BAB I
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota merupakan hasil cipta, rasa, karsa dan karya manusia yang paling rumit sepanjang sejarah peradaban. Begitu banyak masalah bermunculan silih berganti, akibat pertarungan kepentingan berbagai pihak dengan latar belakang, visi, misi dan motivasi yang berbeda satu sama lain. Perkotaan di Indonesia sangat identik dengan beranekaragam masalah urban. Permasalahan tersebut diantaranya masalah kependudukan, masalah kemacetan lalu lintas, masalah permukiman, masalah lapangan pekerjaan, masalah penyediaan fasilitas-fasilitas lingkungan serta permasalahan lainnya yang menjadi ciri khas perkotaan (Budihardjo, 1997).

Salah satu permasalahan perkotaan yang sangat penting dan mendesak untuk segera diatasi adalah masalah permukiman dan perumahan. Keadaan perumahan di Indonesia saat ini masih jauh dari mencukupi, dilihat dari jumlah maupun kualitas / kondisi perumahan yang sebagian besar belum memenuhi persyaratan yang layak. Jumlah kekurangan lebih terasa di kota-kota besar karena adanya tingkat urbanisasi yang cukup tinggi. Perkembangan urbanisasi membawa masalah-masalah dalam bidang lapangan kerja, penyediaan fasilitas-fasilitas lingkungan dan perumahan. Kebutuhan rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar *(home needs)* bagi manusia setelah sandang dan pangan. Setiap individu manusia akan mengutamakan pemenuhan kebutuhan dasar daripada kebutuhan sekundernya. Begitu pula dengan kebutuhan akan rumah, setiap orang akan berusaha memenuhi kebutuhan akan rumah dalam setiap tingkat kehidupan masyarakat dengan memperhatikan selera dan kemampuan yang ada.

Permukiman di Kota Semarang dapat dikatakan cukup padat dilihat dari tingginya kebutuhan unit rumah tinggal dan kelangkaan tanah. Kota Semarang merupakan salah satu pusat pertumbuhan ekonomi dengan laju pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi di Indonesia. Pertambahan penduduk yang terjadi baik secara alamiah maupun melalui proses urbanisasi menyebabkan pertumbuhan pada permintaan rumah tinggal, hal ini mendorong pertumbuhan pembangunan perumahan-perumahan di Kota Semarang baik rumah sederhana, rumah tipe menengah hingga perumahan mewah. Lingkungan permukiman berkepadatan tinggi

di pusat kota disebabkan karena pertimbangan faktor kemudahan aksesibilitas dan kedekatan dengan tempat kerja. Kondisi tersebut terjadi karena pertimbangan efisiensi waktu, tenaga, dan biaya transportasi ke tempat kerja. Tidak terkecuali juga bagi para prajurit TNI AD Kodam IV/Diponegoro yang memiliki anggota sebanyak ± 31.756 orang yang terdiri dari 26.598 militer dan 5.158 PNS. Dan tercatat jumlah personil yang belum mendapat rumah dinas berjumlah ± 3.040 orang. Angka yang cukup tinggi dalam memberikan sumbangsih terhadap permasalahan permukiman di kota Semarang. Di lingkungan Kodam IV/Diponegoro sendiri timbul permasalahan mengenai konflik kepentingan rumah negara antara penghuni rumah negara (Purnawirawan dan Wredatama) dengan Satker di lingkungan Kemhan dan TNI sebagai pengelola, serta permasalahan tentang penerapan perundang-undangan yang berlaku kepada penghuni dikarenakan permasalahan ketidakpuasan pada kesejahteraan yang belum optimal yang diberikan oleh negara kepada penghuni rumah negara (Purnawirawan dan Wredatama).

Permasalahan rumah dinas / rumah negara yang berada di lingkungan Kementerian Pertahanan dan TNI tersebut sangat mencolok dan sempat *bomming* pemberitaannya di media cetak dan media elektronik, sehingga banyak menimbulkan pro dan kontra. Permasalahan itu timbul karena masih banyak anggota TNI dan PNS aktif yang belum mendapatkan atau menghuni rumah negara, sementara anggota TNI dan PNS yang telah pensiun tidak menyerahkan rumah yang dihuninya kepada satker atau ke institusi karena mereka beranggapan bahwa rumah negara tersebut bisa dimiliki secara diangsur, sementara pemerintah khususnya instansi Kemhan dan TNI bagi penghuni rumah negara setelah pensiun rumah tersebut harus dikembalikan karena diperuntukkan bagi personel yang masih aktif untuk menghuni sebagai pengganti anggota yang telah pensiun. Disisi lain pemerintah juga belum mampu membangun rumah negara untuk personel aktif yang belum memiliki rumah tinggal mengingat dana yang sangat terbatas dan sulitnya lahan.

