

KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, yang telah memberikan berkat dan rahmat-Nya sehingga Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) dengan judul “*Peremajaan Rumah Susun Pekunden Semarang*” ini dapat terselesaikan.

Tujuan penyusunan LP3A ini adalah untuk memenuhi sebagian persyaratan guna memperoleh gelar sarjana teknik di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.

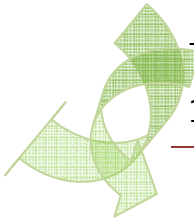
Dalam kesempatan ini penyusun ingin menyampaikan terima kasih kepada:

1. **Dr.Ir. Siti Rukayah, MT**, selaku Dosen Pembimbing Utama.
2. **Edward Endrianto P.ST.MT.P.hD.**, selaku Dosen Pembimbing Kedua.
3. **Dr.Ir. Bambang Setioko, M.Eng.**, selaku Dosen Penguji.
4. **Dr.-Ing.Ir. Gagoek Hardiman**, selaku Dosen Penguji.
5. **Dr. Ir. Erni Setyowati, MT.**, selaku Dosen Penguji.
6. **Septana Bagus Pribadi, ST.MT**, selaku Koordinator TA Periode 118
7. Pengajar dan staf di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Univeristas Diponegoro.
8. Pihak Dinas Tata Kota dan Perumahan Bidang Tata Ruang serta Badan Pusat Statistik yang telah memudahkan penyusun dalam memperoleh data.
9. Pihak Rumah Susun Pekunden yang telah membantu penyusun pada saat proses survey lapangan.
- 10.Orang tua, keluarga, teman-teman Reguler 1 angkatan 2008, dan seluruh civitas akademika JAFT UNDIP.
11. Semua pihak yang telah membantu dan memberi dukungan selama penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur ini.

Demikian LP3A ini disusun sesuai dengan keadaan yang sebenarnya untuk dapat digunakan sebagaimana mestinya. Kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan oleh penyusun. Akhir kata, semoga laporan ini bermanfaat bagi semua pihak yang berkepentingan.

Semarang, Maret 2012

Penyusun



DAFTAR ISI

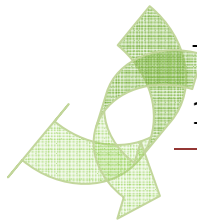
HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	iv
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR GAMBAR	x

BAB I PENDAHULUAN

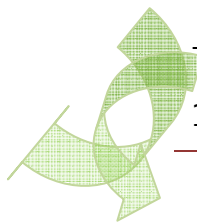
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Tujuan dan Sasaran	3
1.2.1 Tujuan	3
1.2.2 Sasaran	3
1.3 Manfaat	4
1.3.1 Secara Subjektif	3
1.3.2 Secara Objektif	3
1.4 Ruang Lingkup	4
1.5 Metode Pembahasan	4
1.5.1 Data Primer	3
1.5.2 Data Sekunder	5
1.6 Sistematika Pembahasan	6
1.7 Alur Pikir	9

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Teori Peremajaan Kawasan	10
2.1.1 Pengertian Peremajaan Kawasan	10
2.1.2 Faktor-Faktor Peremajaan	12



2.1.3	Azas Peremajaan Kawasan	13
2.1.4	Kriterian Kawasan Peremajaan	14
2.1.5	Kriteria Permukiman Kumuh	14
	2.1.5.1. Kawasan Kumuh di Atas Tanah Legal	15
	2.1.5.2. Kawasan Kumuh di Atas Tanah Tidak Legal... ..	15
2.1.6	Prinsip-Prinsip Peremajaan.....	17
2.2	Pengertian Rumah Susun	19
2.3	Rumah Susun Sebagai Alternatif Peremajaan	20
2.4	Kalsifikasi Rumah Susun	22
	2.4.1 Menurut Peruntukkan	21
	2.4.2 Menurut Ketinggian Bangunan.....	21
	2.4.3 Menurut Pelayanan Koridor	23
	2.4.4 Menurut Kepemilikan	25
	2.4.5 Menurut Bentuknya	26
2.5	Teori Psikologi Lingkungan	27
	2.5.1 Penyesuaian antara Tingkah Laku Manusia dan Lingkungannya	27
	2.5.2 Penyesuaian Lingkungan Terhadap Perilaku Manusia ...	27
	2.5.3 Gejala Persepsi Lingkungan	28
	2.5.4 Personal Space	28
	2.5.5 Privacy	29
	2.5.6 Territoriality	30
2.6	Penekanan Desain Arsitektur Tropis.....	31
2.7	Studi Banding Rumah Susun Sombo Surabaya.....	32
	2.7.1 Data Penghuni	32
	2.7.2 Data Bangunan	32
	2.7.3 Fasilitas Sosial	35
	2.7.4 Jaringan Utilitas	38
2.8	Studi Banding Rumah Susun Kali Code Yogyakarta.....	41
	2.8.1 Data Penghuni	41



