



LANDASAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN
ARSITEKTUR

TOWNHOUSE DI SEMARANG

Diajukan untuk memenuhi sebagian
persyaratan guna memperoleh gelar
Sarjana Teknik

Disusun oleh :
DINAR ARDIYANTA
L2B 002 203

Periode 98
Januari 2006 – Juli 2007

Kepada
JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2007

BAB I

PENDAHULUAN

1. 1. Latar Belakang

Rumah adalah salah satu kebutuhan pokok manusia dan merupakan ruh dalam arsitektur. Pada awalnya tempat tinggal hanya berfungsi sebagai sebuah shelter (pelindung) bagi manusia terhadap kondisi alam, baik berupa iklim, cuaca maupun binatang buas. Kemudian, rumah berkembang fungsinya menjadi sebuah struktur fisik yang seyogyanya mampu mewartahi seluruh aktifitas pembinaan keluarga yang ada didalamnya. Selain aspek-aspek fisik diatas, perlu diperhatikan pula bahwa rumah juga terbentuk dari aspek non fisik yang merupakan cerminan dari karakter penghuninya. Dengan fungsi yang bertambah kompleks maka timbul beragam jenis dan tipe rumah, baik yang low-rise maupun yang high-rise.

Pada masyarakat urban di kota-kota besar yang kehidupannya disibukkan dengan masalah pekerjaan, menuntut 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 saat ini lebih didominasi oleh model hunian seperti apartemen dan kondominium, hal ini seiring dnegan menyempitnya lahan kosong di tengah kota, tetapi sebagian besar masyarakat Indonesia masih lebih menyenangi model hunian yang langsung berhubungan dengan tanah atau dikenal dengan landed house cenderung mneghendaki adanya alternatif hunian. Dengan adanya semua tuntutan tersebut, hunian model townhouse dirasa tepat karena hadir dengan menawarkan suasana baru dan dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas yang mendukung para penghuninya.

Untuk kebutuhan masyarakat perkotaan yang termasuk golongan ekonomi menengah keatas, tipologi rumah townhouse kurang disosialisasikan, padahal menurut *Toronto Urban Design Guidelines* (dari *Toronto Urban Development Service*), townhouse disebut sebagai salah satu alternatif bangunan pintar yang terbukti efisien untuk daerah perkotaan dengan sarana infrastruktur dan transportasi publik yang mapan.

Pada perkembangannya, hunian model townhouse tidak kalah banyak jumlahnya dengan hunian model apartemen. Seperti halnya di Jakarta, townhouse juga marak dibangun. Jakarta bagian selatan merupakan bagian dengan jumlah townhouse

terbanyak, wilayah ini menjadi wilayah favorit pengembangan townhouse di Jakarta. “Wilayah Jakarta Selatan merupakan kawasan dengan lingkungan yang lebih asri, kualitas udara dan airnya masih bagus serta fasilitas untuk keluarga lengkap. Pertimbangan lain, kawasan selatan lebih diminati oleh kalangan atas dan ekspatriat.” jelas Harry Jap, principal Ray White Pondok Indah Duta dalam Majalah Estate.

Banyaknya berdirinya townhouse dipengaruhi oleh permintaan dari konsumen terutama dari kalangan atas yang menginginkan alternatif hunian eksklusif dengan segala fasilitasnya demi menjaga privasi mereka. Selain itu, tuntutan dekat dengan fasilitas publik, seperti pusat belanja, pendidikan, rumah sakit, dan pusat bisnis serta pemukiman sekitar menjadi pertimbangan lainnya.

Selain itu, terbukti pada sebuah kompleks townhouse yang ada di Jakarta dan Bandung, semua unitnya kerap disewa dan fasilitas yang disediakan dalam kompleks itu kerap dikunjungi baik oleh penyewa townhouse maupun anggota yang bukan penyewa townhouse.

