



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA DI KELURAHAN KALIGAWA
KOTA SEMARANG**

TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana

**SIGIT RIANTO
NIM. 21020111120008**

**FAKULTAS TEKNIK
JURUSAN ARSITEKTUR**

**SEMARANG
SEPTEMBER 2015**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas Akhir ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.

NAMA : Sigit Rianto

NIM : 2020111120008

Tanda Tangan : 

Tanggal : 5 Oktober 2015

HALAMAN PENGESAHAN

Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) ini diajukan oleh:

Nama : Sigit Rianto

NIM : 21020111120008

Jurusan/Program Studi : Teknik Arsitektur/S1-Teknik Arsitektur

Judul : Rumah Susun Sederhana Sewa di Kelurahan Kaligawe Kota Semarang

Telah berhasil dipertahankan dihadapan Tim Penguji dan diterima sebagai persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana/S1 pada Jurusan/Program Studi Teknik Arsitektur, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.


TIM PENGUJI

Pembimbing I : Ir. Abdul Malik, MSA.
NIP. 195608181986031005



(.....)

Pembimbing II : Bharoto, S.T., M.T.
NIP. 197306161999031001



(.....)

Penguji : Dr. Ir. Erni Setyowati, M.T.
NIP. 196704041998022001




(.....)

Semarang, 5 Oktober 2015

Ketua Jurusan Teknik Arsitektur

Ketua Program Studi S1-Teknik Arsitektur



Edward Endrianto P., S.T., M.T., Ph.D.
NIP. 197402231997021001



Prof. Ir. Totok Roesmanto, M.Eng.
NIP. 195205051980111001

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika Universitas Diponegoro, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Sigit Rianto
NIM : 21020111120008
Jurusan/Program Studi : Teknik Arsitektur/S1-Teknik Arsitektur
Fakultas : Teknik
Jenis Karya : Tugas Akhir

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Diponegoro **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*None-exclusive Royalty Free Right*) atas tugas akhir saya yang berjudul:

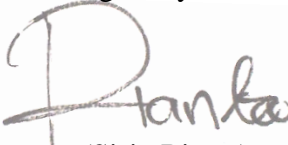
Rumah Susun Sederhana Sewa di Kelurahan Kaligawe Kota Semarang

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti/Noneksklusif ini Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang
Pada Tanggal : 5 Oktober 2015

Yang menyatakan


(Sigit Rianto)

ABSTRAK

Tingginya harga lahan menyulitkan kalangan masyarakat berpendapatan rendah untuk memperoleh perumahan formal yang layak sebagai tempat tinggal. Oleh karenanya, kaum miskin membangun rumah secara swadaya di lahan milik negara maupun instansi negara yang tidak diperuntukkan untuk bermukim dengan kemampuan ekonomi yang ada kadarnya. Rumah-rumah tersebut kemudian tumbuh menjadi sebuah permukiman masyarakat yang berkembang secara sporadis dan biasanya memiliki pola pembangunan yang tidak teratur dan biasa disebut sebagai permukiman informal. Seperti halnya warga yang tinggal di bantaran sungai kanal banjir timur di Kecamatan Gayamsari Kota Semarang yang merupakan area permukiman liar terbesar di bantaran sungai kanal banjir timur. Memang warga yang tinggal di kawasan ilegal merupakan pelanggaran dan pemerintah kerap melakukan penggusuran, tanpa adanya solusi bagi mereka selanjutnya. Seharusnya, pemerintah bisa mengakomodasi hal ini dengan melakukan relokasi ke kawasan yang sesuai. Dengan penyediaan lahan tersebut, pemerintah bisa membangun suatu kawasan tempat tinggal terpadu berbentuk vertikal (rumah susun) untuk disewakan kepada mereka. Namun, pembangunan rusun tersebut juga harus

Masyarakat lapisan bawah tidak mudah menempati rumah hunian bersusun. Masyarakat berpenghasilan rendah ini biasa hidup secara out-door living (Haryono, 2007). Berbeda dengan masyarakat kelas atas yang lebih bersifat individualis, masyarakat berpenghasilan rendah memiliki pola hidup komunal. Berdasarkan kenyataan, bahwa masyarakat golongan ini sebelumnya telah menjalani corak kehidupan tertentu berdasarkan keadaan sosial-ekonomi mereka di dalam lingkungan khusus dan akhirnya membentuk tingkah laku tertentu pula. Maka, corak seperti ini pula yang harus mendasari pendekatan perancangan yang akan dilakukan. Kebiasaan sehari-hari, cara hidup sehari-hari, cara berinteraksi, cara berkomunikasi, cara hidup bertetangga, dan sebagainya ini, merupakan nilai-nilai hidup yang khas, kompleksitas yang mengandung nilai-nilai sosial yang positif.

Kata Kunci: Rumah Susun, Komunal, Permukiman Informal, Semarang.