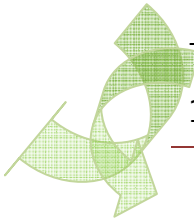
2.8.2	Data Bangunan	41
2.8.3	Fasilitas Sosial	43
2.8.4	Jaringan Utilitas	45
2.9	Studi Banding Rumah Susun Randu Surabaya.....	49
2.9.1	Data Penghuni	49
2.9.2	Data Bangunan	49
2.9.3	Fasilitas Sosial	50
2.9.4	Jaringan Utilitas	52
2.9.5	Dokumentasi Bangunan	54

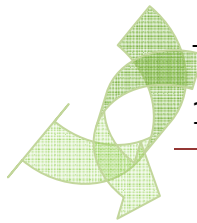
BAB III DATA

3.1	Tinjauan Umum Kota Semarang	55
3.2	Tinjauan Lokasi Kelurahan Pekunden.....	57
3.2.1	Umum	57
3.2.2	Jarak dari Pusat Pemerintahan	58
3.2.3	Status Pertanahan	58
3.2.4	Kependudukan	58
3.2.5	Sarana dan Prasarana Umum	59
3.3	Tinjauan Lokasi Perencanaan Peremajaan Kawasan.....	60
3.2.1	Kependudukan	62
3.2.2	Fisik Alam	62
3.2.3.	Karakteristik Hunian.....	63
3.2.4.	Type Unit Hunian	64
3.2.5.	Fasilitas Sosial	66
3.2.6.	Fasilitas Umum.....	69

BAB IV KESIMPULAN, BATASAN, DAN ANGGAPAN

4.1.	Kesimpulan	73
4.2	Batasan	74
4.3	Anggapan	75

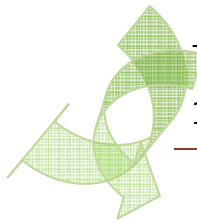


**BAB V ANALISA PEREMAJAAN TERHADAP KAWASAN PERENCANAAN**

5.1	Analisa Kondisi Sosial-Ekonomi dan Karakter Spesifik Kawasan	76
5.2	Analisa Kondisi dan Pemanfaatan Lahan	80
5.3	Kesimpulan Tentang Perlunya Peremajaan Terhadap Kawasan Perencanaan	81
5.3	Pendekatan Strategi Perencanaan dan Program.....	82
5.3	Skema Strategi Pelaksanaan Peremajaan Rumah Susun Pekunden Semarang	83

BAB VI PENDEKATAN PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

6.1	Pendekatan Program Perencanaan.....	84
6.1.1	Rencana Pertumbuhan Penduduk	84
6.1.2	Rencana Kebutuhan Fasilitas Perumahan dan Permukiman .	84
6.2	Pendekatan Program Perancangan.....	87
6.2.1	Pendekatan Aspek Fungsional	88
6.2.1.1	Pendekatan Pelaku Aktivitas	88
6.2.1.2	Pendekatan Kelompok Aktivitas	90
6.2.1.3	Pendekatan Kebutuhan Ruang.....	92
6.2.1.4	Pendekatan Hubungan Kelompok Ruang.....	95
6.2.1.5	Pendekatan Sirkulasi	96
6.2.1.6	Pendekatan Kebutuhan Rumah Susun Pekunden	98
6.2.1.7	Pendekatan Type Hunian.....	102
6.2.1.8	Pendekatan Besaran.....	104
6.2.2	Pendekatan Aspek Kontekstual.....	113
6.2.2.1	Pemilihan Lokasi	113
6.2.2.2	Karakter Tapak	114
6.2.2.3	Karakter dan Optimasi.....	116

