



**LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN
PERANCANGAN ARSITEKTUR**

**"Penataan Bukit Gombel, Semarang
dengan Bangunan multifungsi "**
Penekanan pada Green Architecture

Diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan
guna memperoleh gelar Sarjana Teknik

Oleh :

BUDI KRISTIADJI
L2B 606015

DOSEN PEMBIMBING :

- 1. IR B. ADJI MURTOMO, MSA**
- 2. IR. RIMBOWATI, MT**

**JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2010**

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Kota Semarang merupakan Ibukota Propinsi Jawa Tengah yang terletak di bagian Utara Jawa Tengah dengan Fungsi Kota Semarang sebagai pusat pemerintahan, perdagangan, kegiatan industri, transportasi, pendidikan, pariwisata dan lingkungan permukiman.

Sebagaimana kota berkembang. Pusat kota (*city center*) adalah tempat terpenting dalam kota. bukan saja dikarenakan, area dimana banyak aktifitas sosial terjadi (misal, pusat perbelanjaan dan hiburan) tetapi sering juga pusat peredaran uang (misal, bank) dan kantor pemerintahan mengambil tempat disini. Hal hal tersebut berpotensi untuk terciptanya kota yang berkarakter / beridentitas. Pusat kota dapat dikatakan sebagai jiwa dari suatu kota.

Pusat kota dapat memberi dampak menyeluruh pada kota, jika mempunyai fungsi spesifik di banding area lain dalam kota, dan tergunakan oleh masyarakat. Kehadiran masyarakat dapat menghidupkan kawasan tersebut. Selain dapat menarik masyarakat lain untuk datang. Variasi dalam fungsi, sangatlah penting untuk menarik lebih banyak masyarakat lain untuk berkunjung, yaitu dengan fungsi-fungsi baru yang berbeda dan berciri khas tersendiri. Selain aspek fungsional, ruang yang terbentuk dalam area sangat penting, dan seringkali terlupakan. Jika ruang tersebut tidak terencana dengan baik untuk kegunaan publik, maka area tersebut tidak terfungsikan maksimal.

Adalah bukit Gombel bagian dari kecamatan Banyumanik, kota Semarang yang dapat dikatakan sebagai daerah transisi (*area in between two centers; ABC*), karena terletak diantara pusat kota dan daerah pendidikan yang mengarah keluar kota, lagipula daerah Gombel berada di perbukitan / daerah paling tinggi di daerah kota Semarang, dengan view kota yang terlihat indah, dan hanya di gunakan untuk bertempat tinggal dengan perumahan yang mewah, dikarenakan kontur yang sangat tinggi. Berpotensi sebagai kawasan yang beranekaragam dengan nuansa alam, perpaduan antara

modern dan aktivitas komersial sehingga berperan penting dalam menghidupkan kembali vitalitas dari daerah Gombel tersebut.

Revitalisasi adalah upaya untuk menyegarkan kembali kawasan yang menurun kondisi fisik dan non fisiknya (tidak produktif), yang pada masa lalu pernah sangat produktif; atau mengendalikan dan mengembangkan kawasan untuk menemukan kembali potensi yang dimiliki atau pernah memiliki atau seharusnya dimiliki oleh sebuah kota.

Pemilihan tempat tinggal yang ideal hendaknya dilandasi berbagai pertimbangan pokok, seperti lokasi strategis, bangunan berkualitas serta kelengkapan sarana dan fasilitasnya. Kualitas hidup jelas jauh meningkat dengan kembalinya tinggal dan bekerja di tengah kota. Waktu bersama keluarga otomatis lebih banyak tersedia. Memperpendek jarak antara rumah dan kantor juga akan mengurangi beban biaya (transportasi), meminimalisir paparan polusi serta menghemat energi. Semangat "*back to the city*" (kembali ke kota) menjadi solusi handal bagi mereka yang menghargai efisiensi dan produktifitas di siang hari. Gaya hidup maupun Pola hidup yang semakin modern mempengaruhi masyarakat Semarang, yang merupakan alasan mengapa orang-orang memilih tempat tinggal Kota Semarang.

Penerapan Konsep *Green Architecture* atau "bangunan hijau" adalah salah satu upaya untuk mengurangi dampak negatif pemanasan Global (*Global Warming*). Dibidang industri rancang bangun dan rekayasa (*green building*" dan *green design*" merupakan salah satu konsep disain yang mulai di wacanakan untuk mengurangi dampak negatif pada lingkungan "*touch-this-earth-lightly*".

Menurut Ridwan Kamil, seorang urban desainer muda yang sedang naik daun, *Green Architecture*, bukan berarti semata-mata bangunan yang banyak elemen 'hijau'-nya. "Itu salah kaprah," nilainya Hal ini juga merupakan 'kota hijau' yang adalah kota yang seimbang secara lingkungan, ekonomi, dan sosial.

