

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota Semarang merupakan ibukota provinsi Jawa Tengah. Sebagai kota terbesar di provinsi Jawa Tengah, Kota Semarang menjadi sasaran kegiatan pembangunan oleh pemerintah. Pembangunan dalam berbagai bidang/aspek ini tumbuh seiring dengan pertumbuhan penduduk di dalamnya. Semakin banyak manusia yang ditampung dalam suatu kota, semakin banyak juga kebutuhan ruang untuk berbagai macam aktivitasnya didukung oleh bangunan fisik dan infrastruktur yang memadai.

Penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman dengan berbagai aspek permasalahannya sebagaimana diamanatkan dalam UU Nomor 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman dilaksanakan sebagai satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya dalam kerangka mendukung ketahanan nasional, mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup dan meningkatkan kualitas kehidupan manusia Indonesia dalam berkeluarga, bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara. Perumahan dan permukiman, selain merupakan salah satu kebutuhan dasar, juga mempunyai fungsi yang strategis sebagai pusat pendidikan keluarga, pembinaan generasi muda, tempat persemaian budaya, serta barang modal (*capital goods*).

Kebutuhan ruang untuk hunian menjadi suatu kebutuhan primer yang harus diakomodir oleh suatu kota. Selama ini pembangunan permukiman secara horizontal, seperti *landed house*, telah berdampak berkurangnya lahan yang tersedia untuk kegiatan pembangunan lebih lanjut. Padahal pertumbuhan penduduk Kota Semarang terus meningkat dan berbanding lurus dengan kebutuhan rumah tinggal. Pusat kota sebagai *Central Business District* semakin padat oleh bangunan komersial dan perkantoran. Pasokan lahan di pusat kota pun semakin minim. Akibatnya pembangunan merambah daerah pinggiran kota/*suburban*. Hal ini disebut juga dengan *urban sprawl*.

Permasalahan dalam pembangunan permukiman adalah satunya adalah pertumbuhan/pengembangan kawasan yang tidak sesuai dengan RTRW. Hal ini ditunjukkan dengan pembangunan yang menyebar ke segala penjuru kota pada lokasi-lokasi yang kurang mempertimbangkan aspek aksesibilitas dan keterpaduannya dengan lingkungan sekitarnya, termasuk pelayanan atau tersedianya sarana prasarana yang mendukung kawasan permukiman yang layak huni. Lokasi hunian yang tidak memperhatikan jarak tempuh dengan lokasi mata pencaharian tentu akan berpengaruh pada biaya transportasi yang dibutuhkan.

Pembangunan yang terjadi dewasa ini cenderung bersifat sementara, yang dimaksud adalah hanya mengakomodasi kebutuhan di masa sekarang, tidak memproyeksikan kebutuhan jangka panjang. Pembangunan hanya sebatas pencapaian target kuantitas unit hunian dan tidak berkaitan dengan aspek kualitas permukiman dan lingkungannya. Masih sering kita temui belum diperhatikannya aspek keserasian lingkungan dalam rangka mengakomodasi kebutuhan kohesi sosial melalui penerapan lingkungan hunian berimbang termasuk upaya pengendalian alih fungsi lahan.

Konsep keberlanjutan dalam kegiatan pembangunan, atau *sustainable development*, di wilayah perkotaan menjadi isu yang sedang marak dan sangat penting untuk diperhatikan. Dalam pembangunan yang akan datang perlu menyiasati banyak hal, misalnya bagaimana cara memanfaatkan lahan seefektif mungkin untuk mengakomodasi suatu kebutuhan secara mandiri dan berjangka panjang. Ketika konsep *sustainable development* diterapkan dalam kawasan permukiman dikenal pula istilah *sustainable human settlement*.

Pada kontes permasalahan perumahan dan permukiman, rumah susun menjadi alternatif solusi yang dapat memenuhi konsep keberlanjutan. Rumah susun merupakan salah satu bentuk hunian vertikal. Dengan luasan tertentu, jumlah unit yang terbangun lebih banyak, penggunaan luas lahan akan dirasa lebih efisien dalam penggunaan lahan sehingga luasan selebihnya dapat dimanfaatkan untuk kebutuhan lain yang mendukung kualitas hunian, misal sarana dan prasarana (fasilitas umum dan sosial).