Sebenarnya semua rumah dinas yang ada di lingkungan Kemhan dan TNI sudah diatur sesuai dengan peraturan yang berlaku, baik itu dengan peraturan pemerintah maupun dengan Keputusan Menteri atau dengan Surat Keputusan Panglima serta Surat Keputusan Kepala Staff masing-masing Angkatan, namun hal tersebut tetap tidak menemukan solusi yang terbaik akan tetapi malah

memperuncing konflik antara satker dengan para purnawirawan dan wredatama penghuni rumah negara, sampai akhirnya pemerintah harus turun tangan untuk mengatasi permasalahan rumah negara di lingkungan Kemhan dan TNI.

Membangun hunian vertikal merupakan salah satu solusi efektif untuk menyelesaikan masalah perumahan di tengah kelangkaan tanah di pusat kota. Selaras dengan itu pemerintah mengambil sikap melalui Keppres No.22/2006, yang berisi tentang Program Nasional "Rumah Susun 1000 Tower", dalam program ini ada 10 kota yang menjadi prioritas, yaitu Jakarta, Bandung, Semarang, Yogyakarta, Surabaya, Medan, Palembang, Batam, Makassar dan Banjarmasin.

Pembangunan perumahan ke atas merupakan pilihan yang tepat dan lebih menguntungkan dibandingkan pembangunan perumahan ke samping, karena mampu meminimalisir lahan yang semakin langka. Kita ketahui bersama bahwa lahan memiliki sifat terbatas yang artinya massanya tetap, berbanding terbalik dengan jumlah penduduk yang terus bertambah, sehingga dengan usaha pembangunan hunian vertikal ini diharapkan nantinya lahan yang tersisa dapat digunakan untuk fungsi yang lain. Oleh sebab itu dalam upaya mengatasi permasalahan penyediaan kebutuhan perumahan anggota TNI AD Makodam IV/Diponegoro, dilakukan melalui pengadaan perumahan siap huni berupa rumah susun sederhana sewa atau Rusunawa.

Rusunawa Kodam IV/Diponegoro dibangun dengan tujuan untuk mengatasi konflik kepentingan rumah Negara di lingkungan Kemhan dan TNI, khususnya mampu mengatasi permasalahan kebutuhan rumah Negara bagi anggota TNI dan PNS aktif Kodam IV/Diponegoro dengan solusi terhadap permasalahan kelangkaan tanah permukiman kota yang padat, dengan tetap memberikan kalayakan bagi para penghuni, baik secara kualitas maupun kuantitas yang diharapkan dapat meningkatkan kesejahteraan personil dengan pemenuhan kebutuhan perumahan bagi prajurit pada lokasi yang mudah dijangkau, aman, dekat fasilitas umum, pendidikan serta perkantoran Makodam IV/Diponegoro.

Penyediaan rumah merupakan salah satu bentuk kesejahteraan bagi TNI dan PNS. Tersedianya perumahan sebagai tempat tinggal yang layak sangat penting dan berpengaruh positif terhadap motivasi kerja, pelaksanaan tugas dan tanggung jawab pegawai (TNI dan PNS). Dengan adanya motivasi kerja yang tinggi maka pegawai tersebut akan menghasilkan kinerja yang tinggi / optimal sehingga dapat

mendukung keberhasilan tugas pokok dan fungsi organisasi. Disamping itu dalam lingkungan TNI, rumah negara disediakan bukan sekedar untuk tempat tinggal semata, tetapi berfungsi pula untuk kesiapsiagaan dan pemusatan kekuatan dalam rangka menunjang tugas pokok.

Diarahkan pada lokasi yang cukup potensial dikembangkan sebagai kawasan perumahan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) kota Semarang, program Rusunawa Kodam IV/Diponegoro dilokasikan di Jl. Perintis Kemerdekaan, Watugong Semarang (Jalan Raya Semarang – Solo) yang secara umum berada di komplek perumahan prajurit Diponegoro (Komplek Perumahan Wiratama) dan tepat berada di depan Makodam IV/Diponegoro.

