat kota kurang diminati karena harga jual rumah tersebut sangat mahal diakibatkan harga lahan yang sangat tinggi. Dengan alasan tersebut, perancangan perumahan pusat kota yang dikembangkan adalah dengan konsep efisiensi. Konsep efisiensi merupakan aspek utama dalam penataan kawasan. Efisiensi diterapkan pada heherana asnek dalam mendesain, dan berdasarkan kriteria tertentu yang sesuai dengan undang-undang perancangan.

2. Kajian Literatur

Menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Sementara pengertian perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau hunian yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan yaitu kelengkapan dasar fisik lingkungan, misalnya penyediaan air minum, pembuangan sampah, tersedianya listrik, telepon, jalan, yang memungkinkan lingkungan pemukiman berfungsi sebagaimana mestinya.¹

Persyaratan dasar perencanaan perumahan terdiri dari ketentuan umum, persyaratan fisik dan persyaratan lokasi. Ketentuan umum dalam perencanaan merupakan aspek utama dalam perencanaan perumahan. Persyaratan umum yang ditentukan diantaranya adalah bahwa dalam merencanakan lingkungan perumahan di perkotaan harus berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) setempat. Berdasarkan persyaratan fisik, perumahan harus memenuhi faktor-faktor berikut ini diantaranya ketinggian lahan tidak berada di bawah permukaan air setempat, kecuali dengan rekayasa/penyelesaian teknis dan kemiringan lahan tidak melebihi 15% dengan ketentuan. Persyaratan lokasi perencanaan perumahan terdiri dari:

- a) Lokasi perumahan harus sesuai dengan rencana peruntukan lahan yang diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) setempat.
- b) Lokasi perencanaan perumahan harus berada pada lahan yang jelas status kepemilikannya, dan memenuhi persyaratan administratif, teknis dan ekologis.
- c) Keterpaduan antara tatanan kegiatan dan alam di sekelilingnya, dengan mempertimbangkan jenis, masa tumbuh dan usia yang dicapai, serta pengaruhnya terhadap lingkungan.

Persyaratan fisik perumahan harus memenuhi faktor-faktor berikut ini diantaranya ketinggian lahan tidak berada di bawah permukaan air setempat, kecuali dengan rekayasa/penyelesaian teknis dan kemiringan lahan tidak melebihi 15% dengan ketentuan. Kebutuhan sarana hunian dalam perencanaan bangunan perumahan yang memenuhi persyaratan teknis kesehatan, keamanan dan kenyamanan, data dan informasi yang perlu dipersiapkan antara lain jumlah dan komposisi anggota keluarga, penghasilan keluarga, karakteristik nilai sosial budaya yang membentuk kegiatan berkeluarga dan kemasyarakatan, kondisi topografi dan geografi area rencana sarana hunian, kondisi iklim, suhu, angin, kelembaban kawasan yang direncanakan, pertimbangan gangguan bencana alam, kondisi vegetasi eksisting dan sekitar dan peraturan setempat.

Menurut Ching (2000) terdapat beberapa langkah/cara-cara dasar penyusunan dan pengorganisasian ruang-ruang sebuah bangunan. Hal tersebut berkaitan dengan persyaratan sebagai berikut yakni memiliki fungsi-fungsi khusus atau persyaratan bentuk khusus, penggunaan yang fleksibel dan dapat dengan bebas dimanipulasi, memiliki fungsi-fungsi yang serupa dan dapat dikelompokkan menjadi suatu 'cluster' fungsional atau berulang dalam suatu rangkaian linier, membutuhkan bukaan ke ruang luar untuk mendapatkan cahaya, ventilasi, pemandangan atau pencapaian ke luar bangunan, harus dapat dipisahkan untuk kepentingan pribadi dan harus mudah dicapai.