Kota Semarang sebagai Ibukota Propinsi Jawa Tengah merupakan salah satu kota tersibuk di Jawa Tengah dimana menunjang peranan penting baik dalam pemerintahan maupun kegiatan sosial, ekonomi dan pusat distribusi jasa yang melayani kegiatan lokal maupun regional, yang tentunya tidak lepas dari kebutuhan akan perumahan.

Tingkat kepadatan Kota Semarang yang tiap tahun semakin meningkat, menyebabkan semakin meningkatnya kebutuhan akan tempat tinggal / rumah di Kota Semarang. Dengan tingkat pertumbuhan penduduk sebesar 1,65 % dari tiap kecamatan yang ada sampai tahun 2011, maka dapat diprediksikan penduduk Kota Semarang tahun tersebut mencapai 1.633.711 jiwa.

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 %	147.886
	Gajahmungkur	1,39 %	
III	Semarang Utara	3,50 %	340.369
	Semarang Barat	0,40 %	
IV	Genuk	3,50 %	88.456
V	Pedurungan	4,58 %	282.409
	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 %	13.263
X	Ngaliyan	3,25 %	145.903
	Tugu	1,35 %	
J U M L A H			1.633.711

Tabel 1.1. Proyeksi Tingkat Pertumbuhan Penduduk hingga Tahun 2011

Sumber : RT RW Kota Semarang, Bappeda Kota Semarang 2006

BWK	Jml. Pend. Tahun 2010	Kebutuhan Rumah			Luas Rumah			Luas Total (ha)
		Besar	Sedang	Kecil	Besar	Sedang	Kecil	
I	207.227	4.145	12.443	24.867	130	194	194	518
II	147.886	2.957	8.871	17.744	132	198	199	528
III	340.369	6.807	20.422	40.844	364	455	457	1.216
IV	88.456	1.769	5.307	10.615	111	166	166	442
V	282.809	5.656	16.968	33.937	295	441	441	1.177
VI	144.626	2.893	8.677	17.355	181	272	271	723

VII	137.265	2.745	8.235	16.472	172	258	257	686
VIII	65.927	1.319	3.955	7.911	95	142	142	378
IX	73.263	1.465	4.395	8.792	68	102	102	272
X	145.903	2.918	8.754	17.508	182	274	273	730
Total	1.633.711	32.674	98.023	196.045	1.668	2.502	2.502	6.671

Tabel 1.2. Proyeksi Kebutuhan Rumah di Kota Semarang Tahun 2011

Sumber : RT RW Kota Semarang, Bappeda Kota Semarang 2006

Dengan melihat besarnya jumlah tersebut maka dapat dipastikan kebutuhan akan tempat tinggal tentunya akan mneingkat juga. Hal ini terlihat pada tabel 2. Disadari signifikasi dari townhouse untuk pemenuhan hunian bagi warga Semarang relatif tidak sebesar perumahan yang jumlahnya ratusan hingga ribuan unit. Apalagi pangsa pasar dari townhouse adalah masyarakat kelas atas.

Selain itu, faktor lain yang mempengaruhi meningkatnya kebutuhan akan tempat tinggal / rumah di Kota Semarang adalah mulai dilirikinya Kota Semarang sebagai tujuan bisnis dan investasi oleh para calon investor, baik yang berskala mikro maupun makro dan pengembangan Bandar Udara Ahmad Yani menjadi bandara internasional, akan semakin membuka peluang bertambah dan beragamnya pendatang yang masuk ke Kota Semarang baik lokal maupun internasional menjadi pertimbangan untuk prospek townhouse di Semarang.

Dengan faktor-faktor tersebut diatas, pengembangan suatu lingkungan hunian yang dapat mengakomodir kebutuhan tempat tinggal bagi warga Semarang dirasa sangat perlu, mengingat perkembangan Kota Semarang yang cukup bagus.

Oleh karena itu, dalam tugas akhir ini penulis berupaya untuk dapat memberikan kontribusi bagi penyelesaian masalah perumahan dengan cara memasyarakatkan tipologi townhouse di Indonesia, dengan Semarang sebagai objeknya.