Untuk menunjang program tersebut perlu adanya konsep mengenai hunian rumah susun yang disesuaikan dengan tipologi serta karakteristik penghuni yaitu penekanan pada identitas TNI AD yang merupakan prajurit Kodam IV/Diponegoro. Konsep hunian ini di antaranya :

1. Penerapan konsep di mana fasilitas penunjang kebutuhan tersedia di rumah susun sehingga penghuni tidak perlu melakukan perjalanan jauh untuk memperoleh pelayanan.
2. Ditetapkan dengan sistem kepemilikan *sewa.*
3. *Murah dan dapat dijangkau* dari segi finansial.
4. *Aksesible* terhadap tempat kerja.
5. Lokasinya *strategis, aman dan dekat* dengan fasilitas umum, pendidikan.
6. *Mengoptimalkan lahan* yang tersedia dengan fasilitas hunian, serta *meminimalkan cost* pembangunan dengan pemakaian material yang terjangkau tetapi tetap *berkualitas.*
7. Menyediakan hunian yang *efektif dan efisien* sesuai dengan tipologi dan karakteristik prajurit TNI AD sehingga juga dapat memberi warna pada lingkungan.
8. Desain yang tanggap secara aktif yaitu dengan penekanan desain Arsitektur Tropis yang mampu *merespon kondisi iklim mikro* di sekitarnya serta turut aktif dalam *mengurangi laju pemanasan global*.

1.2 Tujuan dan Sasaran

a. Tujuan

Tujuan dari pembahasan ini adalah menggali dan merumuskan dasar-dasar perencanaan Rusunawa Kodam IV/Diponegoro sebagai salah satu alternatif penyediaan hunian vertikal yang dapat dijangkau dari segi finansial, nyaman, aman, strategis, dekat fasilitas umum, pendidikan serta perkantoran Makodam IV/Diponegoro. Pendekatan desain Arsitektur Tropis yang tanggap terhadap kondisi iklim mikro merupakan salah satu alternatif mengurangi laju pemanasan global.

b. Sasaran

Sasaran yang hendak dicapai adalah menyusun dan merumuskan naskah Landasan Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) Rusunawa Kodam IV/Diponegoro sebagai landasan konseptual bagi perencanaan fisik "Rusunawa Kodam IV/Diponegoro Semarang".

1.3 Manfaat

Secara subyektif adalah guna memenuhi Tugas Akhir pada Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang dan selanjutnya menjadi acuan dalam perancangan grafis Rusunawa Kodam IV/Diponegoro.

Secara obyektif adalah memberikan pengetahuan masalah-masalah yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan rumah susun sebagai bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang berfungsi untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama bagi prajurit TNI AD dan PNS Kodam IV/Diponegoro serta mencoba untuk mengurangi permasalahan pemukiman pusat kota. Dan diharapkan dapat menjadi acuan bagi pihak-pihak yang membutuhkan dalam proses perencanaan dan perancangan Rusunawa sesuai dengan standar-standar yang telah ditetapkan tanpa meninggalkan kaidah-kaidah arsitektural.

1.4 Ruang Lingkup Pembahasan

a. Ruang Lingkup Subtansial

Ruang lingkup perencanaan dan perancangan Rusunawa Kodam IV/Diponegoro adalah suatu perencanaan dan perancangan rumah susun sederhana dengan sistem sewa (rusunawa) yang layak dan terjangkau serta

mampu menampung kegiatan penghuni dengan tingkat aksesibilitas yang tinggi terhadap tempat kerja.

b. Ruang Lingkup Spasial

Secara administratif, rencana tapak yang akan dipakai adalah berada di kota Semarang.

1.5 Metoda Pembahasan

Metode yang dipakai dalam penyusunan penulisan ini antara lain :

1. **Metode deskriptif**, yaitu dengan melakukan pengumpulan data. Pengumpulan data ditempuh dengan cara : studi pustaka / studi literatur, mencari data dari instansi terkait, wawancara dengan narasumber, observasi lapangan serta *browsing* internet.
2. **Metode dokumentatif**, yaitu mendokumentasikan data yang menjadi bahan penyusunan penulisan ini. Cara pendokumentasian data adalah dengan kamera digital.
3. **Metode komparatif**, yaitu dengan mengadakan studi banding terhadap Rusunawa.
4. **Metode Kuisioner,** yaitu suatu daftar berisikan rangkaian pertanyaan mengenai suatu permasalahan atau bidang yang akan diteliti. Untuk memperoleh data, kuisioner kemudian disebarkan kepada responden (orang-orang yang menjawab yang diselidiki).

Selanjutnya dari data-data yang telah terkumpul, dilakukan identifikasi dan analisa untuk memperoleh gambaran yang cukup lengkap mengenai karakteristik dan kondisi yang ada, sehingga dapat tersusun suatu Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur Rusunawa Kodam IV/Diponegoro.