Dalam mendukung kegiatan Pemerintah Kota Semarang dalam menyediakan rumah tinggal bagi penduduknya, KORPRI Kota Semarang, yaitu sebuah wadah organisasi non-pemerintah bagi pegawai di lingkup Kota Semarang, turut serta melaksanakan pembangunan permukiman dalam rangka menyejahterakan anggotanya. Adalah berupa Perumahan KORPRI, program penyediaan rumah hunian yang sasaran penggunaannya merupakan anggota KORPRI dengan kisaran gaji yang telah ditentukan yang belum memiliki rumah tinggal pribadi. Untuk pembangunan selanjutnya yang diwacanakan, KORPRI Kota Semarang merencanakan program pembangunan perumahan dan rumah susun untuk anggota-anggotanya yang sudah terdaftar untuk menempati kawasan permukiman tersebut.

Terkait dengan perencanaan dan perancangan rusunami KORPRI di Kota Semarang pada program-program pembangunan perumahan sebelumnya, KORPRI belum pernah melaksanakan pembangunan suatu perumahan permukiman dalam bentuk rumah susun sehingga diharapkan program ini dapat menjadi percontohan bagi pembangunan perumahan KORPRI di daerah lain. Karena konsep permukiman model rumah susun adalah salah satu solusi dalam menyikapi permintaan jumlah rumah hunian yang dihadapkan dengan keterbatasan dan mahalnnya harga tanah di pasaran.

Rumah susun sederhana milik adalah rumah susun sederhana yang penghuni di setiap unitnya memiliki hak milik atas unit yang ditinggalinya. Sasaran penghuni yang terdaftar di KORPRI didominasi oleh keluarga dengan usia produktif dari golongan ekonomi menengah ke bawah. Sehingga untuk memperoleh kepemilikan atas unit rumah yang ditawarkan dapat diproses dengan mengangsur uang muka dan pelunasan dengan jangka waktu tertentu dan ketentuan lainnya yang sudah disyaratkan dari pihak KORPRI.

Yang dibutuhkan oleh calon penghuni tidak hanya unit rumah yang terdapat kamar tidur, kamar mandi, tempat cuci-jemur, dapur dan ruang makan, atau ruang-ruang multifungsi lainnya. Ruang komunal, ruang terbuka hijau, area bermain dan belajar anak, tempat ibadah, area parkir, dan fasilitas penunjang lainnya pun terakomodir di dalamnya. Dengan tersedianya fasilitas sosial dan fasilitas umum di dalam/sekitar kawasan permukiman tersebut, aksesibilitas tinggi, dan menerapkan teknologi bangunan yang ramah lingkungan merupakan perihal yang mendukung konsep *sustainable settlement*, yang mana aspek sosial, ekonomi, dan ekologi sangat diperhatikan.

Kesejahteraan dan pemerataan yang diwujudkan tidak hanya untuk mendapatkan kawasan yang layak huni, namun juga menciptakan masyarakat permukiman yang sehat dan terintegrasi dengan baik. Dengan adanya Rumah Susun Sederhana Milik Korpri Kota Semarang diharapkan dapat menjadi pilihan hunian yang solutif akan permasalahan kebutuhan rumah tinggal sekaligus menciptakan masyarakat yang terkondisi dalam aspek sosial, ekonomi, dan lingkungannya.

1.2 Tujuan dan Sasaran

1.2.1 Tujuan

Memperoleh landasan program perencanaan dan perancangan untuk memperoleh keluaran berupa desain yang kreatif dan inovatif mengenai Rumah Susun Sederhana Milik KORPRI Kota

Semarang yang berfungsi sebagai wilayah permukiman milik KORPRI Kota Semarang yang ditujukan untuk anggotanya dengan menekankan konsep keberlanjutan di kawasan permukiman.

1.2.2 Sasaran

Terwujudnya suatu langkah dalam pembuatans ebuah permukiman berupa Rumah Susun Sederhana Milik KORPRI Kota Semarang berdasarkan atas aspek-aspek panduan perencanaan dan perancangan arsitektur, seperti program ruang, pemilihan tapak, konsep dan penekanan dalam desan, dsb.

1.3 Manfaat

1.3.1 Subjektif

Untuk memenuhi persyaratan dalam menempuh tahap awal Tugas Akhir di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang yang kemudian menjadi acuan dalam melanjutkan dalam tahapan berikutnya.

1.3.2 Objektif

Bermanfaat untuk memeperoleh wawasan dan pemahaman tambahan mengenai Rumah Susun Sederhana Milik KORPRI Kota Semarang untuk proposal Tugas Akhir yang diajukan, agar bermanfaat bagi yang membutuhkan.