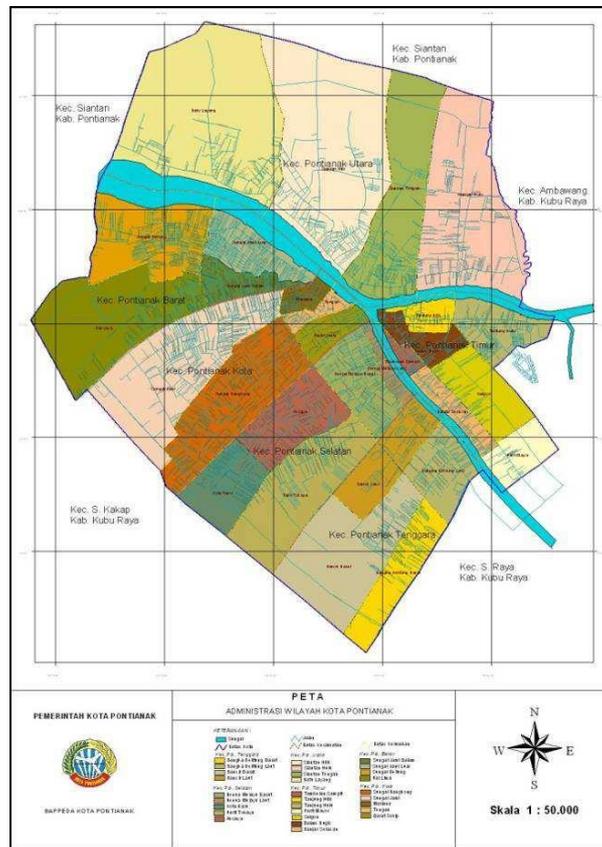
Efisiensi dalam pemanfaatan lahan pada kawasan pembangunan merupakan salah satu dari bentuk dari apresiasi terhadap pembangunan berkelanjutan atau biasa disebut *sustainable development*. Efisiensi pada penggunaan lahan pembangunan sangatlah diperlukan, selain karena peraturan yang diterapkan pemerintah, ada aspek lain juga agar dapat meningkatkan kualitas lingkungan alam. Konsep dasar pengendalian pemanfaatan lahan diantaranya menggunakan lahan dengan efisien, potensi hijau tumbuhan dalam lahan, menghargai kehadiran tanaman yang ada di lahan, desain terbuka dengan ruang-ruang yang terbuka ke taman dan dalam perencanaan desain, pertimbangkan berbagai hal. Latar Belakang diperlukannya pengendalian pemanfaatan lahan adalah pertumbuhan dan perkembangan kota yang cepat sehingga terjadi persaingan pemanfaatan lahan dan diperlukannya alokasi lahan yang efisien dan efektif.

3. Lokasi Perancangan

Lokasi yang dipilih untuk pembangunan perumahan adalah di Kota Pontianak Provinsi Kalimantan Barat. Alternatif pemilihan lokasi diprioritaskan pada kawasan perumahan berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pontianak Nomor 2 tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Pontianak Tahun 2013-2033 (BAPPEDA Kota Pontianak, 2013). Lokasi tersebut dipilih

¹ <http://www.bsn.go.id/> berjudul "SNI 03-1733-2004" berisikan tentang Tata cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan, diunduh tanggal 11 Februari 2012

berdasarkan petunjuk teknis kelayakan dalam pengelompokan kawasan berdasarkan fungsi, yang memaparkan pertimbangan pemilihan lokasi dan tapak perumahan antara lain lokasi yang berada di pemukiman, terdapat fasilitas penunjang yang sudah ada di sekitar site. Berdasarkan dari kriteria yang telah di tentukan maka dipilih lokasi yang mendekati kriteria tersebut. Pemilihan lokasi ini berdasarkan pertimbangan yakni dapat dilihat dari lokasi yang berdekatan dengan pusat kota serta lokasinya yang berdekatan dengan pasar dan daerah perkantoran.



Sumber: (BAPPEDA Kota Pontianak, 2013)

Gambar 1: Gambar Peta Wilayah Kelurahan di Kota Pontianak

Lokasi perancangan berada di Kecamatan Pontianak Selatan, Kelurahan Akcaya. Adapun KDB nya sekitar 60%-80%, KLB sekitar 1.2 sampai 2.4 lantai, RMJ sekitar 4 – 5 meter. Lokasi merupakan daerah kawasan perumahan dan terletak di jalan arteri primer. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar 6.



Sumber: (Analisa Penulis, 2012)

Gambar 2: Lokasi Site Perumahan Pusat Kota Dengan Konsep Efisiensi di Pontianak

4. Landasan Konseptual

Landasan konseptual menjelaskan tentang analisis perancangan meliputi analisis internal, eksternal dan gubahan bentuk. Analisis internal meliputi analisis program ruang yaitu pelaku kegiatan, aktivitas pelaku kegiatan, kebutuhan ruang, hubungan ruang, persyaratan ruang dan besaran ruang. Analisis eksternal meliputi analisis perletakan, orientasi, sirkulasi, dan vegetasi. Analisis gubahan bentuk meliputi analisis bentuk dan efisiensi ruang.

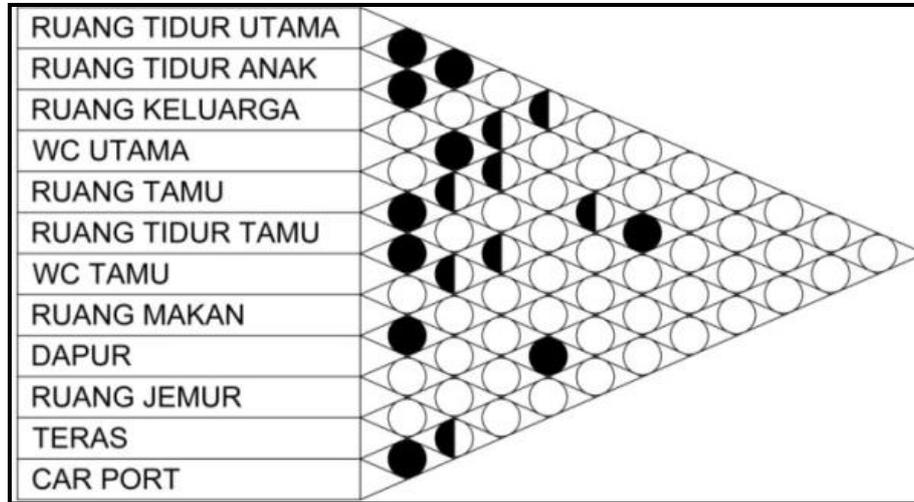
Analisis internal adalah analisa program ruang untuk menentukan kebutuhan dan *lay out* ruang. Landasan konseptual yang dihasilkan berupa diagram penzoningan, besaran ruang, struktur organisasi ruang dan denah kasar. Pelaku kegiatan adalah personal maupun sekelompok orang yang terlibat dalam segala aktivitas di rumah tinggal. Berdasarkan fungsi dan aktifitas yang ada di dalam hunian dan kawasan perumahan, pelaku terdiri dari pemilik rumah dan pengunjung (tamu). Pelaku dan aktifitas pelaku dapat dilihat pada tabel 1.

