

## Bab I Pendahuluan

### 1.1. Latar belakang

Dalam menghadapi era pasar bebas Internasional, masyarakat Indonesia dituntut untuk kreatif dalam segala bidang sehingga tidak tertinggal dari negara-negara lain. Bangsa Indonesia yang memiliki kekayaan sumber daya alam dan sumber daya manusia yang melimpah harus mampu untuk memanfaatkan dan menggali potensi-potensi tersebut sehingga mampu bersaing dengan negara lain dalam pasar internasional. Dengan adanya Undang-Undang No. 22 Tahun 1999 tentang Otonomi Daerah, Pemerintah Daerah diharuskan dapat mengembangkan potensi yang mampu untuk melaksanakan pemerintahannya sendiri, salah satunya Pemerintah Kota Tegal.

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik kota Tegal tahun 2012 Kota Tegal memiliki luas wilayah 39,68 km<sup>2</sup> sekitar 11% dari luas provinsi Jawa Tengah dan jumlah penduduk pada tahun 2012 tercatat sebanyak 243.730 jiwa. Angka ini mengalami kenaikan dari tahun sebelumnya dengan angka pertumbuhan penduduk 0,84 %. Angka yang relatif lebih besar dibandingkan dengan tahun sebelumnya. Sejalan dengan hal tersebut, kenaikan jumlah penduduk Kota Tegal sebanyak 2.020 jiwa.

Letak Kota Tegal yang sangat strategis karena terletak pada persimpangan jalur pantura (pantai utara Jawa), yaitu : jalur menuju Cirebon, Jakarta dan Bandung, jalur menuju Purwokerto dan Cilacap, serta jalur menuju Semarang, Surabaya dan Solo. Kondisi seperti inilah yang membentuk Kota Tegal sebagai suatu kota transit yang memiliki mobilitas perekonomian yang cukup tinggi di jalur pantura. Untuk itu, pemerintah Kota Tegal memiliki ide untuk mengembangkan Kota Tegal tidak hanya sebagai kota transit saja tetapi juga mampu untuk menjadi kota dagang yang mampu mengangkat perekonomian masyarakat kota Tegal dan sekitarnya serta mampu menjadi medan magnet dan menjadi kota andalan bagi masyarakat Jawa Tengah bagian barat.

Pesatnya pertumbuhan ekonomi di kota Tegal terutama jalur Pantura (Pantai Utara) ini, kini banyak memunculkan masyarakat kelas atas baru. Seperti diketahui, usaha kecil dan menengah seperti: industri logam rumahan, kerajinan batik Tegal tumbuh sangat pesat, dan produksi teh nasional 70 persen dipasok dari Tegal, sehingga membuat pertumbuhan ekonomi wilayah Tegal dan sekitarnya dari waktu ke waktu terus meningkat secara signifikan. Hal ini tentu saja akan berpengaruh pada meningkatnya kebutuhan akan sandang, pangan dan papan.

Kota Tegal telah mengalami banyak sekali kemajuan dalam berbagai bidang yang menjadikan semakin tingginya tingkat pemenuhan kebutuhan masyarakat. Salah satu kebutuhan dasar masyarakat yang paling banyak dibutuhkan adalah kebutuhan akan papan. Disisi yang lain, pemukiman yang dibangun oleh pemerintah daerah tidak berjalan seimbang dengan jumlah masyarakat yang membutuhkannya, sehingga masih sangat banyak masyarakat yang membutuhkan pemukiman yang layak huni dan sesuai dengan kelas sosialnya. Penataan Ruang Dikota Tegal berdasarkan Perda Kota Tegal No 2 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah

(RTRW) Kota Tegal tahun 2004 – 2014 luas penggunaan lahan untuk perumahan dan pengembangannya hingga tahun 2014 ini seluas 1.954,2 Ha.