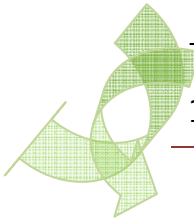


6.2.3	Aspek Kinerja	117
6.2.3.1	Sistem Penyediaan Distribusi Listrik	117
6.2.3.2	Sistem Penyediaan Distribusi Air Bersih.....	118
6.2.3.3	Sistem Pengolahan Jaringan Air Kotor	119
6.2.3.4	Manajemen Sampah	119
6.2.3.5	Sistem Pemadam Kebakaran	120
6.2.3.6	Sistem Transportasi dan Bangunan	121
6.2.3.7	Sistem Penangkal Petir	122
6.2.4	Aspek Teknis	122
6.2.4.1	Sistem Modul	122
6.2.4.2	Sistem Struktur.....	123
6.2.4.3	Sistem Konstruksi.....	124
6.2.4.4	Bahan Bangunan.....	124
6.2.5	Aspek Arsitektural	125
6.2.5.1	Penampilan Bangunan.....	125
6.2.5.2	Massa Bangunan	125
6.2.5.3	Orientasi Bangunan	125
6.2.5.4	Penerapan Arsitektur Tropis	125

BAB VII PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

ARSITEKTUR

7.1	Program Dasar Perencanaan	128
7.1.1	Program Dasar Aspek Fungsional	128
7.1.2	Program Dasar Aspek Kontekstual.....	129
7.1.3	Program Dasar Aspek Arsitektural.....	129
7.2	Program Dasar Perancangan.....	134
7.2.1	Program Dasar Aspek Teknis	134
7.2.2	Program Dasar Aspek Kinerja	134
7.3	Program Ruang	136
7.3.1	Kelompok Ruang Aktivitas Hunian.....	136



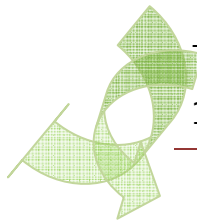
7.3.2	Kelompok Aktivitas Pengelola	137
7.3.3	Kelompok Aktivitas Penunjang indoor.....	138
7.3.4	Kelompok Aktivitas Penunjang outdoor.....	138
7.3.5	Kelompok Fasilitas Parkir	139
7.3.6	Rekapitulasi Kebutuhan Ruang dalam Rumah Susun ...	139
7.4	Tapak	140

BAB VIII PENGEMBANGAN JUDUL SEBAGAI KONSEP STUDI LANJUTAN

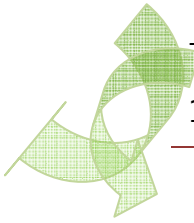
8.1	Pendahuluan	143
8.2	Tinjauan Konsep Superblock	143
8.3	Evaluasi Peremajaan Kawasan Melalui Konsep <i>Superblock</i>	146
.4	Kesimpulan	148

DAFTAR PUSTAKA

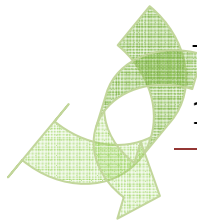
LAMPIRAN

**DAFTAR TABEL**

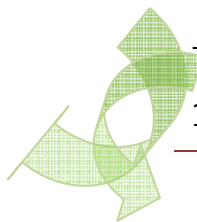
Tabel 1. Klasifikasi Rumah Susun Tipe A	21
Tabel 2. Tipe Rumah Menurut Golongan	22
Tabel 3. Jumlah Penghasilan Berdasarkan Golongan	23
Tabel 4. Kriteria Rumah Berdasarkan Konstruksi	63
Tabel 5. Data Sarana Pendidikan Lingkungan Rusun Pekunden Semarang	66
Tabel 6. Data Sarana Olahraga lingkungan rusun Pekunden Semarang.....	66
Tabel 6.1 Rencana Kebutuhan Fasilitas pada Rumah Susun	85
Tabel 6.2 Kebutuhan Ruang Berdasarkan Aktivitas Pelaku	92
Tabel 6.3 Klasifikasi Tipe Rumah pada Kawasan Peremajaan	102
Tabel 6.4 Perbandingan Tipologi Unit pada Studi Banding	104
Tabel 6.5 Klasifikasi Tipe pada Rumah Susun Menengah.....	104
Tabel 6.6 Besaran Ruang Kelompok Aktivitas Utama Rusun Sederhana	105
Tabel 6.7 Besaran Ruang Kelompok Aktivitas Utama Rusun Menengah	105
Tabel 6.8 Besaran Ruang Kelompok Aktivitas Pengelola	106
Tabel 6.9 Pendekatan Besaran Ruang Serbaguna Rusun Sederhana	107
Tabel 6.10 Pendekatan Besaran Ruang Serbaguna Rusun Menengah	107
Tabel 6.11 Pendekatan Besaran Ruang Politik	108
Tabel 6.12 Pendekatan Besaran Ruang Pertokoan	108
Tabel 6.13 Pendekatan Besaran Ruang Wartel	109
Tabel 6.14 Pendekatan Besaran KM / WC Umum	110
Tabel 6.15 Besaran Ruang Kelompok Aktivitas Penunjang (Indoor)	110
Tabel 6.16 Besaran Lapangan	111
Tabel 6.17 Besaran Plaza Rumah Susun Sederhana dan rumah Susun Menengah .	111
Tabel 6.18 Pendekatan Besaran Fasilitas	112
Tabel 6.19 Jumlah Kebutuhan Ruang Rumah Susun	112
Tabel 6.20 Pertimbangan Kondisi Tapak	115
Tabel 7.1 Program Ruang Kelompok Aktivitas Utama Rumah Susun Sederhana	130



