

BAB I PENDAHULUAN

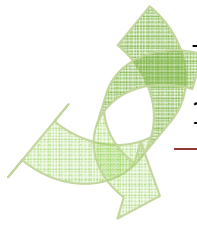
1.1 Latar Belakang

Pembangunan, perumahan, dan pemukiman pada hakekatnya merupakan pemanfaatan lahan secara optimal, khususnya lahan di perkotaan agar berdaya guna dan berhasil guna sesuai yg ditetapkan dalam rencana tata ruang kota.

Laju pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat dari tahun ke tahun membawa pengaruh akan kebutuhan rumah yang semakin meningkat. Penyediaan rumah menjadi persoalan karena semakin mahalnya lahan perkotaan, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Di sisi lain, karena kemampuan ekonomi yang rendah dari sebagian masyarakat perkotaan, tempat tinggal dengan sistem sewa menjadi salah satu alternatif pilihan dengan akses kemudahan menuju tempat kerja.

Salah satu strategi dan kebijakan bidang perumahan dan permukiman sebagaimana tertuang dalam Kepmen Kimpraswil, Nomor: 217/KPTS/M/2002, tentang Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman (KSNPP), adalah mewujudkan permukiman yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan guna mendukung pengembangan jati diri, kemandirian dan produktivitas masyarakat. Untuk mendukung konsepsi pembangunan perumahan di perkotaan dimana ketersediaan lahan merupakan salah satu kendalanya, maka konsep Rumah Susun Sederhana Sewa merupakan alternatif pemecahan permasalahan penyediaan perumahan serta prasarana lingkungan perkotaan yang diarahkan secara vertikal, sehingga dapat meningkatkan usaha pembangunan perumahan permukiman yang fungsional bagi masyarakat perkotaan.

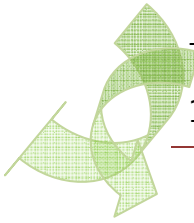
Rumah susun Pekunden Semarang merupakan rumah susun sederhana pertama yang dimiliki Kota Semarang yang dibangun pada awal tahun 1990-an, sehingga usia bangunannya lebih tua dibanding rumah susun yang ada di kota Semarang lainnya. Data hasil identifikasi kondisi rumah susun di Indonesia tahun 2007 dari Kantor Menegpera memberikan informasi awal bahwa kondisi rumah susun pekunden tersebut secara umum sudah tidak sesuai lagi dengan tujuan penyediaan rumah susun sederhana, yaitu memberikan hunian yang layak, sehat, dan terjangkau untuk MBR (Masyarakat



Berpenghasilan Rendah). Ketidaksesuaian itu antara lain kondisi bangunan mulai rusak, kualitas lingkungan menurun, dan penghunian tidak tertib seperti terjadi alih huni di bawah tangan, status hunian sewa tidak jelas lagi, pelanggaran terhadap pemanfaatan bangunan dan bagian bersama, perawatan bangunan hampir tidak ada, dan pelayanan prasarana umum yang kurang berfungsi, maka secara kualitas dinyatakan mengalami penurunan.

Selain permasalahan kondisi fisik bangunan yang tidak terawat terdapat pula permasalahan mengenai kapasitas bangunan rusun. Rumah susun Pekunden yang telah berdiri selama 20 tahun tersebut telah mengalami penambahan beban penghuni. Unit yang awalnya dihuni oleh 1 buah KK, kini telah berkembang menjadi 3-4 KK dalam tiap unitnya. Penambahan beban penghuni yang tidak terkontrol tersebut membuat bangunan rumah susun Pekunden tersebut menjadi bertambah padat dan sesak. Ketidak-sesuaian itu mengindikasikan bahwa pada rumah susun Pekunden telah terjadi permasalahan dalam pengelolaan atau manajemen operasionalisasi (tata laksana). Di sekitar kawasan rumah susun Pekunden, juga masih terdapat permukiman warga yang padat tanpa diimbangi dengan prasarana umum yang memadai. Lahan di permukiman tersebut juga merupakan lahan yang tidak bersertifikat. Kualitas lingkungan yang terdapat di permukiman tersebut mengalami penurunan, sehingga timbul bau tak sedap, dan permukiman kumuh di tengah kota. Pada kawasan permukiman padat penduduk di perkotaan diarahkan pada sebuah solusi yakni, konsepsi Rumah Susun yang diwajibkan memiliki konsep kawasan dan lingkungan perumahan permukiman dengan lingkungan hunian yang berimbang, sehingga dapat menampung masyarakat dari segala status sosial ekonomi, dan agar mampu menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, budaya perlu diwujudkan pembangunan perumahan yang mampu dijangkau oleh kemampuan daya beli masyarakat.