Tabel 1: Aktifitas Pelaku Perumahan Pusat Kota Dengan Konsep Efisiensi di Pontianak

PELAKU	ANGGOTA PELAKU	AKTIVITAS
Pemilik rumah	Ayah	Tidur Nonton tv Makan + minum Menerima tamu Buang air Mandi Memarkir kendaraan Olah raga
	Ibu	Tidur Nonton tv Makan + minum Menerima tamu Buang air Mandi Memarkir kendaraan Olah raga
	Anak 1	Tidur Nonton tv Makan + minum Menerima tamu Buang air Mandi Belajar Olah raga
	Anak 2	Tidur Nonton tv Makan + minum Menerima tamu Buang air Mandi Belajar Olah raga
	Pembantu	Tidur Makan + minum Buang air Mandi Memasak Mencuci Menjemur pakaian
Pengunjung	Tamu	Datang Menyimpan kendaraan Menginap Ngobrol Makan + minum Buang air Mandi Olah raga

Sumber : (Penulis, 2012)

Analisa hubungan ruang adalah mengenai kedekatan antar ruang sehingga terbentuk pola hubungan pencapaian antar ruang yang efisien. Hubungan ruang pada hunian tempat tinggal berdasarkan hubungan kedekatan aktivitas ruang yang dianalisa berdasarkan metode sirip ikan. Pada ruang tidur utama, memiliki hubungan kedekatan aktifitas dengan ruang tidur anak, dan ruang keluarga. Ruang tamu hubungan kedekatan ruangnya secara tidak langsung dengan ruang tidur utama. Ruang tidur anak berhubungan langsung dengan ruang keluarga, ruang tamu hubungan kedekatan ruangnya secara tidak langsung. Ruang tidur tamu berdekatan langsung dengan ruang tamu dan ruang keluarga. Ruang makan berdekatan langsung dengan dapur dan ruang keluarga. Teras berdekatan langsung dengan carport. Diagram hubungan ruang dapat di lihat pada gambar 3.



Sumber: (Analisa Penulis, 2012)

Gambar 3: Analisa Hubungan Ruang Perumahan Pusat Kota Dengan Konsep Efisiensi di Pontianak

Analisa persyaratan ruang berdasarkan tinjauan pustaka dan analisa persyaratan untuk tiap ruang terdiri dari sifat ruang, pencahayaan, penghawaan, akustik, pencapaian dan keamanan. Persyaratan ruang ini adalah penilaian tingkat kebutuhan dari masing-masing ruangan yang dianalisa. Adapun masing-masing persyaratan ruang dapat dilihat dari tabel 2.

Tabel 2: Persyaratan Ruang Perumahan Pusat Kota Dengan Konsep Efisiensi di Pontianak

Kebutuhan ruang	Sifat	Pencahayaan		Penghawaan		Akustik	Pencapaian	keamanan
		A	B	A	B			
Kamar tidur utama	Privat	**	****	**	****	****	**	****
Kamar tidur anak 1	Prifat	**	****	**	****	****	**	****
Kamar tidur anak 2		**	****	**	****	****	**	****
Ruang keluarga		**	****	**	****	**	**	****
Wc utama	Service	****	**	**	****	**	**	****
Ruang makan	Semi privat	**	**	**	**	**	****	**
Ruang tamu	Semi publik	****	**	****	**	**	****	****
Wc tamu	Service	****	**	**	****	**	**	****
Dapur	Service	**	****	**	**	**	**	**
Tempat jemur	Service	****	**	****	**	**	**	**
Teras	Publik	****	**	****	**	**	****	****
Car port	Publik	****	**	****	**	**	****	****

KETERANGAN ; A: Alami, B: Buatan, (**): Tidak terlalu menuntut, (****): Menuntut

Sumber : (Analisa Penulis, 2012)