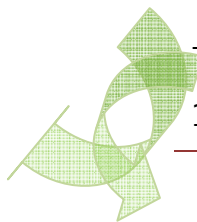
Tabel 7.2 Program Ruang Kelompok Aktivitas Utama Rumah Susun Menengah	130
Tabel 7.3 Program Ruang Kelompok Aktivitas Pengelola.....	131
Tabel 7.4 Program Ruang Kelompok Aktivitas Penunjang Indoor.....	132
Tabel 7.5 Besaran Ruang Kelompok Aktivitas Penunjang Outdoor.....	132
Tabel 7.6 Jumlah Kebutuhan ruang Rumah Susun	133

**DAFTAR GAMBAR**

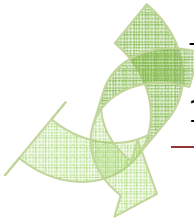
Gambar 1 Bagan Alur Pikir	9
Gambar 2.1 Exterior Corridor System	24
Gambar 2.2 Central Corridor System	24
Gambar 2.3 Point Block System	25
Gambar 2.4 Multicore System	25
Gambar 2.5 Situasi Rumah Susun Sombo Surabaya	32
Gambar 2.6 Denah Lantai 1 dan Denah Typical Rusun Sombo	33
Gambar 2.7 Tampak Depan dan Tampak Samping	34
Gambar 2.8 Potongan Membujur dan Melintang	34
Gambar 2.9 Madrasah Adipura Rumah Susun Sombo Surabaya	35
Gambar 2.10 Lapangan Bola pada Rusun Sombo	36
Gambar 2.11 Fasilitas Ibadah pada Rusun Sombo	36
Gambar 2.12 Rumah Baca pada Rusun Sombo	37
Gambar 2.13 Parkir pada Rusun Sombo	37
Gambar 2.14 Pasar dan Toko pada Rusun Sombo	38
Gambar 2.15 Jaringan Listrik Rusun Sombo	38
Gambar 2.16 Jaringan Air Bersih Rusun Sombo	39
Gambar 2.17 Jaringan Air Kotor Rusun Sombo	39
Gambar 2.18 Septictank Rusun Sombo	40
Gambar 2.19 Shaft Sampah dan Tempat Sampah pada Rusun Sombo	40
Gambar 2.20 Situasi Rumah Susun Kali Code Yogyakarta	41
Gambar 2.21 Sistem Sirkulasi pada Rusun Kali Code	42
Gambar 2.22 Rumah Serba Guna di Rusun Kali Code	43
Gambar 2.23 Fasilitas Ibadah pada Rusun Kali Code Yogyakarta	44
Gambar 2.24 Parkir pada Rusun Kali Code Yogyakarta	44
Gambar 2.25 Pasar dan Toko Rusun Kali Code Yogyakarta	45
Gambar 2.26 Jaringan Listrik Rusun Sombo	45