Dari permasalahan yang telah diuraikan diatas, timbul suatu ide gagasan untuk melakukan sebuah konsep Peremajaan pada kawasan rumah susun Pekunden serta hunian disekitarnya untuk menanggulangi adanya permukiman kumuh di pusat kota dan meningkatkan kualitas lahan sehingga lebih efektif untuk digunakan sebagai lahan hijau. Sedangkan untuk penerapan bangunan rumah susun yang menerapkan konsep desain



arsitektur tropis yang dapat menunjang kenyamanan penghuni. Dari kedua konsep tersebut diharapkan dapat mencapai tujuan hunian yang layak bagi masyarakat.

1.2 Tujuan dan Sasaran

1.2.1 Tujuan

Tujuan yang hendak dicapai dari penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur ini adalah merumuskan pokok pikiran sebagai suatu landasan konseptual peremajaan rumah susun Pekunden Semarang yang memiliki inofasi sebagai solusi hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah sekaligus pengembangannya menjadi rumah susun yang memberi pendapatan bagi pemerintah. Sehingga, pokok pikiran tersebut dapat diangkat sebagai sebuah Tugas Akhir, dan secara teoritis dapat dilanjutkan untuk sebuah studi bagi jenjang magister atau pasca sarjana.

1.2.2 Sasaran

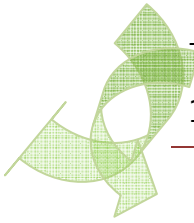
Sasaran dari penyusunan laporan ini adalah tersusunnya usulan langkah-langkah pokok perencanaan dan perancangan *Peremajaan Rumah Susun Pekunden Semarang* yang dilaksanakan berdasarkan langkah untuk penyusunan Landasan Perencanaan dan Perancangan Arsitektur pada Tugas Akhir di Jurusan Arsitektur Universitas Diponegoro. Dan dilanjutkan secara teoritis dalam studi di pasca sarjana.

1.3 Manfaat

1.3.1 Secara Subjektif

- a. Untuk menyusun suatu Landasan Perancangan dan Perencanaan Arsitektur Peremajaan Rumah Susun Pekunden Semarang, sebagai salah satu persyaratan kelulusan gelar sarjana teknik Universitas Diponegoro.
- b. Dari segi teoritis yang diangkat dalam laporan Peremajaan Rumah Susun Pekunden Semarang tersebut dapat dikembangkan sebagai bahan untuk menyusun laporan riset atau penelitian pada studi pasca sarjana.

1.3.2 Secara Objektif



- a. Sebagai sumbangsih pemikiran atau gagasan mengenai permasalahan permukiman yang aktual terjadi di kota Semarang. Dimana landasan perencanaan dan perancangan ini dapat bermanfaat bagi masyarakat kota Semarang khususnya.
- b. Memberi rekomendasi terhadap pemerintah kota Semarang dalam menentukan program penataan kota selanjutnya, serta dapat mempertimbangkan berbagai potensi dan permasalahan yang telah penulis uraikan dalam laporan peremajaan rumah susun Pekunden Semarang.