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji dan syukur kehadirat Allah SWT, bahwa dengan segala rahmat dan karunia-Nya penulis diberkati kekuatan dan pemikiran dalam menyelesaikan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur dengan judul Rumah Susun Sederhana Sewa di Kelurahan Kaligawe Kota Semarang. Tulisan ini penulis susun guna memenuhi salah satu syarat untuk meraih gelar Sarjana Teknik di Jurusan Arsitektur Universitas Diponegoro dan sebagai acuan pada tahapan Studio Perancangan Tugas Akhir Periode 131/53.

Dalam kesempatan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu penulis menyelesaikan karya tulis ini, dan terutama kepada yang terhormat:

1. Kedua Orang Tua, Bapak dan Ibu terhebat, terima kasih atas kerja keras untuk menata masa depan anak-anakmu, terima kasih atas kasih sayang yang tak terhingga, dukungan dan doa yang tak pernah putus.
2. Bapak Ir. Abdul Malik, MSA., selaku dosen pembimbing pertama.
3. Bapak Bharoto, S.T., M.T., selaku dosen pembimbing kedua.
4. Ibu Dr. Ir. Erni Setyowati, M.T., selaku dosen penguji.
5. Bapak Ir. Bambang Adji Murtomo, MSA., selaku koordinator panitia Tugas Akhir.
6. Bapak Edward Endrianto P., S.T., M.T., Ph.D., selaku Ketua Jurusan Teknik Arsitektur.
7. Bapak Prof. Ir. Totok Roesmanto, M.Eng., selaku Ketua Program Studi S1-Teknik Arsitektur.
8. Ganang Heruanto, selaku Lurah Tugas Akhir Periode 131/53.
9. Radifan Danny Haydie dan Bunga Rismaya Riantika, yang telah menjadi sahabat terbaik.
10. Teman-teman NIM1-10, yang telah memberikan banyak sekali pelajaran hidup dari awal kuliah hingga tersusunnya tulisan ini.
11. Teman-teman grup Main Nyooks!
12. Teman-teman KKN Bandungan Desa Duren: Mas Afif, Ahmed, Abi, Galuh, Febri, Pipit, Yayat, Ica, Bella dan Diah.
13. Teman-teman grup Anti Baper: Galang, Anes, Tio, Hanan, Debora, Pipit, Asti, dan Ica.
14. Dan semua pihak yang telah membantu penulis menyelesaikan tulisan ini.

Penulis menyadari bahwa tulisan ini jauh dari sempurna dan mengingat masih terbatasnya pengetahuan dan pengalaman yang penulis miliki. Walaupun demikian penulis tetap berharap semoga tulisan ini akan bermanfaat bagi pembacanya.

Semarang, Oktober 2015

Penulis

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Halaman Pernyataan Orisinalitas	ii
Halaman Pengesahan	iii
Halaman Pernyataan Persetujuan Publikasi	iv
Abstrak	v
Kata Pengantar	vi
Daftar Isi	vii
Daftar Gambar	viii
Daftar Tabel	x
Bab I Pendahuluan	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Tujuan	2
1.3 Manfaat	2
1.4 Ruang Lingkup	3
1.5 Metode Pembahasan	3
1.6 Sistematika Penulisan	3
Bab II Tinjauan Rumah Susun Sederhana Sewa	
2.1. Pengertian Rumah Susun Sederhana Sewa	5
2.2. Persyaratan Teknis	6
2.3. Studi Banding	13
2.4. Tinjauan Lokasi Tapak	28
Bab III Pendekatan Program Perencanaan dan Perancangan Rumah Susun Sederhana Sewa di Kelurahan Kaligawe	
3.1. Dasar Pendekatan	36
3.2. Pendekatan Lokasi Tapak	36
3.3. Pendekatan Kapasitas dan Besaran Ruang	38
3.4. Pendekatan Hubungan Ruang	46
3.5. Pendekatan Struktur	47
3.6. Pendekatan Utilitas	48
3.7. Pendekatan Arsitektur	50
Bab IV Program Perencanaan dan Perancangan Rumah Susun Sederhana Sewa di Kelurahan Kaligawe	
4.1. Konsep Dasar	51
4.2. Pengolahan Tapak	51
4.3. Program Ruang	53
4.4. Hubungan Ruang	54
4.5. Struktur dan Utilitas	55
Daftar Pustaka	
Lampiran	

