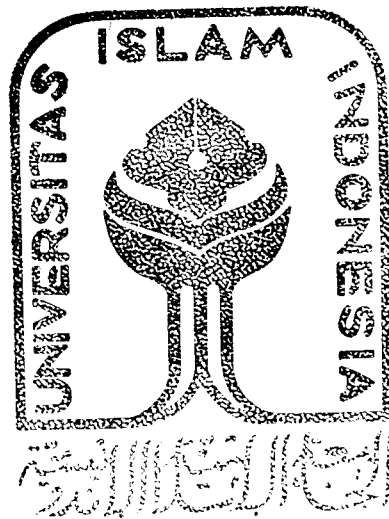


**RUMAH SUSUN TAHAP KEDUA  
DI KAWASAN KELURAHAN SEKAYU  
KODYA SEMARANG**

**LANDASAN KONSEPSUAL PERANCANGAN  
TUGAS AKHIR**



**Oleh :**

**R. ARNOWO GOGOT IDAHONO**

**88 340 027 / T.A**

**88 0051011201120025**

**JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
YOGYAKARTA**

**1994**

**RUMAH SUSUN TAHAP KEDUA  
KAWASAN KELURAHAN SEKAYU  
KODYA SEMARANG**

**Tugas Akhir Diajukan Kepada  
Jurusan Teknik Arsitektur  
Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan  
Universitas Islam Indonesia  
Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai  
Gelara Sarjana Teknik Arsitektur**

**Oleh :**

**R. ARNOWO GOGOT IDAHONO**

**88 340 027 / T.A**

**88 0051011201120025**

**JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
YOGYAKARTA**

**1994**

**RUMAH SUSUN TAHAP KEDUA  
KAWASAN KELURAHAN SEKAYU  
KODYA SEMARANG**

**Tugas Akhir Diajukan Kepada  
Jurusan Teknik Arsitektur  
Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan  
Universitas Islam Indonesia  
Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai  
Gelar Sarjana Teknik Arsitektur**

**Oleh :**

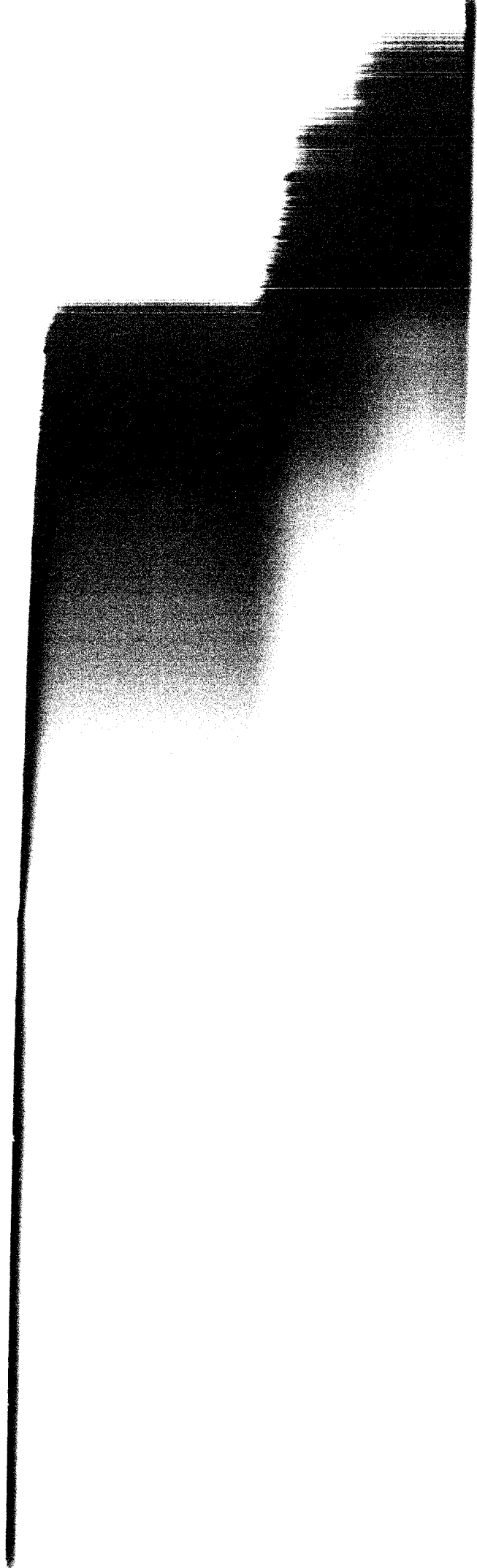
**R. ARNOWO GOGOT IDAHONO**

**88 340 027 / T.A**

**88 0051011201120025**

**JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
YOGYAKARTA**

**1994**



**LEMBAR PENGESAHAN**

**RUMAH SUSUN TAHAP KEDUA  
DI KAWASAN KELURAHAN SEKAYU  
KODYA SEMARANG**

**LANDASAN KONSEPSUAL PERANCANGAN  
TUGAS AKHIR**

**Oleh :**

**R. ARNOWO GOGOT IDAHONO**

**88 340 027 / T.A**

**88 0051011201120025**

**Yogyakarta, February 1994**

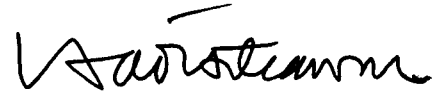
**Menyetujui**

**Pembimbing Utama**



**Ir. Chuffran Pasaribu**

**Pembimbing Pembantu**



**Ir. Hadi Setywan**

**Jurusan Teknik Arsitektur  
Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan  
Universitas Islam Indonesia**

**Ketua**



**Ir. H. Munichy B. Edress M.Arch**

---

MOTTO

---

If we get accomplishment hard we may be going to put a value on our accomplishment high, so the thing that we accomplish will be meaningful and ever so valuable for us. It takes for granted, but never be too proud as it'll make you forget the nature of life that states anything as the matter of factis the present of god.

---

PERSEMBAHAN UNTUK

---

01. Ayah dan Bunda Tercinta yang banyak memberi dorongan moril dan materiil.
02. Kakak dan Adik Terkasih.
03. Rully Permatasari Tersayang.

## KATA PENGANTAR

Puji syukur yang setinggi - tingginya penyusun panjatkan kehadiran Allah SWT, karena berkat Taufik dan HidayahNYA sehingga laporan Skripsi/Tugas Akhir Jurusan Teknik Arsitektur Universitas Islam Indonesia Yogyakarta dapat terselesaikan.

Sebagai seorang manusia, penulis menyadari bahwa dalam penyusunan Tugas Akhir ini masih banyak kekurangan dan pengalaman penulis terbatas. Namun demikian penulis mengharap agar Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi siapa saja yang memerlukannya.

Dalam proses penyusunan Tugas Akhir ini, telah banyak menerima bantuan dari berbagai pihak yang memberikan kepada penulis, baik bimbingan, pengarahan, maupun fasilitas - fasilitas lain yang tidak kecil artinya baik moril maupun materiil.

Dengan tidak mengurangi rasa terima kasih kepada yang lain, secara khusus penyusun menyampaikan terima-kasih yang tidak terhingga kepada :

01. Bapak Ir. Munichy B. Edres. M.Arch Selaku Ketua Jurusan Teknik Arsitektur Universitas Islam Indonesia.
02. Bapak Ir. Chuffran Pasaribu Selaku Dosen Pembimbing Utama Tugas Akhir.
03. Bapak Ir Hadi Setiawan Selaku Dosen Pembimbing Pembantu.
04. Bapak Ir Ilya Fadjar Maharika Selaku Dosen Pembimbing - Pendamping.

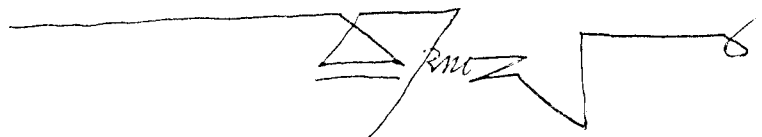


05. Bapak Ir Aunnurofiq Dinas BAPPEDA Tingkat II Semarang.
06. Bapak Ir Fauzy Dinas DPU Bagian Perumahan dan Permukiman Semarang.
07. Bapak Letkol Subagio Maryadi Dinas Kadit Sospol Daerah Istimewa Yogyakarta.
08. Bapak Drs. Priyo Sardjono BAPPEDA Tingkat I Semarang.

Segala puji syukur kepada Allah SWT yang telah berkenan mengijinkan terselenggaranya laporan Tugas Akhir ini akhir kata, semoga amal dan budi baik yang diberikan kepada penulis mendapat balasan yang setimpal dari Allah SWT.

Yogyakarta, February 1994

Penulis

A handwritten signature in black ink, consisting of a horizontal line followed by a stylized, jagged shape that resembles the letters 'R' and 'G' intertwined, and ending with a small circle.

( R. ARNOWO GOGOT IDAHONO )



## DAFTAR GAMBAR DAN LAMPIRAN

Nomor	Daftar Gambar dan Lampiran	Halaman
	Gambar	
01.	Rumah Susun 2 Lantai .....	17
02.	Rumah Susun Lebih dari 2 Lantai dan Lantai ....	18
03.	Rumah Susun Memiliki Ruang Jemur Unitnya.....	21
04.	Hall Lantai Rumah Susun .....	23
05.	Fasilitas Lingkungan Rumah Susun .....	23
06.	Sistim Ruang Horizontal Dalam Rumah Susun .....	41
07.	Sistim Ruang Vertikal Dalam Hunian .....	41
08.	Ruang Ganti Pakaian .....	42
09.	Kegiatan Hubungan Suami Istri .....	42
10.	Kegiatan Dalam Ruang Keluarga .....	43
11.	Kamar Mandi/Wc dan Cuci Pakaian .....	44
12.	Sirkulasi Ruang Ketetangga .....	45
13.	Kebutuhan Ruang dan Tata Hubungannya .....	52
14.	Kebutuhan Ruang Unit Hunian/Blok .....	52
15.	Organisasi Ruang Hunian .....	53
16.	Unit Hunian/Blok .....	53
17.	Besaran Unit Rumah .....	54
18.	Ruang - Ruang Lingkungan .....	56
19.	Pola Hunian Type 9, 27, 54, dan Type 81 .....	64
20.	Tata Ruang Blok Type .....	65
21.	Dinding Pembatas Utama Ruang .....	71
22.	Dinding Pembatas Partisi .....	71

## DAFTAR GAMBAR DAN LAMPIRAN

Nomor	Daftar Gambar dan Lampiran	Halaman
<u>Gambar</u>		
23.	Peruangan unit Hunian .....	79
24.	Master Plan Kepadatan Penduduk di Pusat Kota SMG...	90
25.	Wilayah Pengembangan Kota Semarang .....	91
26.	Tabel Sistim Struktur Rumah Susun .....	69
27.	Tabel Kepadatan di Pusat Semarang dan Kapasitas- Bangunan di Pusat Kota Semarang di perinci menu- rut Kecamatan Tahun 1990 .....	89
28.	Peta Master Plan Tata Guna Tanah Existing SMG.....	98
29.	Peta Master Plan Lokasi Tapak Proyek Rumah Susun.....	99
<u>Lampiran</u>		
01.	Surat UII keluar Menuju Kadit Sospol Yogyakarta....	92
02.	Surat UII keluar Menuju DPU Semarang .....	93
03.	Surat UII keluar Menuju BAPPEDA Semarang .....	94
04.	Surat dari Kadit Sospol DI. Yogyakarta .....	95
05.	Surat dari BAPPEDA TK I Semarang .....	96
06.	Surat dari BAPPEDA TK II Semarang .....	97

## DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Judul .....	i
Halaman Pengesahan .....	ii
Halamanan Motto dan Persembahan .....	iii
Kata Pengantar .....	iv
Daftar Gambar dan Lampiran .....	vi
Daftar isi .....	vii
Abstraksi .....	ix
BAB I. PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang .....	01
1.1.2. Permasalahan Permukiman di Semarang.....	05
1.1.3. Permasalahan di Kel. Sekayu Kodya - Semarang .....	06
1.2. Perumusan Masalah .....	07
1.3. Tujuan dan Sasaran .....	07
1.4. Pembatasan Pembahasan .....	08
1.5. Metoda Pembahasan .....	08
1.6. Sistimatika Pembahasan .....	08
BAB II. TINJAUAN UMUM RUMAH SUSUN	
2.1. Pengertian dan Dasar Filosofi .....	09
2.2. Sejarah Perkembangan Rumah Susun .....	10
2.3. Macam Rumah Susun .....	11
2.3.1. Ditinjau dari Aspek Pemilikan .....	11
2.3.2. Ditinjau dari Aspek Segi Kualitas .....	11

3.6.	Tahapan Perkembangan Masyarakat .....	35
3.7.	Karakter Ruang Masyarakat Setempat .....	38
3.8.	Analisa Sistim Ruang Polyvalent bagi - Perilaku Hunian .....	40
3.9.	Kesimpulan .....	46
BAB IV. ANALISA PENERAPAN RUMAH SUSUN DI PERMUKIMAN KELURAHAN SEKAYU SEMARANG		
4.1.	Macam Rumah Susun di Kelurahan Sekayu Sema- rang .....	48
4.1.1.	Aspek Kualitas .....	48
4.1.2.	Aspek Teknologi .....	48
4.1.3.	Aspek Pemilikan .....	48
4.2.	Sistim Peruangan .....	51
4.3.	Sistim Pengkondisian Ruang .....	67
4.3.1.	Pengertian .....	67
4.3.2.	Penerangan Alami .....	67
4.3.3.	Penerangan Buatan .....	68
4.3.4.	Penghawaan Ruang .....	68
4.4.	Sistim Struktur dan Konstruksi .....	68
4.4.1.	Pengertian .....	68
4.4.2.	Sistim Struktur Rumah Susun .....	69
4.4.3.	Konstruksi Dinding .....	70
4.5.	Bentuk Penampilan Bangunan Rumah Susun.....	72
4.5.1.	Bentuk Massa .....	72
4.5.2.	Gubahan Massa .....	73
4.6.	Modul .....	73

2.4.	Kebutuhan akan Rumah Susun .....	11
2.4.1.	Aspek Penghematan Tanah .....	11
2.5.	Fakto-faktor yang Berpengaruh pada Hunian - Rumah Susun .....	12
2.5.1.	Faktor Psikologi .....	12
2.5.2.	Faktor Sosial Budaya .....	13
2.5.3.	Faktor Arsitektural .....	13
2.5.4.	Faktor Planologi .....	14
2.6.	Aspek-Aspek Pembangunan Rumah Susun .....	15
2.6.1.	Analisis Perumahan .....	16
2.7.	Kesimpulan .....	24
BAB III.	TINJAUAN KONDISI DI PERMUKIMAN KELURAHAN - SEKAYU KODYA SEMARANG	
3.1.	Keadaan Geografis Wilayah Kotamadya Semarang	27
3.1.1.	Letak Geografis .....	27
3.1.2.	Luas Wilayah dan Penggunaan Tanah.....	27
3.1.3.	Keadaan Penduduk .....	27
3.2.	Permukiman di Pusat Kota Semarang .....	29
3.2.1.	Pusat Kota Semarang .....	29
3.2.2.	Strategi Pengadaan Perumahan di Pusat- Kota .....	29
3.3.	Keadaan Geografis Kelurahan Sekayu Semarang	30
3.4.	Aspek Sosial Politik .....	32
3.5.	Aspek Ekonomi .....	33
3.5.1.	Jenis-Jenis Mata Pencaharian .....	33
3.5.2.	Segi Struktur Masyarakat .....	34

## BAB V. KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

5.1. Konsep Perencanaan .....	75
5.1.1. Tata Ruang Makro .....	75
5.1.2. Tata Ruang Mikro .....	76
5.2. Konsep Perancangan .....	79
5.2.1. Sistim Peruangan .....	79
5.2.2. Sistim Pengkondisian Ruang .....	80

## ABSTRAKSI

Bermunculannya lingkungan permukiman kumuh di pusat kota sebagai wajah yang jelek dan kotor dengan keberadaan rumah - rumah berkualitas rendah yang bersifat temporer, tidak teratur dan tingkat kepadatan bangunan dan penduduk yang tinggi, serta kurangnya memiliki prasarana lingkungan dan infrastruktur, ini memerlukan penanganan khusus untuk menuju suatu kondisi permukiman yang meningkatkan kualitas hidup penghuninya.

Berkembangnya pusat kota menjadi lingkungan permukiman akibat bertambah sumpeknya pusat kota sehingga masyarakat kelas bawah lebih senang tinggal di pusat kota karena dekat dengan mata pencaharian mereka. Akibatnya memacu pertumbuhan kota dengan berbagai fasilitas yang harus disediakan.

Untuk mengurangi dan meringankan beban pemerintah dalam menangani lingkungan permukiman kumuh ini, satu pemecahan alternatifnya yang dapat dilaksanakan adalah dengan menyediakan fasilitas rumah susun bagi kalangan golongan kelas menengah kebawah. Secara umum permasalahan yang hendak dicapai adalah memperoleh suatu bentuk permukiman yang layak huni bagi golongan kelas bawah, untuk meningkatkan kualitas penghuninya serta memberikan arah pengembangan rumah-susun tidak hanya saja sebagai hunian akan tetapi juga sebagai tempat berusaha dan berkarya untuk menumbuh kembangkan penghasilan mereka, dengan menciptakan karakter ruang

yang sesuai dengan perilaku masyarakat setempat.

Dengan adanya rumah susun beban dan tekanan terhadap pusat kota serta beban pemerintah menjadi berkurang. Kepadatan bangunan berkurang dengan terciptanya lingkungan permukiman dan perumahan yang bersih dan sehat serta citra suatu kota menjadi terangkat.



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1. Latar Belakang

Kota Semarang adalah termasuk kota besar di Indonesia sesudah kota Jakarta dan Surabaya, Slogan kota Semarang sebagai kota perdagangan karena ciri khas kota tersebut yang dipenuhi dengan pertokoan - pertokoan dan perusahaan menyebabkan arus pendatang berbondong - bondong mencari nafkah untuk mengadu nasib di kota tersebut dan tinggal di pusat kota karena dekat dengan mata pencaharian mereka. 1)

Meningkatnya kepadatan kota sebagai akibat bertambahnya jumlah penduduk baik yang melalui tingkat kelahiran maupun laju urbanisasi telah memacu pertumbuhan permukiman yang padat, akhirnya memacu pertumbuhan kota dengan berbagai fasilitas yang harus disediakan.

Berkembangnya pinggiran kota menjadi permukiman baru akibat bertambah sumpeknya pusat kota, sehingga masyarakat (terutama kelas menengah keatas mencari lokasi permukiman yang lebih nyaman) tetapi masyarakat kelas menengah kebawah (berpenghasilan rendah) lebih senang tinggal di pusat kota karena dekat dengan unsur - unsur mata pencaharian.

Mengingat keterbatasan lahan di daerah perkotaan dan ke tidak efisien yang terjadi, salah satu alternatif usaha pemenuhan kebutuhan perumahan di kota - kota, terutama di kota besar yang sudah padat penduduknya, adalah dengan membangun secara vertikal berupa pembangunan Rumah Susun.

Membangun Rumah Susun di kota besar merupakan kecende

rungan masa depan yang tidak dapat dihindari dan karena merupakan hal yang relatif baru maka perlu dimasyarakatkan, - disamping yang tidak kalah pentingnya adalah perlu adanya - penyesuaian - penyesuaian budaya yang ada pada masyarakat.