1.6 Sistematika Pembahasan

Landasan Program Perencanaan dan Perancangan ini disusun dengan sistematika sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

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

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Berisi studi literatur berupa tinjauan rumah susun, tinjauan personil Kodam IV/Diponegoro, tinjauan rumah negara, tinjauan pendayagunaan rumah dinas TNI AD Kodam IV/Diponegoro, tinjauan arsitektur tropis serta studi banding.

BAB III DATA

Berisi tentang tinjauan Kota Semarang, tinjauan Kecamatan Banyumanik dan tinjauan Kelurahan Pudak Payung.

BAB IV KESIMPULAN, BATASAN DAN ANGGAPAN

Berisi tentang kesimpulan, batasan dan anggapan dalam Perencanaan dan Perancangan Rusunawa Kodam IV/Diponegoro.

BAB V PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Berisi tentang pendekatan dalam program perencanaan dan perancangan, meliputi pendekatan aspek fungsional (pendekatan pelaku, pendekatan aktivitas, pendekatan kebutuhan ruang, pendekatan program ruang), aspek kontekstual, teknis, kinerja dan arsitektural.

BAB VI PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Berisi tentang program perencanaan yang meliputi program ruang, lokasi dan tapak serta konsep perancangan bangunan yang meliputi penekanan desain yang digunakan, konsep struktur dan utilitas bangunan.

1.7 Alur Pikir

LATAR BELAKANG

AKTUALITA

- Semakin meningkatnya kebutuhan lahan di perkotaan untuk hunian, tetapi ketersediaan lahan di perkotaan yang semakin sempit (terbatas).
- Konflik rumah dinas di lingkungan Kementrian Pertahanan dan TNI.
- Hunian vertikal merupakan suatu solusi penyelesaian masalah perumahan di tengah kelangkaan tanah di pusat kota.
- Himbauan Pemerintah Keppres No.22/2006 tentang Program Nasional "Rumah Susun 1000 Tower" dan Semarang menjadi salah satu dari 10 kota yang menjadi prioritas program ini.

URGENSI

- Mengatasi Konflik rumah dinas di lingkungan Kementrian Pertahanan dan TNI dengan memenuhi kebutuhan rumah negara bagi anggota TNI dan PNS aktif Kodam IV/diponegoro dengan solusi terhadap kelangkaan lahan di perkotaan.

ORIGINALITAS

Perlu adanya sarana hunian bagi prajurit Kodam IV/Diponegoro dengan konsep hunian rumah susun yang disesuaikan dengan tipologi penghuni, karakteristik serta kondisi lingkungan sekitarnya. Konsep hunian ini di antaranya :

1. Penerapan konsep di mana fasilitas penunjang kebutuhan tersedia di rumah susun sehingga penghuni tidak perlu melakukan perjalanan jauh untuk memperoleh pelayanan.
2. Ditetapkan dengan sistem kepemilikan sewa.
3. Murah dan dapat dijangkau dari segi finansial.
4. Aksesibel terhadap tempat kerja.
5. Lokasinya strategis, aman dan dekat dengan fasilitas umum, pendidikan.
6. Mengoptimalkan lahan yang tersedia dengan fasilitas hunian, serta meminimalkan cost pembangunan dengan pemakaian material yang terjangkau tetapi tetap berkualitas.
7. Menyediakan ruang hunian yang efektif dan efisien sesuai dengan tipologi dan karakteristik TNI AD sehingga juga dapat memberi warna pada lingkungan.
8. Desain yang tanggap secara aktif yaitu dengan penekanan desain Arsitektur Tropis yang mampu merespon kondisi iklim mikro di sekitarnya serta turut aktif dalam mengurangi laju pemanasan global.

Studi Pustaka :
- Landasan teori
- Standar perencanaan dan perancangan rumah susun beserta fasilitasnya

Studi Lapangan :
- Tinjauan Kota Semarang
- Tinjauan Kodam IV Diponegoro Semarang
- Kondisi tapak

Studi Banding :
- Rusunawa Kodam Jaya
- Rusunawa Kodam Brawijaya
- R. Kaligawe & Bandarharjo

Kompilasi data dengan studi pustaka sehingga didapat permasalahan serta masukan dari studi banding dan prajurit TNI serta PNS Kodam IV/Diponegoro merupakan calon konsumen Rusunawa Kodam IV/Diponegoro

Konsep Dasar dan Program Perencanaan dan Perancangan Rusunawa Kodam IV/Diponegoro

feed back