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Lokasi Rusun Pekunden	13
Gambar 2.2	Kondisi Bangunan Rusun Pekunden	13
Gambar 2.3	Kondisi Lingkungan Dalam Rusun Pekunden	14
Gambar 2.4	Aktifitas di selasar rusun	14
Gambar 2.5	Penambahan Teras Sarusun	15
Gambar 2.6	Fasilitas Ibadah	15
Gambar 2.7	Fasilitas Lapangan Basket	16
Gambar 2.8	Fasilitas Lapangan Badminton yang saat ini digunakan sebagai area parkir	16
Gambar 2.9	Fasilitas Kios untuk berdagang	17
Gambar 2.10	Fasilitas Pasar umum	17
Gambar 2.11	Peta Lokasi Rusunawa Bandarharjo	18
Gambar 2.12	Kondisi Bangunan Rusun Bandarharjo Lama	19
Gambar 2.13	Kondisi Lingkungan Dalam Rusun Bandarharjo Lama	19
Gambar 2.14	Kondisi Muka Tanah Lantai Dasar	20
Gambar 2.15	Penambahan bangunan pada lantai dasar	20
Gambar 2.16	Ruang Bersama dan Musholla	21
Gambar 2.17	Fasilitas MCK Umum	21
Gambar 2.18	Gudang terdapat di setiap lantai	22
Gambar 2.19	Area Parkir	22
Gambar 2.20	Lokasi Rusunawa Kaligawe	23
Gambar 2.21	Bangunan Rusunawa Kaligawe Blok C	23
Gambar 2.22	Bangunan Rusunawa Kaligawe Blok E	24
Gambar 2.23	Kondisi Lingkungan Dalam Rusunawa Kaligawe Blok E	24
Gambar 2.24	Fasilitas Balai Warga	25
Gambar 2.25	Area Komunal di daerah sirkulasi yang luas	25
Gambar 2.26	Selasar Dengan Lebar 120cm	25
Gambar 2.27	Tanaman Dalam Bangunan Rusunawa	26
Gambar 2.28	Shaft Meteran Listrik di Tiap Lantai	26
Gambar 2.29	Peta Lokasi Kecamatan Gayamsari di Kota Semarang	28
Gambar 2.30	Peta Kelurahan Pandean Lamper	31
Gambar 2.31	Peta Permukiman Liar di Kelurahan Pandean Lamper	32
Gambar 2.32	Kondisi Lingkungan Permukiman Liar Pandean Lamper	33
Gambar 2.33	Kondisi Jalan Lingkungan Permukiman Liar Pandean Lamper	33
Gambar 2.34	Permukiman Liar Pandean Lamper yang menghadap langsung ke sungai .	34
Gambar 2.35	Peta Lokasi Tapak dan Lingkungan Sekitar	35
Gambar 2.36	Puskesmas	35
Gambar 2.37	Pasar Waru	35
Gambar 2.38	Jaringan listrik PLN	35
Gambar 2.39	Saluran Air Kotor	35
Gambar 2.40	Hydrant	35
Gambar 2.41	SDN Kaligawe	35
Gambar 2.42	Rusunawa Kaligawe	35

Gambar 2.43	Rawa	35
Gambar 3.1	Batas dan Ukuran Tapak	36
Gambar 3.2	Area yang bisa dibangun	38
Gambar 3.3	Satuan Ruang Parkir Sepeda Motor	41
Gambar 3.4	Standar Ukuran Lapangan Voli	42
Gambar 3.5	Standar Ukuran Lapangan Futsal	43
Gambar 3.6	Diagram Hubungan Ruang Unit Dalam Rusunawa.....	46
Gambar 3.7	Diagram Hubungan Antar Unit	46
Gambar 3.8	Diagram Hubungan Kelompok Ruang	47
Gambar 3.9	Diagram Sistem Distribusi Air Bersih	48
Gambar 3.10	Diagram IPAL	49
Gambar 3.11	Potongan IPAL domestic kapasitas 150 m ³ per hari	49
Gambar 3.12	Diagram distribusi listrik rusunawa	50
Gambar 4.1	Area yang bisa dibangun	52
Gambar 4.2	Diagram Hubungan Ruang Unit Dalam Rusunawa	54
Gambar 4.3	Diagram Hubungan Antar Unit	55
Gambar 4.4	Diagram Hubungan Kelompok Ruang	55

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Hasil Studi Banding	27
Tabel 3.1	Program Ruang Kelompok Ruang Unit Hunian	40
Tabel 3.2	Standar Fasilitas Balai Warga	40
Tabel 3.3	Standar Fasilitas Musholla	40
Tabel 3.4	Program Ruang Kelompok Ruang Fasilitas Bersama di Lantai Dasar	42
Tabel 3.5	Standar Fasilitas Parkir Umum	43
Tabel 3.6	Program Ruang Kelompok Ruang Fasilitas Lingkungan	44
Tabel 3.7	Standar Fasilitas TPS	45
Tabel 3.8	Program Ruang Kelompok Ruang Prasarana.....	45
Tabel 3.9	Rekapitulasi Kebutuhan Ruang	45
Tabel 4.1	Program Ruang Kelompok Ruang Unit Hunian	53
Tabel 4.2	Program Ruang Kelompok Ruang Fasilitas Bersama di Lantai Dasar	53
Tabel 4.3	Program Ruang Kelompok Ruang Fasilitas Lingkungan	53
Tabel 4.4	Program Ruang Kelompok Ruang Prasarana	54
Tabel 4.5	Rekapitulasi Kebutuhan Ruang	54