Timbulnya permukiman baru yang kumuh (slum) di pusat kota sebagai akibat wajah yang jelek/kotor, dengan keberadaan lingkungan slum lebih dari satu juta jiwa antara lain :

DKI Jakarta	:	4.480 Ha	dengan	2.377.000	jiwa
Bandung	:	400 Ha	dengan	205.000	jiwa
Semarang	:	2.200 Ha	dengan	439.000	jiwa
Surabaya	:	2.200 Ha	dengan	901.000	jiwa <u>2)</u>

Hal ini perlu dikaji dan dicarikan pemecahannya mengingat - adanya wong cilik di kota - kota besar untuk kurun waktu - yang panjang di masa - masa mendatang, masih tetap dibutuhkan dan merupakan unsur masyarakat yang tidak dapat dipisahkan dari unsur lainnya, karena bagaimanapun juga perilaku - masyarakat kota merupakan satu kesatuan dalam pengembangan dan pembangunan suatu kota tersebut.

Pemerintah telah berupaya untuk mengurangi lingkungan slum dengan melaksanakan berbagai program yaitu berupa :

1. Program perbaikan kampung untuk mengurangi/memperbaiki - kondisi kesehatan lingkungan, memperbaiki kondisi sarana dan prasarana lingkungan yang ada.
2. Program uji coba peremajaan lingkungan kumuh yang ada - serta menggantikannya dengan Rumah Susun yang layak huni dan memenuhi syarat. 2)

---

1). Eko Budihardjo Ir. Msc. Arsitektur dan Kota di Indone - sia penerbit alumni 1984 Bandung.

2). Siswono Yudohusodo Ir. dkk Rumah Untuk Seluruh Rakyat.

Usaha-usaha dan kebijaksanaan yang telah dilakukan - Pemerintah adalah untuk mengurangi daerah slum di perkotaan dengan jalan, salah satunya adalah membuat rumah susun yang layak huni bagi penghuninya, pendekatannya melalui pola - perilaku masyarakat tersebut dan memberikan pengertian pada masyarakat agar mengerti akan lingkungan yang slum serta ke-terbatasan lahan di kota yang semakin sempit dan mahal nya - harga lahan tanah disamping itu kepadatan yang terus bertam- bah membuat pusat kota semakin sumpek, dengan adanya rumah- susun yang layak huni dapat mengurangi beban pusat kota dan pemerintah terutama bagi masyarakat setempat dapat merasa - kan tinggal di rumah susun yang layak huni serta mereka te- tap dekat dalam mencari mata pencaharian di pusat kota.

Begitu pula yang disebutkan dalam GBHN 1988 bahwa : Pembangunan perumahan/permukiman perlu ditingkatkan khusus- nya perumahan dan permukiman dengan harga yang dapat dijang- kau oleh golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, de- ngan tetap memperhatikan persyaratan minimum bagi perumahan dan permukiman yang layak sehat aman dan serasi. Sasaran - jangka panjang agar waktu nanti seluruh rakyat Indonesia da- pat menghuni rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat - dan teratur. 4)

Diusulkannya konsep Co determination in mass housing oleh John Habraken dari Belanda dengan terjemahan berupa pem- buatan bentuk dan struktur utama yang polyvalent, dalam - arti memungkinkan untuk pengembangan berbagai variasi peng- isiannya sesuai dengan kehendak masing-masing penghuninya. <sup>1)</sup>

Dengan demikian tertampunglah dambaan manusiawi untuk mem -

perlihatkan jati diri dan terciptalah kesan keserbaragaman dalam kesatuan. Konsep yang senapas dengan Bhinikka Tunggal Ika ini wajarlah kiranya dipegang sebagai patokan yang handal dalam perencanaan rumah susun di tanah air kita. Kesan monoton, citra sarang lebah atau kandang merpati yang selama ini menjadi ciri rumah susun akan dapat dihindarkan.

Dengan memasyarakatkan rumah susun keuntungannya jelas bahwa beban dan tekanan terhadap pusat kota menjadi berkurang. Selain itu citra rumah susun menjadi terangkat, hal ini sesuai dengan sifat masyarakat kita yang paternalistik, selalu berusaha meniru apa yang dilakukan panutan, pemimpin dan orang yang dianggap maju, tanpa di komando pastilah mereka akan berebut tempat tinggal di rumah susun.

- 
- 1). Eko Budihardjo Ir. Msc. Arsitektur dan kota di Indonesia penerbit alumni 1984 Bandung
  - 2). GBHN 1988

### 1.1.2. Permasalahan Permukiman di Semarang

Perkembangan kota Semarang yang padat arus lajunya - urbanisasi dan angka kelahiran menyebabkan kepadatan penduduk serta meningkatnya pertumbuhan kota sehingga menimbulkan suatu permukiman slum dalam kota.

Kota Semarang sebagai salah satu titik pusat pertumbuhan ( growth pole ) mengalami perkembangan yang sangat pesat dalam 10 tahun terakhir ini. Dari data yang diperoleh dari Biro Pusat Statistik Kotamadya Semarang, diketahui bahwa ternyata dalam kurun waktu 10 tahun terjadi kenaikan jumlah penduduk sebesar 224.290 jiwa. Kalau tahun 1980 jumlah penduduk Kotamadya Semarang mencapai 1.024.940 jiwa, maka pada tahun 1990 bertambah menjadi 1.249.230 jiwa, yang berarti - terjadi kenaikan sebesar 21,88 % dengan rata-rata pertumbuhan penduduk 1,99 % setiap tahunnya. Apabila dilihat dari - tingkat kepadatan penduduknya, Kotamadya Semarang yang mempunyai luas 373,67 Km<sup>2</sup> mempunyai kepadatan penduduk sebesar 3,343 jiwa/Km<sup>2</sup>. Dan jika diasumsikan pertumbuhan penduduk - konstan, maka pada tahun 2010 penduduk Kotamadya Semarang - akan mencapai 1.851.017 jiwa. <sup>3)</sup>

Dalam hal ini Kebijaksanaan pemerintah Kotamadya Semarang di bidang Perumahan, DPU memberikan alternatif pemecahan masalah permukiman slum di pusat kota tersebut, yakni dengan merencanakan pembangunan rumah susun bagi kalangan - yang berpenghasilan rendah. Adapun realisasinya rumah susun tahap pertama sudah berjalan baik, yakni berlokasi di kelurahan Pekunden. Sedangkan selanjutnya proyek percontohan se - lanjutnya berlokasi di kelurahan Sekayu dan Bandaharjo.

3) Jasmani, Haryanto Setiawan, Pekik Pradono TGA Arsitektur Undip ; Komplek Rumah Susun Di Pusat Kota Semarang.

Pada proyek pembangunan rumah susun tahap kedua ini Pemda Semarang juga mempertimbangkan pembatasan penggunaan-lahan yang produktif dikaitkan dengan memungkinkan mendirikan bangunan yang menghemat lahan serta pengendaliannya sesuai dengan tata guna tanah. Untuk mencapai tujuan tersebut sebagai penjabarannya, pembangunan perumahan dan permukiman secara langsung akan menunjang pembangunan daerah dan nasional terutama dalam meningkatkan kesejahteraan dan kesehatan masyarakat yang diserasikan dengan usaha perbaikan dan pelestarian lingkungan hidup disamping itu pembangunan perumahan dan permukiman akan menunjang pembangunan disektor lainnya seperti sektor industri, pariwisata, perhubungan, pendidikan, kesehatan, dan pembangunan daerah. Disamping itu berkaitan dengan kebijaksanaan di bidang lainnya seperti kebijaksanaan kependudukan, pertanahan, keuangan dan per-kredit, penelitian dan teknologi juga diharapkan akan menunjang dan memantapkan serta mengembangkan kota Semarang sebagai kota ATLAS ; Aman, Tertib, Lancar, Asri, Sehat.

#### 1.1.3. Permasalahan di Kel. Sekayu Kodia Semarang.

Kelurahan Sekayu berada di Semarang Tengah tepatnya di pusat kota, berdekatan dengan aliran sungai kecil dan diapit dua jalan besar yakni Jalan Pemuda dan Jalan Thamrin, keadaan lingkungan permukiman dan penduduk yang padat serta kondisi yang tidak memadai dan kurang memenuhi persyaratan-rumah sehat yang layak huni. Kebijakan Pemda Semarang untuk pembangunan rumah susun di Semarang Tengah berlokasi di Pekunden dan Sekayu, prioritas ini diberikan kepada masyarakat yang berpenghasilan rendah perencanaan rumah susun -

tersebut untuk pembangunan tahap kedua.

Sebagian dari lahan di permukiman lingkungan Kelurahan Sekayu ini merupakan lahan kritis kondisinya berkembang-  
terus perlahan - lahan tidak terkendali. Maka upaya pemerin-  
tah daerah sehingga memikirkan masalah tersebut untuk di -  
tanggulangi, apalagi prediksi tahun-tahun yang akan datang.  
Perencanaan terhadap permukiman di Kel. Sekayu adalah pere-  
majaan lingkungan yaitu pengadaan bangunan yang menghemat -  
penggunaan lahan dalam bentuk rumah susun, sehingga masyara-  
kat yang berada di lahan kritis tidak perlu dipindahkan ke-  
lokasi lain karena menyangkut dengan perilaku masyarakat se-  
tempat dalam mencari mata pencaharian mereka.

### 1.2. Perumusan Masalah

Adapun permasalahan yang hendak di rumuskan dalam -  
pembangunan rumah susun ini penekanannya pada ; Bagaimana me-  
rancang rumah susun yang mampu memberikan karakter ruang -  
yang polyvalent bagi perilaku masyarakat permukiman di Ke -  
lurahan Sekayu Semarang.

### 1.3. Tujuan dan Sasaran

Tujuan : Menyusun landasan konsepsional perancangan rumah  
susun dengan karakter ruang yang polyvalent bagi  
masyarakat permukiman slum di kawasan kelurahan-  
Sekayu Semarang.

Sasaran : Mendapatkan konsep dasar perancangan rumah susun  
di Kelurahan Sekayu Semarang dengan penekanan pa-  
da :  
- Rumusan Pola perilaku masyarakat  
- Rumusan Pola ruang  
- Rumusan konsep rancangan

#### 1.4. Pembatasan Pembahasan

Pembahasan diarahkan kepada Perencanaan dan Perancangan fisik Arsitektural, penekanannya pada sistim bentuk ruang polyvalent dari unit hunian Rumah Susun sedangkan aspek non Arsitektural sejauh menunjang Perencanaan fisik.

#### 1.5. Metoda Pembahasan

Mengumpulkan sebagian data primer di Sekayu serta data sekunder melalui nara sumber dibidang rumah susun (instansi pemerintah/swasta) serta study literatur/tinjauan pustaka guna memperoleh informasi dan referensi yang relevan dengan pembahasan serta merumuskan konsep Perencanaan dan Perancangan rumah susun di Kelurahan Sekayu Semarang.

#### 1.6. Sistimatika Pembahasan

Sistimatika pembahasan adalah sebagai berikut, berisikan tentang : Latar belakang, Permasalahan permukiman di Semarang, Permasalahan di Kelurahan Sekayu Kodya Semarang, Perumusan masalah, Tujuan dan Sasaran, Pembatasan pembahasan, Metoda pembahasan dan Sistimatika pembahasan.



## BAB II

## TINJAUAN UMUM RUMAH SUSUN

## 2.1. Pengertian dan Dasar Filosofi

Menurut Undang-Undang No. 16 tahun 1985 pasal 1 ayat 1 yang dimaksud dengan rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Rumah susun merupakan suatu pengertian yuridis dari-bangunan gedung bertingkat yang senantiasa mengandung sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama, yang penggunaannya untuk hunian dan bukan hunian, secara mandiri maupun secara terpadu sebagai satu kesatuan dari pembangunan. 4) Adapun pengertian lain dari rumah susun adalah sebagai berikut :

## (A). Rumah bertingkat

Rumah bertingkat dibedakan berupa :

1. Rumah bertingkat tunggal
2. Rumah bertingkat berderet ; seperti Maisonet dan flat.

## (B). Maisonette

Adalah rumah bertingkat dan berderet, yang terdiri dari dari unit-unit rumah tinggal yang bertingkat.

## (C). Flat ( rumah bersusun )

Adalah unit rumah tinggal satu lantai, yang berjejer -  
4). Pusat data Bisnis Indonesia 1992



secara horizontal dan vertikal. Untuk unit-unit rumah-tinggal lebih dari satu lantai yang tersusun secara ho-rizontal dan vertikal lebih dikenal sebagai Apartemen.

## 2.2. Sejarah Perkembangan Rumah Susun

Rumah Susun sebenarnya bukan merupakan kenampakan - atau gejala baru bagi masyarakat industri. Bukti bahwa konsep hunian vertikal bukan hal baru, terlihat dalam dokumen-di Babylonia yang bertanda tahun 2000 SM. Dokumen tersebut-menggambarkan penjualan lantai 1 suatu bangunan dan pemiliknya masih memperoleh hak atas lantai 2. Berarti pada saat - itu sudah dibakukan tata cara penghuni rumah susun dua lan-tai. Dokumen yang lebih Akurat ditemukan bertahun 434 SM, - yang ditulis di kertas papyrus dan sekarang tersimpan rapi di Museum Brookln, New York. Bukti tersebut menggambarkan - suatu rumah susun lengkap dengan penjelasannya maupun hak miliknya.

Di Indonesia pembangunan rumah susun dimulai sejak - sekitar tahun 1975-1976. Pada awalnya pembangunan rumah su-sun memang bukan merupakan gerakan yang memasyarakat. Arti-nya penyediaan hunian secara vertikal ini lebih ditekankan - pada upaya pemenuhan kebutuhan sendiri. Itupun baru dilaku-kan oleh beberapa Departemen di Jakarta untuk menampung kar-yawan-karyawannya. Gerakan memasyarakatkan rumah susun un-tuk kalangan umum baru dimulai sekitar tahun 1976, setelah-Perum Perumnas dengan fasilitas KPR BTN membangun 1.280 un-it rumah susun sederhana di Klender (Jakarta), disusul 864 unit di Sarjadi (Bandung), 960 unit di tanah Abang Jakarta 656 unit di Manunggal (Surabaya).<sup>5)</sup> .

5). Satwika Hermawan Gerakan Memasyarakatkan Rumah Susun, Harian Suara Merdeka, sabtu 2 Nov 1991. hal IV.

### 2.3. Macam Rumah Susun

Dalam permukiman bentuk rumah susun memiliki perbedaan, yang dapat ditinjau dari beberapa aspek. Berbagai aspek tersebut merupakan kriteria penentu bentuk pewadahan rumah-susun yang akan direncanakan. Sehingga perlu diidentifikasi terlebih dahulu.

#### 2.3.1. Ditinjau dari Aspek Pemilikan

Sementara : dapat dilakukan dengan sistim sewa ataupun merupakan milik instansi tertentu yang dipinjamkan untuk jangka waktu tertentu.

Milik Pribadi : dapat dilakukan dengan pembelian secara tunai atau melalui sistim kredit.

#### 2.3.2. Ditinjau dari Aspek segi kualitas

- A. Rumah susun mewah : menuntut perlengkapan ruang secara maksimal seperti Ac, Lift, Telpon, dan lainnya, aktivitas dapat terwadahi secara maksimal.
- B. Rumah susun untuk kelas menengah : dengan pertimbangan tuntutan secara teknis dan strategi, maka untuk pewadahnya harus memenuhi persyaratan tertentu.
- C. Rumah susun murah untuk kelas rendah : sistim pewadahnya terutama aktivitas seminimal mungkin, pertimbangan ekonomis sangat menentukan, sehingga alat transportasi vertikal hanya menggunakan tangga sebagai sirkulasinya.

### 2.4. Kebutuhan akan rumah susun

#### 2.4.1. Aspek penghematan Tanah.

##### A. Faktor Kependudukan

Adanya penambahan penduduk kota yang pesat akan menimbulkan masalah jika tidak diimbangi dengan penyediaan -

perumahan yang memadai. Sejak Pelita II hanya sekitar - 15 % dari jumlah rumah yang dibutuhkan dapat disediakan oleh sektor formal ( BUMN ) dan Swasta. Kemudian yang sekitar 85 % disediakan melalui sektor informal, baik dengan membangun sendiri maupun dengan membeli atau menyewarumah-rumah yang dibangun orang lain. Karena tidak teresediannya kapling-kapling tanah matang dalam lingkungan - yang direncanakan dengan baik, orang dengan sengaja terpaksa akan membangun tempat tinggal diatas tanah yang tidak direncanakan terlebih dahulu, sehingga terjadi lingkungan perumahan yang tidak teratur dan tanpa sarana serta prasarana yang jelas.<sup>6)</sup>

#### B. Faktor Ekonomis

Penduduk kota yang semakin bertambah dan meningkatnya kebutuhan lahan untuk perumahan, berarti persaingan tersebut akan meningkatkan harga tanah sampai melampaui biaya konstruksi per m<sup>2</sup>. Tingginya harga tanah dan bangunan menyebabkan terjadinya persil-persil perumahan yang kecil, sehingga terjadi lingkungan perumahan yang berkepadatan tinggi. Banyak dari bangunan rumah tersebut tanpa IMB karena proses mendapatkannya cukup sulit, sehingga pada umumnya dibangun di tanah negara tanpa ijin.

### 2.5. Faktor-faktor yang Berpengaruh pada hunian Rumah susun

#### 2.5.1. Faktor Psikologi

Bagi penghuninya, rumah susun memiliki spritual yang secara alami dalam bentuk rasa "Kerasan" yaitu rasa bersatunya manusia dengan habitatnya yang menumbuhkan perasaan aman. Pemindahan lingkungan kehidupan ke panghunan rumah -  
6). Bappeda Kotamadya TK II SMG Lokakarya peremejaan kawasan kumuh di jakarta, .

susun merupakan transformasi budaya sehingga diperhatikan - faktor psikologisnya, yaitu perasaan kerasan tersebut. Suatu kekhawatiran bahwa rumah susun yang merupakan hasil karya manusia (man made) cenderung berkembang tanpa memperhatikan faktor psikologi tersebut. Perkembangan seperti itu tidak bisa menciptakan "indoor people" sebaliknya akan menghasilkan "open air habitation" yaitu masyarakat yang lebih banyak tinggal di luar rumah susun karena faktor kerasa dan - aman tidak terjamin dalam kehidupan di rumah susun.

#### 2.5.2. Faktor Sosial Budaya

Masyarakat yang telah terbiasa hidup di rumah-rumah yang berarah horizontal, penghuninya dari rumah susun merupakan loncatan kemajuan teknologi maupun kultural yang memerlukan suatu proses penyesuaian atas perubahan yang cepat tentang cara penghuninya.<sup>3)</sup>

Sehingga proses penghunian rumah susun merupakan :

- \* Proses pendinamisasian penghuni
- \* Rangsangan untuk berinovasi
- \* Meningkatkan derajat kemanusiaan/humanisasi

Perlu diperhatikan juga kondisi masyarakat yang bersifat heterogen / majemuk / serba ragam, sehingga pembangunan rumah susun tidak selalu direncanakan dan dirancang untuk kondisi lingkungan yang dianggap homogen, namun perlu diciptakan - masyarakat yang heterogen dalam rumah susun.