Dicirikan oleh beberapa hal. Satu diantaranya, yakni kombinasi yang seimbang antara tata guna lahan dan kepadatan kota. Artinya,

wilayah perkotaan tidak dibiarkan melebar ke mana-mana untuk mengantisipasi kepadatan penduduk, yang semakin tinggi.

“Kota yang baik adalah kota yang padat, tapi nyaman,” Dari sisi penghematan energi, ‘kota hijau’ dicirikan oleh sistem transportasi publik yang baik, yang membuat penggunaan kendaraan pribadi tidak berlebihan. “Semakin sedikit mobil pribadi yang hilir mudik di kota, semakin sedikit BBM yang dibutuhkan. Itu artinya, kota telah berkontribusi pada kelestarian energi alam seperti minyak bumi,”

1.2. Pengertian Judul dan Gambaran Umum

Pengertian judul ini dimaksudkan untuk memberikan gambaran umum terhadap proyek, yaitu

Penataan	: proses, cara, perbuatan menata; pengaturan; penyusunan
Bukit	: tumpukan tanah yg lebih tinggi dp tempat sekelilingnya, lebih rendah daripada gunung
Gombel	: Bagian daerah kecamatan Banyumanik, Semarang yang berada di Semarang Atas
Semarang	: Kota propinsi Jawa Tengah, terletak di 109°35’BT -110°50’BT dan 6° 50 LS & 7° 10 LS
Dengan	: penghubung untuk menyatakan keselarasan (kesamaan, kesesuaian): menyesuaikan – keadaan lingkungan; -- sendirinya sendiri (arti yg lebih kuat); otomatis: bergerak – sendirinya
Bangunan	: Yang didirikan, seperti rumah, gedung dan lain-lain
Multifungsi	: terdiri dari beberapa tujuan dari sesuatu

Maka secara umum, ***bangunan multifungsi*** adalah suatu bangunan pada daerah bernilai, berkarakter dan berciri khas yang mengandung silsilah/asal usul dan uraian peristiwa lampau; yaitu bangunan dengan beberapa fasilitas dan fungsi tertentu, dimana fungsi tersebut mempunyai tujuan dan potensi sebagai peningkat mutu daerah Gombel Khususnya, dan Kota Semarang pada umumnya.

1.3. Rumusan Masalah

Masalah yang muncul dalam merancang kompleks bangunan multifungsi ini adalah bagaimana menyediakan berbagai fasilitas dalam site dengan penataan dan sirkulasi yang rapi dan tidak membingungkan pengunjung, serta bagaimana memisahkan area hunian, perkantoran dan komersial sehingga menghadirkan kenyamanan, keteraturan dan keamanan bagi pengunjungnya. Disini penentuan zoning dan pola sirkulasi akan menjadi sangat penting, pemisahan antara area-area yang ada juga harus cukup jelas agar kepentingan – kepentingan yang ada tidak saling berbenturan. Serta tidak mengabaikan unsur Green architecture bangunan dan kawasan.

Bangunan Multifungsi ini berupa :

- Hunian : berupa Apartement, service Apartement dan hotel
- Komersial : berupa Mall, dan Entertainment Centre.
- Perkantoran : Kantor sewa dan kantor

1.4. Tujuan Proyek

1.4.1. Tujuan Umum

- Merevitalisasi atau menghidupkan kembali daerah Gombel tepatnya di area jalan Setia Budi dengan penerapan *liveable area*; kawasan dengan fasilitas multifungsi.
- Menanggapi lingkungan sekitar dan konsep pengembangan kawasan skala urban (meng-kota) maka untuk menciptakan kesatuan linkage antar kawasan maka pusat komersial direncanakan sebagai salah satu linkage persinggahan titik-titik potensi, yang tujuannya untuk memberi kesatuan pengembangan *urban design* disepanjang jalan Setia Budi.
- Ikut serta menghijaukan kota, yang dimulai dari satu kawasan kecil dari seluruh Kota Semarang

1.4.2. Tujuan Khusus

- Menciptakan kawasan hidup terpadu (*one stop living*) pertama di kota Semarang
- Mengurangi polusi akibat penggunaan kendaraan bermotor yang tidak efektif di kawasan ini.
- Penciptaan ruang publik disekitar kawasan pengembang yang berskala urban, berfungsi sebagai penghubung (*connector*) antar titik potensi.
- Menghadirkan sarana komersial ditengah kepadatan kawasan perkotaan dengan pemandangan kota.
- Menjadikan pusat komersial yang beridentitaskan dengan menghadirkan bangunan-bangunan tinggi disekitar kawasan perencanaan.
- Mampu menciptakan *green architecture* yang sebenarnya, bukan hanya menghijaukan bangunan atau kawasan saja.

1.5. Manfaat Proyek

Proyek ini nantinya akan bermanfaat baik bagi masyarakat Kota Semarang Umumnya dan daerah Gombel Khususnya maupun bagi Pemerintah Kota Semarang.

