

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kebutuhan dasar dari manusia disamping pangan dan sandang adalah papan, yang disebut juga sebagai rumah. Awalnya manusia membuat rumah karena ingin mencari suatu tempat untuk berlindung dari berbagai macam gangguan yang ada, baik gangguan yang berasal dari alam maupun dari manusia itu sendiri. Dengan semakin berkembangnya peradaban manusia, kebutuhan manusia akan rumah pun menjadi berbeda-beda dan berkembang sejalan dengan kondisi sosial ekonomi, sosial budaya, dan siklus kehidupan serta perkembangan jumlah keluarga (Eko Budiharjo, 94).

Seperti yang terjadi pada masyarakat *urban*, rumah hadir bukan hanya sebagai tempat berlindung dari gangguan cuaca dan manusia, selain sebagai tempat untuk beristirahat, kini rumah juga bertambah fungsinya menjadi suatu media berekspresi yang kemudian menjadi perwujudan simbol kedudukan sosial si penghuni dalam kehidupan bermasyarakat. Dengan fungsi yang semakin kompleks itulah, beragam jenis dan tipe rumah pun lahir, baik yang dibangun per unit maupun secara massal, baik yang *low-rise* maupun *high-rise building*.

Pada masyarakat *urban* di kota-kota besar yang notabene kehidupannya sudah disibukkan dengan masalah pekerjaan, beberapa tuntutan terhadap lingkungan hunian seperti : kedekatan dari pusat kota dengan akses mudah kemana-mana di pusat kota serta nyaman dan aman selama 24 jam di lingkungan yang tidak terlalu luas sudah mulai menjadi syarat mutlak.

Hunian di pusat kota pada saat ini lebih didominasi oleh model hunian seperti apartemen dan kondominium hal ini seiring dengan menyempitnya lahan kosong di tengah kota, tetapi walaupun demikian, sebagian besar masyarakat Indonesia yang kebanyakan masih lebih menyenangi model hunian yang '*langsung berhubungan dengan tanah*' atau lebih dikenal dengan

sebutan *landed house* cenderung menghendaki adanya alternatif hunian yang dapat menciptakan suasana lain yang lebih *homy*. Menjawab semua tuntutan tersebut, hunian model *town house* dirasa tepat karena hadir dengan menawarkan suasana baru dan dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas yang mendukung para penghuninya.

Tidak terkecuali di kota besar seperti Semarang, sebagai ibu kota propinsi, Semarang merupakan kota tersibuk di Jawa Tengah. Dengan tingkat pertumbuhan penduduk sebesar 1,65 % dari masing-masing kecamatan yang ada sampai tahun 2010, maka dapat diprediksi bahwa penduduk Kota Semarang pada tahun tersebut akan mencapai 1.633.711 jiwa (*sumber: RTRW Kota Semarang, Bappeda Kota Semarang, 2005*).

TABEL 1. PROYEKSI TINGKAT PERTUMBUHAN PENDUDUK HINGGA TAHUN 2010 DIRINCI PER KECAMATAN DI KOTA SEMARANG

BWK	KECAMATAN	r	JUMLAH PENDUDUK TAHUN 2010
I	Semarang Tengah	- 1,50 %	207.227
	Semarang Selatan	0,01 %	
	Semarang Timur	-2,50 %	
II	Candisari	0,24 %	147.866
	Gajahmungkur	1,39 %	
III	Semarang Utara	3,50 %	340.369
	Semarang Barat	0,40 %	
IV	Genuk	3,50 %	88.456
V	Pedurungan	4,58 %	282.809
	Gayamsari	0,85 %	
VI	Tembalang	3,93 %	144.626
VII	Banyumanik	2,86 %	137.265
VIII	Gunungpati	2,60 %	65.927
IX	Mijen	3,40 %	73.263
X	Ngaliyan	3,25 %	145.903
	Tugu	1,35 %	
			1.633.711

Sumber :RTRW Kota Semarang, Bappeda Kota Semarang, 2005

Dengan melihat besarnya jumlah tersebut maka dapat dipastikan kebutuhan akan tempat tinggal / rumah tentunya akan semakin meningkat pula.