1.4 Ruang Lingkup Pembahasan

1.4.1 Ruang Lingkup Spasial

Ruang lingkup pembahasan pada studi di Kota Semarang, Jawa Tengah sebagai sebuah kota yng cukup berkembang sekaligus memiliki potensi serta masalah yang berhubungan dengan permukiman. Meliputi aspek kontekstual tapak terpilih dengan memperhatikan potensi, kendala, dan prospek bagi berdirinya rumah susun.

1.4.2 Ruang Lingkup Substansial

Ruang lingkup pada penyusunan studi ini adalah pembahasan mengenai perencanaan dan perancangan Rumah Susun Sederhana Milik KORPRI Kota Semarang, sebagai wilayah permukiman yang ditujukan untuk anggota KORPRI yang belum mempunyai rumah tinggal pribadi, sebagai alternatif pembangunan lingkungan hunian milik KORPRI Kota Semarang dengan menekankan konsep berkelanjutan berdasarkan disiplin ilmu arsitektur.

1.5 Metode Pembahasan

Pembahasan dilakukan dengan menggunakan metode deskriptif, yaitu dengan mengumpulkan, memaparkan, mengompiasi, dan menganalisis data sehingga diperoleh suatu pendekatan program perencanaan dan perancangan untuk selanjutnya digunakan dalam penyusunan progrm dan konsep dasar perencanaan dan perancangan.

Adapun metode yang dipakai dalam penyusunan penulisan ini adalah sebagai berikut.

- a. Metode deskriptif, yaitu dengan melakukan pengumpulan data. Pengumpulan data ditempuh dengan cara studi pustaka/studi literatur, data dari instansi terkait, wawancara dengan narasumber, observasi lapangan, serta hasil *browsing internet*.
- b. Metode dokumentatif, yaitu dengan mendokumentasikan data yang menjadi bahan penyusunan penulisan ini. Cara pendokumentasian data adalah dengan memperoleh gambaran visual dari foto-foto yang dihasilkan.
- c. Metode komparatif, yaitu dengan mengadakan studi banding terhadap objek sejenis/setara yang sudah ada.

Dari data-data yang telah terkumpul, dilakukan identifikasi dan analisis untuk memperoleh gambaran yang cukup lengkap mengenai karakteristik dan kondisi yang ada, sehingga dapat tersusun suatu Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Rumah Susun Sederhana Milik KORPRI Kota Semarang.

1.6 Sistematika Pembahasan

Kerangka bahasan laporan perencanaan dan perancangan Tugas Akhir dengan judul Rumah Susun Sederhana Milik KORPRI Kota Semarang dengan Penekanan Konsep *Sustainable Settlement* adalah sebagai berikut.

BAB I PENDAHULUAN

Berisikan latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat, ruang lingkup, metode, dan sistematika pembahasan yang mengungkapkan permasalahan secara umum serta alur pikir dalam menyusun Landasan Program Perencanaan dan Perancangan (LP3A).

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Membahas literatur tentang tinjauan konsep *sustainable settlement*, tinjauan rumah susun sederhana milik, serta tinjauan teoritis mengenai standar-standar perancangan ruang, serta tinjauan studi banding dan referensi.

BAB III TINJAUAN KOTA SEMARANG

Membahas tentang tinjauan Kota Semarang berupa data-data fisik dan nonfisik, seperti letak geografi, luas wilayah, kondisi topografi, iklim, demografi, serta kebijakan tata ruang wilayah di Kota Semarang. Selain itu, terdapat juga pembahasan mengenai perkembangan permukiman dan permasalahannya di Kota Semarang, dan hal-hal yang mendukung pembangunan Rumah Susun Sederhana Milik KORPRI Kota Semarang.

BAB IV KESIMPULAN, BATASAN, DAN ANGGAPAN

Berisi tentang kesimpulan, batasan, dan anggapan yang berdasarakan studi literatur dan studi lapangan terkait perencanaan dan perancangan Rumah Susun Sederhana Milik KORPRI Kota Semarang.