#### 2.5.3. Faktor Arsitektural

Perilaku masyarakat (kebiasaan) ekonomi rendah golonganannya dan menengah yang memiliki kecenderungan untuk me

---

3). Ibid

manfaatkan bagian dari rumahnya untuk kegiatan usaha (berjualan, industri kecil) sehingga dalam proses perencanaan dan perancangan perlu dipikirkan zone dalam rumah susun untuk kegiatan tersebut. Jadi kalau pola tata guna lahan campuran dalam rumah susun. Peluang bagi penghuni untuk mengaktualisasikan dirinya perlu diciptakan, yang diungkapkan dalam penciptaan/pengaturan ruang-ruang yang huninya. Agar penghuni mencintai dan memelihara rumahnya, penghuni harus diberi peluang untuk menciptakan identitasnya (jati diri). Berkaitan dengan permasalahan jati diri penghuni rumah susun dan pola komunitas penghuni yang majemuk (heterogen) maka perlu diperhatikan faktor perancangan arsitektur sebagai berikut :

- \* Fleksibilitas ruang sehingga memungkinkan penghuni bebas mengatur ruang dalamnya.
- \* Kebebasan dalam menciptakan ruang luar sehingga memungkinkan terciptanya beragam ekspresi eksterior.
- \* Pemikiran yang berkaitan dengan kematian, orang jompo, pengangguran tangga untuk bermain dan sebagainya.

Disamping itu perlu diperhatikan konsep Edward T.Hall tentang distance perception/spatial yaitu dimensi ruang yang bisa mempengaruhi perilaku manusia. Dalam hal ini perlu dihindari pembentukan ruang yang menekan/sempit yang dapat menumbuhkan sifat agresif, berontak, (defence) para penghuninya.

#### 2.5.4. Faktor Planologi

Pusat kota merupakan central business distric (CBD) atau pusat kawasan usaha merupakan kawasan yang tergolong -

sebagai lahan produktif, sehingga nilai tanah menjadi amat mahal. Pembangunan rumah susun pada kawasan ini dari sudut planologi dianggap kurang tepat penggunaan lahannya, karena fungsi rumah susun yang termasuk ruang konsumtif menempati lahan pusat kota yang seharusnya merupakan produktif. Disisi lain karena harga tanah di kawasan pusat kota begitu mahal, nilai jual rumah susun menjadi tinggi pula sehingga tidak terjangkau oleh daya masyarakat, terutama bagi masyarakat golongan ekonomi menengah ke bawah. Karena itu perlu dipikirkan bagaimana agar jual rumah susun di pusat kota masih dapat terjangkau oleh masyarakat kita, di lain pihak keberadaan rumah susun dapat "memanusiawikan" (humanize) kawasan kota yang cenderung menjadi pusat kota kawasan usaha atau bisnis yang menitikberatkan peranan pusat kota sebagai pusat kegiatan perdagangan, yang menyebabkan pusat kota menjadi inhuman.

#### 2.6. Aspek - Aspek Pembangunan Rumah Susun Kebijaksanaan Pemerintah.

Dalam penjelasan umum dari Undang - Undang No 16 tahun 1985 tentang rumah susun dinyatakan bahwa kebijaksanaan umum pembangunan perumahan diarahkan untuk : 2)

- Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak huni dalam lingkungan yang sehat, secara adil dan merata serta mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia.
- Mewujudkan permukiman yang serasi dan seimbang sesuai dengan pola tata ruang kota dan tata daerah serta tata guna

2). Ibid

tanah yang berdaya guna dan hasil guna.

Selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah No 4 tahun 1988 tentang Rumah susun, dinyatakan bahwa pengaturan dan pembinaan rumah susun diarahkan untuk meningkatkan usaha Pembangunan-Perumahan dan permukiman yang fungsional bagi kepentingan - dan kepentingan dari rakyat banyak, dengan maksud untuk ;

- Mendukung konsepsi tata ruang yang dikaitkan dengan pengembangan pembangunan daerah perkotaan ke arah vertikal - dan untuk meremajakan daerah-daerah kumuh (slum).
- Meningkatkan optimasi penggunaan sumber daya tanah perkotaan.
- Mendorong pembangunan permukiman kepadatan tinggi.

Sedangkan program pemerintah guna mengatasi permasalahan - perumahan di kota, dibedakan menjadi 4 macam yaitu ;

- Pengembangan daerah baru/kota baru (new development)
- Perbaikan kampung
- Peremajaan Kota ( urban renewal )
- Program darurat, biasanya merupakan kebijaksanaan pemerintah.

#### 2.6.1. Analisis Perumahan

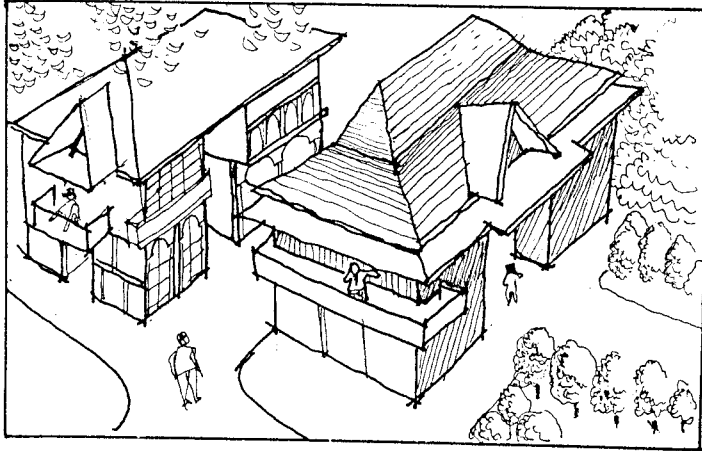
Pewadahan rumah susun vertikal dimaksudkan untuk - penghematan penggunaan tanah. Hal ini bila diterapkan sebagai upaya peremajaan kota akan merupakan penataan yang sekaligus mengurangi kepadatan bangunan/building coverage. Akan tetapi tentunya pewadahan rumah susun vertikal adalah berbeda dengan perumahan horizontal. Dalam analisis ini akan dibahas kemungkinan-kemungkinan pewadahan kehidupan di rumah-susun.



## A. Macam Pewadahan Rumah Susun

### \* Rumah susun 2 lantai

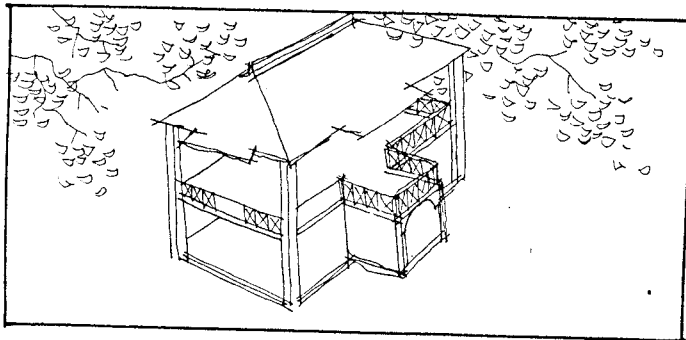
Pengadaan rumah susun ini dapat dilakukan dengan menggunakan teknologi konstruksi sederhana.



Bahan penggunaan kayu dan banyak dijumpai - serta teknik pengerjaanya mudah banyak di kenal oleh masyarakat

### \* Rumah Susun lebih dari 2 lantai

Dalam pewadahan penggunaan tanah semakin dikurangi, tetapi pengadaannya memerlukan teknologi beton atau baja, - khususnya untuk struktur utama yang dituntut memiliki kekuatan terhadap gaya horizontal dan vertikal. Dan sistim pewadahan ruang yang memadai serta pengamanan dalam bangunan.



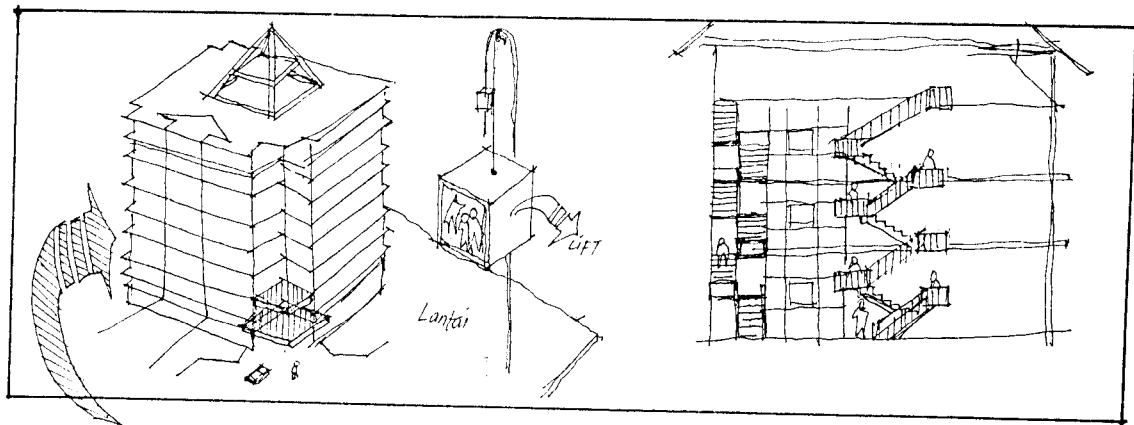
Struktur utama bangunan menggunakan beton - dan baja serta pengamanan bangunan dan jaringan sistim utilitas.

### \* Rumah Susun lebih dari 4 lantai

Penggunaan tangga sebagai sarana sirkulasi vertikal selayaknya hanya sampai 4 lantai. Untuk bangunan lebih dari



empat lantai harus menggunakan alat transportasi mekanik - seperti lift. Sehingga rumah susun tersebut sudah termasuk-kategori rumah susun mewah. Tetapi juga dimungkinkan penggu- naan tangga pada bangunan lebih dari 4 lantai, yaitu bila - ketinggian dari ' peil ' jalan terhadap lantai tertinggi - yang dapat dicapai tetap 4 lantai.



Menggunakan lift

tidak Menggunakan lift

## B. Perilaku Meruang masyarakat di rumah susun

### \* Aspek biologis

Kehidupan manusia selalu berkembang. Secara biologis pertumbuhan dimulai dari masa kanak-kanak lalu menjadi dewa sa, kemudian berkeluarga dan berketurunan. Pewadahan aktivi- tas orang dewasa tentu berbeda dengan sistim pewadahan un- tuk anak-anak tentunya. Contohnya kegiatan tidur bagi orang dewasa, aktivitas ini (tidur) menuntut adanya privacy terle- bih lagi bagi kaum wanita. Untuk usia anak-anak belum ada - tuntutan privacy, sehingga wadah aktivitas tidur untuk anak anak laki dan anak perempuan dapat bercampur, sedangkan se- telah dewasa harus dipisahkan walaupun masih saudara sekan- dung sendiri.

Kriteria kemungkinan pengembangan dalam mewadahi kegiatan - berdasarkan aspek biologis ini adalah :

#### A. Pengelompokan fungsi hunian

Menengok rumah-rumah tradisional di seluruh Indone - sia ternyata bahwa nenek moyang kita dengan arif bijaksana - telah menyadari keterbatasan di dalam wadah aktivitas ya - ng terus berkembang sejalan dengan pertumbuhan manusia.

Menghadapi kendala ini mereka mengatasi dengan mengelompok - kan fungsi hunian yaitu berupa :

- a. Kelompok pemuda ; diwadah di ruang khusus bagi para pe - muda.
- b. Kelompok pemudi ; diwadah di ruang khusus untuk para pe - mudi.
- c. Kelompok suami istri ; diwadah di ruang - ruang khusus - untuk masing-masing suami - istri dengan anak-anak mere - ka yang masih kecil.

Dari sistim pewadahan ini atas perilaku masyarakat - Indonesia, perkembangannya karena kegiatan biologis ditang - gulangi secara bersama. Hal ini lebih ringan dari pada pena - nggulan oleh masing-masing keluarga, sehingga tidak perlu mengadakan pengembangan wadah di setiap unit keluarga. Peng - embangan wadah kelompok hanya terjadi pada kelompok pemuda - dan pemudi.

#### B. Pengembangan Secara vertikal

Pengembangan ini tidak diartikan sebagai pengembang - an besarnya wadah secara vertikal, tetapi pendayagunaan ru - ang secara vertikal. Misalnya, wadah aktivitas tidur anak - anak ditingkatkan/ditinggikan (jadi dua). Hal ini dapat di - lakukan bila ketinggian ruangnya cukup memungkinkan, agar - fungsi satu ruang menjadi fleksibel/multifungsi.

### C. Pengembangan Horizontal

Sebagaimana besaran ruang yang vertikal, besaran ruang horizontal pada rumah bersusun setiap unitnya adalah te tap. Karena pengembangan inipun dimaksudkan sebagai pendaya gunaan ruang dengan menerapkan tata ruang yang fleksibel.

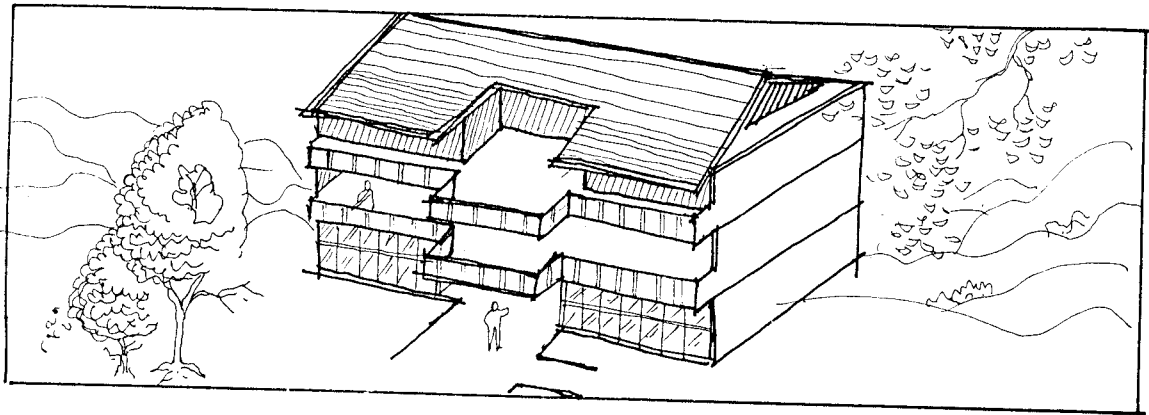
### D. Aspek Estitika / Penampilan.

Aspek estitika ini akan ada perbedaan antara sistim-pewadahan perilaku masyarakat penghuninya rumah susun dan - perumahan horizontal, yaitu rumah susun akan lebih menonjol- (ekspose) penampilannya dari perumahan horizontal.

Pada pembangunan rumah susun vertikal, bagian-bagian yang jelek / semerawut akan mudah terlihat. Suatu contoh yang da pat diamati pada rumah susun adalah pada ruang jemur yang - bergelantungan disetiap unit rumah, misalnya di Jakarta pa- rumah susun Kebon kacang dan rumah susun Di Pekunden Sema - rang. Perilaku jemur pakaian yang demikian tentunya tidak dimaksudkan untuk "pameran" tetapi disebabkan oleh pola per- uangan yang ada kurang memadai. Sehingga perlu ditinjau ke- mungkinannya lainnya.

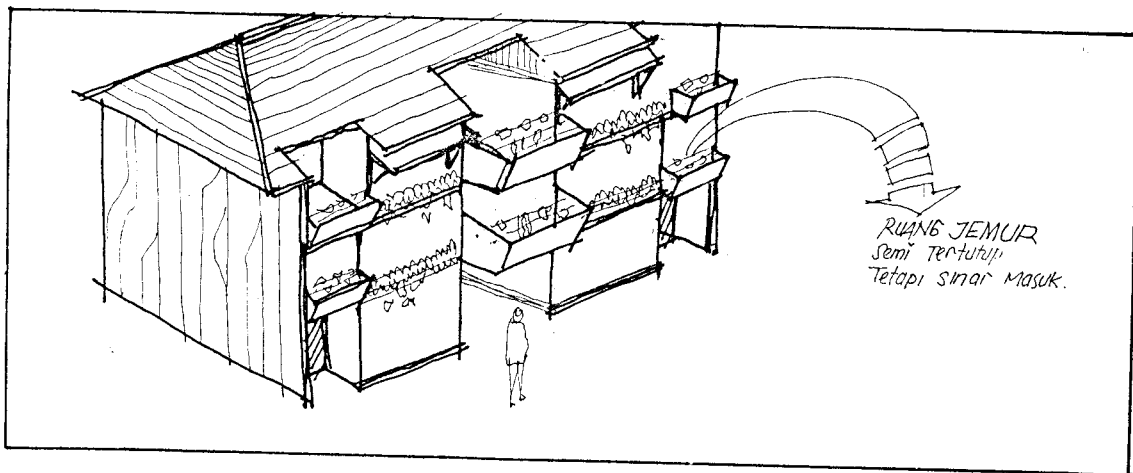
- Membuat penghalang pandangan pada ruang jemur.

Dalam rumah susun setiap unitnya memiliki ruang jemur sendiri-sendiri.



- Membuat ruang jemur

Hal ini dimaksudkan untuk mengurangi pandangan semerawut - yang ditimbulkan oleh jemuran - jemuran yang tersebar dari setiap unitnya di rumah susun pada setiap lantainya.

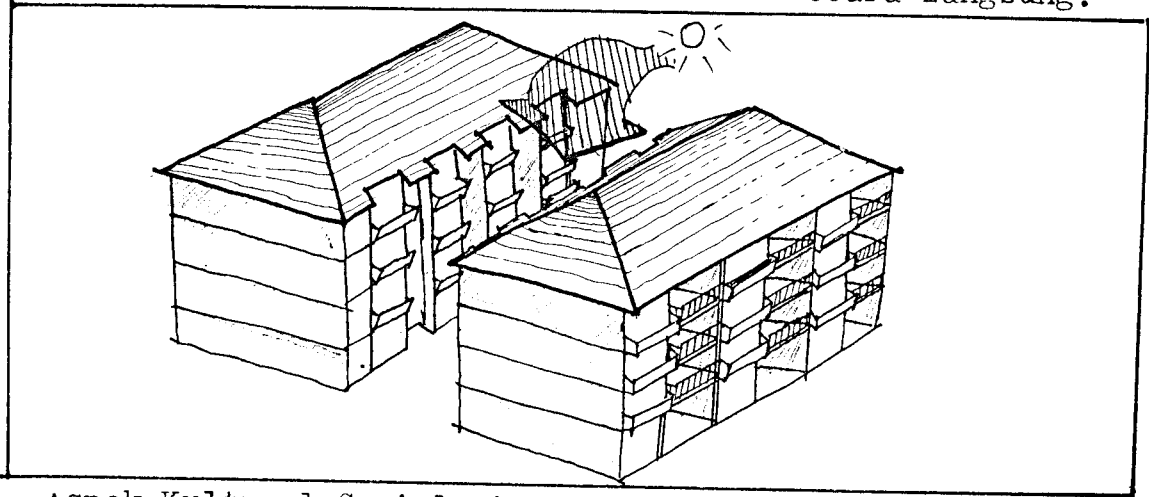


Pada ruang jemur ini tetap masih terlihat dari pandangan sekitar karena jemuran sebaiknya terkena sinar matahari langsung.