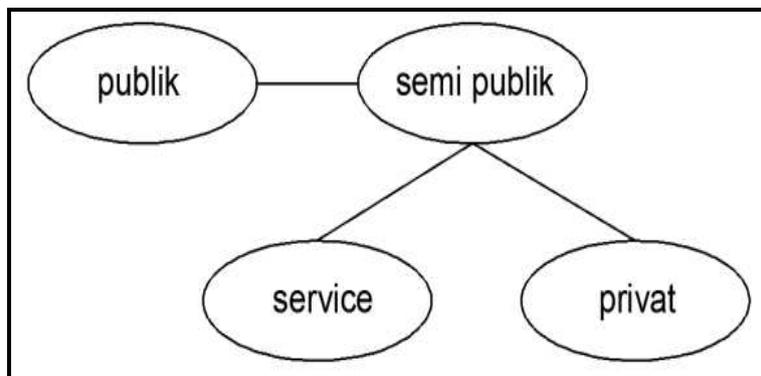
Analisa besaran ruang merupakan analisa mengenai besaran luas ruang perencanaan. Ruang lingkup analisa tergantung jumlah pelaku aktivitas dan kebutuhan ruang. Perbandingan analisisnya menggunakan besaran pola gerak manusia dan besar perabotnya. Besaran ruang pada masing-masing ruang dapat dilihat pada tabel 3.

Tabel 3: Standar Besaran Ruang Perumahan Pusat Kota Dengan Konsep Efisiensi di Pontianak

Kelompok Kegiatan	Kebutuhan Ruang	Ukuran Lebar (L) dan Panjang (P)	Ukuran Lebar (L) dan Panjang (P) Rencana Awal	Jumlah	Luas
Publik	Teras	L : 2,4 P : 3,0	L : 1,5 P : 6,3	Kapasitas 4 orang	7,2 m ²
Semi Privat	R. Tamu	L : 3,0 P : 3,0	L : 3,45 P : 3,45	Kapasitas 6 orang	9,0 m ²
	R. Keluarga	L : 3,0 P : 3,0	L : 3,45	Kapasitas 6 orang	9,0 m ²
	R. Makan	L : 2,4 P : 3,0	P : 3,60		
Privat	K. Tidur Utama	L : 2,4 P : 6,2	L : 3,0 P : 5,1	Kapasitas 2 orang	15,3 m ²
	R. Tidur Anak	L : 3,0 P : 3,0	L : 3,0 P : 3,0	Kapasitas 1 orang	9,0 m ²
	Wc + K. Mandi	L : 1,2 P : 1,6	L : 1,2 P : 1,8	Kapasitas 1 orang	2,16 m ²
Layanan	Dapur	L : 2,0 P : 2,2	L : 2,1 P : 2,4	Kapasitas 2 orang	5,04 m ²
	T. Cuci	L : 0,5 P : 2,0	L : 0,5 P : 2,0	Kapasitas 1 orang	1,0 m ²
	Garasi	L : 3,3 P : 2,4	L : 3,3 P : 2,4	Kapasitas 1 mobil	7,92 m ²
	Serbaguna	L : 3 P : 6,9	L : 3,0 P : 6,9	Kapasitas 4 orang	20,7 m ²

Sumber : (Analisa Penulis, 2012)

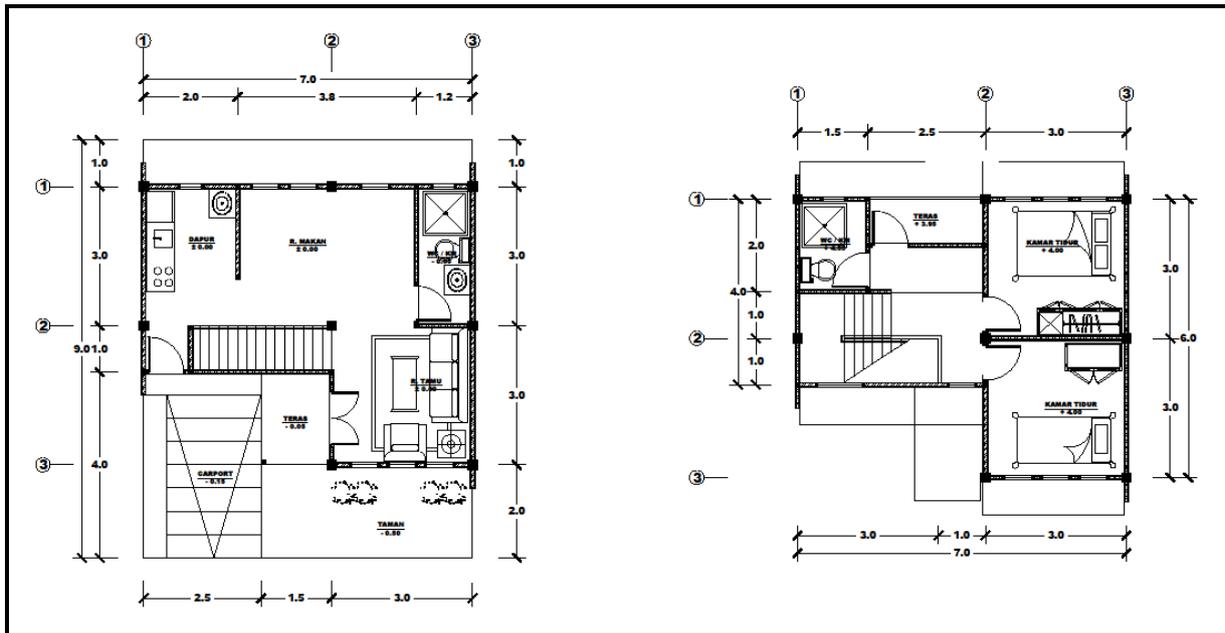
Organisasi ruang pada rumah dihubungkan dengan ruang yang memiliki fungsi khusus dan biasa, ruang membutuhkan bukaan yang lebar, dan pencapaian menuju ruang tersebut. Ruang yang memiliki sifat ruang publik didekatkan dengan ruang yang memiliki sifat semi publik. Ruang semi publik didekatkan dengan ruang service dan privat. Organisasi ruang dapat dilihat pada gambar 4.