1.4 Ruang Lingkup

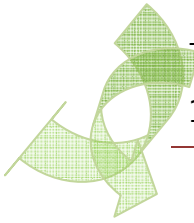
Ruang lingkup pembahasan laporan perencanaan dan perancangan arsitektur rumah susun Pekunden Semarang ini meliputi perencanaan peremajaan kawasan permukiman kumuh di sekitar rumah susun Pekunden Semarang, sebagai solusi hunian untuk masyarakat permukiman kumuh di daerah Pekunden. Tepatnya di kawasan Pekunden Barat.

Merencanakan blok rumah susun sederhana bagi masyarakat berpenghasilan rendah, dan juga merencanakan rumah susun bagi masyarakat menengah ke atas dan mensosialisasikan program subsidi silang bagi masyarakat di kawasan Pekunden.

Masalah yang terkait dengan peremajaan rumah susun sangat luas dan kompleks, sehingga pembahasan ini dibatasi pada disiplin ilmu Arsitektur, serta hal – hal lain seperti kebijaksanaan pemerintah / undang – undang di bidang perumahan terutama Rumah Susun serta tata ruang kota Semarang, kondisi Sosisal Budaya dan Sosial Ekonomi masyarakat Semarang, yang berpengaruh baik langsung maupun tidak langsung terhadap perencanaan dan perancangan kompleks Rumah Susun.

1.5 Metode Pembahasan

Metode pembahasan yang digunakan dalam penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) dengan judul *Peremajaan Rumah Susun Pekunden Semarang* ini adalah metode deskriptif. Metode ini memaparkan dan menguraikan standar perancangan sebuah hunian yang layak dan efektif, serta teori-teori yang terkait dengan perencanaan dan perancangan Peremajaan Rumah Susun Pekunden Semarang.



Berdasarkan standar dan teori inilah nantinya akan ditelusuri data yang diperlukan. Data yang terkumpul kemudian akan dianalisa lebih mendalam sesuai dengan kriteria yang akan dibahas. Dari hasil penganalisaan inilah nantinya akan didapat suatu kesimpulan, batasan dan juga anggapan secara jelas mengenai perencanaan dan perancangan *Peremajaan Rumah Susun Pekunden Semarang*.

Hasil kesimpulan keseluruhan nantinya merupakan konsep dasar yang digunakan dalam perencanaan dan perancangan *Peremajaan Rumah Susun Pekunden Semarang* sebagai landasan dalam Desain Grafis Arsitektur.

Dalam pengumpulan data, akan diperoleh data yang kemudian akan dikelompokkan kedalam 2 kategori yaitu :

1.5.1. Data Primer

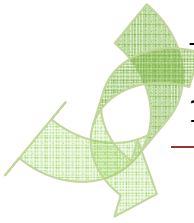
a. Observasi Lapangan

Dilakukan dengan cara pengamatan langsung di wilayah lokasi dan tapak rumah susun Pekunden Semarang dan kawasan permukiman kumuh di kawasan pekunden barat RW I, serta hasil studi banding pada rumah susun Sombo di Surabaya, rumah susun randu di Surabaya, rumah susun Kali Code Yogyakarta melalui pengumpulan data baik fisik maupun non fisik.

Adapun data fisik dan non fisik yang dimaksud adalah:

- Data fisik, data yang didapat berupa gambar fisik perencanaan dan perancangan rumah susun Pekunden Semarang, data peta wilayah permukiman kumuh yang akan diremajakan di kawasan pekunden barat baik dimensi maupun kondisi fisik lingkungan, dan data fisik studi banding rumah susun Sombo Surabaya, rumah susun Randu surabaya, serta rumah susun Kali Code Yogyakarta sebagai studi bandingnya
- Data non fisik, data yang didapat berupa angka atau jumlah yang diperoleh pada saat studi kasus di wilayah perencanaan dan perancangan *Peremajaan Rumah Susun Pekunden Semarang*. Menggunakan metodologi penelitian kualitatif dengan melakukan pengamatan dari bawah dalam hal ini pelaku/ penghuni dalam kehidupan sehari-hari.

b. Wawancara



Wawancara yang dilakukan dengan pihak pengelola rumah susun Pekunden serta rumah susun yang digunakan sebagai objek studi banding, serta berbagai pihak-pihak dari Dinas yang terkait.