Belakangan ini muncul suatu bentuk perumahan baru yang sedang berkembang di kota-kota besar dengan label “Town House”. Seperti hasil survey yang dilakukan oleh Tabloid Rumah, perumahan dengan label Town House ini pada umumnya berbentuk perumahan kecil dengan luas area kurang dari 5000 m<sup>2</sup> terdiri dari 10-30 unit rumah bertingkat (biasanya dua atau tiga lantai) yang terletak di dalam atau dekat dengan kota dan beberapa diantaranya dilengkapi dengan fasilitas umum yang digunakan bersama. Town House dapat menjadi solusi alternatif dari permasalahan masyarakat perkotaan pada umumnya akan kebutuhan sebuah hunian. Untuk mendirikan sebuah Town House tidak diperlukan lahan yang sangat luas, karena sebuah perumahan town house hanya terdiri dari beberapa unit rumah, sehingga memungkinkan town house didirikan di wilayah perkotaan yang semakin hari semakin sedikit lahan kosong yang tersedia. Letak town house yang tetap berada di dalam atau pinggiran kota memudahkan akses penghuninya ke lokasi kegiatan mereka yang berada di dalam kota.

Dengan semua hal yang ditawarkan oleh town house dan seiring dengan menyempitnya lahan kosong ditengah kota, town house yang berisikan puluhan rumah yang indah dipandang, diprediksi akan menjadi tren hunian masa depan. Hal tersebut akan membuat perumahan dengan bentuk town house menjadi populer dan terus berkembang, serta permintaan masyarakat di perkotaan akan town house pun kian meningkat. Perkembangan town house inilah yang kemudian menjadikan town house juga dapat menjadi sebuah investasi.

Sementara itu, isu pemanasan global dan krisis energi masih memanas di segala bidang kehidupan tidak kalah penting untuk dibahas. Tidak terkecuali dalam perkembangan bidang arsitektur saat ini. Berbagai upaya terus dilakukan untuk menghambat krisis energi dunia. Untuk itu, setidaknya, bentuk arsitektur bangunan harus memberi respon. Salah satunya adalah merancang bangunan yang hemat energi agar terwujud usaha meminimalkan penggunaan energi tanpa membatasi atau merubah fungsi bangunan, kenyamanan, maupun produktivitas penghuninya. Hal inilah yang melatar belakangi penulis untuk mengajukan judul tugas akhir berupa town house di kota tegal dengan penekanan desain green arsitektur.

## 1.2. Tujuan dan Sasaran

### 1.2.1. Tujuan

Tujuan penyusunan LP3A yang ingin dicapai adalah menelaah dan merumuskan masalah–masalah yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan “Town House” di Kota Tegal dengan penekanan desain Green Architecture melalui studi literature dan observasi lapangan.

### 1.2.2. Sasaran

Sasaran dari analisis atau kajian LP3A ini adalah tersusunnya usulan langkah-langkah pokok (proses dasar) perencanaan dan perancangan Tegal Town House yang ditujukan untuk keluarga golongan menengah atas yang membutuhkan hunian alternatif baru

yang menyediakan fasilitas bersama yang rekreatif sekaligus sebagai sarana berinteraksi sosial.

### 1.3. Manfaat

#### 1.3.1. Subyektif

Untuk memenuhi salah satu persyaratan mengikuti Tugas Akhir di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang yang nantinya digunakan sebagai pegangan dan pedoman dalam perancangan Town House di Kota Tegal

#### 1.3.2. Obyektif

Diharapkan dapat bermanfaat sebagai tambahan pengetahuan dan pengembangan wawasan bagi mahasiswa yang mengajukan Tugas Akhir, Maupun pembaca mengenai program perencanaan dan perancangan arsitektur terkait Town House.

### 1.4. Ruang lingkup

Lingkup pembahasan dari landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur ini menitik beratkan pada hal-hal yang berkaitan dengan disiplin ilmu Arsitektur terkait bangunan Town House, sedangkan hal-hal diluar disiplin ilmu Arsitektur yang mempengaruhi, melatarbelakangi dan mendasari faktor-faktor perancangan akan dibatasi, dipertimbangkan atau diasumsikan tanpa dibahas secara mendalam.