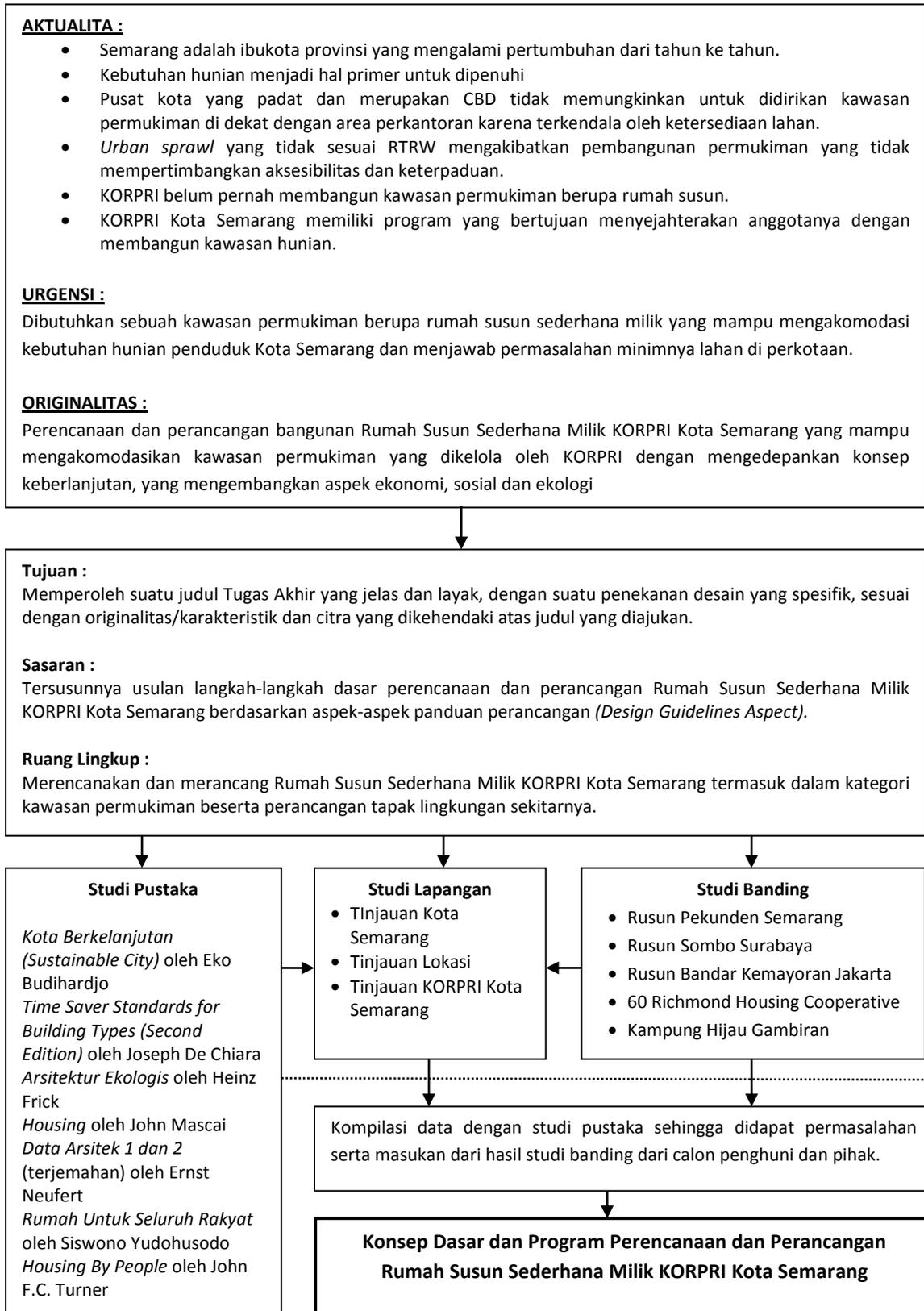
BAB V PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN RUMAH SUSUN SEDERHANA MILIK KORPRI KOTA SEMARANG

Berisi tentang kajian/analisis perencanaan dan perancangan yang pada dasarnya berkaitan dengan pendekatan aspek fungsional, aspek kinerja, aspek teknis, aspek kontekstual, dan aspek visual arsitektural.

BAB VI PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN RUMAH SUSUN SEDERHANA MILIK KORPRI KOTA SEMARANG

Membahas konsep, program, dan persyaratan perencanaan dan perancangan arsitektur untuk Rumah Susun Sederhana Milik KORPRI Kota Semarang dengan penekanan konsep *sustainable settlement*.

1.7 Alur Pikir



Gambar 1.1 Diagram Alur Pikir
Sumber : Pemikiran Penulis, 2013