1.5.2. Data Sekunder

Studi literatur melalui buku, tesis, literatur dan sumber-sumber tertulis mengenai peremajaan lingkungan dan perencanaan dan perancangan rumah susun, serta peraturan-peraturan yang berkaitan dengan studi kasus perencanaan dan perancangan *Peremajaan Rumah Susun Pekunden Semarang*.

a. Lokasi dan Tapak

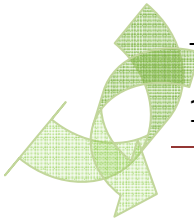
Pembahasan mengenai lokasi dan tapak, dilakukan dengan mengumpulkan data yang dibutuhkan dalam perencanaan dan perancangan *Peremajaan Rumah Susun Pekunden Semarang*, adapun data yang dimaksud adalah sebagai berikut:

- Data tata guna lahan/peruntukan lahan pada wilayah kawasan rumah susun Pekunden Semarang dan kawasan sekitarnya sebagai area peremajaan.
- Data potensi fisik geografis, topografi, iklim, persyaratan bangunan yang dimiliki oleh lokasi dan tapak itu sendiri dan juga terhadap lingkungan sekitarnya yang menunjang terhadap perencanaan dan perancangan.

b. Program Ruang

Pembahasan mengenai program ruang dilakukan dengan terlebih dahulu mengumpulkan data mengenai pelaku ruang itu sendiri beserta kegiatannya, dilakukan dengan observasi lapangan baik studi kasus maupun dengan studi banding, serta dengan standar/literatur perencanaan dan perancangan bangunan tempat tinggal rumah susun Adapun data yang dimaksud adalah sebagai berikut:

- Data penghuni, jumlah pelaku atau pengguna rumah susun Pekunden baik Penghuni, Pengelola, dan pihak terkait lainnya. Data warga Pekunden Barat yang lahannya akan diremajakan.



- Data kegiatan atau aktivitas pengguna rumah susun Pekunden Semarang dan warga Pekunden Barat dan kebutuhan ruang serta persyaratan ruang yang disyaratkan.

1.6. Sistematika Pembahasan

Secara garis besar, sistematika dalam penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur *Peremajaan Rumah susun Pekunden Semarang* ini adalah:

BAB I PENDAHULUAN

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

BAB II STUDI PUSTAKA DAN STUDI BANDING

Membahas tinjauan mengenai pengertian dan konsep peremajaan, tinjauan umum mengenai rumah susun, serta teori yang terkait dalam penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur *Peremajaan Rumah susun Pekunden Semarang*.

Membahas studi banding beberapa rumah susun yang terdapat di beberapa kota yang dapat dijadikan acuan.

BAB III DATA RENCANA KAWASAN PEREMAJAAN

Membahas data mengenai kondisi kota Semarang, tinjauan khusus kelurahan Pekunden Semarang, serta lokasi kawasan peremajaan rumah susun Pekunden Semarang

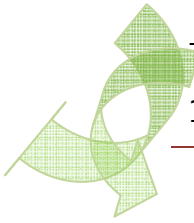
BAB IV BATASAN DAN ANGGAPAN

Membahas batasan dan anggapan dari pembahasan sebelumnya untuk digunakan sebagai dasar pendekatan dan penentuan landasan program selanjutnya.

BAB V ANALISA PEREMAJAAN KAWASAN PERENCANAAN

Bab ini menganalisa mengenai kriteria kawasan peremajaan, konsep peremajaan yang akan diterapkan, dan tahap-tahap serta strategi peremajaan.

BAB VI ANALISA PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN



Bab ini menjelaskan tentang dasar pendekatan, analisa pendekatan konsep perancangan secara kontekstual, arsitektural dan fungsional.