Sumber: (Analisa Penulis, 2012)

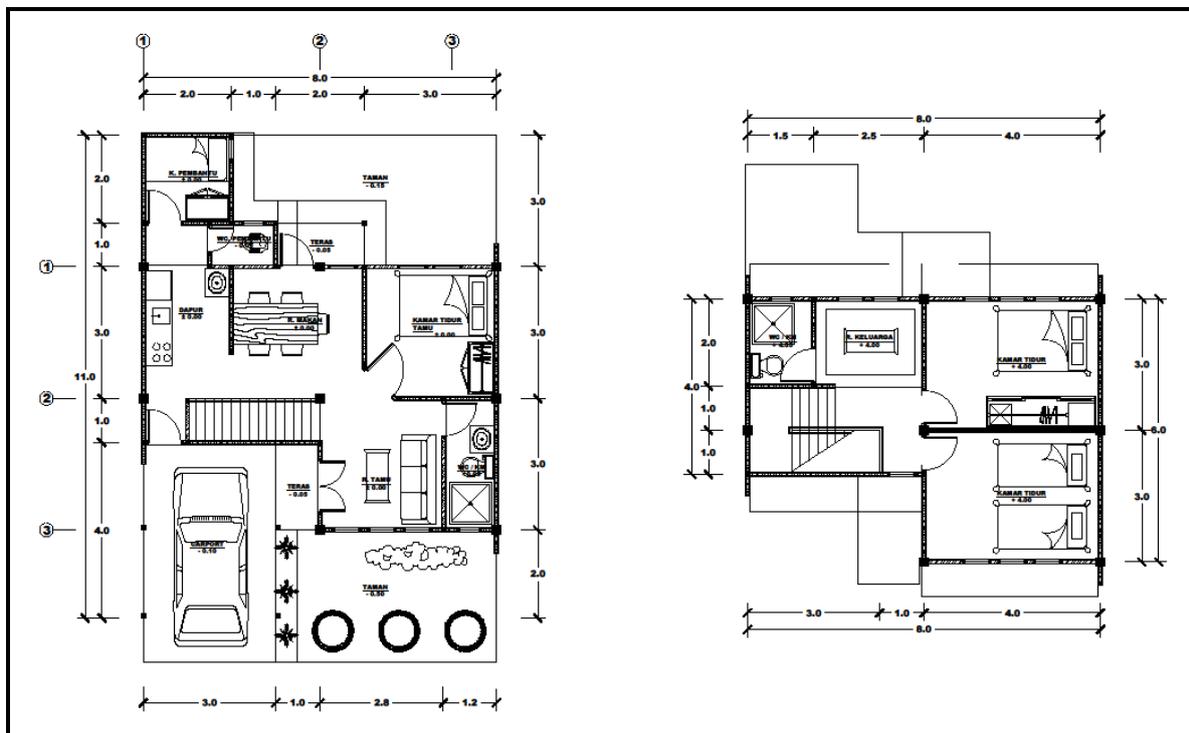
Gambar 4: organisasi ruang dalam rumah Perumahan Pusat Kota Dengan Konsep Efisiensi di Pontianak

Pada ruang keluarga, ruang tidur anak dan ruang tidur utama dipisahkan dengan ruang lain agar lebih menjaga privasi. Sedangkan ruang lainnya yang bersifat, semi publik, dan service didekatkan dengan ruang publik sehingga untuk mempermudah pencapaian. Terdapat 2 type rumah yang dapat dilihat pada gambar 5 dan 6.



Sumber: (Analisa Penulis, 2012)

Gambar 5: Denah Rumah Type 1 lantai 1 (kiri) dan lantai 2 (kanan) Perumahan Pusat Kota Dengan Konsep Efisiensi di Pontianak

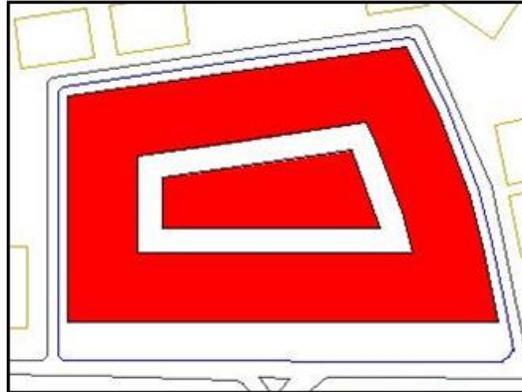


Sumber: (Analisa Penulis, 2012)

Gambar 6: Denah Rumah Type 2 Lantai 1 (kiri) dan Lantai 2 (kanan) Perumahan Pusat Kota Dengan Konsep Efisiensi di Pontianak

Analisa eksternal terkait dengan hubungan bangunan terhadap site dan lokasi, yang terdiri dari analisa penzoningan, perletakan bangunan, orientasi, sirkulasi, vegetasi, dan lain sebagainya yang dapat dijelaskan dalam pembahasan di bawah ini. Analisa perletakan mengenai tata letak bangunan dengan pertimbangan tata letak lingkungan eksisting, kebisingan dan view potensi objek sekitarnya.

