



**LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN
ARSITEKTUR**

Rumah Susun Sewa Di Kawasan Tanah Mas Semarang
Penekanan Desain Green Architecture

Diajukan untuk memenuhi sebagian
persyaratan guna memperoleh gelar
Sarjana Teknik

diajukan oleh :

PHILSA NINDYA P.
NIM. L2B 006 065

Periode 111
April 2010 – Oktober 2010

Kepada

JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS DIPONEGORO
2010

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Rumah merupakan sebuah tempat yang sangat dibutuhkan (primer) oleh setiap manusia. Kebutuhan tersebut dituntut karena perkembangan masa dimana manusia harus memiliki sebuah tempat sebagai ruang berkeluarga dan tempat untuk beristirahat ataupun lingkungan bekerja. Rumah-rumah yang timbul akibat karena adanya tuntutan ini akan membentuk suatu pola permukiman. Pola-pola yang berkembang dapat bermacam-macam sesuai dengan tuntutan penghuninya, baik tuntutan bekerja ataupun sebagai ruang warisan leluhur yang harus dipertahankan.

Perkembangan jaman dapat mengubah pola hidup mereka, hal ini terkait dengan tuntutan ekonomi dan sosial. Dari hal tersebut orang akan cenderung untuk bermukim di ruang/kawasan yang berada di pusat perekonomian atau biasanya di pusat kota yang berdekatan dengan pusat pemerintahan, untuk itu orang cenderung mendirikan rumah yang berada di dekat kawasan perekonomian untuk menunjang kehidupan mereka yang memiliki banyak kebutuhan.

Salah satu permasalahan perkotaan yang sangat penting dan mendesak untuk segera diatasi adalah masalah permukiman dan perumahan. Keadaan perumahan di Indonesia saat ini masih jauh dari mencukupi, dilihat dari jumlah maupun kualitas/kondisi perumahannya yang sebagian besar belum memenuhi persyaratan yang layak. Jumlah kekurangan lebih terasa dikota-kota besar karena adanya tingkat urbanisasi yang cukup tinggi. Perkembangan urbanisasi membawa masalah-masalah dalam bidang perumahan, lapangan kerja dan penyediaan fasilitas-fasilitas lingkungan.

<http://www.bappenas.go.id/index.php?module=Filemanager&func=download&pathext=ContentExpress/&view=415/Bab-12-69-70%20cek.doc>, diakses pada tanggal 23 Maret 2010).

Kondisi permukiman di Kota Semarang dapat dikatakan cukup padat dilihat dari tingginya kebutuhan unit rumah tinggal dan kelangkaan tanah sehingga memaksa pemanfaatan tanah secara maksimal hingga melanggar garis sempadan. Hal ini menciptakan suatu lingkungan permukiman yang kumuh tanpa sarana prasarana yang memadai. Lingkungan permukiman berkepadatan tinggi ini terbentuk sebagian di daerah suburban karena pertimbangan faktor kemudahan aksesibilitas dan kedekatan dengan tempat kerja. Pertimbangan ini juga menjadi penyebab terbentuknya lingkungan yang padat, kurang sehat, dan tidak tertata karena tidak memenuhi

persyaratan teknis. Menurut Bambang Panudju (1999), untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat dan mewujudkan perumahan yang asri dan seimbang sesuai dengan pola tata ruang kota, tata daerah, dan tata guna lahan yang optimal, maka perlu dikembangkan perumahan dan permukiman dalam bentuk rumah susun karena penduduk di perkotaan padat sedangkan tanah yang tersedia terbatas. Membangun hunian vertikal merupakan salah satu solusi objektif untuk menyelesaikan masalah perumahan di tengah kelangkaan tanah di pusat kota.

Perumahan Tanah Mas adalah kawasan perumahan menengah keatas skala besar yang pertama kali dikembangkan di Kota Semarang, pada tahun 1976. Asal mula kawasan ini merupakan daerah pertanian tambak yang terbentuk dari hasil endapan aluvial sungai Kali Asin dan Banjir Kanal Barat. Perumahan Tanah Mas termasuk dalam wilayah Kecamatan Semarang Utara yang meliputi Kelurahan Panggung Lor, Panggung Kidul dan Kelurahan Kuningan. Salah satu kawasan permukiman elite dengan jumlah penduduk yang padat, berdasarkan lokasinya kawasan Tanah Mas dekat dengan pusat pemerintahan atau pusat kota, dan mudah untuk diakses. Tanah Mas termasuk daerah berkontur dengan kemiringan lahan $\pm 2\%$. Memiliki bentuk wilayah yang datar. Dengan ketinggian daratan $\pm 0\text{m dpl}$. Sedangkan temperatur udara rata-rata di wilayah tercatat 35°C . Banyaknya curah hujan tercatat 2000 mm/th . Jumlah penduduk di kawasan Tanah Mas sebanyak 33.737 jiwa (Data Monograf Kelurahan Panggung Lor, Panggung Kidul, dan Kelurahan Kuningan tahun 2008). Berdasarkan data hasil survei yang dilakukan di kawasan Tanah Mas banyak ditemukan berbagai macam permasalahan permukiman. Permasalahan tersebut antara lain :

1. Infrastruktur jalan yang kurang baik (banyak lubang).
2. Letak kawasan Tanah Mas $\pm 0\text{m dpl}$, menyebabkan wilayah ini sering mengalami banjir dan rob (tergenangnya wilayah daratan akibat air laut yang naik ke permukaan) pada musim hujan.
3. Angka kepadatan penduduk yang tinggi dihadapkan pada luasan lahan yang terbatas.
4. Manajemen pengolahan sampah yang kurang baik.
5. Kurangnya Ruang Terbuka Hijau (RTH).
6. Saluran sanitasi yang tidak lancar.