TABEL 2. PROYEKSI KEBUTUHAN RUMAH DI KOTA SEMARANG TAHUN 2010

BWK	Jmlh.Pddk Th.2010	Kebutuhan Rumah			Luas Rumah (ha)			Luas Total (ha)
		Besar	Sedang	Kecil	Besar	Sedang	Kecil	
I	207.227	4.145	12.433,62	24.867	130	194	194	518
II	147.866	2.957	8.871,96	17.744	132	198	199	528
III	340.369	6.807	20.422,14	40.844	304	455	457	1.216
IV	88.456	1.769	5.307,36	10.615	111	166	166	442
V	282.809	5.656	16.968,54	33.937	295	441	441	1.177
VI	144.626	2.893	8.677,56	17.355	181	272	271	723
VII	137.265	2.745	8.235,90	16.472	172	258	257	686
VIII	65.927	1.319	3.955,62	7.911	95	142	142	378
IX	73.263	1.465	4.395,78	8.792	68	102	102	272
X	145.903	2.918	8.754,18	17.508	182	274	273	730
Total	1.663.711	32.674	98.023	196.045	1.668	2.502	2.501	6.671

Sumber :RTRW Kota Semarang, Bappeda Kota Semarang, 2005

Disadari signifikansi dari *town house* untuk pemenuhan hunian tinggal bagi warga Semarang relatif tidak sebesar perumahan yang berjumlah ratusan hingga ribuan unit. Apalagi *town house* biasanya diperuntukkan bagi masyarakat kelas atas dan ekspatriat. Tetapi apabila kita melihat sisi lain dari perkembangan Kota Semarang saat ini seperti :

- mulai dilirikinya Kota Semarang sebagai tujuan bisnis dan investasi oleh para calon investor, baik yang berskala mikro maupun makro
- pengembangan Bandar Udara Ahmad Yani menjadi bandara internasional, akan semakin membuka peluang bertambah dan beragamnya pendatang yang masuk ke Kota Semarang, baik lokal, nasional maupun internasional
- mengutip sebuah pernyataan “ Jika diperhatikan maka 50% transaksi properti rumah di Semarang dilakukan untuk tujuan sewa karena penghuninya kebanyakan ekspatriat “, Suara Merdeka - Selasa,07 Desember 2004, maka

tentunya poin-poin tersebut diatas dapat dijadikan pertimbangan untuk prospek *town house* di Semarang.

Dengan melihat prospek-prospek tersebut diatas, pengembangan suatu lingkungan hunian yang dapat mengakomodir kebutuhan tempat tinggal bagi warga Semarang dan ekspatriat yang ada di Semarang dirasa sangat perlu, mengingat perkembangan Kota Semarang yang cukup bagus diiringi pula

dengan meningkatnya ekspatriat yang akan bekerja dan menetap di Semarang, dimana jumlah ekspatriat yang terdaftar di Kota Semarang pada tahun 2004 akhir adalah sebanyak 176 orang yang tersebar dari 85 perusahaan, dan jumlah ini diprediksi akan mengalami peningkatan untuk tahun-tahun berikutnya (*sumber: Disnakertrans Prop. Jawa Tengah, Maret 2005*).

Melihat sasaran pengguna dari *town house* ini yaitu golongan masyarakat kelas atas dan ekspatriat, maka tema lingkungan yang dirasa cukup tepat untuk digunakan sebagai konsep dari *town house* ini adalah dengan memadukannya dengan sebuah fasilitas olahraga. Jika dilihat olahraga yang banyak digemari oleh kalangan atas dan ekspatriat di Indonesia, khususnya di Semarang adalah olahraga golf. Terbukti dengan cukup banyaknya fasilitas Padang Golf di Semarang yang tersebar di beberapa lokasi, diantaranya Padang Golf Bumi Sendang Mulyo Permai di Sendang Mulyo, Padang Golf Manyaran Indah di Manyaran, Padang Golf yang menyatu dengan perumahan Graha Candi Golf di Jangli, BSB Golf & Country Club di BSB, bahkan kini sudah mulai dirintis pula padang golf yang bertaraf internasional yaitu Semarang International Golf Course – Candi Semarang Golf Club di Gombel Lama. Suatu kelebihan lagi, kebanyakan dari padang golf tersebut lokasinya tak jauh dari pusat kota dan dengan akses yang mudah pula, hal ini tentunya dapat dijadikan sebuah pertimbangan lagi terhadap prospek *town house* di Semarang.

