



LANDASAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN  
ARSITEKTUR

**TOWNHOUSE**  
**Sebagai Pengembangan Perumahan**  
**Grand Tembalang Regency**  
**Di Semarang**

Diajukan untuk memenuhi sebagian  
persyaratan guna memperoleh gelar  
Sarjana Teknik

Disusun oleh :  
**C. HAYUNINDITA C. H.**

**L2B 003 168**

Periode 99

Januari – Juni 2007

**Kepada**

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

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. LATAR BELAKANG**

Manusia sebagai makhluk hidup memiliki kebutuhan-kebutuhan hidup yang harus dipenuhi dalam raga mempertahankan kelangsungan hidupnya. Berdasarkan tingkat intensitas kebutuhannya, manusia memiliki tiga kebutuhan primer ; sandang, pangan, dan papan.

Papan, atau dapat juga diartikan sebagai tempat tinggal yang dapat menjadi tempat bernaung manusia, terus menerus mengalami perkembangan selama sejarah peradaban manusia. Pada awalnya, rumah hanya berfungsi untuk memenuhi kebutuhan manusia yang bersifat fisik seperti tempat untuk berlindung dari cuaca, serangan binatang buas, gejala alam, dan tempat untuk beristirahat.

Perumahan sebagai salah satu bentuk dari pemukiman, merupakan salah satu kebutuhan manusia yang paling dasar. Sebagai tempat bernaung dan berlindung dari bahaya, juga tempat untuk melakukan interaksi sosial yang paling dasar, jika kebutuhan ini tidak terpenuhi maka manusia tidak akan dapat tumbuh dan berkembang dengan baik, bahkan mungkin tidak akan dapat hidup sama sekali.

Di Kota Semarang ini telah banyak dikembangkan usaha-usaha perumahan yang terpadu dan terencana, salah satunya adalah Perumahan Tembalang Regency di Kecamatan Tembalang. Pada awalnya, Perumahan Tembalang Regency hanya memproduksi rumah-rumah dengan corak bangunan mediteran dalam tipe-tipe kecil mulai seperti 36, 45, dan 58. Tingginya tingkat permintaan dari konsumen membuat lahan yang telah disediakan habis terjual dalam jangka waktu satu tahun. Hal inilah yang mendorong Tembalang Regency untuk lebih mengembangkan usaha perumahannya dengan memperluas lahan dan memasarkan rumah-rumah dengan desain baru.

Perumahan ini telah menyiapkan lahan kosong yang belum diolah yang nantinya disediakan untuk pengembangan kawasan secara jangka panjang dan pembangunan cluster-cluster townhouse, dimana di sana juga akan ditempatkan fasilitas umum dan fasilitas sosial yang nantinya akan mendukung aktifitas di kawasan ini secara keseluruhan.

Melihat kondisi rii inilah maka perencanaan dan perancangan pembangunan perumahan yang terpadu berupa perencanaan cluster rumah mewah berupa townhouse dan fasilitas pengikatnya lengkap dengan fasilitas pendukung, yang juga dapat memenuhi kebutuhan akan perumahan mewah bagi masyarakat golongan ekonomi atas di daerah Semarang pada umumnya dan Tembalang pada khususnya, sangat dibutuhkan.

Dimana perencanaan dan perancangan tersebut berupa pengembangan sebuah perumahan yang mengutamakan efektivitas dan efisiensi, serta memperhatikan segi kenyamanan, kelengkapan fasilitas, serta nilai-nilai estetis yang mampu mendukung fungsi perumahan tersebut.

## **B. TUJUAN DAN SASARAN**

### **1. Tujuan**

Menghasilkan Tugas Akhir yang layak dan valid, dengan suatu penekanan desain yang spesifik sesuai dengan originalitas judul citra yang dimaksudkan atas judul yang diajukan.

### **2. Sasaran**

Tersusunnya usulan langkah-langkah dasar perencanaan dan perancangan Townhouse sebagai Pengembangan Perumahan Grand Tembalang Regency berdasarkan aspek-aspek panduan perancangan.

## **C. MANFAAT**

### **1. Subyektif**

Untuk memenuhi salah satu persyaratan menempuh Tugas Akhir di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro serta sebagai pegangan dan acuan selanjutnya dalam penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A).