Berdasarkan data tersebut dapat diketahui bahwa wilayah Tanah Mas tergolong wilayah permukiman padat serta lingkungan yang kurang sehat karena daerah tersebut rawan dilanda banjir dan rob. Permasalahan permukiman ini sangat penting dan mendesak untuk segera dicari solusi pemecahannya.

Untuk mengatasi masalah permukiman di kawasan Tanah Mas yang mampu memberikan suatu hunian atau tempat tinggal dengan kelayakan yang lebih baik, memperoleh tatanan ruang yang lebih baik serta memberi solusi masalah banjir dan rob, maka penyediaan hunian bersama dengan sistem pembangunan vertikal dianggap solusi yang terbaik.

Melihat kondisi permukiman di kawasan Tanah Mas, seperti yang telah dikemukakan sebelumnya, maka diperlukan suatu penekanan desain arsitektural yang mampu mengakomodasi kebutuhan penghuni akan hunian yang layak (bersih, sehat, dan sesuai standar permukiman yang ada). Salah satu penekanan desain arsitektural yang dapat diterapkan dalam hal tersebut adalah pendekatan desain *Green Architecture*.

Penekanan konsep desain *Green Architecture* dimaksudkan untuk memperoleh suatu citra hunian atau tempat tinggal elite karena lokasi tersebut berada di sekitar wilayah permukiman elite. Selain itu, konsep modern mampu menciptakan iklim mikro di sekitar wilayah hunian sekaligus menambah keindahan atau estetika bangunan sehingga memiliki nilai jual yang tinggi.

1.2. Tujuan dan Sasaran

a. Tujuan

Merumuskan Program dasar Perencanaan dan Perancangan yang berhubungan aspek-aspek perancangan dan perencanaan *Rumah Susun* sebagai suatu hunian di Semarang yang diharapkan dapat menjadi tempat hunian baru dan layak yang dapat memenuhi kebutuhan masyarakat dengan baik, sehingga tersusun langkah-langkah untuk dapat melanjutkan ke dalam perancangan grafis.

b. Sasaran

Tersusunnya konsep dasar perencanaan dan perancangan *Rumah Susun* di Kawasan Tanah Mas Semarang beserta program dan kapasitas pelayanan berdasarkan atas aspek-aspek panduan perancangan.

1.3. Ruang Lingkup

a. Ruang Lingkup Substansial

Merencanakan dan merancang *Rumah Susun* dan termasuk dalam kategori bangunan massa banyak beserta perancangan tapak lingkungan sekitar.

b. Ruang Lingkup Spasial

Secara administratif, rencana tapak yang akan dipakai adalah berada di kota Semarang.

1.4. Metode Pembahasan

Metode pembahasan dilakukan dengan metode deskriptif, yaitu menguraikan dan menjelaskan data kualitatif, kemudian dianalisa untuk memperoleh suatu kesimpulan.

Pengumpulan data diperoleh dengan cara :

1. Observasi Lapangan

Observasi lapangan dilakukan dengan mengadakan pengamatan dan pendataan langsung di lokasi.

2. Studi Literatur

Studi literatur yaitu data sekunder yang digunakan sebagai acuan dalam perencanaan dan perancangan.

3. Wawancara

Wawancara yaitu dialog langsung dengan baik pelaku aktifitas maupun pengelola. Hal ini dilakukan untuk menggali data mengenai berbagai hal yang berkaitan dengan topik.

1.5. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan dalam penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur ini adalah sebagai berikut :

BAB I Pendahuluan

Menguraikan latar belakang, tujuan dan sasaran, lingkup pembahasan, metode pembahasan dan sistematika pembahasan serta alur pikir.

BAB II Tinjauan Pustaka

Menguraikan tentang tinjauan umum dan pengertian *Rumah Susun*, standar pelayanan minimal, tinjauan khusus suatu rumah susun.

- BAB III Tinjauan Khusus *Rumah Susun* di Kawasan Tanah Mas Semarang
Menguraikan tentang tinjauan Kota Semarang dan Kawasan Tanah Mas mengenai peraturan dan kebijakan, tata guna lahan dan sarana prasarana kota.
- BAB IV Kesimpulan, Batasan dan Anggapan
Mengungkapkan kesimpulan, batasan dan anggapan dari uraian pada bab sebelumnya.
- BAB V Pendekatan Perencanaan dan Perancangan *Rumah Susun* di Kawasan Tanah Mas Semarang
Menguraikan dasar-dasar pendekatan dan menguraikan pendekatan fungsional, kontekstual, arsitektural, teknis, dan utilitas bangunan.
- BAB VI Program Perencanaan dan Perancangan *Rumah Susun* di Kawasan Tanah Mas Semarang
Membahas mengenai mengenai program perencanaan yang meliputi program ruang, lokasi dan tapak terpilih dan konsep perancangan bangunan yang meliputi konsep bentuk, penekanan desain yang digunakan, konsep struktur dan utilitas bangunan.

1.6. Alur Bahasan