BAB VII PROGRAM PERENCANAAN DAN KONSEP DASAR PERANCANGAN ARSITEKTUR

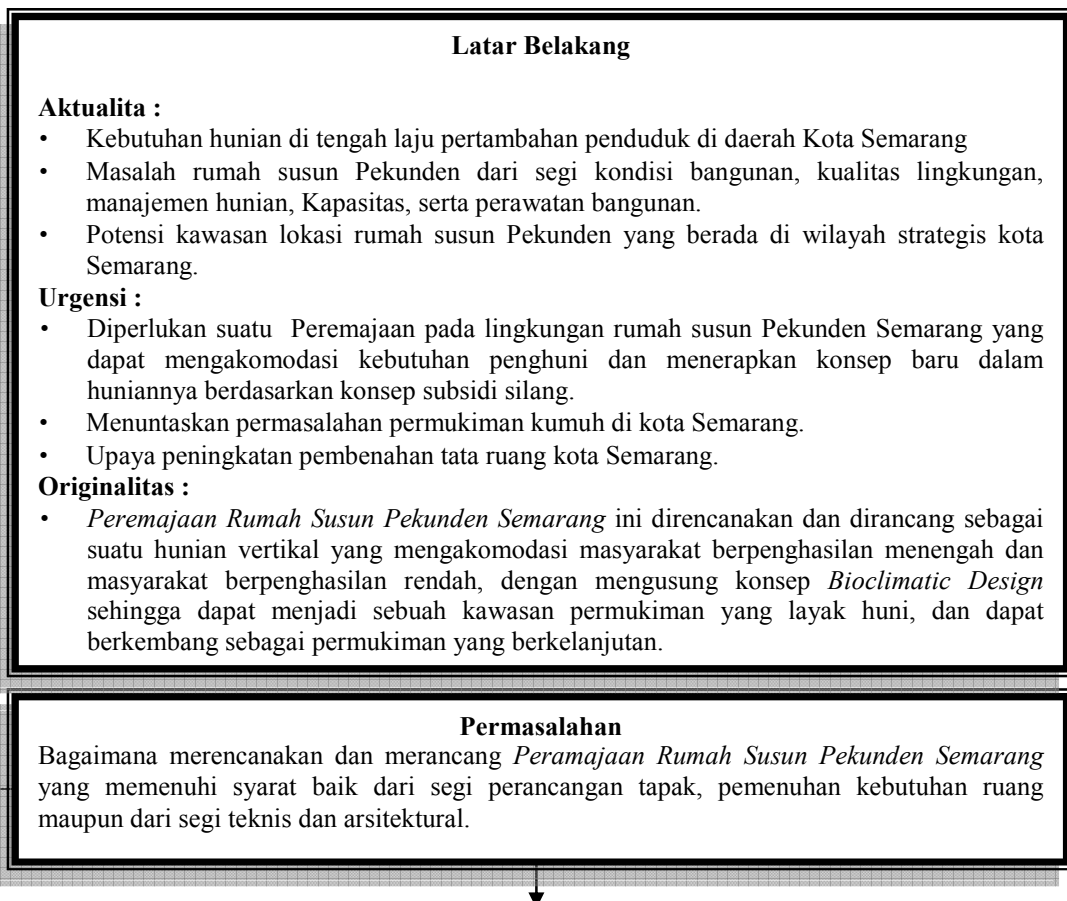
Membahas tentang konsep dan dasar perancangan yang berisi konsep perancangan, tapak terpilih dan rekapitulasi program ruang.