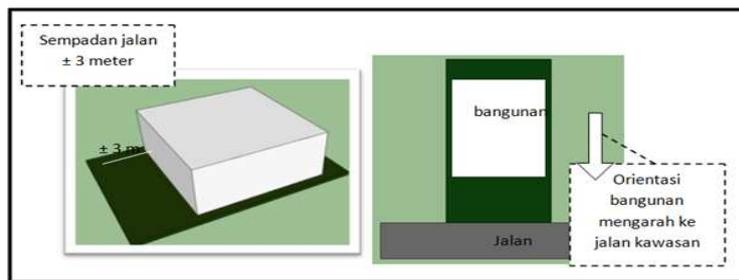
Penentuan tata letak bangunan berdasarkan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) untuk daerah pontianak sekitar 60% - 40%, Koefisien Lantai Bangunan (KLB) sekitar 1,2 lantai sampai 2,4 lantai, sedangkan Garis Sempadan Bangunan (GSB) sebesar $\frac{1}{2}$ lebar jalan +1), berarti sebesar 7,5 m. Dengan pertimbangan yang disebutkan sebelumnya maka didapatkan perletakan bangunan yang mengelilingi site seperti gambar 7.



Sumber: (Analisa Penulis, 2012)

Gambar 7: Analisa Orientasi Perumahan Pusat Kota Dengan Konsep Efisiensi di Pontianak

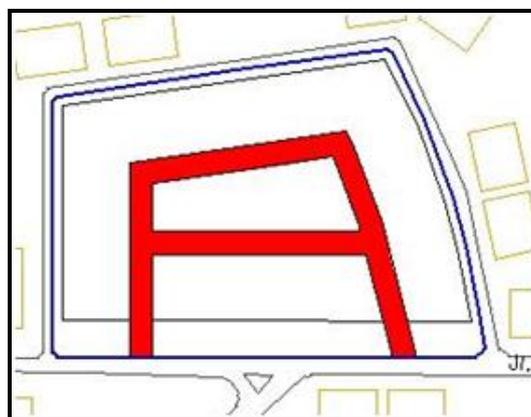
Analisis orientasi merupakan analisis arah bangunan atau kawasan berdasarkan faktor-faktor lingkungan sekitar bangunan atau kawasan. Faktor-faktor tersebut dapat berupa mutu *view* atau penglihatan dari dalam site ke luar ataupun sebaliknya dan lingkungan fisik yaitu jalan utama dan jalan alternatif. Dapat dilihat pada gambar 8.



Sumber: (Analisa Penulis, 2012)

Gambar 8: Analisa Orientasi Perumahan Pusat Kota Dengan Konsep Efisiensi di Pontianak

Sirkulasi pada kawasan ditentukan oleh perletakan dan orientasi bangunan. Analisa sirkulasi masuk ke kawasan berdasarkan pertimbangan jalan utama, jalan lingkungan, jalan alternatif, ruang terbuka dan entrance masuk. Dengan pertimbangan tersebut, jalan sirkulasi masuk ke dalam kawasan berada di jalur jalan utama yang berada di depan site. Sedangkan untuk sirkulasi di dalam kawasan dibuat mengelilingi site, ini bertujuan untuk memudahkan akses menuju ke seluruh area perumahan. Dapat dilihat pada gambar 9.



Sumber: (Analisa Penulis, 2012)

Gambar 9: Analisa Sirkulasi Perumahan Pusat Kota Dengan Konsep Efisiensi di Pontianak

Analisa vegetasi yaitu analisa mengenai vegetasi atau tumbuhan yang berada di sekitar kawasan perencanaan. Analisa pemanfaatan vegetasi eksisting tersebut ditebang atau dipertahankan. Jika di tebang karena tidak memiliki nilai fungsi, dan di pertahankan jika memiliki nilai fungsi untuk kedepannya. Vegetasi juga berfungsi sebagai pengarah jalan, peneduh, dan juga bisa di manfaatkan sebagai pembatas site. Dengan demikian, vegetasi yang ada di dalam site perumahan disesuaikan dengan fungsi yang cocok dan pemanfaatan lahan kosong sehingga area perumahan menjadi terlihat hijau.

Analisa penzoningan adalah pembagian area berdasarkan sifat dan fungsi tata letak pada bangunan dan ruang yang ada di dalam kawasan. Untuk bangunan rumah, zonasi tidak terlalu kompleks, itu karena bentuk dan luas bangunan yang tidak terlalu besar. Selain pada bangunan, pembagian zona juga terdapat dalam kawasan. Untuk hasil penzoningan dapat di lihat pada gambar 10.