1. 2. Tujuan dan Sasaran

a. Tujuan

Tujuan pembahasan ini adalah untuk merumuskan landasan program perencanaan dan perancangan arsitektur sehingga mewujudkan suatu landasan yang konseptual bagi perancangan sebuah fasilitas hunian townhouse di

Semarang yang representatif dan mampu memwadahi segala kegiatan yang berlangsung.

b. Sasaran

Adapun sasarannya adalah untuk menyusun Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur fasilitas hunian dalam bentuk townhouse di Semarang.

1. 3. Manfaat

a. Manfaat secara subyektif

- Sebagai pedoman dalam penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur yang akan dilanjutkan dalam Desain Grafis.
- Untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam menempuh mata kuliah Tugas Akhir yang harus dipenuhi untuk kelulusan S1 di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang.

b. Manfaat secara obyektif

- Dapat bermanfaat sebagai tambahan pengetahuan dan wawasan bagi mahasiswa yang akan mengajukan proposal Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur.

1. 4. Lingkup Pembahasan

a. Ruang Lingkup Substansial

Townhouse di Semarang adalah suatu perencanaan dan perancangan suatu kawasan perumahan yang representatif dekat dengan pusat kota beserta fasilitas-fasilitas pendukungnya.

b. Ruang Lingkup Spasial

Daerah perencanaan dan perancangan suatu kawasan townhouse ini nantinya akan berlokasi di Kecamatan Gajah Mungkur Semarang.

1. 5. Metode Pembahasan

Metode pembahasan yang digunakan adalah metode deskriptif, yaitu dengan mengumpulkan, mengidentifikasi data, menganalisa studi kasus, menetapkan batasan dan anggapan, melakukan pendekatan-pendekatan dan menentukan program perancangan. Data yang digunakan dalam penyusunan LP3A ini diperoleh dengan metode pengumpulan data primer dan pengumpulan data sekunder yang dilakukan dengan cara :

- **Pengumpulan Data Primer**

Merupakan langkah yang diambil untuk memperoleh data mengenai objek dengan cara observasi langsung pada lokasi perencanaan dan objek studi kasus maupun dengan wawancara kepada pihak-pihak terkait yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan fasilitas hunian Townhouse di Semarang.

- **Pengumpulan Data Sekunder**

Metode ini dilakukan untuk memperkuat dan melengkapi studi maupun data yang ada sehingga di dalam penyusunannya bukan merupakan suatu asumsi subjektif belaka. Data ini berasal dari beberapa real estate sebagai objek penelitian dan sumber-sumber lain meliputi data dari Biro Pusat Statistik, Bappeda dan litaretur lainnya yang berkaitan langsung maupun tidak langsung dengan perencanaan dan perancangan fasilitas hunian Townhouse di Semarang.

1. 6. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasannya adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Menguraikan tentang latar belakang permasalahan, tujuan dan sasaran pembahasan, manfaat, ruang lingkup, metode serta sistematika pembahasan.

BAB II LANDASAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan tentang tinjauan pendidikan secara umum, tinjauan mengenai fasilitas hunian townhouse yang meliputi pengertian, persyaratan, pelaku, aktifitas dan fasilitas pelengkapannya serta studi banding dengan cara komparasi terhadap townhouse yang sudah ada.

BAB III DATA

Menguraikan kondisi fisik, kependudukan dan sektor perumahan di Kota saemarang

BAB IV BATASAN DAN ANGGAPAN

Bab ini berisi tentang batasan dan anggapan yang akan digunakan sebagai pedoman dalam pendekatan program perencanaan dan perancangan obyek studi.

BAB V PENDEKATAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

Menganalisa aspek perencanaan yang terdiri dari pelaku, aktifitas dan kebutuhan ruang serta aspek perancangan yang meliputi aksesibilitas, orientasi, sirkulasi, struktur, utilitas bangunan dan penekanan desain.

BAB VI KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

Bab ini menguraikan tentang konsep dan program perencanaan dan perancangan sebagai acuan dalam desain grafis.