1.5.1. Manfaatnya bagi masyarakat

adalah menyediakan fasilitas umum dan gedung hunian yang terpadu pertama di kota Semarang, serta fasilitas hiburan dan perkantoran yang lebih memadai dan lebih hidup.

1.5.2. Manfaat bagi Pemerintah Kota Semarang

adalah mengangkat citra kota Semarang yang semakin tertinggal dibandingkan kota-kota besar lainnya di Pulau Jawa seperti, Bandung, Yogyakarta dan Surabaya.

1.5.3. Manfaat bagi Kota Semarang pada umumnya

adalah meningkatkan kegiatan ekonomi perdagangan, hotel dan perkantoran di Kota Semarang. Hal ini penting karena menurut data tahun 2008 Laju Pertumbuhan Ekonomi kota Semarang mencapai $\pm 5,72\%$ dengan Jumlah Penduduk Kota Semarang (data terbaru dari BPS) sebesar 1.433.699 jiwa. (Perdagangan 35,45 %. Keuangan 6,37 %, Industri 31,69 %, Bangunan 3,60 %, Jasa-Jasa 13,12 %, Gas, Listrik 1,50 %, Angkutan 7,34 %, Pertanian 0,67 %, Pertambangan 0,26 %) .

1.6. Sasaran dan Lingkup Pelayanan

Adapun sasaran yang hendak dicapai dari perencanaan proyek ini adalah sebagai berikut : Area pada jalan Setia Budi dengan site dibatasi dengan luasan tapak yang dikembangkan menjadi fungsi multifungsi ini berluasan $\pm 8 - 12$ Ha.

Lingkup perencanaan tapak yang dikembangkan akan berfungsi selain sebagai bangunan multifungsi, sasaran ditujukan sebagai sarana penunjang kebutuhan akan hunian (*Apartement*), perkantoran (*Office, Rental Office*) dan komersial (*Mall, Hotel, Entertainment center*) . Fungsi tersebut bertujuan untuk menghidupkan nilai kawasan Gombel yang menurun.

1.7. Metode Pengumpulan Data

Studi – studi yang digunakan dalam proyek ini dengan metode antara lain :

- ***Survey Lapangan***

Pengamatan langsung ke lokasi atau site yang dipilih dengan tujuan untuk mengetahui secara langsung keadaan lahan yang sebenarnya. Mengenal potensi-potensi yang dapat dimanfaatkan dan permasalahan – permasalahan apa saja yang harus dipecahkan. Serta kendala-kendala yang ada, baik yang dapat dimanfaatkan maupun yang harus dihindari.

- ***Telaah Kepustakaan***

Untuk memperoleh data-data dan standart yang menjadi dasar bagi perencanaan dan perancangan, melalui buku-buku kepustakaan, artikel dan buku referensi seputar studi kawasan bersejarah dalam mendukung perancangan bangunan multifungsi.

- ***Media informasi lainnya***

Pengumpulan data jga diperoleh melalui internet, berupa referensi pengembangan bangunan multi fungsi hingga sistem transportasi kota.

- ***Wawancara***

Pengumpulan data dengan pendapat dari orang yang berwenang maupun orang yang memahami proyek yang akan dibuat, sehingga nantinya dapat digunakan sebagai acuan dalam desain yang akan dibuat; serta sebagai pelengkap informasi dari data-data literatur yang didapat.

1.8. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan untuk penyusunan Laporan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur ini adalah :

BAB I. PENDAHULUAN

Berisi latar belakang perlunya Penataan Bukit Gombel, Semarang dengan Bangunan multifungsi, tujuan dan sasaran, manfaat, lingkup pembahasan, metode pembahasan, dan sistematika pembahasan.

BAB II. TINJAUAN UMUM BANGUNAN MULTIFUNGSI

Berisi tentang bahasan umum Bangunan Multifungsi yang mencakup pengertian, maksud dan tujuan, dan sebagainya. Di dalam bab ini juga dibahas mengenai studi banding beberapa bangunan Multifungsi.

BAB III. TINJAUAN KOTA SEMARANG

Berisi tentang tinjauan Kota Semarang yang meliputi potensi, prospek, dan faktor-faktor pendukung keberadaan bangunan Multifungsi.

BAB IV. BATASAN DAN ANGGAPAN

Berisi batasan dan anggapan yang memungkinkan untuk mempermudah dalam menganalisa dan melakukan pendekatan program perencanaan dan perancangan.

BAB V. PENDEKATAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

Berisi tentang uraian dasar-dasar pendekatan program perencanaan dan perancangan yang meliputi pendekatan fungsional. Kemudian pendekatan kinerja, pendekatan teknis, pendekatan penentuan site, dan pendekatan arsitektural.

BAB VI. PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

Berisi tentang uraian konsep dasar perancangan yang berisikan tentang lokasi tapak dan program ruang yang ditentukan.

1.9. Pola Pikir