- Pengaturan tata letak bangunan

Dalam kehidupan keluarga, biasanya untuk bagian-bagian yang kotor ditempatkan di belakang. Pengertian ini dapat juga di terapkan untuk bagian yang tidak sedap dipandang mata. Karena bila penempatan jemuran dibagian belakang setiap unit -

rumah maka penataan blok-blok hunian ini diatur agar saling membelakangi dan jemuran tidak terlihat secara langsung.



- Aspek Kultural Sosiologis

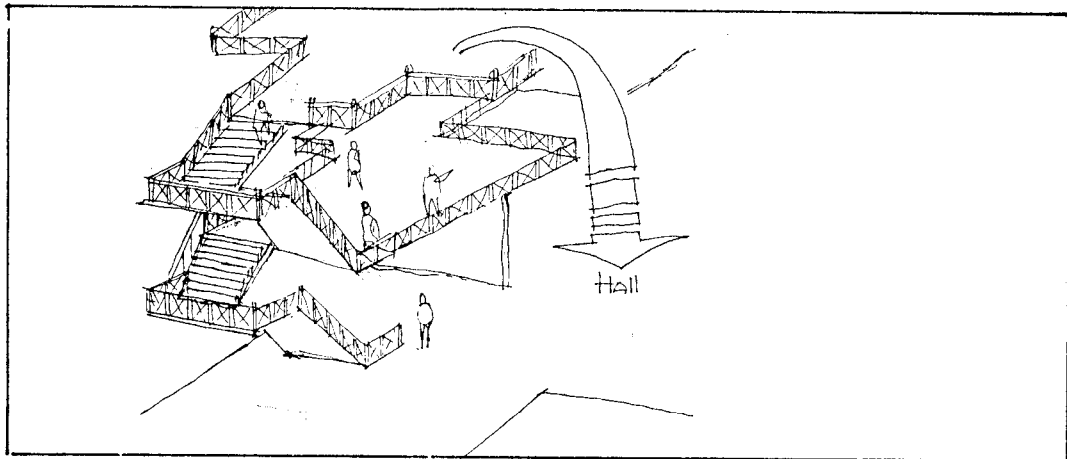
Aspek ini dimaksudkan untuk hal-hal yang telah biasa mereka lakukan, khususnya menyangkut hubungan interaksi manusia atau sosiologi. Kebiasaan berkomunikasi antar tetangga, seperti halnya dalam bentuk obrolan santai bagi kelompok remaja dan orang tua atau bahkan aktivitas bermain bagi anak-anak, dapat tertampung antara lain :

- Di selasar depan kamar atau tangga

Dari pengamatan langsung di rumah susun Pekunden Semarang dalam pewadahan ini lebih banyak dimanfaatkan oleh anak-anak dan keluarga dan tetangga dekat kamar.

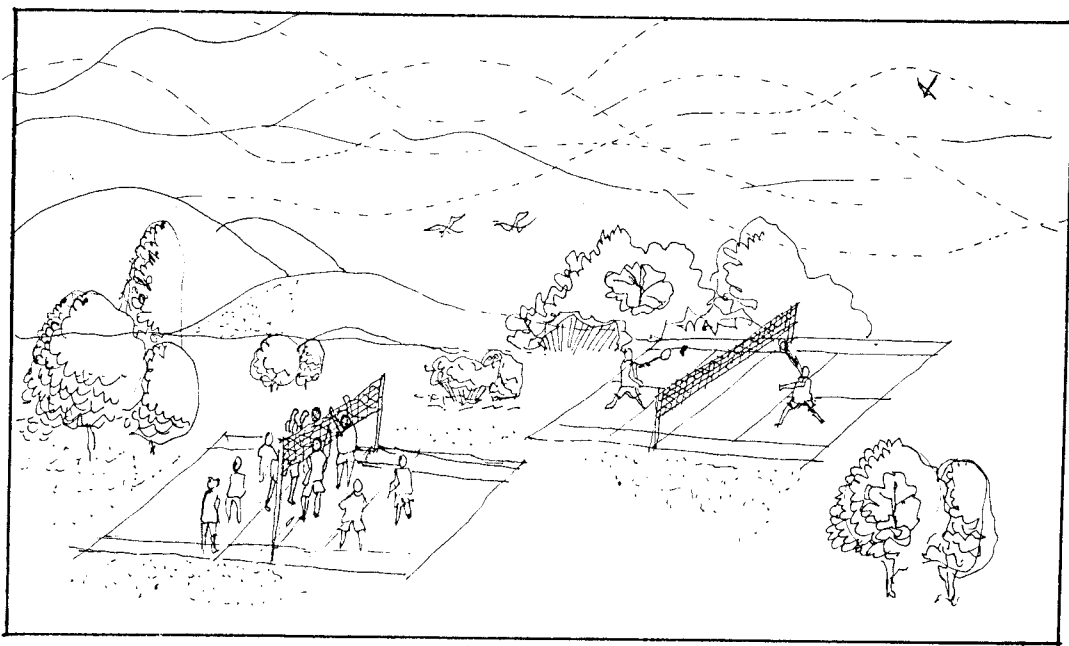
- Di ruang hall umum setiap lantainya.

Pada ruang tersebut diatas banyak digunakan seperti acara pertemuan, rapat, kegiatan kumpul-kumpul dan tempat bermain anak-anak khususnya perlintasan dari tiap unitnya.



- Adanya fasilitas di lingkungan rumah susun

Disediakan fasilitas taman, tempat olah raga, masjid - dan lainnya yang memungkinkan terjadinya interaksi dengan lingkup yang lebih luas.



## 2.7. Kesimpulan

---

### 2.1. Pengertian dan dasar filosofi

Rumah susun disini dalam perUndang-Undangan No 16 - 1985 adalah sebagai kesatuan struktur bangunan secara fungsional dalam arah yang horizontal dan vertikal ,serta pengertian rumah susun sebagai kejelasanya dalam penggunaan.

### 2.2. Sejarah perkembangan Rumah Susun

Suatu bukti rumah susun sudah ada pada jaman dahulu-  
sedangkan di Indonesia pembangunan rumah susun di mulai tahun 1975-1976 pada awalnya kurang digerakan dalam masyarakatnya akan tetapi sekarang masyarakatnya sudah mulai nampak . Agar nanti orang Indonesia yang tinggal dipusat kota tidak berjubel-jubel di permukiman slum dan pengentasan bangunan yang layak huni melalui pemasyarakatan rumah susun karena prediksi tahun yang akan datang penduduk dipusat kota semakin meningkat dan kebutuhan akan rumah juga meningkat. Kepadatannya dapat berupa pertumbuhan manusia dan bangunan keadaan dalam pusat kota yang begitu kompleks sehingga harga lahan yang mahal dan sempitnya ditambah kepadatan bangunan terus berkembang secara tidak terkendali sehingga menimbulkan pemukiman baru yang slum memacu fasilitas kota - yang harus disediakan,yakni rumah susun untuk mengurangi beban pusat kota dan beban pemerintah. Dengan memasyarakatkan rumah susun di pusat kota cita-cita bangsa Indonesia dapat terwujud untuk dapat hidup layak sebagaimana mestinya terutama sebagai kebutuhan pokok papan.



### 2.3. Macam Rumah Susun

Beberapa aspek pemilikan, kualitas yang harus dipertimbangkan dalam perencanaan rumah susun, sehingga pada perancangan fisiknya mengacu kepada macam rumah susun yang direncanakan.

### 2.4. Kebutuhan akan Rumah Susun

Kebutuhan rumah susun adalah merupakan upaya penghematan penggunaan lahan tanah dalam perkotaan dan tuntutan manusia semakin meningkat serta kepadatan penduduk selalu bertambah. Pertimbangan yang ekonomis dengan adanya rumah susun dan faktor psikologis dan budaya membentuk dalam rumah susun interaksinya pada manusia serta dukungan perencanaan arsitektural keinginan dari perilaku masyarakat dapat diketahui dan dipenuhi sebagai karakter tersebut.

### 2.5. Faktor-faktor yang berpengaruh pada hunian rumah susun

Dari faktor seperti psikologis, sosial budaya, Arsitektur dan planologi mempengaruhi dalam pewadahan suatu rumah susun serta kaitannya dengan penerapan perencanaan dan perancangan dalam pembuatan suatu rumah susun, karena faktor-faktor di atas selalu berkaitan dan memiliki hubungan yang erat.

### 2.6. Aspek-Aspek Pembangunan Rumah Susun

Untuk pembangunan rumah susun ini pemerintah banyak membantu dalam kebijaksanaanya agar nanti masyarakat Indonesia dapat tinggal di rumah susun khususnya bagi masyarakat kota yang berpenghasilan rendah tinggal di permukiman rumah susun yang layak huni bersih dan sehat serta dapat meng-

embangkan usaha tidak hanya sebagai tempat tinggal akan tetapi juga sebagai tempat berwiraswasta dan berkarya dalam pemenuhan kehidupan masyarakat golongan ekonomi rendah.

#### 2.7. Aspek-Aspek pembangunan rumah susun

Kebijaksanaan dari pemerintah akan rumah susun dan memasyarakatkannya agar nanti penduduk Indonesia tahu dan sadar akan pentingnya suatu rumah yang sehat, serta pendidikannya melalui perilaku masyarakat dan penerapannya pada perencanaan dan perancangan arsitektural melalui konsep sistem peruangan dan analisa ruang hubungan aspek biologis dan sosialogis dalam pewadahan rumah susun

## BAB III

TINJAUAN KONDISI DI PERMUKIMAN  
KELURAHAN SEKAYU KODYA SEMARANG

## 3.1. Keadaan Geografis Wilayah Kotamadya Semarang

## 3.1.1. Letak Geografis

Kotamadya daerah tingkat II Semarang terletak, pada-  
 $109^{\circ}50'$  -  $110^{\circ}35'$  garis bujur Timur dan  $06^{\circ}50'$  -  $07^{\circ}10'$  ga-  
ris lintang selatan, merupakan salah satu Daerah Tingkat II  
dari 35 Daerah Tingkat II yang berada di wilayah Propinsi -  
Jawa Tengah. Disebelah Utara berbatasan dengan laut jawa ,  
disebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Demak, sedang -  
kan di sebelah selatan berbatasan dengan Kabupaten Semarang  
dan disebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Kendal.

## 3.1.2. Luas Wilayah dan Penggunaan Tanah

Luas wilayah Kotamadya Semarang tahun 1991 adalah ;  
37.366.838 Ha, dari luas tersebut yang dipergunakan untuk -  
persawahan meliputi 4.658.585 Ha (12,47%) sisanya sebesar-  
32.708.253 Ha (87,53%) yang merupakan tanah kering dipergu-  
nakan untuk permukiman penduduk, jalan, tegalan, kolam dan-  
sebagainya. 7)

## 3.1.3. Keadaan Penduduk

Penduduk Kotamadya Semarang berdasarkan hasil regis-  
trasi penduduk akhir tahun 1991 berjumlah 1.154.536 jiwa ,  
dengan tingkat kepadatan per kilometer persegi adalah 3.090  
jiwa, sedangkan banyaknya rumah tangga 254.090 jiwa, dengan  
demikian rata-rata banyaknya anggota rumah tangga adalah -  
4,54 orang.

---

7). Sumber : Biro Pusat Statistik Semarang

Kecamatan Semarang tengah merupakan daerah yang tingkat kepadatan penduduknya paling tinggi ( $18\ 814$  jiwa/ $\text{km}^2$ ), dan terendah di kecamatan mijen ( $582$  jiwa/ $\text{km}^2$ ). Selama setahun yang lalu periode 1 januari s/d 31 desember 1991 di kotamadya Semarang terjadi peristiwa kelahiran sebanyak 18.543 orang anak atau rata-rata 51 orang bayi lahir setiap harinya dan peristiwa kematian 7.253 orang atau rata-rata 20 orang meninggal setiap harinya. Sedangkan angka kelahiran kasar di kotamadya Semarang pada tahun 1991 terdapat 16 kelahiran per 1000 penduduk dan untuk angka kematian tercatat 6 per 1000 penduduk. <sup>7)</sup> Kepadatan yang paling besar di Semarang tengah diantaranya termasuk Kecamatan Semarang Tengah yaitu Kelurahan Sekayu dan Kelurahan Pekunden.

Dalam kehidupan manusia faktor rumah/perumahan merupakan kebutuhan pokok selain faktor sandang dan pangan. Sehubungan dengan arti pentingnya perumahan bagi rakyat, pemerintah bekerja sama dengan pihak-pihak lain seperti swasta berupaya untuk dapat memenuhi kebutuhan perumahan, antara lain dengan mengadakan pembangunan perumahan dibuat sesuai dengan kondisi dan kebutuhan yang sesuai sehingga akan dapat di jangkau oleh masyarakat.

Disamping itu pula telah dimulai perintisan pembangunan rumah susun di wilayah kelurahan Pekunden oleh pemerintah Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang sebagai usaha dalam perbaikan perumahan rakyat khususnya di daerah perkotaan yang kurang memenuhi persyaratan teknis dan kesehatan. Untuk pengembangan lain tahap berikutnya direncanakan oleh pemerintah di Bandarharjo dan kel. Sekayu.

---

7). Ibid

Pembangunan perumahan dan permukiman pemenuhannya menyangkut persyaratan diantaranya hal yang berhubungan dengan sanitasi lingkungan seperti tata lingkungan keadaan jalan, saluran - pembangunan air, penyediaan kamar mandi, sumber air dan lain lainnya.

Dari seluruh yang ada di Kotamadya Semarang sebanyak 212.670 rumah dengan jenis bangunan gedung (dinding batu) merupakan jumlah yang terbanyak (44.64%),

### 3.2. Permukiman di Pusat Kota Semarang

#### 3.2.1 Pusat Kota Semarang

Central dari kota merupakan salah satu bagian yang penting dalam kota yang merupakan konsentrasi berbagai kegiatan kota. Merupakan pusat pelayanan dimana pada tingkat penyediaan kebutuhan terpenting, dapat dipenuhi secara maksimal. Pelayanan ini biasanya tidak hanya untuk memenuhi kebutuhan warga kotanya, tetapi daerah pelayanan yang lebih luas, sehingga pusat kota merupakan pencerminan karakteristik umum kotanya dan menjadi penggerak kehidupan kota secara keseluruhan. Dan daya tarik kota yang begitu kuat pengaruhnya, menjadikan pusat kota sebagai pusat aktivitas berbagai macam.

#### 3.2.2. Strategi Pengadaan Perumahan di Pusat Kota

Penyediaan perumahan akan sangat tergantung pada jumlah penduduk yang akan ditampung. Perkembangan penduduk akan memberikan kecenderungan pada model pertumbuhan permukiman, yaitu :

- Untuk daerah yang padat kondisi perumahannya didominasi oleh kondisi temporer, maka kecenderungan pertumbuhannya

adalah pembangunan secara vertikal. Pola yang demikian - ini menuntut biaya pembangunan yang cukup tinggi untuk - tetap mendapatkan perumahan yang tetap memenuhi tuntutan kesehatan. Namun bila dipaksakan pembangunan secara hori zontal, akan menyebabkan pencaplokan ruang-ruang terbuka untuk memenuhi kebutuhan ruang bagi perumahan penduduk. Hal ini akan membawa akibat yang tidak baik pada masa-ma sa mendatang, terutama berkaitan dengan keseimbangan ru- ang terbangun dan ruang terbuka.

- Sedangkan untuk daerah yang masih jarang penduduknya, ke- banyakan diselesaikan dengan pertumbuhan secara horizon- tal, karena ruang dibutuhkan masih tersedia. Namun demi- kian tetap harus memperhatikan fasilitas-fasilitas permu- kiman di pusat-pusat yang diperlukan sesuai dengan jang- kauan pelayanannya.

Pembangunan perumahan dengan kepadatan yang tinggi - pada daerah permukiman di pusat kota yang semakin terbatas, untuk memenuhi kebutuhan perumahan. Pembanguna yang berarah horizontal jelas tidak memungkinkan, jadi perlu dikembang- kan perumahan yang berarah vertikal di pusat kota. Dalam - kondisi seperti ini kehadiran Rumah susun bagi sebuah kota tidak dapat dihindarkan lagi.

### 3.3. Keadaan Geografis Kelurahan Sekayu Semarang

#### A. Luas dan batas wilayah

Luas kelurahan Sekayu Semarang 58,10 Ha

#### Batas Wilayah

1. Sebelah Utara berbatasan dengan .: Jl. Imam Bonjol

2. Sebelah Selatan berbatasan dengan : Kali Semarang.
3. Sebelah Barat berbatasan dengan : Jl. MH Thamrin.
4. Sebelah timur berbatasan dengan : Jl. Tanjung.

B. Kondisi Geografis

1. Ketinggian tanah di permukaan air laut 2 m.
2. Banyaknya curah hujan 500 m m.
3. Topografi , dataran rendah tinggi pantai, dan suhu udara  $22^{\circ}$  s/d  $32^{\circ}$ .

C. Jumlah kepadatan penduduk Untuk Kelurahan Sekayu

1. Jumlah penduduk laki-laki	: 2.474 jiwa	
2. Jumlah penduduk Wanita	: 2.623 jiwa	+ <u>8)</u>
Score	: 5.097 jiwa	

Keadaan ini adalah termasuk penduduk tetap kelurahan sekayu sedangkan yang tidak tetap, tidak dimasukan daftar , biasanya pendatang tinggal hanya sebentar untuk sementara ada pula yang yang langsung akan tetapi belum didata.

D. Perumahan di Kelurahan Sekayu Semarang

1. Bangunan rumah Permanen : 425 buah bangunan
2. Bangunan rumah Non Permanen : 533 buah bangunan

C. Mata Pencaharian penduduk Kelurahan Sekayu

! Karyawan	: 825 orang	!
! Wiraswasta	: 265 orang	!
! Pertukangan	: 153 orang	!
! Jasa	: 682 orang	!
! Pensiunan	: 236 orang	!

8). Data Demografi Kel. Sekayu Semarang. Kantor Lurah.

Dari mata pencaharian ini untuk Karyawan, semua tidak termasuk karyawan kantor akan tetapi juga sebagai karyawan-biasa. Sedangkan Wiraswasta disini, semua bukan sebagai-usaha yang besar seperti perusahaan akan tetapi juga sebagai wiraswasta yang kecil-kecilan seperti contoh, misalnya Pedagang asongan, penjual makanan, kaki lima dan sebagainya. Begitu pula pada pekerja jasa ada sebagian - ada juga sebagai pekerja rendah.

#### 3.4. Aspek Sosial Politik

Dalam pembangunan perumahan di pusat kota perlu adanya arah pengembangan yang vertikal karena menyangkut kepadatan yang terus meningkat dan sasaran jangka panjang untuk mengurangi beban terhadap pusat kota serta mengurangi kepadatan bangunan, karena begitu mahalnya harga tanah dan sempitnya lahan untuk permukiman. Kebijakan dari Pemerintah Semarang DPU bagian perumahan dan permukiman membuat rencana pembangunan rumah susun dengan pertimbangan untuk mengurangi daerah slum dan memberi rangsangan terhadap masyarakat sekitarnya, dengan memberi pelaksanaan program :

- Bina usaha
- Bina Lingkungan
- Bina Usaha

Sedangkan program uji coba peremajaan lingkungan kumuh, dengan membongkar lingkungan kumuh yang ada dan dengan lingkungan rumah susun yang memenuhi syarat teknis, kesehatan dan fungsional. <sup>9)</sup> Realisasinya yang tahap pertama di Kel. Pekunden sedangkan tahap berikutnya kebijakan berlokasi di Kel. Sekayu dengan pertimbangan jangkaun masa panjang.