Gambar 2.27 Jaringan Air Bersih Rusun Kali Code Yogyakarta.....	46
Gambar 2.28 Jaringan Air Kotor Rusun Kali Code	46
Gambar 2.29 Tempat Sampah pada Rusun Kali Code Yogyakarta	47
Gambar 2.30 Hydrat pada Rusun Kali Code Yogyakarta	47
Gambar2.31 Eksterior Bangunan Rusun Kali Code Yogyakarta	48
Gambar2.32 Rumah Susun Randu Surabaya	49
Gambar2.33 Lapangan Bola dan Jalur Refleksi pada Rusun Randu.....	50
Gambar2.34 Rumah Baca pada Rusun Randu.....	50
Gambar2.35 Parkir pada Rusun Randu	51
Gambar2.36 Pengelola dan Keamanan pada Rusun Randu	51
Gambar2.37 Jaringan Listrik Rusun Randu	52
Gambar2.38 Jaringan Air Bersih Rusun Sombo	52
Gambar2.39 Jaringan Air Kotor	53
Gambar2.40 Shaft Sampah dan Tempat Sampah pada Rusun Randu	53
Gambar2.41 Eksterior Rusun Randu Surabaya	54
Gambar 3.1 Peta Kota Semarang	55
Gambar3.2 Peta Pembagian Wilayah Kota Semarang	56
Gambar 3.3 Peta Kelurahan Pekunden Semarang	57
Gambar 3.4 Situasi Kawasan Peremajaan Rumah Susun Pekunden Semarang	60
Gambar 3.5 Peta CAD dan Dimensi Peremajaan Rusun Pekunden Semarang	61
Gambar 3.6 Lingkungan di sekitar Rusun Pekunden	62
Gambar 3.7 Rumah Non Permanen di RW I Pekunden Barat.....	63
Gambar 3.8 Interior tipe 27 Rusun Pekunden	64
Gambar 3.9 Interior tipe 54 Rusun Pekunden	65
Gambar 3.10 Interior tipe 81 Rusun Pekunden	65
Gambar 3.11 Musholla Rusun Pekunden	67
Gambar 3.12 Sekolah Dasar di lingkungan Rusun Pekunden.....	67
Gambar 3.13 Rumah Baca Rusun Pekunden	68
Gambar 3.14 Tempat Parkir Rusun Pekunden	68
Gambar 3.15 Lapangan Voli Rusun Pekunden	69



Gambar 3.16 Pasar dan Toko pada Rusun Pekunden	69
Gambar 3.17 Jaringan Air Bersih pada Rusun Pekunden	70
Gambar 3.18 Jaringan Air Kotor pada Rusun Pekunden	70
Gambar 3.19 Septictank pada Rusun Pekunden	71
Gambar 3.20 Tabung Kebakaran pada Rusun Pekunden	71
Gambar 3.21 Shaft Sampah bab Sampah pada RusunPekunden dan Kawasan Pekunden Barat	72
Gambar 3.22 Pos Kampling Kawasan Pekunden Barat RW I	72
Gambar 5.1 Mapping Land Use di Kawasan BWK I	76
Gambar 5.2 Prasarana Jalan di Pekunden Barat RW I yang Kurang Memadai 77	
Gambar 5.3 Rumah Non Permanen dan Belum Bersertifikat	78
Gambar 5.4 Parkir Motor di Sekitar Rusun Pekunden	79
Gambar 5.5 Pembangunan Gedung Bertingkat di Kawasan Permukiman Pekunden	80
Gambar 6.1 Grafik Pertumbuhan Penduduk di BWK I.....	84
Gambar 6.2 Diagram Hubungan Kelompok Ruang	95
Gambar 6.3 Diagram Sirkulasi Aktivitas Ekstern Penghuni	96
Gambar 6.4 Diagram Sirkulasi Aktivitas Intern Penghuni	96
Gambar 6.5 D iagram Sirkulasi Tamu	97
Gambar 6.6 Diagram Sirkulasi Pengelola	97
Gambar 6.7 D iagram Sirkulasi Servis	98
Gambar 6.8 D iagram Pentahapan Peremajaan Rumah Susun Pekunden Semarang I.....	99
Gambar 6.9 D iagram Pentahapan Peremajaan Rumah Susun Pekunden Semarang II ...	100
Gambar 6.10 D iagram Pentahapan Peremajaan Rumah Susun Pekunden Semarang III	101
Gambar 6.11 Batas-Batas Peremajaan Rumah Susun Pekunden Semarang	115
Gambar 6.12 Sistem Penyediaan dan Distribusi Listrik	117
Gambar 6.13 Sistem Penyediaan dan Distribusi Air Bersih.....	118
Gambar 6.14 Sistem Penyediaan dan Distribusi Air Bersih	119
Gambar 6.15 Diagram Sistem Pemadam Kebakaran Semi Otomatis dab Otomatis	120
Gambar 7.1 Penerapan Efek Naungan	124
Gambar 7.2 Susunan Naungan Green Roof	125



Gambar 7.3 Skema Daur Ulang Grey Water 126