



LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN  
DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

**DESAIN ULANG RUMAH SUSUN PEKUNDEn SEMARANG**  
(Penekanan Desain Arsitektur Tropis)

Diajukan untuk memenuhi sebagian  
persyaratan guna memperoleh gelar  
Sarjana Teknik

Diajukan Oleh :  
**MUHTAR KUSUMA ATMAJA**  
**L2B 096 252**

Periode 75  
Juni 2001 – September 2001

**JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK**  
**UNIVERSITAS DIPONEGORO**  
**SEMARANG**  
**2001**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **Pengertian Desain Ulang**

Desain ulang ataupun merancang kembali apabila diterapkan pada suatu bangunan dapat berarti menggunakan kembali yang disebabkan karena adanya perubahan fungsi bangunan tersebut, perubahan jumlah pemakai sehingga sudah tidak seimbang lagi dengan kapasitas ruang yang ada. Bisa juga diartikan merencanakan bangunan baru pada suatu kawasan dengan mngganti bangunan lama namun tetap mempertahankan beberapa bagian bangunan yang sudah ada dalam kawasan tersebut karena masih layak pakai sesuai dengan fungsi dan dapat juga karena bangunan tersebut harus dikonservasi.

Untuk bangunan rumah susun Pekunden, desain ulang dilakukan terhadap penataan ruang ataupun massa bangunan akibat dari perubahan fungsi dan aktivitas yang perlu diwadahi dalam ruangan tersebut.

### **1.1. Latar Belakang**

Dalam era pembangunan saat sekarang, pembangunan perumahan merupakan sarana pokok yang menunjang tuntutan utama dari masyarakat. Pembangunan perumahan sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia yang dilakukan selama ini baik oleh pemerintah maupun masyarakat belum dapat mengimbangi laju pertumbuhan penduduk yang sangat cepat. Keadaan tersebut terutama dirasakan di daerah perkotaan, karena tingkat pertumbuhan penduduk di daerah perkotaan jauh lebih besar dari pada di daerah pedesaan. Hal ini menyebabkan terjadinya kepadatan pada suatu kawasan kota, dimana pada suatu kawasan yang terus bertambah jumlah penduduknya tapi lahan yang tersedia semakin terbatas dan sempit dengan padatnya lingkungan hunian dan meningkatnya fasilitas pelayanannya.

Dengan berkembangnya penduduk kota secara cepat dan lahan untuk pemukiman sangat terbatas, akan membawa akibat lahan di dalam kota harganya semakin meningkat. Harga lahan akan semakin tinggi, bila lahan tersebut semakin dekat dengan pusat-pusat pelayanan kota. Harga lahan perkotaan berubah dengan cepat,

seimbang dengan kebutuhan lahan, baik untuk kebutuhan komersial maupun kebutuhan perumahan. Akibat harga tanah yang terus naik, tingginya harga bangunan dan upah, serta penghasilan masyarakat yang sangat rendah, ditambah dengan peningkatan jumlah penduduk maka pemukiman kumuh akan berkembang terus sesuai dengan meningkatnya perkembangan kota.

Salah satu jalan keluar yang dilakukan oleh pemerintah sejalan dengan semakin menyempitnya lahan untuk kawasan permukiman adalah dengan membangun suatu struktur bangunan secara vertical. Dalam hal ini adalah pembangunan permukiman dalam bentuk rumah susun yang merupakan salah satu bentuk dari Multi Family Housing dan mempunyai lahan lebih dari satu lantai. Masing-masing lantai tersebut terbagi menjadi beberapa unit rumah dan dihuni oleh banyak warga. Pada saat ini dirasakan banyak permasalahan dalam pembangunan rumah susun, yang kesemuanya itu pada dasarnya bermuara pada permasalahan kebijaksanaan, pertanahan, pendanaan, peraturan perundang-undangan dan sosial budaya masyarakat.

Kotamadia Semarang mempunyai salah satu kompleks permukiman dalam bentuk rumah susun yang menerapkan sistem membangun tanpa menggusur, yaitu rumah susun Pekunden. Keberadaan rumah susun ini kalau kita lihat dari segi tujuan untuk peremajaan kota bisa kita nilai berhasil. Hal ini bisa kita lihat dari kehidupan penghuni rumah susun yang dulunya terkena gusuran akibat dari pembangunan rumah susun. Akan tetapi tidak lantas pembangunan rumah susun Pekunden dapat menyelesaikan permasalahan yang ada disana secara keseluruhan. Banyak aspek yang berpengaruh dalam pembangunan rumah susun. Eko Budihardjo (dalam Komarudin, 1997) menegaskan, ada lima aspek yang perlu diperhatikan dalam pembangunan rumah susun, yaitu : perkotaan dan pengembangan wilayah, perencanaan dan perancangan arsitektur dan kerekayasaan, administrasi, keuangan dan pengelolaan serta sosial budaya.