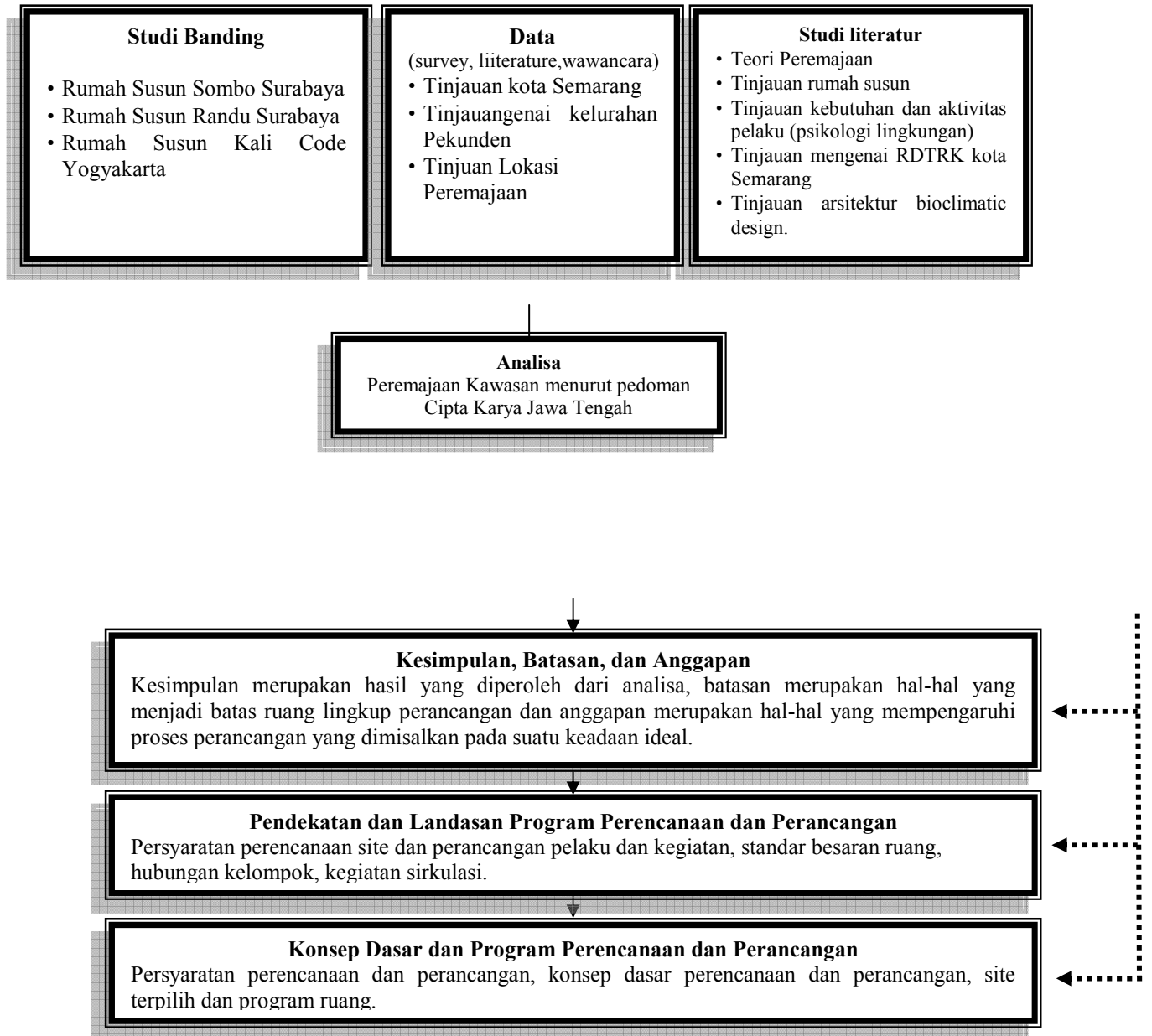
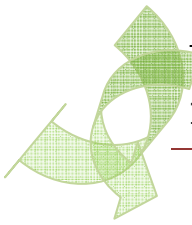
BAB VII PROGRAM PERENCANAAN DAN KONSEP DASAR PERANCANGAN ARSITEKTUR

Membahas tentang konsep dan dasar perancangan yang berisi konsep perancangan, tapak terpilih dan rekapitulasi program ruang.

BAB VIII PENGEMBANGAN GAGASAN JUDUL UNTUK STUDI PASAC SARJANA

1.7 Alur Pikir





Gambar 1 : Bagan Alur Pikir

Sumber : Analisa