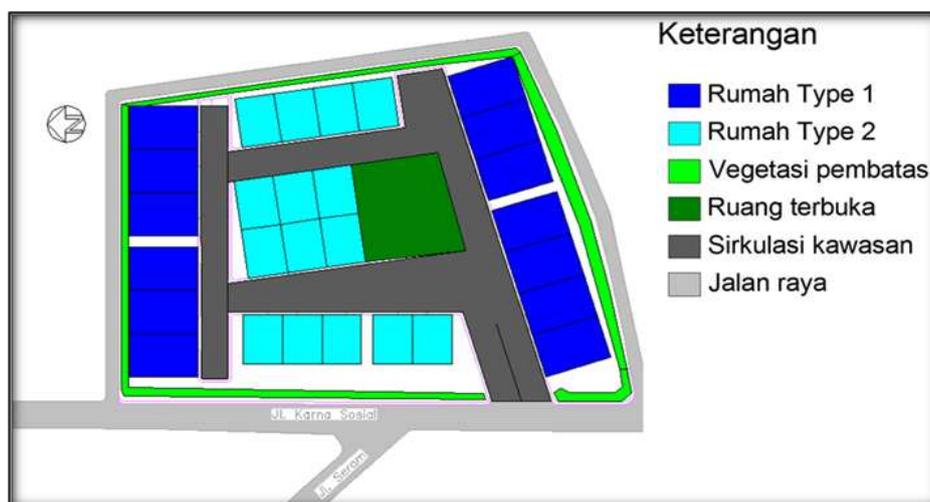


Sumber: (Analisa Penulis, 2012)

Gambar 10: Penzoningan Perumahan Pusat Kota Dengan Konsep Efisiensi di Pontianak

5. Hasil Perancangan

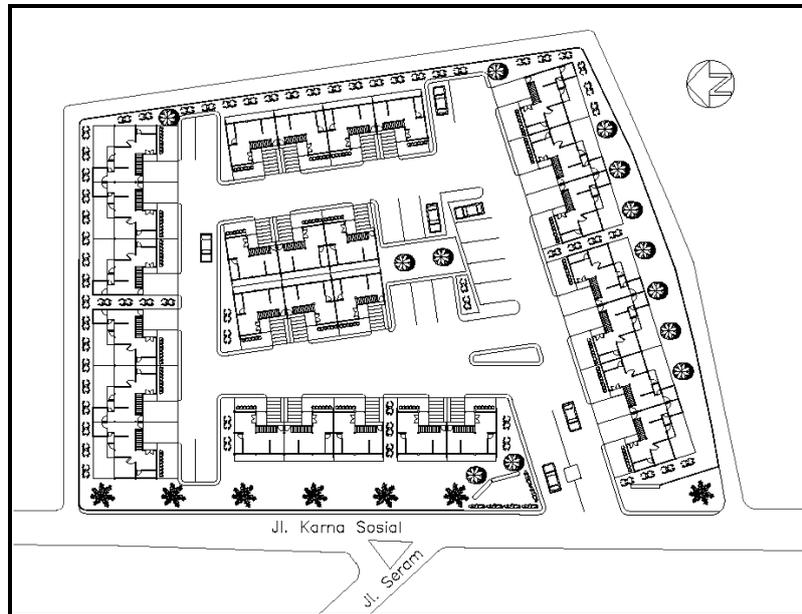
Dalam pengembangan konsep efisiensi diambil menjadi beberapa kriteria, diantaranya pola *entrance* masuk kawasan. Jalan masuk ke dalam kawasan merupan akses utama bagi para punghuni sehingga dibuat seefisien mungkin dan mempermudah akses menuju dalam site. Dengan demikian ada beberapa kriteria yang sesuai dengan type site yang dipilih. Jalan satu arah dengan perletakkan jalan masuk sebagai jalan utama di ujung site dengan maksud untuk menjaga keamanan dan privasi setiap orang yang tinggal di dalam kawasan. Di tengah-tengah site sebagai jalan lingkungan menuju ke setiap area site. Pola tataruang dalam kawasan pada perumahan dengan konsep efisiensi dapat menggunakan sistem grid. Dengan pertimbangan mudah di akses dan dapat dijangkau dalam waktu singkat, bentuk grid lebih efektif dingkan dengan terpusat. Pada rumah tinggal dengan konsep efisiensi yang diprioritaskan dalam bangunan adalah pencapaian ke dalam ruang. Untuk penempatan dapat di lihat pada gambar 11.