Melihat kondisi rumah susun Pekunden yang ada sekarang terdapat kekurangan dalam perencanaan dan perancangan dilihat dari aspek kontekstual dan dari aspek arsitektural. Dimana perencanaan dan perancangan rumah susun Pekunden perlu dikaji dari segi konteks kota dan budaya masyarakat yang ada. Dari konteks kota

rumah susun yang berada didalam kota perlu adanya pengoptimalan lahan yang ada berkaitan dengan harga lahan dalam kota yang sangat tinggi. Dalam perletakan massa bangunan perlu dipikirkan terhadap aktivitas dan kegiatan yang terjadi dalam lingkungan rumah susun serta fasilitas bangunan dan lingkungan rumah susun. Dengan kekurangan yang terdapat di dalam rumah susun itulah maka dirasakan perlu untuk mendesain ulang rumah susun Pekunden yang disesuaikan dengan perilaku penghuni dan kolerasi lingkungan sekitar.

## **1.2. Tujuan dan Sasaran**

Tujuan dari pembahasan ini adalah untuk menemukan dan mengetahui aspek-aspek apa saja, baik fisik maupun non fisik yang mempengaruhi perencanaan dan masalah-masalah yang berkaitan dengan perancangan rumah susun Pekunden. Pendekatan arsitektur Tropis yang digunakan sebagai acuan dalam Desain Ulang Rumah Susun Pekunden.

Sasaran pembahasan adalah untuk merumuskan landasan program perencanaan dan perancangan arsitektur sebagai landasan konseptual bagi perancangan fisik bangunan rumah susun Pekunden.

## **1.3. Lingkup Pembahasan**

Masalah yang berkaitan dengan rumah susun sangat kompleks, sehingga pembahasan masalah rumah susun dibatasi hanya pada disiplin ilmu arsitektur, yaitu penekanan desain pada perancangan bangunan rumah susun dengan pendekatan Arsitektur Tropis.

## **1.4. Metode Pembahasan**

Metode yang digunakan adalah metode deskriptif analitis yaitu dengan mengumpulkan, mengidentifikasi data dan menganalisa data tersebut untuk mendapatkan kesimpulan.

Data primer diperoleh dengan melakukan observasi ke lapangan dan data sekunder diperoleh melalui wawancara dengan para nara sumber yang berkecimpung dalam bidang perumahan dan pemukiman. Juga studi literature

untuk memperoleh dan mendapatkan informasi dan referensi yang relevan dengan pembahasan.

### **1.5. Sistematika Pembahasan**

Sistematika pembahasan dilakukan secara berurutan sebagai berikut :

#### **BAB I           Pendahuluan**

Berisi latar belakang, tujuan dan sasaran pembahasan, lingkup pembahasan, metode pembahasan dan sistematika pembahasan.

#### **BAB II           Tinjauan Pustaka Rumah Susun**

Berisi kebutuhan dasar manusia dan tinjauan umum rumah susun.

#### **BAB III          Tinjauan Arsitektur Tropis**

Pada bab ini dibahas tentang tinjauan arsitektur tropis, pengaruh iklim tropis terhadap bangunan, faktor yang mempengaruhi perancangan bangunan tropis dan klasifikasi arsitektur tropis

#### **BAB IV          Tinjauan Rumah Susun Pekunden Semarang**

Berisi tentang lokasi rumah susun Pekunden, data fisik dan non fisik rumah susun Pekunden serta kajian terhadap rumah susun Pekunden dan kesimpulan.

#### **BAB V           Kesimpulan, Batasan dan Anggapan**

Berisi tentang kesimpulan, batasan dan anggapan yang digunakan untuk perancangan kembali rumah susun Pekunden.

#### **BAB VI          Pendekatan Program Dasar Perencanaan dan Perancangan**

Berisi tentang pendekatan perencanaan dan perancangan yang meliputi aspek fungsional, aspek teknik, aspek kinerja, aspek kontekstual dan aspek arsitektural.

#### **BAB VII         Landasan Program Perancangan Arsitektur**

berisi tentang landasan program perancangan arsitektur yang meliputi konsep dasar perancangan, program ruang, organisasi ruang, persyaratan ruang, penekanan desain dan sistem kelengkapan bangunan baik sistem struktur maupun sistem utilitas.