



LANDASAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN
ARSITEKTUR

**RUMAH SUSUN SEDERHANA
DI SEMARANG**

Diajukan untuk memenuhi sebagian
persyaratan guna memperoleh gelar
Sarjana Teknik

Disusun oleh :
ISWANTO TOTOU

L2B 002 216

Periode 98

Januari 2007 – Juni 2007

Kepada

**JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2007**

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Rumah merupakan sebuah tempat yang sangat di butuhkan (primer) oleh setiap manusia. Kebutuhan tersebut dituntut karena perkembangan tuntutan 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 pemukiman. Pola – pola yang berkembang dapat bermacam – macam sesuai dengan tuntutan penghuninya, baik tuntutan pekerjaan ataupun sebagai ruang warisan leluhur yang harus dia pertahankan.

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. Seperti dari jaman terdahulu bahwa pusat ekonomi atau pasar berada di pusat kota. atau berdekatan dengan pusat pemerintahan, untuk itu orang cenderung mendirikan rumah yang berada di dekat kawasan perekonomian untuk menunjang kehidupan mereka yang memiliki banyak sekali kebutuhan.

Kota Semarang sebagai ibukota Jawa Tengah mengalami pertumbuhan penduduk yang tinggi. Pada akhir tahun 2004 jumlah penduduk Kota Semarang, mencapai 1.389.421 jiwa yang terdiri dari 691.275 pria dan 698.146 wanita. Jumlah usia produktif cukup besar, mencapai 69,30% dari jumlah penduduk. Pertambahan jumlah penduduk ini terjadi tidak hanya dari angka kelahiran tetapi juga dari arus urbanisasi dari wilayah-wilayah lain di Jawa Tengah dan sekitarnya. Semakin bertambahnya jumlah penduduk mengakibatkan semakin tinggi pula kebutuhan akan rumah tinggal, sedangkan pembangunan perumahan di kota-kota besar baik yang ditangani pemerintah maupun swasta belum dapat mengimbangi kebutuhan rumah tempat tinggal yang terus meningkat. Pembangunan rumah skala besar tidak dapat dilakukan serentak karena harus berhadapan dengan masalah pertanahan. Kelangkaan tanah dan

tingginya harga tanah menjadi kendala yang harus dihadapi pemerintah kota dalam upaya pengadaan rumah tinggal.

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, tidak 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 serasi 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.

Dari uraian diatas maka diperlukan suatu hunian vertikal berupa rumah susun sederhana di Kota Semarang yang dialokasikan khusus untuk daerah permukiman kepadatan tinggi, perdagangan dan jasa sehingga mampu memenuhi kebutuhan masyarakat setempat secara kuantitatif dan menyediakan fasilitas dan sistem drainase yang memadai.

2. Tujuan dan Sasaran

Tujuan

Memperoleh suatu landasan perencanaan dan perancangan **Rumah Susun Sederhana di Semarang** yang representatif ditinjau dari segi pemenuhan kebutuhan ruang beserta persyaratan teknisnya sekaligus dari segi keamanan dan kenyamanan bagi pengguna bangunan serta menciptakan suatu bangunan yang menarik dari sisi arsitektural melalui penekanan desain yang dipilih.

Sasaran

Tersusunnya langkah – langkah kegiatan penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) dengan judul Rumah Susun Sederhana di Semarang.

3. Manfaat

Secara Subjektif

1. Memenuhi salah satu persyaratan dalam menempuh Tugas Akhir sebagai ketentuan kelulusan Sarjana Strata 1 (S1) pada Jurusan arsitektur Fakultas Teknik UNDIP Semarang.
2. Sebagai pedoman dalam penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A).

Secara Objektif

Sebagai sumbangan terhadap perencanaan pembangunan Rumah Susun di Semarang berupa alternatif desain pada khususnya dan bagi pembangunan rumah susun pada umumnya, serta sebagai sumbangan kepada perkembangan ilmu pengetahuan Arsitektur.

4. Ruang Lingkup

Ruang Lingkup Substansial

Perencanaan dan perancangan Rumah Susun di Semarang yang memenuhi syarat fungsi bangunan sebagai fasilitas perumahan.

Ruang Lingkup Spasial

Perencanaan dan perancangan Rumah Susun di Semarang. Lokasi dan tapak perencanaan dan perancangan berada diatas lahan yang telah sesuai dengan tata guna lahan setempat yang mengacu pada Rencana Detail Tata Ruang Kota BWK V Kota Semarang dan Rencana Umum Tata Ruang Kota.

5. Metode Pembahasan

Metode yang digunakan adalah metode deskriptif analitis yaitu melakukan pembahasan terhadap permasalahan yang berkaitan dengan berdirinya rumah-rumah kumuh dan liar diatas tanah milik negara di kota Semarang, menganalisis

permasalahan tersebut sesuai dengan kebijakan pemerintah, menyimpulkan hasil analisis tersebut dan menjadikannya sebagai acuan bagi perencanaan dan perancangan Rumah Susun Sederhana di Semarang.

Data primer didapat dari observasi lapangan, sedangkan data sekunder diperoleh dari wawancara dengan narasumber yang berkompeten dengan bidang perumahan, pemukiman, dan perkotaan. Studi literatur dilakukan untuk memperoleh informasi tambahan yang relevan dengan pembahasan.

6. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

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

BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN STUDI BANDING

Berisi tinjauan pemukiman. tinjauan rumah susun secara umum, sejarah dan perkembangan rumah susun. klasifikasi, tinjauan rumah susun sederhana, kebijakan pemerintah tentang rumah susun, kebijakan pemerintah tentang lokasi serta lahan, serta studi banding.

BAB III TINJAUAN KOTA SEMARANG

Berisi tinjauan umum Kota Semarang, permasalahan, dan potensi Kota Semarang serta pembahasan analisa tentang BWK V Kota Semarang, tinjauan Kecamatan Gayamsari, permasalahan dan potensi Kecamatan Gayamsari, tinjauan Kelurahan Kaligawe, karakter masyarakat setempat, serta permasalahan dan potensi Kelurahan Kaligawe Kecamatan Gayamsari.

BAB IV BATASAN DAN ANGGAPAN

Berisi batasan dan anggapan yang akan digunakan dalam perencanaan dan perancangan Rumah Susun Sederhana di Semarang.

**BAB V PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN
PERANCANGAN ARSITEKTUR**

Berisi pendekatan dan analisis perencanaan dan perancangan Rumah Susun Sederhana di Semarang.

**BAB VI PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN
ARSITEKTUR**

Berisi program dasar perencanaan dan perancangan Rumah Susun Sederhana di Semarang.