9). BAPPEDA Kotamadya TK II Semarang. Peremajaan Kawasan Pekunden Semarang.





### 3.5. Aspek Ekonomi

Unsur-unsur yang berpengaruh dari sistim ekonomi :

#### 3.5.1. Jenis-jenis mata pencaharian

- A. Tergantung kepada hasil alam ; misalnya hasil-hasil pertanian, perkebunan, dan perikanan.
- B. Bergantung kepada hasil produksi ; misal industri - industri berat, dan industri ringan.
- C. Bergantung pada sektor jasa ; misalnya pada biro konsultan, biro jasa umum, biro bantuan hukum dan lainnya.

Sebagian masyarakat kota yang berpenghasilan rendah mata pencaharian yang bergantung pada hasil alam sangat sedikit sekali jika dibandingkan dengan mata pencaharian yang bergantung pada sektor informal. Hal ini pada masyarakat di kelurahan Sekayu Semarang sebagian masyarakatnya dalam mencari mata pencaharian adalah pada lapangan pekerjaan yang tidak menuntut keahlian khusus. Diantaranya yang termasuk disini adalah ;

- Usaha kecil-kecilan seperti penjual jajan bakso, dan kaki lima.
- Dibidang jasa seperti Tukang becak dan kenek kendaraan umum dan sebagainya.
- Buruh/kuli bangunan.

#### A. Hasil dari Mata Pencaharian

Akibat pengaruh dari hasil mata pencaharian akan terlihat pada pemenuhan kebutuhan. Hal ini dapat dilihat pada masyarakat Kel. Sekayu karena ketidakmampuan mereka dalam memenuhi kebutuhan-kebutuhan pokok, seperti ; sandang, pangan serta papan / tempat tinggal. Fungsi rumah sebagai kebu-

tuhan pokok yang harus dipenuhi dan layak nya sebagai hunian disamping itu juga untuk mempertahankan hidup dengan membuka usaha, berdagang kecil-kecilan atau menjadi transit nya dalam usaha - usaha penjaja makanan seperti ; bakso, rujak, sio may dan lain-lainnya. Karena kurangnya kemampuan untuk membeli matrial baik untuk membangun ataupun untuk memperbaiki rumah, maka sebagian besar kualitasnya rumah mereka merupakan bangunan tidak permanen. Kondisi kelengkapan dari rumah tinggal sebagai tempat pewardahan aktivitas sehari-hari sangat terbatas, misalnya ruang-ruang pribadi/privat dan ruang bersama serta terbatasnya lahan dan untuk pengembangan ruang yang tuntutan nya semakin meningkat. Hal ini perlu adanya pemecahan ruang yang mampu mewardahi kebutuhan dan tuntutan fungsi ruang yang banyak sesuai dengan pola perilaku masyarakat setempat.

#### B. Kemampuan dalam mencapai hasil maksimal

Dengan prinsip ekonomi adalah dengan pengeluaran se-minimal mungkin untuk mencapai tujuan tertentu, unsur ini - yang menentukan tercapainya usaha tersebut diantaranya :

- Besar kecilnya usaha
- Cara-cara pelaksanaan
- Pembiayaan/modal
- Koordinasi dan lainnya

Kemampuan saat ini kurang memenuhi dan kurang berkembang se cara baik bahkan sebaliknya, apalagi untuk masa-masa yang akan datang.

#### 3.5.2. Segi Struktur Masyarakat

Kurangnya pemenuhan kebutuhan pokok akan rumah dalam

artian layak huni di tinjau dari segi kesehatan dan kenyamanan dalam lingkungan permukiman. Faktor kemiskinan yang di derita oleh masyarakat untuk pemenuhan kebutuhan rumah - karena struktur masyarakatnya kurang dapat menggunakan dengan baik sumber-sumber pendapatan (potensial) baik tenaga - kerja, teknologi, maupun bahan mentah.

Diantara masyarakat yang mengalami kemiskinan struktural antara lain para kaum buruh yang tidak terpelajar, tercakup juga kelompok pengusaha tanpa modal dan fasilitas yang kurang memadai ataupun pedagang yang disebut sebagai informal. Adapun sebagian golongan masyarakat ini mungkin ada yang berhasil melepaskan diri dari kemiskinan itupun yang - berhasil hanya sebagian individu, bukan peningkatan taraf - kehidupan para anggotanya secara menyeluruh. Keberadaan kemiskinan di pusat kota sebenarnya berasal dari desa, mereka mencoba memperbaiki diri dengan mencari kesempatan di kota. Dengan kata lain, mereka telah mencoba untuk bergerak lebih maju tetapi kemudian mereka harus menghadapi kendala dengan berbagai masalah yang harus dihadapi.

### 3.6. Tahapan Perkembangan Masyarakat

Pada perkembangan perjalanan waktu setiap masyarakat selalu mengalami perubahan dari pola-pola lama ke pola-pola baru. Kendati tidak semua nilai lama bisa ditinggalkan begitu saja, tetapi adanya perubahan atau pergeseran nilai, baik sosial maupun budaya, merupakan sesuatu yang tidak dapat di pungkiri. Adanya perubahan yang tetap menggunakan bentuk - bentuk lama (hanya masih dipegang kuat) kedalam kondisi dan

kebutuhan masa kini dengan potensi yang telah berubah, misalnya penggunaan struktur beton pada bangunan tradisional. Namun dari perubahan - perubahan yang ada, baik kebudayaan-  
maupun struktur masyarakat, sangat jarang sekali terjadi -  
perubahan yang menyeluruh, hal ini perlu memperhatikan masyarakat yang heterogen. Biasanya perubahan dan perkembangannya melalui tahapan-tahapan, dimana untuk perkembangan masyarakat tersebut adalah :

A. Masyarakat Sederhana karakteristiknya ;

- Hubungan dalam keluarga serta dalam masyarakat setempat kaitannya sangat kuat sekali.
- Organisasi Sosial, pada pokoknya didasarkan atas adat setiadat yang terbentuk melalui tradisi.
- Hukum yang berlaku tidak tertulis, tidak kompleks dan pokok-pokoknya diketahui serta dimengerti oleh semua orang-dewasa dalam masyarakat.
- Rumah yang didiami dan dimiliki secara bersama-sama oleh setiap keluarga yang besar, yang merupakan community.
- Fungsi dan peranan orang tua, kuat sekali dalam menentukan kehidupan keluarga dan masyarakat.

B. Masyarakat Transisi dengan ciri-ciri sebagai berikut ;

- Hubungan dalam keluarga tetap kuat, tetapi hubungan dalam masyarakat setempat sudah mulai mengendor dan menunjukkan dari gejala hubungan yang lebih mendasar kepada perhitungan ekonomi.
- Adat setiadat yang masih dihormati, tetapi sikap masyarakat mulai terbuka untuk pengaruh luar.

- Hukum tertulis, mulai mendampingi hukum tak tertulis.
- Rumah yang ditempati dan dimiliki oleh keluarga-keluarga yang lebih kecil, biasanya terdiri dari orang-orang yang hubungan keluarganya dekat.
- Fungsi dan peranan orang tua, masih kuat tetapi terbatas dalam kehidupan keluarga saja.

C. Masyarakat Maju (modern), karakteristiknya ;

- Hubungan antar manusia didasarkan terutama atas kepentingan pribadi.
- Hubungan dengan masyarakat-masyarakat lain, dilakukan secara terbuka dalam suasana saling pengaruh mempengaruhi.
- Hukum yang berlaku, pada pokoknya adalah hukum tertulis yang amat kompleks adanya.
- Perubahan-perubahan yang terjadi dalam masyarakat dan kebudayaan, berlangsung cepat terutama akibat perkembangan teknologi dan pengaruh media massa.
- Rumah yang ditempati dan dimiliki oleh keluarga-keluarga kecil, dimana hubungan orang tua dengan anak-anak yang sudah dewasa tidak terlalu dekat.
- Kepercayaan kuat terhadap manfaat ilmu pengetahuan dan teknologi, sebagai sarana untuk senantiasa meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Dari ciri-ciri ataupun gambaran tentang bentuk masyarakat tersebut, maka bentuk masyarakat pada Kel. Sekayu sebagian masyarakat transisi. Meskipun sebagian masyarakat di Sekayu tergolong sebagai transisi, tetapi untuk mencapai tahap masyarakat modern masih cukup jauh, maka mereka lebih cenderung kepada masyarakat sederhana, terutama dalam hu -

bungan antar warga masyarakatnya. Hal ini sangat sesuai dengan perilaku masyarakat Indonesia, sedangkan yang bersifat individual secara berlebihan perlu untuk dihindari, orientasi untuk menuju masyarakat modern perlu ditanamkan kesadaran tentang cara berpikir yang efektif (tepat guna) dan efisien (berdaya guna) salah satunya bisa terungkap dalam tata ruang Polyvalent/fleksibelitas ruang dalam memenuhi kebutuhan fungsi kegiatan dalam keluarga.

### 3.7. Karakter Ruang Masyarakat Setempat

#### A. Perilaku Meruang Hunian

- Perilaku meruang individu/pribadi

Dalam mewadahi aktivitas yang individual misalnya ; ganti pakaian, tidur, hubungan suami istri, tidak semua anggota keluarga mempunyai (kamar pribadi), sehingga tidak setiap anggota keluarga mempunyai kerahasiaan pribadi atau individual privat.

- Perilaku meruang keluarga

Batas dari perilaku ruang untuk keluarga sangat terbuka sehingga hampir sebagian besar perilaku keluarga di ketahui tetangga seperti (makan, memasak, cuci, belajar, dan memarahi atau mendidik anak, cekcok antar orang tua dan sebagainya). Selain itu banyak terjadi kebersamaan atau pencampuran antar kegiatan keluarga. Hal ini perlu adanya ruang privat untuk pemenuhan kegiatan dalam keluarga khususnya ruang tidur, sedangkan ruang makan dan ruang keluarga fungsinya bisa semi privat dalam menampung aktivitas keluarga besar misalnya fleksibilitas ruang tersebut bisa digunakan untuk ruang tidur anak atau dewasa de

ngan sistim dinding partisi yakni sebagai penyekat yang dapat dipakai sewaktu - waktu sesuai dengan kebutuhannya agar ruang tersebut dapat berdaya guna.

#### B. Perilaku meruang tetangga

Hubungan ketetanggaan dibentuk oleh proses kebersamaan kegiatan dan pemanfaatan ruang-ruang yang sifatnya bisa digunakan bersama antara lain seperti tempat jemuran bersama dengan interaksi saling obrol cerita mengetahui jenis makanan atau masakan tiap harinya. Dilihat dari frekuensinya, tatap muka dapat dikatakan pada tingkat ini setiap warga - hanya bertatap muka antara warga dalam satuan. Pola pergerakan warga setempat dapat dilihat dari deret-deret rumah yang setiap hari dilaluinya memungkinkan tingkat tatap muka harian yang tinggal sehingga antar warga saling mengetahui dan mengenal secara akrab.

Secara prinsip sebagian besar keluarga sebetulnya - menghendaki terpenuhinya ruang keluarga yang lebih luas, ada pun penyebabnya adalah keterbatasan fisik yaitu jarak rumah terlalu dekat dan tidak mempunyai halaman, setiap sisi rumah langsung berhubungan dengan jalan. Berdasarkan perilaku meruang masyarakat dapat disimpulkan beberapa tingkatan sistim peruangannya diantaran :

#### - Ruang Privat.

Yang termasuk privat disini terbatas pada jenis kegiatan-tidur, hubungan suami istri, berganti pakaian. Ruang-ruang privatnya sebagian besar adalah kamar-kamar tidur, ruang dalam lain tidak mempunyai nilai privat karena terlalu terbuka atau pandangan, suara.

- Ruang Semi Privat

Yang termasuk jenis aktivitas semi privat ini adalah ma - salah makan, belajar, ngobrol dengan anggota keluarga.

Ruang-ruangnya meliputi bagian-bagian dalam rumah, diluar kamar tidur. Ruang seperti ini dapat di polyvalentkan.

- Ruang Umum

Pengertian ruang semi umum sebagai ruang, dimana para pe - makai saling mengetahui dan mengenal dan si pemakai menge - nal / mengetahui daerah atau ruangnya maka ruang-ruang la - in yang tidak termasuk kriteria privat dan semi privat me - rupakan ruang-ruang semi umum yaitu gang-gang, sebagian - tritis/emper dan open space.

- Ruang Umum

Pengertian ruang publik/umum sebagai ruang dimana pemakai - nya tidak saling mengenal dan perduli, maka tidak terda - pat daerah/ruang umum di seluruh daerah penelitian, kare - na disetiap ruang biasanya warga akan perduli terhadap - siapa-siapa yang akan datang.

### 3.8. Analisa sistim ruang polyvalent bagi perilaku hunian.

Mengenai data diatas, maka analisa ini untuk memba - has beberapa pemikiran untuk mewedahi, yang akan diterapkan dalam keterbatasan perilaku meruang masyarakat yang ada. Di antara adalah :

#### A. Perilaku ruang individu

- Tidur

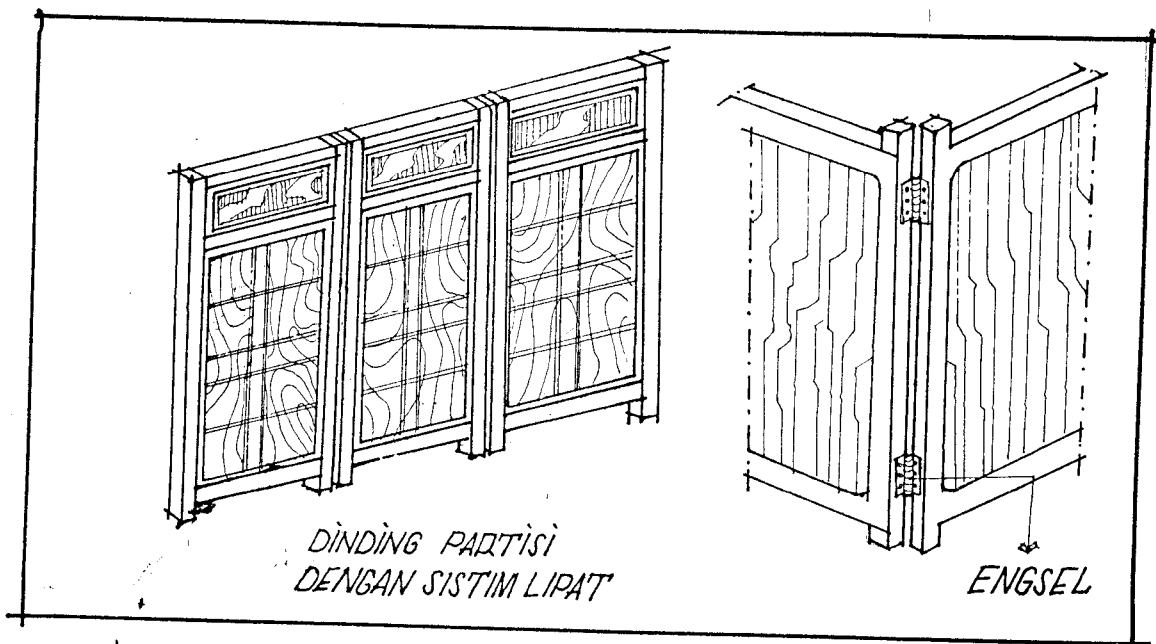
Berdasarkan data lapangan sebagian dari anggota keluarga - masih belum memiliki ruang tidur pribadi, keadaan ini di



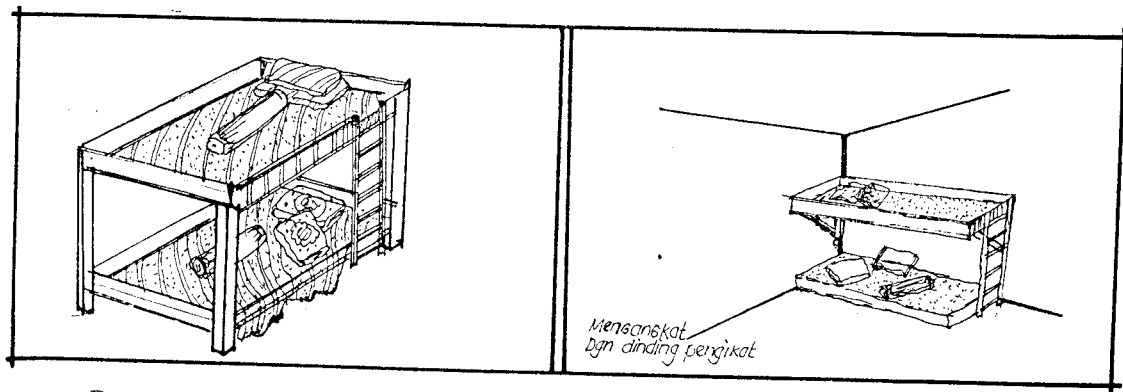
sebabkan karena terbatasnya ruang yang ada, sehingga ruang-ruangnya bersifat multifungsi. Penggunaan ruang multifungsi ini dapat dilakukan dengan tiga aspek diantaranya:

a. Sistem ruang horizontal

Dengan memberi pembatas ruang yang mudah dibuka atau ditutup (dinding partisi). Bila kegiatan tidur misalnya tidak berlangsung maka pembatas dibuka untuk memperluas ruang kegiatan lainnya. lihat gambar bawah ;



b. Sistem ruang vertikal

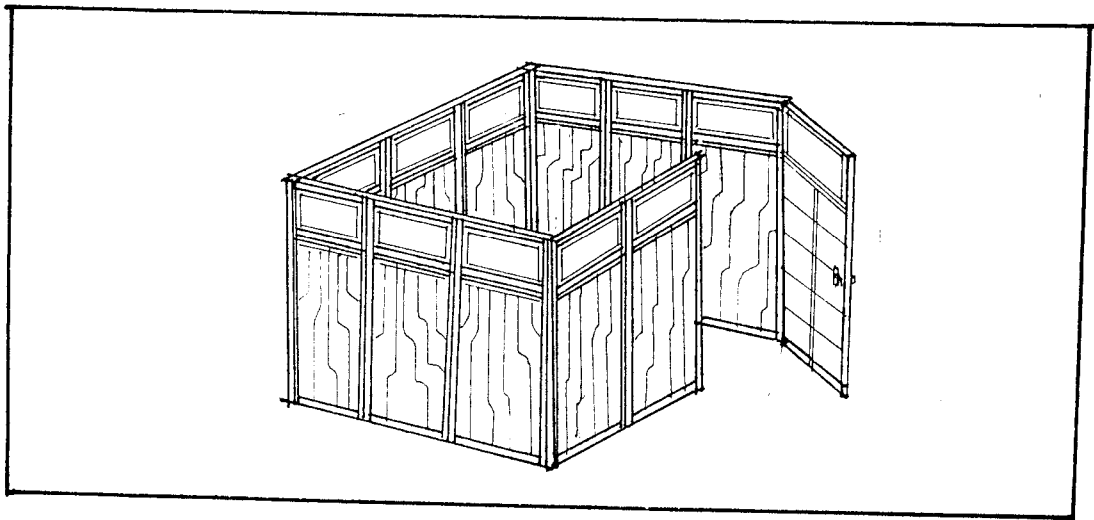


Dengan mengangkat tempat tidur bagi anak-anak menjadi dua tempat tidur agar sisa ruang yang lain bisa digunakan untuk aktivitas lainnya.