### **2. Obyektif**

Dapat bermanfaat sebagai tambahan pengetahuan dan wawasan bagi mahasiswa yang akan mengajukan LP3A Tugas Akhir.

## **D. LINGKUP PEMBAHASAN**

### **1. Ruang Lingkup Substansial**

Townhouse sebagai Perancangan Pengembangan Perumahan Grand Tembalang Regency ini merupakan suatu perencanaan dan perancangan kawasan. Lingkup pembahasan dibatasi pada masalah-masalah yang berkaitan dengan disiplin ilmu arsitektur. Hal-hal di luar arsitektur akan dibahas seperlunya selama hal-hal tersebut masih mendukung bahasan utama.

### **2. Ruang Lingkup Spasial**

Lingkup spasial Townhouse sebagai Pengembangan Perumahan Grand Tembalang Regency ini hanya terbatas pada wilayah Tembalang, Semarang.

## **E. METODOLOGI PEMBAHASAN**

Laporan ini dibahas dengan metode deskriptif, yaitu dengan mengumpulkan dan menguraikan data primer dan data sekunder, yang secara deduktif diolah dan dikaji dengan mengacu pada potensi dan masalah yang muncul, kemudian dilakukan pendekatan perencanaan dan perancangan atas dasar pertimbangan berbagai aspek yang berorientasi pada disiplin ilmu arsitektur, landasan teoritis dan standar yang ada. Kemudian secara induktif, diperoleh gambaran mengenai kawasan perumahan yang ideal untuk dijadikan sebagai acuan dalam perencanaan dan perancangan Townhouse sebagai Pengembangan Perumahan Grand Tembalang Regency di Semarang. Tahap pengumpulan data yang dimaksud meliputi :

## **1. Data Primer**

Wawancara dengan pihak-pihak perencana dan perancang perumahan pihak-pihak yang terkait, studi banding tentang pengguna, macam kegiatan, dan fasilitas yang tersedia, serta lokasi dan tapak.

## **2. Data Sekunder**

Studi literatur dari buku-buku mengenai pemukiman, perumahan, dan real-estate untuk mencari data tentang pengertian, karakteristik, bentuk kegiatan serta fasilitas.

Pengumpulan data yang berkaitan dengan studi banding, kebutuhan hunian, data kebijaksanaan, peraturan yang berlaku, keadaan sosial masyarakat, peta kondisi wilayah, seperti pola tata guna lahan, jaringan utilitas, transportasi, dan jenis tanah.

## **F. SISTEMATIKA PEMBAHASAN**

Sistematika pembahasan yang digunakan untuk menjabarkan secara terperinci adalah sebagai berikut :

### **BAB I. PENDAHULUAN**

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

### **BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN STUDI BANDING**

Membahas mengenai definisi-definisi yang berhubungan dengan Townhouse sebagai Pengembangan Perumahan Grand Tembalang Regency, karakteristik, aktifitas, pengguna, fasilitas yang dibutuhkan, serta penekanan desain. Bab ini juga membahas hasil studi banding beberapa perumahan lainnya.

### **BAB III. DATA**

Menguraikan tentang tinjauan Kota Semarang terutama daerah Tembalang yang meliputi kondisi fisik dan non-fisik.

### **BAB IV. BATASAN DAN ANGGAPAN**

Menguraikan batasan dan anggapan perancangan Townhouse sebagai Pengembangan Perumahan Grand Tembalang Regency di Semarang.

## **BAB V. PENDEKATAN PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR**

Menguraikan dasar pendekatan pada perencanaan dan perancangan Townhouse sebagai Pengembangan Perumahan Grand Tembalang Regency di Tembalang yang meliputi pendekatan aspek fungsional, pendekatan kontekstual, pendekatan aspek, pencitraan, pendekatan aspek teknis dan kinerja, serta pendekatan lokasi dan tapak.

## **BAB VI. PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR**

Berisi program dasar perencanaan dan perancangan, program ruang, serta penentuan tapak untuk perancangan Townhouse sebagai Pengembangan Perumahan Grand Tembalang Regency di Tembalang.