### 1.5. Metode Pembahasan

#### 1.5.1. Metode Deskriptif

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 browsing internet.

#### 1.5.2. Metode Dokumentatif

Metode dokumentatif, yaitu mendokumentasikan data yang menjadi bahan penyusunan penulisan ini. Cara pendokumentasian data adalah dengan memperoleh gambar visual dari foto-foto yang di hasilkan.

#### 1.5.3. Metode Komparatif

Yaitu dengan mengadakan studi banding terhadap bangunan Town House di suatu kota atau negara yang sudah ada.

## 1.6. Sistematika pembahasan

Laporan ini disusun melalui urutan – urutan pembahasan yang disajikan secara sistematis sehingga dapat mempermudah langkah – langkah didalam penyusunan, adapun urutan pembahasannya adalah sebagai berikut :

### **Bab I. PENDAHULUAN**

Berisi tentang latar belakang yang berhubungan dengan berbagai alasan dibangunnya “ **Town House di Kota Tegal**” latar belakang ini kemudian diikuti dengan penjelasan – penjelasan lain berupa , tujuan dan sasaran, manfaat, lingkup pembahasan, metode pembahasan, serta alur pikir.

### **Bab II. TINJAUAN PUSTAKA**

Berisi tinjauan tentang teori perencanaan dan perancangan yang didapatkan dari berbagai sumber mengenai Town House berikut dengan studi banding.

### **Bab III. DATA**

Membahas tentang lokasi perencanaan dan perancangan, mencakup tinjauan fisik dan non fisik , serta tinjauan tapak terpilih.

### **Bab IV. PENDEKATAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR**

Berisi tentang dasar – dasar pendekatan dan analisis untuk menentukan program perencanaan dan perancangan yang mengacu pada aspek aspek fungsional, kontekstual, kinerja, teknis, dan arsitektural.

### **Bab V. KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR**

Membahas mengenai hasil program ruang perencanaan dan perancangan Town House, penekanan desain, utilitas yang akan diterapkan, tapak terpilih, serta pengertian dan prinsip-prinsip pokok penekanan desain.

1.7 Alur Pikir

**LATAR BELAKANG**

**AKTUALITA**

- Hunian merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang selalu mengalami peningkatan namun ketersediaan akan lahan di perkotaan yang semakin sempit.
- Pemukiman yang dibangun oleh pemerintah daerah tidak berjalan seimbang dengan jumlah masyarakat yang membutuhkannya, sehingga masih sangat banyak masyarakat yang membutuhkan pemukiman yang layak huni dan sesuai dengan kelas sosialnya.
- Pesatnya pertumbuhan perekonomian di kota Tegal dibidang industri, pariwisata dan perdagangan banyak memunculkan masyarakat kelas atas baru
- Dengan kemajuan dalam berbagai bidang yang menjadikan semakin tingginya tingkat pemenuhan kebutuhan masyarakat terutama kebutuhan akan papan.
- Town house merupakan salah satu alternatif hunian pintar yang terbukti efisien untuk daerah perkotaan dengan semakin sempitnya lahan yang mengharuskan pemanfaatan lahan yang maksimal

**URGENSI**

Dibutuhkannya alternatif hunian yang dekat dengan pusat kota sehingga dapat mengakomodasi kegiatan masyarakat perkotaan dengan intensitas kesibukan yang tinggi sekaligus mengatasi kebutuhan hunian yang terus meningkat sedangkan di sisi lain lahan yang ada sangat terbatas.

**ORIGINALITAS**

Merencanakan dan merancang sebuah perumahan dengan tipe Town House beserta sarana dan prasarana pendukungnya sebagai salah satu hunian yang aman, nyaman dan layak. Dapat menjadi suatu citra hunian yang dapat mengakomodasi segala aktifitas penggunaannya dengan mengusung konsep Green Arsitektur.