- Ganti pakaian

Diprioritaskan bagi pemuda dan pemudi aktivitas ini membutuhkan ruang yang tertutup. Untuk memenuhi kegiatan tersebut dapat dilakukan dengan cara ;

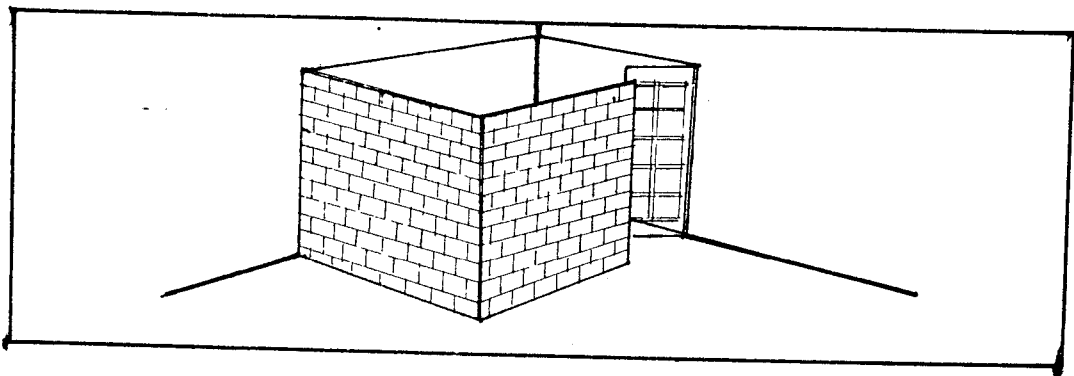
Menyediakan ruang sementara berupa pembatas ruang yang mudah dibuka dan ditutup yakni penyelesaian dengan dinding-partisi. Lihat gambar ;



Selanjutnya bisa juga menggunakan tempat yang sudah ada - seperti ruang tempat tidur maupun kamar mandi.

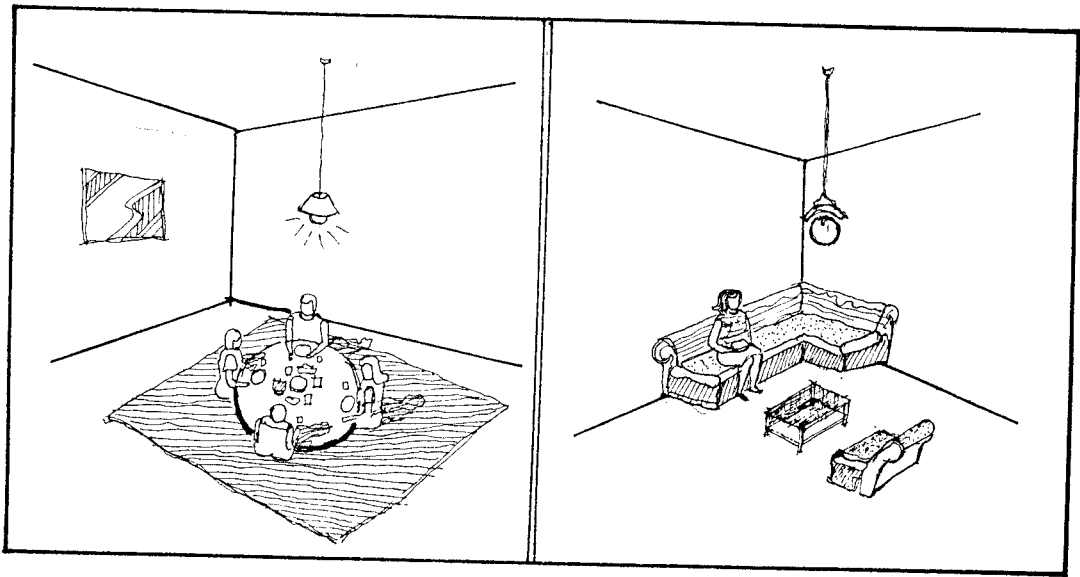
- Kegiatan hubungan suami istri

Dari kegiatan ini sangat menuntut adanya ruang privat dengan perwujudan diantaranya, menyediakan ruang tertutup - yang mampu memberikan isolasi ruang yang cukup permanen.



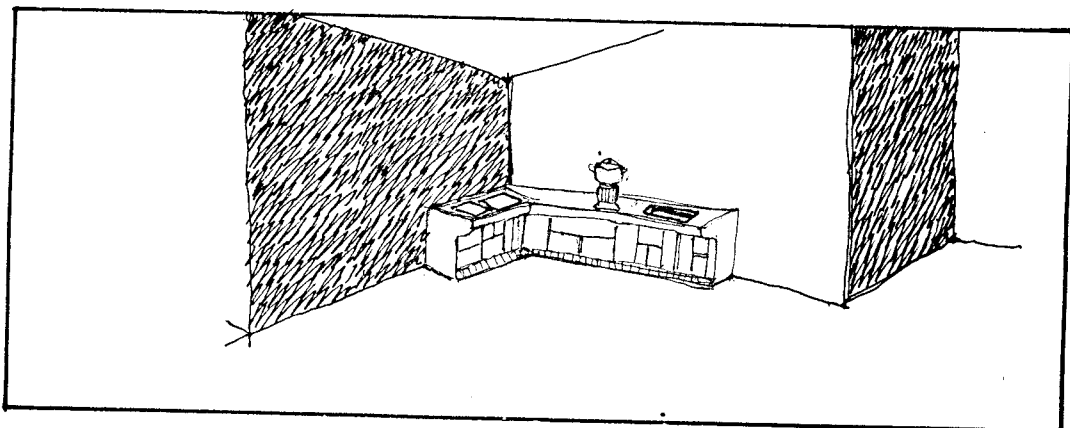
b. Kegiatan dalam ruang keluarga

Untuk mendapatkan ruang efisiensi ruang khususnya ruang makan bisa dengan cara lesehan atau menggunakan ruang tamu serta perabotan yang ada tempat untuk makan, agar sisa - ruang yang lain bisa digunakan untuk fungsi kegiatan lainnya. contoh gambar ruang makan ;



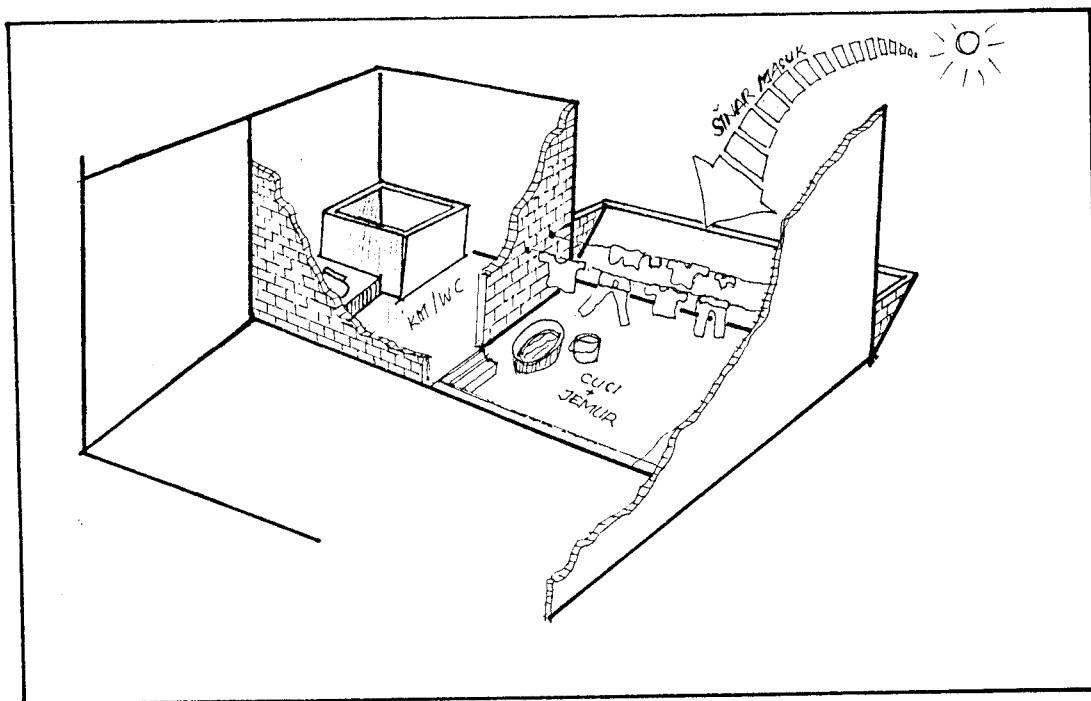
- Memasak

Dalam hal memasak ini menyangkut privat bagi setiap keluarga maka perlu adanya ruang khusus bagi penghuninya dengan mempertimbangkan pada bangunan ke arah vertikal yakni rumah susun.



- Kamar mandi/WC dan Cuci pakaian

Karena bangunan bertingkat sistim utilitas yang dipakai - adalah plumbing maka untuk mendapatkan air langsung melalui saluran kran/pipa, untuk mendapatkan airnya bisa melalui air sumur atau Pam. Sedangkan untuk mewadahi kegiatan tersebut perlu adanya ruang Kamar mandi khusus dan WC- sebab ini menyangkut hal yang pribadi sedangkan untuk ruang cuci pakaian bisa langsung sebagai ruang jemuran akan tetapi memperhatikan view/pandangan agar tidak semerawut- kalau dilihat.



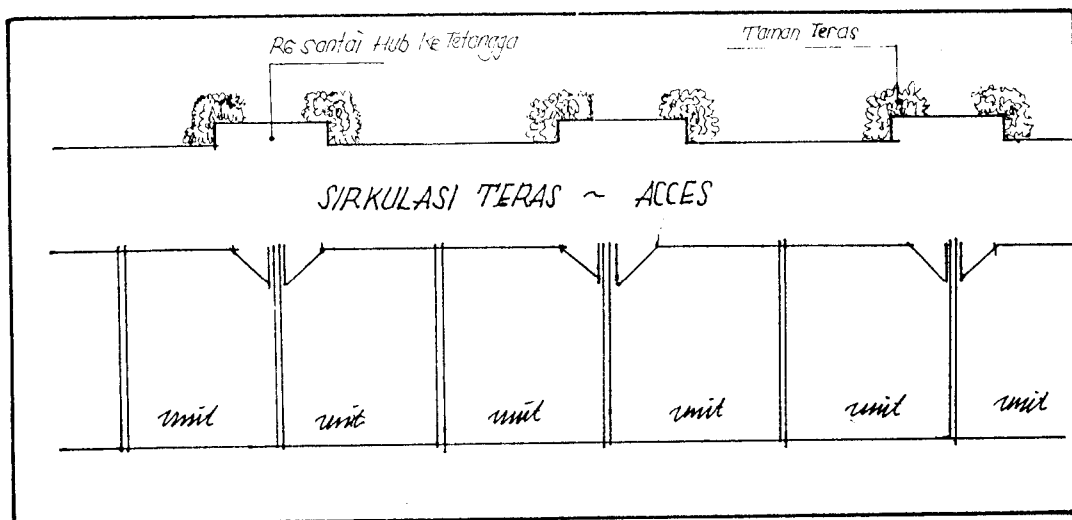
B. Perilaku Meruang Keluarga terhadap Tetangga

Dalam perilaku ketetanggaan ini menyangkut dari bangunan bertingkat maka hubungan dapat dibedakan atas ;

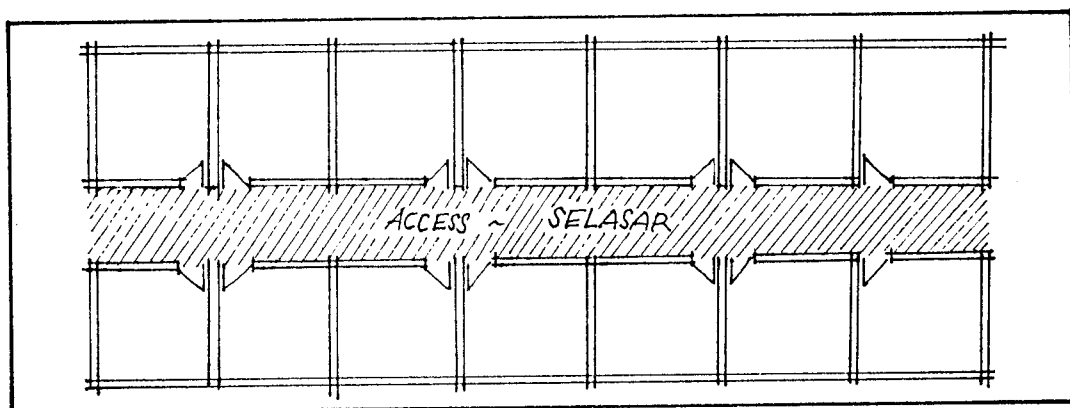
- Pola sirkulasi hubungan ketetangga sejajar dengan satu sisi.

Dalam hubungan pola ketetanggaan ini dibentuk oleh ruas-

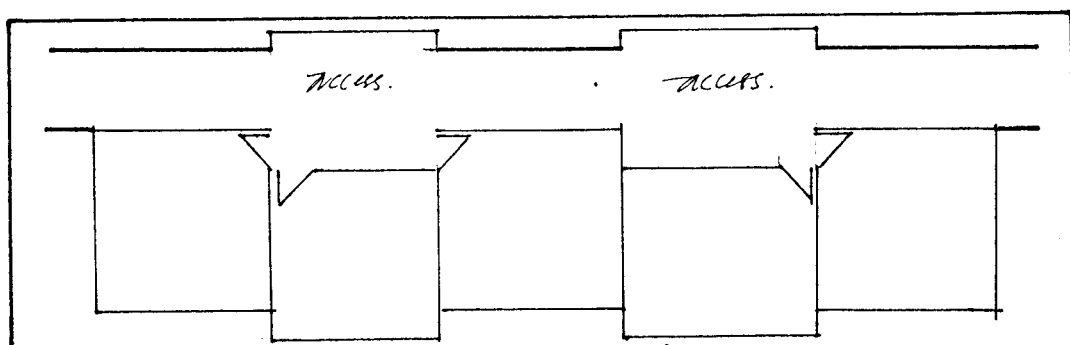
jalan yang menghubungkan satu deret untuk unit rumah.



Hubungan access sejajar dengan dua sisi.



Hubungan Sejajar dengan tiga sisi dalam satu deret unit-hunian sisa ruang tersebut digunakan untuk tatap muka antar tiap keluarga ke tetangga.



### 3.9. Kesimpulan

Berdasarkan data Biro Pusat Statistik Semarang, penduduk Kotamadya Semarang pada akhir tahun 1991 berjumlah sekitar 1.154.536 jiwa dengan tingkat kepadatan perkilo meter persegi 3.090 jiwa sedangkan Kec. Sng. tengah adalah merupakan tingkat kepadatan penduduk yang paling tinggi yaitu : 18.814 jiwa/km diantaranya termasuk juga Kelurahan Sekayu - ditinjau dari kepadatan penduduk dan kepadatan bangunan yang semakin meningkat tiap tahunnya maka perlu adanya suatu pewadahan ruang polyvalent/fleksibilitas dalam mengatasi peledakan penduduk dan kepadatan bangunan dalam pusat kota. Dalam hal ini juga mempertimbangkan perilaku masyarakat golongan masyarakat berpenghasilan menengah kebawah, karena - bagaimanapun juga mereka merupakan suatu keterkaitan dalam pembangunan. Adanya kebijaksanaan Pemerintah Semarang dalam mengatasi peledakan penduduk dan kepadatan bangunan yang semerawat maka pemerintah merencanakan bangunan dalam bentuk-rumah susun pada kecamatan Semarang tengah yang padat yakni di kelurahan Pekunden dan Sekayu.

Pengaruh pusat kota Semarang yang memberikan daya tarik pendatang untuk berusaha/ mencari nafkah baik itu go - longan menengah keatas maupun menengah kebawah sehingga me - nimbulkan masalah urbanisasi yang tidak dapat dipungkiri lagi. Yang perlu ditekankan disini adalah bagaimana mengeta - hui perilaku manusia yang berbeda, dalam mewadahi perilaku-meruang yang sesuai dengan kehendak penghuninya melalui ru - mah susun agar mereka dapat tinggal betah/kerasan. Aspek - aspek yang perlu diperhatikan diantaranya aspek sosial poli

tik, aspek ekonomi, psikologis, mata pencaharian dan segi struktur masyarakat dan perkembangannya dikaitkan dengan - karakter meruang yang sesuai dengan perilaku masyarakat tersebut agar dapat tinggal di rumah susun yang layak huni dan dapat mengembangkan diri dengan berusaha disamping rumah sebagai tempat berteduh dan mengayomi keluarga. Dengan demi - kian adanya rumah susun tersebut dapat mengurangi beban pu - sat kota dan beban pemerintah seperti halnya kepadatan bang - unan yang bermunculan secara tidak teratur dan terjadinya - permukiman slum mengakibatkan wajah pusat kota menjadi ko - tor. Keberadaan bangunan yang padat dengan mengarah ke hori - zontal, lain halnya dengan mengarah ke vertikal dapat mem - berikan pepadatan yang banyak dan menghemat lahan di perko - taan yang kian semakin menyempit karena kepadatan. Begitu - pula dengan adanya kampung-kampung yang slum dengan kondisi yang tidak memungkinkan lagi maka perlu diadakannya perom - bakan dengan penggantinya yakni rumah susun yang berorien - tasi ke arah vertikal dalam pemenuhan kebutuhan masyarakat pusat kota dalam artian bangunan yang layak huni sehat dan bersih serta adanya fasilitas yang memadai.

ANALISA PENERAPAN RUMAH SUSUN DI PERMUKIMAN  
KELURAHAN SEKAYU SEMARANG

4.1. Macam Rumah Susun di Kelurahan Sekayu Semarang

Berdasarkan dari tinjauan masyarakat di Kelurahan Se kayu Semarang, maka rumah susun yang dapat diterapkan diper mukiman tersebut ditinjau dari aspek-aspek berikut :

4.1.1. Aspek Kualitas

Aspek kualitas yang dapat diterapkan dalam rumah susun adalah dengan kualitas Sedang dan Murah, yaitu untuk go longan masyarakat menengah ke bawah.

4.1.2. Aspek Teknologi

Dengan rumah susun yang berkualitas sedang dan murah maka teknologi konvensional. Hal ini dalam menggunakan teknologi konvensional diharapkan dapat menyerap tenaga kerja dari masyarakat setempat, terutama dalam pewardahan/pengadaan komponen sederhana dari suatu konstruksi. Dilihat dari data sebagian masyarakatnya banyak juga sebagai tukang atau kuli bangunan.

4.1.3. Aspek Pemilikan

Pemilikan dalam rumah susun di Kelurahan Sema rang merupakan upaya pemenuhan tuntutan penataan tata ruang kehidupan kota yang dikompromikan terhadap kebutuhan masyarakat setempat, dengan harapan agar mereka dapat tinggal de ngan tetap selamanya. dengan memberikan hak atas guna bangunan melalui sertifikat pemilikan ruang di rumah susun.