Sumber: (Penulis, 2012)

Gambar 11: Pola Kawasan Perumahan Pusat Kota Dengan Konsep Efisiensi di Pontianak

Dengan analisa kawasan seperti yang disebutkan di atas, maka dibuatlah site plan dengan perencanaan diantaranya terdapat satu jalan masuk yang berada di tepi site dengan pertimbangan meningkatkan privasi aktifitas yang ada di dalam site. Vegetasi yang ada di dalam site diantaranya vegetasi mengelilingi site dengan area luar, vegetasi peneduh dan vegetasi yang berada di sekitar sirkulasi untuk mempertegas jalur sirkulasi di dalam site. Sedangkan pola tataruang kawasan dibuat mengelilingi site untuk memaksimalkan jumlah rumah yang dapat dibangun di dalam site. Untuk hasil analisa site plan dapat dilihat seperti gambar 12.



Sumber: (Penulis, 2012)

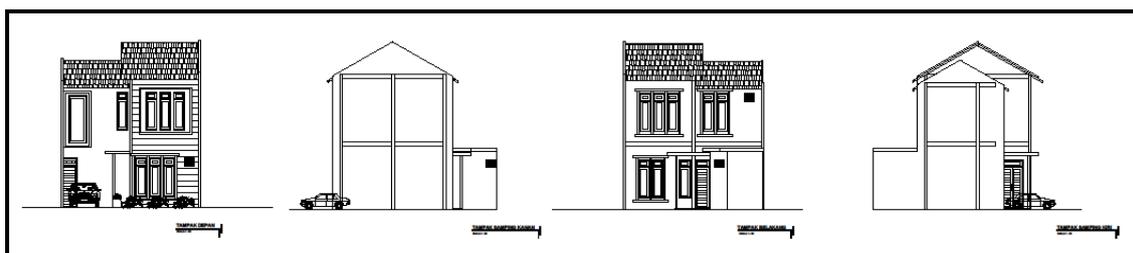
Gambar 12: Site Plan Perumahan Pusat Kota Dengan Konsep Efisiensi di Pontianak

Di dalam site terdapat 2 type bangunan yang berbentuk moderen tropis, yang membedakannya adalah luas bangunan. Masing-masing dinding bagian kiri dan kanan menyatu dengan bangunan sebelahnya kecuali yang berada di dekat jalan atau batas site. Bangunan tipe 1 diletakkan di kiri dan kanan site, sedangkan tipe 2 diletakkan di tengah, depan dan belakang site. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar 13, gambar 14, dan gambar 15.



Sumber: (Penulis, 2012)

Gambar 13: Tipe 2 Tampak Depan, Samping Kiri, Belakang, Samping Kanan (dari kiri ke kanan) Perumahan Pusat Kota Dengan Konsep Efisiensi di Pontianak



Sumber: (Penulis, 2012)

Gambar 14: Tipe 1 Tampak Depan, Samping Kiri, Belakang, Samping Kanan (dari kiri ke kanan) Perumahan Pusat Kota Dengan Konsep Efisiensi di Pontianak



Sumber: (Penulis, 2012)

Gambar 15: Suasana Eksterior Kawasan Perumahan Pusat Kota Dengan Konsep Efisiensi di Pontianak



Sumber: (Penulis, 2012)

Gambar 16: Suasana Ekterior Kawasan Perumahan Pusat Kota Dengan Konsep Efisiensi di Pontianak

6. Kesimpulan

Dalam perencanaan perumahan memiliki standar yang telah di terapkan dalam perencanaan dan pembangunan. Standar tersebut lah yang dipakai oleh para pengembang untuk membuat perumahan. Tetapi bila lokasi yang berada di pusat kota, pengembang dihadapi dengan masalah lebih kompleks lagi seperti permintaan para owner yang kebanyakan adalah orang yang sibuk bekerja sehingga lebih mementingkan kenyamanan dan privasi di area sekitar tempat tinggal mereka.

Dengan menggunakan konsep efisiensi, perumahan yang dibangun khususnya pada pusat kota, akan sesuai dengan keinginan para konsumen tanpa mengabaikan standar pemerintah. diantaranya perumahan yang akan dibuat memiliki lahan yang optimal dalam pemanfaatan kawasan, terdapat fasilitas penunjang yang berdasarkan ketentuan standar pemerintah, dan yang terpenting keamanan nyaman dan privasi para pengguna lahan baik itu pemilik rumah ataupun penunjang akan terjaga dengan baik.

Ucapan Terima Kasih

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan berkah dan rahmat-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan laporan Jurnal Ilmiah yang dimaksudkan untuk memenuhi syarat Tugas Akhir S1 agar dapat menyelesaikan kuliah pada Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Tanjungpura. Dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Ibu Emily Kalsum ST, MT, Ibu Lestari, ST, MT, Bapak Muhammad Nurhamsyah ST, Msc, Bapak Tri Bowo Cesariadi, ST, MT, Bapak-Ibu Dosen Program Studi Arsitektur yang memberikan saya bantuan lewat moril dan informasi.

Referensi

Ching, Francis DK. 2008. *Arsitektur Bentuk Ruang dan Tatanan*. Erlangga. Jakarta

BAPPEDA Kota Pontianak. 2013. *Peraturan Daerah Kota Pontianak Nomor 2 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pontianak Tahun 2013-2033*. BAPPEDA Kota Pontianak. Pontianak

Sekretariat Negara Republik Indonesia. 1992. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman. Sekretariat Negara Republik Indonesia. Jakarta