Dengan melihat prospek Kota Semarang dan sasaran pengguna diatas, maka tepat rasanya apabila memadukan sebuah fasilitas olahraga, yaitu berupa Padang Golf dengan lingkungan hunian bermodel *town house* yang menjadi sebuah konsep '*Golf Side Town House*'. Diharapkan dengan memadukan keduanya dalam satu kawasan dapat memenuhi dan memberikan alternatif kebutuhan tempat tinggal bagi warga Semarang dan ekspatriat yang ada di Semarang.

B. Tujuan dan Sasaran

1. Tujuan

Memperoleh suatu pendekatan perencanaan dan perancangan *Golf Side Town House* yang representatif dengan merumuskan permasalahan dan menganalisisnya dengan susunan yang teratur.

2. Sasaran

Tersusunnya suatu kesimpulan yang mendukung proses perencanaan dan perancangan *Golf Side Town House* di Semarang.

C. Manfaat

1. Secara Subjektif

- Memenuhi salah satu persyaratan dalam menempuh Tugas Akhir sebagai ketentuan kelulusan Sarjana Strata 1 (S1) pada Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik UNDIP Semarang.
- Sebagai acuan selanjutnya dalam kegiatan studio grafis yang merupakan tahapan selanjutnya dalam pengerjaan Tugas Akhir ini.

2. Secara Objektif

- Sebagai tambahan wawasan dan perkembangan ilmu pengetahuan bagi mahasiswa arsitektur yang akan mengajukan proposal Tugas Akhir.

D. Lingkup Pembahasan

1. Ruang Lingkup Substansial

Perencanaan dan perancangan perumahan berupa *town house* dengan memanfaatkan lingkungan Padang Golf, menjadi sebuah alternatif hunian berkonsep '*Golf Side Town House*'.

2. Ruang Lingkup Spasial

Perencanaan dan perancangan *Golf Side Town House* direncanakan di wilayah Kota Semarang yang memiliki luas $\pm 374 \text{ km}^2$, yang dibagi menjadi 10 Bagian Wilayah Kota (BWK).

E. Metode Pembahasan

Dalam penyusunan LP3A ini menggunakan metode deskriptif-komparatif. Dimana diawali dengan pengumpulan data berupa data primer, yaitu survey lapangan, wawancara dan pengamatan langsung kemudian mengumpulkan data sekunder berupa studi literatur untuk mencari landasan yang tepat sebagai pegangan dalam menganalisa data primer. Sedangkan komparatif digunakan untuk studi banding, yang ditempuh melalui buku, internet, maupun membandingkan langsung dengan *town house* yang sudah ada.

F. Sistematika Pembahasan

BAB I PENDAHULUAN

Berisi latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat, lingkup pembahasan, metode pembahasan serta sistematika pembahasan sebagai acuan penjabaran pada bab-bab berikutnya.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN STUDI BANDING

Dalam bab ini diuraikan mengenai tinjauan pustaka berupa studi literatur yang berasal dari regulasi, referensi dan studi banding dengan cara komparasi terhadap *town house* yang sudah ada.

BAB III DATA

Menguraikan tentang kondisi Kota Semarang secara umum, sebagai daerah perencanaan *Golf Side Town House*, maupun uraian mengenai kawasan padang golf yang ada di Semarang sebagai bagian tak terpisahkan dari lingkungan hunian *Golf Side Town house* nantinya.

BAB IV KESIMPULAN, BATASAN, DAN ANGGAPAN

Berisi tentang kesimpulan, batasan dan anggapan dalam perencanaan dan perancangan *Golf Side Town House* di Semarang.

**BAB V PENDEKATAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN
ARSITEKTUR**

Menguraikan pendekatan terhadap lokasi, pelaku, proses aktifitas pelaku (kegiatan), kebutuhan fasilitas ruang, studi kapasitas dan besaran ruang, hubungan antara fasilitas ruang, pendekatan utilitas umum, pendekatan struktur dan pendekatan penekanan desain.

**BAB VI PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN
PERANCANGAN ARSITEKTUR**

Membahas program perencanaan dan perancangan arsitektur untuk *Golf Side Town House* di Semarang, meliputi aspek kontekstual, fungsional, teknis, kinerja, dan arsitektural.

ALUR PIKIR