Sebagaimana yang dijelaskan pada proyek pembangunan Rumah Susun di Pekunden, tata cara penghunian pemilikan ru-



mah susun adalah sebagai berikut :

- a. Satuan rumah susun dapat dihuni dengan cara sewa, kontrak atau kredit.
- b. Masa kredit pemilikan dapat dipilih antara 5 tahun, 10 tahun, 15 tahun dan 20 tahun.
- c. Sewa beli dilakukan antara penghuni dengan Kotamadya Daerah tingkat II Semarang.
- d. Pemakaian ruang usaha berdasarkan Sewa.
- e. Pemilikan satuan rumah susun diberikan tanda bukti Hak milik berupa sertifikat Hak milik atas satuan rumah.
- f. Harga minimal pokok / indek Rp 6.000.000,00 bagi penghuni lama, bagi penghuni baru yang menghendaki akan ditetapkan kemudian oleh Pemda Semarang. <sup>9)</sup>

Dengan demikian adanya kepastian hukum yang jelas merasa memiliki rumah susun tersebut, begitu pula yang akan diterapkan di kelurahan Sekayu Semarang karena sama-sama memiliki daerah Kecamatan Semarang Tengah serta karakter masyarakat yang hampir sama pula. Hal ini Pemda Semarang sudah banyak memberikan kebijakan dalam memikirkan masyarakat kota khususnya kepadatan penduduk dan bangunan serta masyarakat yang berpenghasilan rendah.

Penghuni rumah susun diprioritaskan bagi masyarakat yang tempatnya terkena proyek sedangkan masyarakat diluar lokasi dapat menempati dengan syarat-syarat yang ditetapkan oleh Kotamadya Dati II Semarang. Sedangkan lantai 1 adalah milik Pemda Kotamadya untuk tempat usaha, untuk lantai 2 dan lantai 3 dan 4 dimiliki oleh penghuni rumah susun. Tempat usaha tersebut diprioritaskan bagi penghuni rumah susun <sup>9)</sup>. Ibid

atau pengusaha yang akan menciptakan lapangan kerja bagi penghuni rumah susun yang memerlukan pekerjaan dan lainnya yang dipandang layak serta serasi dengan lingkungannya. Adapun tinjauan dari rumah susun tersebut yakni dari unit terkecil dengan type 27 ada 73 unit, type 54 ada 10 unit dan type 81 ada 5 unit kebutuhan ini berada di rumah susun Pekunden, sebagai perbandingan untuk diterapkan di rumah susun Kelurahan Sekayu Semarang.

Dalam hal atas pemilikan rumah susun ini Pemda Semarang memberi kebijaksanaan berupa :

Harga lahan penduduk dan harga bangunannya dihargai dan diganti rugi dengan uang, karena bentuk-bentuk rumah yang berbeda-beda seperti semi permanen dan non permanen maka tidak standart ketentuannya hal ini disesuaikan dan adanya kebijaksanaan, maka pemerintah memberi kebijaksanaan sendiri dalam artian yang sesuai. Sedangkan dana dari ganti rugi tersebut digunakan sebagai jaminan unag muka untuk pemilikan rumah susun tersebut, keterangannya adalah untuk standar pemilikan dengan nilai 6 juta dapat memiliki type 27 sedangkan 12 juta untuk type 54 dan diatas 12 juta untuk type 81. Untuk harga yang kurang dari 6 juta atas nilai jaminan tersebut maka penghuni diwajibkan mencicil sisa kekurangannya yakni dengan perharinya Rp 1.300,- atau perbulannya dengan membayar lunas yaitu Rp 49.000,- dengan demikian penghuni tersebut merasa memiliki rumah susun dengan type yang sudah ditentukan, begitu pula variasi type yang sudah ditetapkan dengan harga sesuai kebijakan Pemda Semarang. 10)

---

10). Wawancara langsung dengan Ir. Fauzy DPU Bidang Perumahan dan Permukiman Semarang.

Untuk tahapan Pembangunan rumah susun, masyarakat yang terkena proyek tersebut diberikan alternatif pemindahan dengan cara ;

- Penghuni diberi uang kontrak selama masa konstruksi + satu tahun.
- Penghuni disediakan tempat tinggal sementara disediakan Pemda oleh satu barak/asrama/pemondokan.
- Penghuni di silahkan pindah sendiri-sendiri tanpa uang kontrak dan tanpa disediakan rumah kontrak.

Dari ketentuan yang ditetapkan oleh Pemerintah tersebut maka Pemilikan atas rumah susun tersebut jelas dalam penggunaannya. Penghuni yang akan menempati akan merasa memiliki rumah susun dengan type yang sesuai perilaku masyarakat tersebut dan adanya batasan yang jelas dari sistim peruangannya yang dapat dilihat bentuk denah dan potongan type tiap rumah susun tersebut, serta dari pembangunan yang jelas dan adanya pemberian sertifikat atas hak pemilikan dari Pemerintah Daerah Tingkat II Kotamadya Semarang.

#### 4.2. Sistim Peruangan

Berdasarkan analisis kehidupan dirumah susun, dan analisis kemungkinan dalam pewadahan perilaku yang ada sekarang maka pembahasan ini merupakan penerapan peruangan dalam rumah susun yang sesuai dengan permukiman Kelurahan Sekayu Semarang.

##### a. Pengertian

- Pola tata ruang

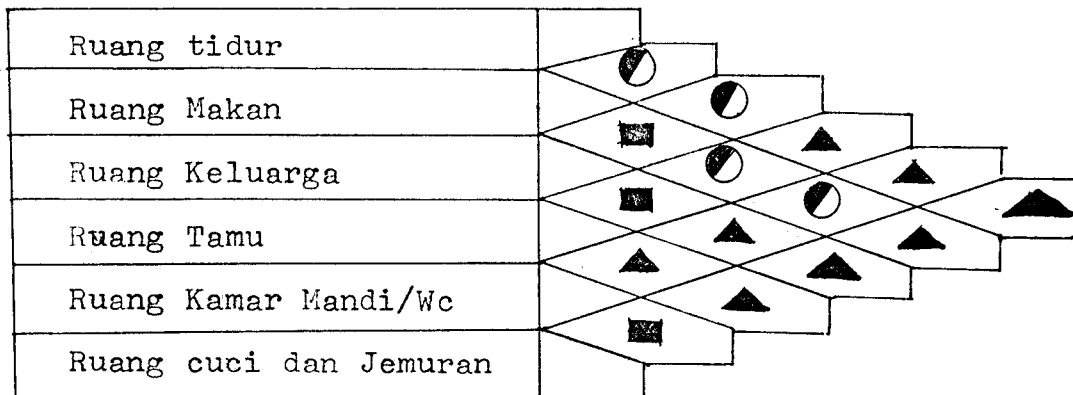
Pola tata ruang yang dimaksudkan disini sebagai bentuk hubungan berbagai jenis ruang yang di organisasikan un

tuk pewadahan kegiatan yang ada.

- Program peruangan

Dimaksudkan disini sebagai upaya untuk menunjukkan ruang-ruang yang diperlukan dan kebutuhan luasannya.

b. Kebutuhan Ruang dan tata Hubungannya.



- Gambar diatas tersebut merupakan Kebutuhan ruang unit.  
Tingkatan hubungan ruang :

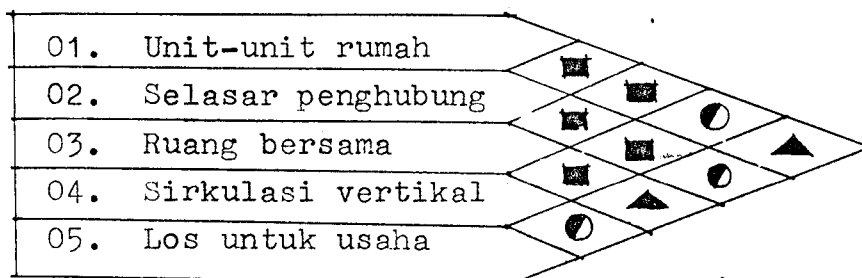
■ Hubungan Erat secara langsung

● Hubungan Kurang erat

▲ Hubungan Tidak erat

Kebutuhan ruang ini merupakan salah satu contoh pengembangan ruang-ruangnya, sedangkan keinginan dari penghuni bisa mengatur sesuai kehendak masing-masing pemakainya, melalui desain dinding partisi yang bisa dirubah sesuai dengan keinginan penghuninnya, tidak terkecuali ruang tidur.

- Kebutuhan ruang unit hunian/blok



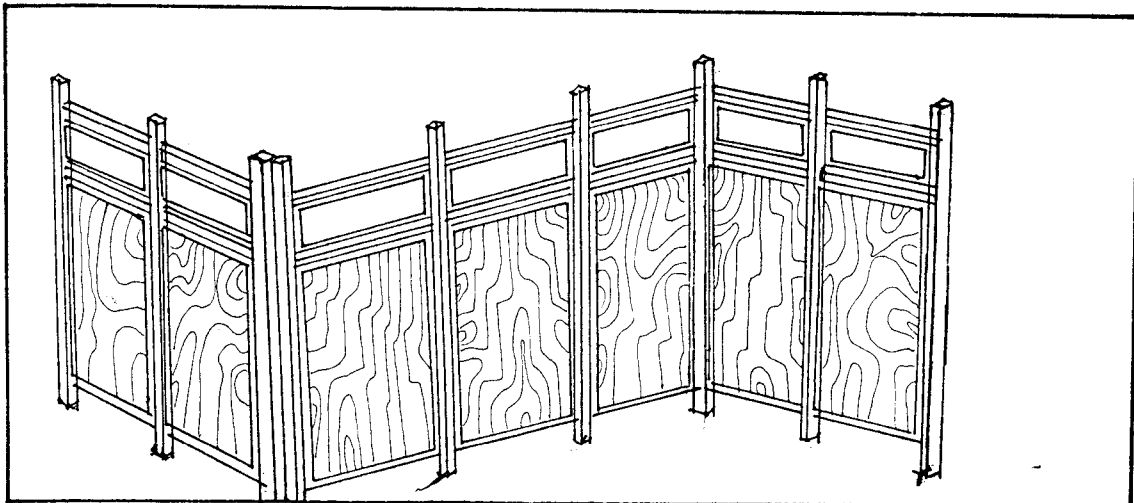
- Kebutuhan ruang lingkungan

01. Unit-unit hunian
02. Taman bermain
03. Fasilitas olah raga
04. Masjid

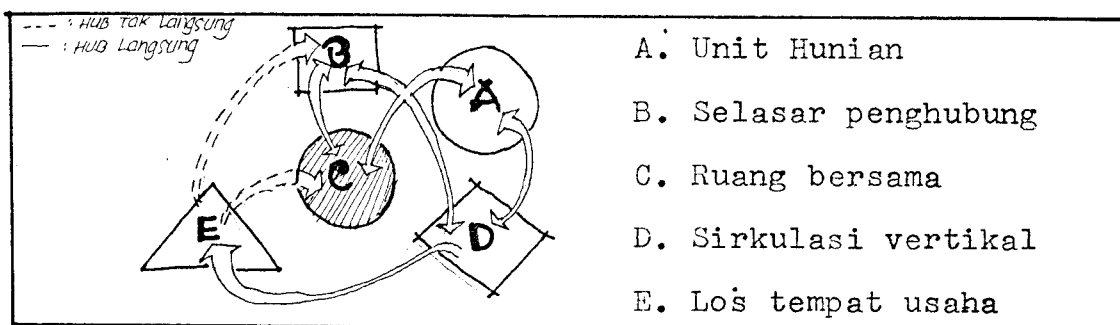
c. Organisasi Ruang

Organisasi ruang ini ditentukan oleh masing-masing penghuni sesuai perilakunya dan pemecahannya melalui dinding partisi yang sudah dibentuk dengan modul, misal dengan type 27 atau type 36 ruang bisa dikelola sesuai dengan keinginan penghuninya melalui bentuk dari dinding partisi tersebut, terutama untuk ruang semi privat dan publik.

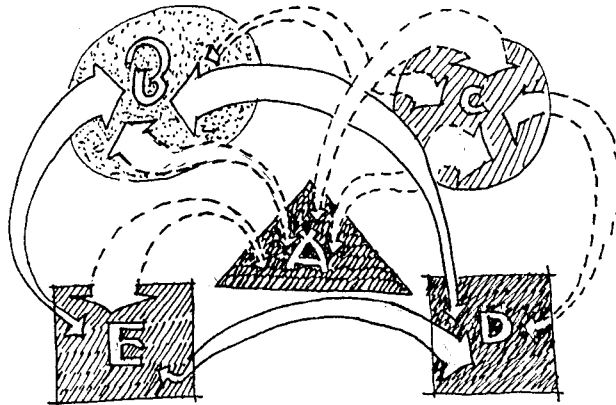
Gambar dinding partisi untuk unit rumah hunian.



- Unit hunian/blok



- Ruang-ruang Lingkungan



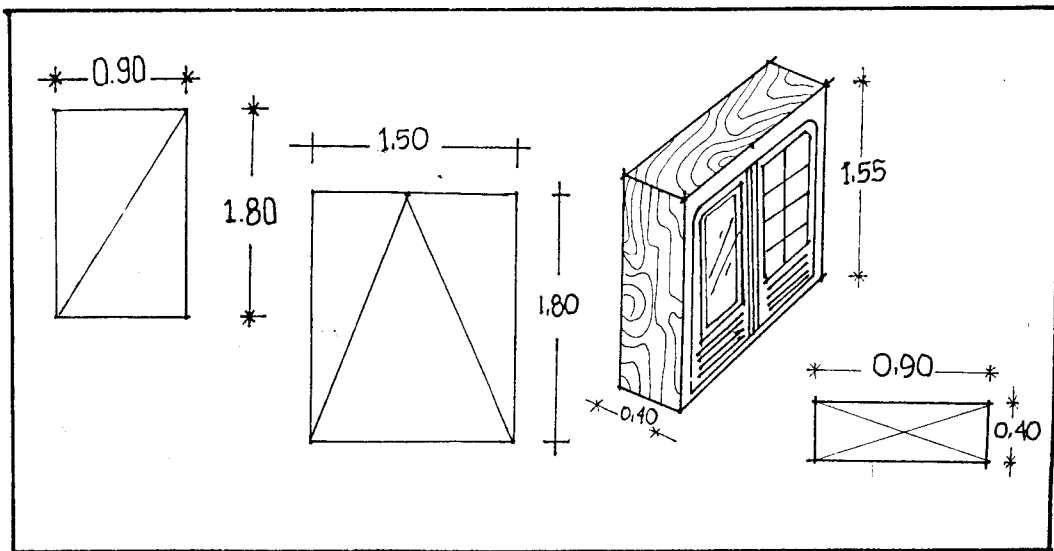
Keterangan :

- A. Unit hunian/blok
- B. Taman bermain
- C. Los tempat usaha
- D. Masjid
- E. Fasilitas olah raga

d. Besaran Ruang unit Rumah

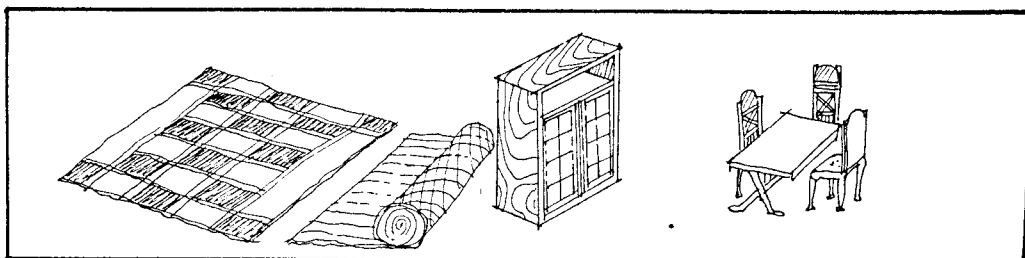
1. Ruang tidur

Fasilitas tempat tidur dan almari



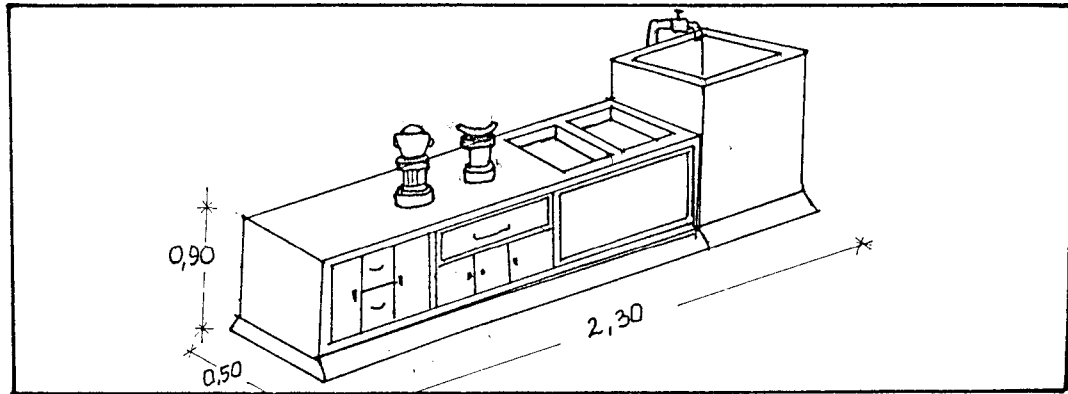
2. Ruang makan

Fasilitas meja, kursi dan lemari' atau tikar sebagai -  
sekedar untuk lesehan.

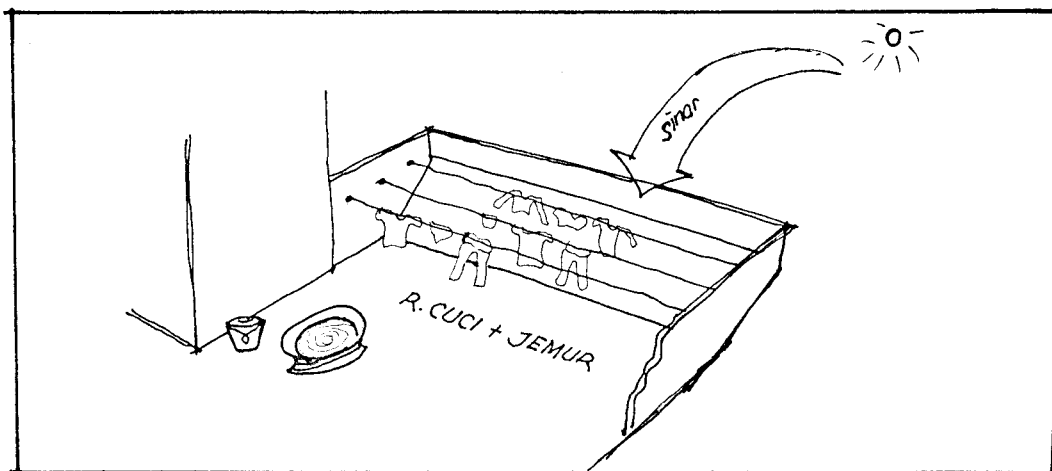


## 3. Ruang dapur

Fasilitas : meja untuk peralatan dapur

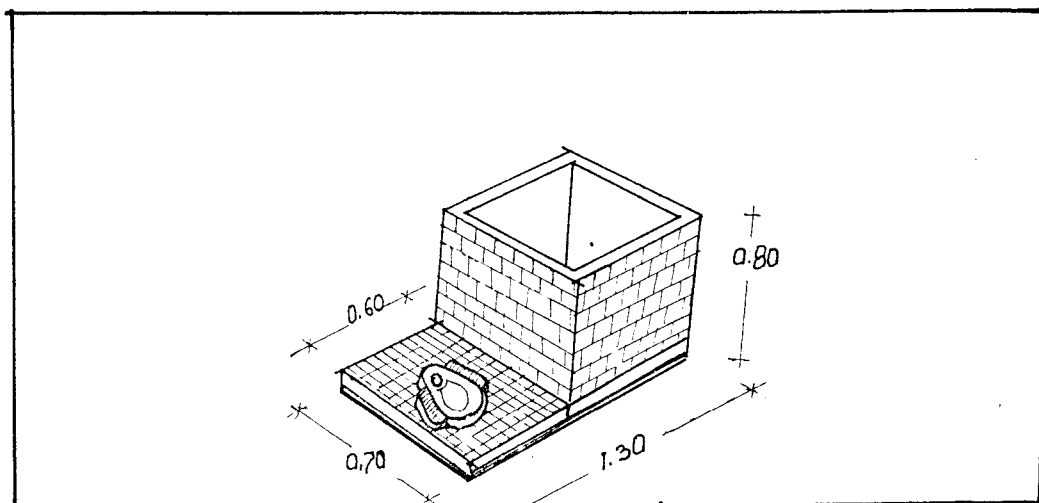


## 4. Ruang cuci dan jemur

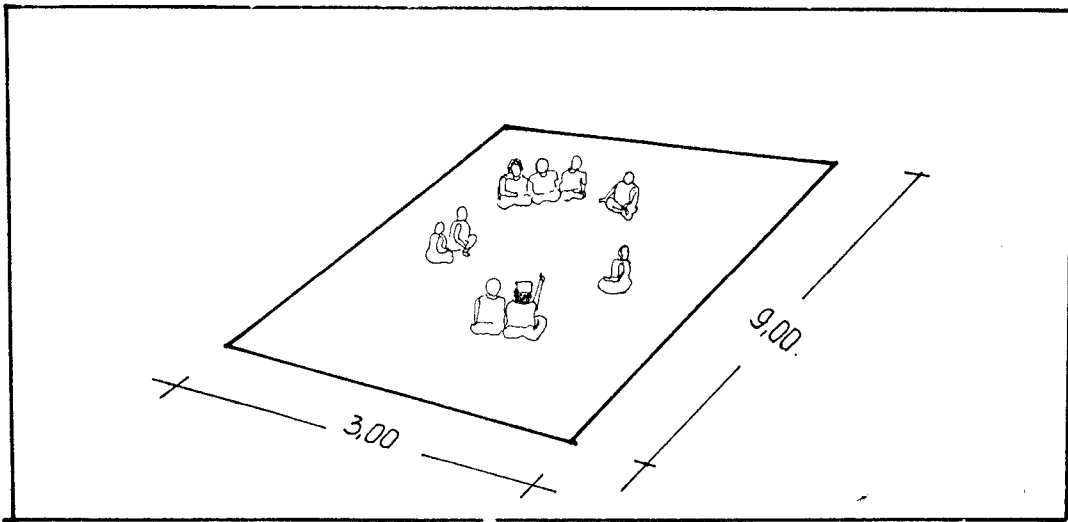


## 5. Lavatory ( Km/Wc )

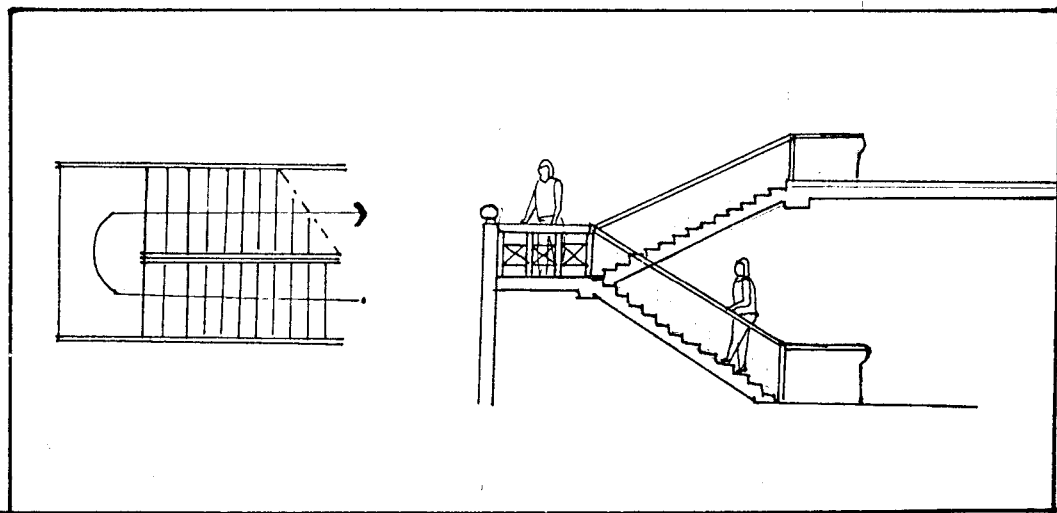
Fasilitas bak mandi dan kloset



## 6. Ruang bersama/ pertemuan

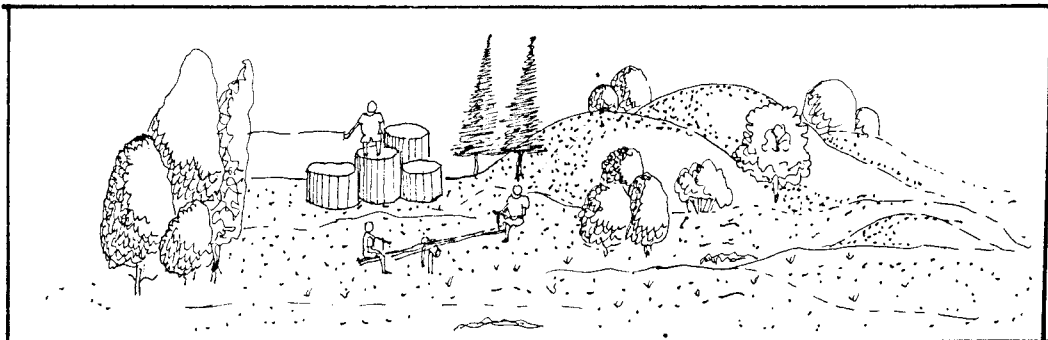


## 7. Sirkulasi vertikal



## e. Ruang-ruang lingkungan

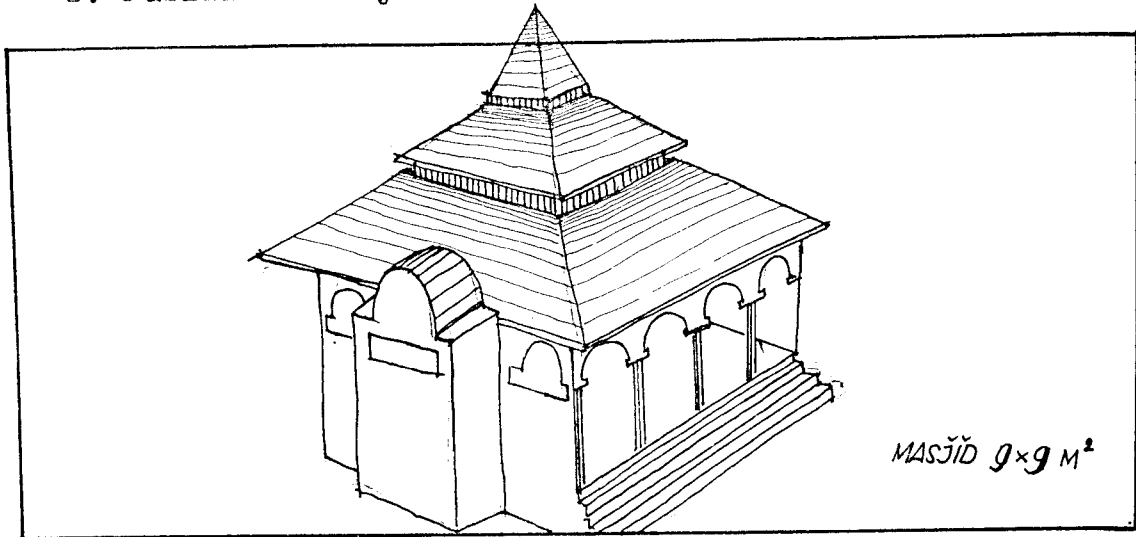
## 1. Taman bermain





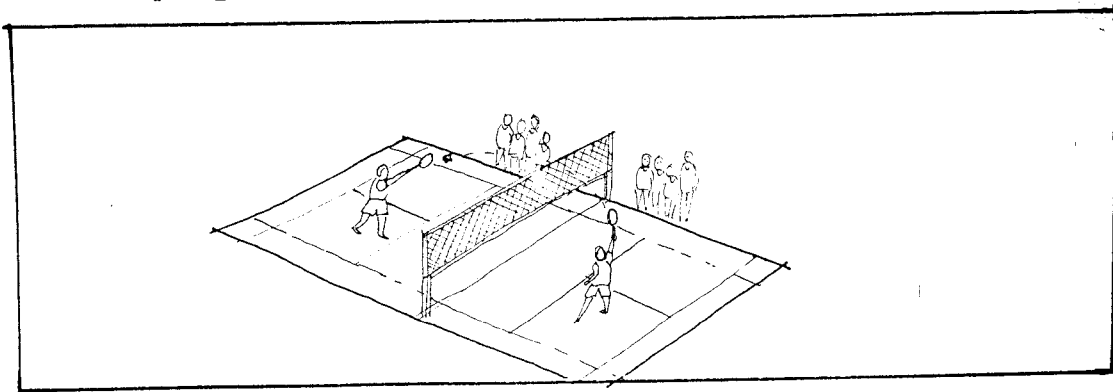
Kawasan penghijauan ini dimanfaatkan sebagai pemusat an area rekreasi dan bermain, akan tetapi untuk pewardahan - aktivitas bermain di dekat blok-blok bangunan rumah susun- dan disediakanya pedestrian dan tanam-tanaman

### 2. Fasilitas masjid

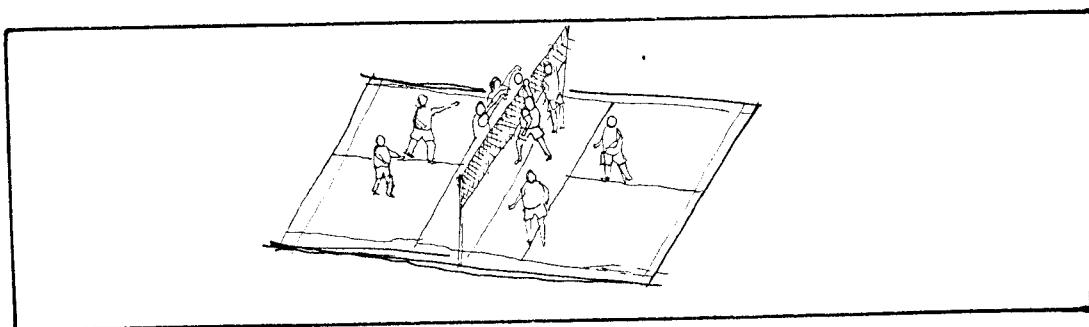


### 3. Fasilitas lapangan olah raga

Lapangan badminton



lapangan bola volly



## f. Tata ruang makro

## - Lokasi

Rencana tata ruang

Berdasarkan tuntutan fungsi primer kehidupan kota yang menghendaki keindahan dan kesegaran lingkungan, serta tuntutan fungsi sekunder dari kehidupan kota masyarakat-setempat yang membutuhkan untuk tetap tinggal di permukiman tersebut maka tata ruang permukiman di kelurahan Sekayu diupayakan untuk memenuhi tuntutan berupa kawasan dipusat kota tersebut dari Perkantoran, pertokoan dan permukiman. Dengan peremajaan permukiman yang sebagian lahannya dimanfaatkan sebagai jalur hijau. Lokasi untuk penghijauan adalah sepanjang tepi sungai kecil di lokasi tersebut dengan ketentuan jalur hijau ini bebas dari bangunan dan dibuat jalan pencapaian ke bangunan dengan taman jalan pada tepi sungai tersebut.

Tata ruang bangunan

Lokasi untuk perumahan yang tidak termasuk jalur hijau digunakan sebagai rumah susun dengan masa bangunannya.

## - Site

Site pada lokasi untuk perumahan diperuntukan untuk perancangan fasilitas lingkungan dan site untuk rumah susun.

## g. Tata ruang mikro

## - Ruang hunian unit rumah

Ruang tidur

Dalam pewardahan rumah susun dibedakan atas unit rumah de

ngan kamar tidur dan unit rumah tanpa kamar tidur. Ruang be-  
rupa kamar tidur ini sebaiknya mewadahi perilaku meruang -  
individu yaitu :

- Aktivitas tidur
- Berganti pakaian
- Hubungan suami istri

Untuk unit rumah tanpa kamar tidur, ruang tidur untuk anak dapat diatasi dengan peruangan horizontal dan peruangan tem-  
porer, sedangkan untuk orang dewasa diwadahi dengan peruang-  
an yang terisolasi.

#### Ruang suami istri

Untuk mewadahi perilaku hubungan suami istri harus terpisah dari kegiatan lainnya, sehingga untuk unit rumah dengan sis-  
tim pewadahan dengan menerapkan peruangan yang terisolasi -  
melalui dinding masif, sehingga kegiatan hubungan suami is-  
tri tersebut tidak dapat diketahui orang lain atau keluarga

#### Ruang makan

Pewadahan ruang makan ini tergantung dari pada type pola me-  
ruangnya, misal dengan type 27 untuk ruang makan ini bisa  
fleksibel dalam artian sehabis makan dapat digunakan ke gu-  
naan/fungsi lainnya seperti untuk keluarga tambahan ruang.  
Sedangkan untuk type 9 kurang perlu karena masih hidup sen-  
diri/bujangan, akan tetapi adanya ruang servis dan publik.  
Untuk type 54 dapat langsung memiliki ruang makan karena -  
type tersebut lebih leluasa tinggal kemauan dari pemakainya  
untuk menempatkan ruang makan tersebut hanya melalui din -  
ding partisi untuk mengatasi masalah tersebut.

### Ruang dapur

Dalam beraktivitas memasak harus terisolir dari ruang da lam lainnya. Apabila pewadahan kegiatan ini memanfaatkan - ruang makan, yaitu dalam bentuk Pantry, maka ruang makan dengan pantry tersebut harus terpisah dari ruang lainnya dan hubungan langsung dapat dilakukan dengan cara membe- rikan pintu penghubung. Ruang dapur ini menyangkut hal - yang pribadi bagi setiap kepala rumah tangga, maka perlu adanya ruang dapur tersebut untuk urusan dalam tiap ke - luarga.

### Ruang Cuci dan Jemur

Kegiatan mencuci ini berhubungan langsung dengan kamar man di secara langsung, sedangkan bagian atas ruang cuci da- pat digunakan untuk menjemur pakaian dalam hunian sedang- kan kalau dibuatkan di sekitar Kel. Sekayu terutama di - lingkungan lantai dasar maka akan terjadi kekacauan da - lam menjemur pakaiannya karena harus turun tangga dulu. Untuk ruang jemuran ini harus terkenalangsung sinar mata hari langsung dan penempatan ruang jemuran harus dihin - dari terhadap pandangan langsung yang menimbulkan efek- pandangan yang tidak baik. Maka massa-massa dari bangun- an rumah susun harus saling menutupi sisi tempat ruang - jemurannya.

### Ruang mandi dan Wc

Ruang kamar mandi ini menyangkut hal yang sangat pribadi - sekali maka perlu pemecahan ruang yang tertutup agar ti- dak diketahui oleh orang lain, begitu pula dengan Wc .

- Ruang-ruang unit hunian/blok

Unit-unit rumah

Dengan adanya perbedaan peruangan, maka untuk mengurangi variasi unit rumah yang akan direncanakan, perlu disederhanakan menjadi beberapa type. Type rumah yang sama di kelompokkan dan pengelompokan ini membentuk unit hunian. Kriteria penentu type rumahnya adalah berdasarkan faktor kapasitas penghuni yang akan diwadahi dan dikaitkan dengan kondisi rumah-rumah yang ada saat ini, serta sosial ekonomi masyarakat setempat. Karena rumah merupakan kebutuhan dasar disamping itu pertumbuhan kepadatan kota yang semakin meningkat, menuntut masyarakat agar dapat tinggal di lingkungan perumahan yang layak huni serta dapat mewisadahi keinginan perilaku masyarakat dengan peruangan yang polyvalent serta memberikan bentuk type-type peruangannya.

Berdasarkan analisis terhadap kondisi masyarakat setempat bahwa mereka merupakan masyarakat transisi yang masih cenderung kepada bentuk masyarakat sederhana menuju ke masyarakat moderen dengan tingkatan ekonominya sebagai golongan menengah kebawah, serta kondisi rumah yang ada sebagian merupakan ruang fleksibel, maka unit rumahnya :

1. Type 9 ; mampu mewisadahi untuk satu orang/bagi bujangan.
2. Type 27; type ini mewisadahi keluarga dengan anak-anak dengan kapasitas 4 orang dalam peruangannya.
3. Type 54; mewisadahi keluarga dengan anak dan remaja, ruang kamar tidur terisolasi dan ruang polyvalent serta ruang servis, kapasitas 5 orang atau lebih.
4. Type 81; Pada type besar ini berdasarkan dari kondisi -

si rumah yang ada saat ini, sebagian unit - rumahnya dihuni oleh keluarga yang beranggo- takan lebih dari 5 orang, tetapi pada pewa- dahan dirumah susun ini disediakan satu ty- pe besar, dengan 2 kamar tidur dan ruang ta- mu serta ruang makan dan ruang keluarga un- tuk kapasitas 8 orang. Dengan pertimbangan- tingkat ekonomi masyarakatnya, maka type be- sar ini diterapkan dalam bangunan rumah su- sun tersebut sedangkan ruang - ruang servis nya juga ruang yang permanen.

#### Selasar penghubung

Fungsi selasar ini sebagai penghubung antara unit rumah - dalam rumah susun, sehingga wajah sirkulasi maka penempat- annya harus mempertimbangkan unit rumah ataupun unit lain huniannya yaitu :

- Dapat mewadahi sirkulasi dua arah
- Harus cukup mendapatkan pencahayaan
- Tempat untuk bertatap muka para hunian

#### Ruang bersama

Untuk mewadahi perilaku meruang ketetanggan diantaranya - tetangga yang berdekatan, pada rumah susun harus disedia- kan tempat. Hal ini untuk memberi kesempatan untuk saling berinteraksi antar tetangga, sehingga disetiap lantainya- ada sebuah ruang bersama seperti ruang pertemuan atau pa- da lekukan selasar yang agak luas untuk komunikasi antar- tiap penghuni di tetangganya.

### Sirkulasi Vertikal

Tangga yang digunakan sebagai sirkulasi penghubung antar-lantai harus diletakan pada tempat yang strategis dan mudah untuk dilihat serta cukup mendapatkan cahaya. Disamping itu tangga ada dua macam yaitu tangga utama dan tangga darurat.

### Ruang los untuk usaha

Ruang los ini disediakan untuk pengembangan usaha dari penghuni dari tiap-tiap lantai dari rumah susun agar dapat digunakan untuk pemenuhan tambahan kebutuhan sehari-hari masyarakat setempat di rumah susun.

## h. Tata ruang lingkungan

### 1. Unit hunian/blok

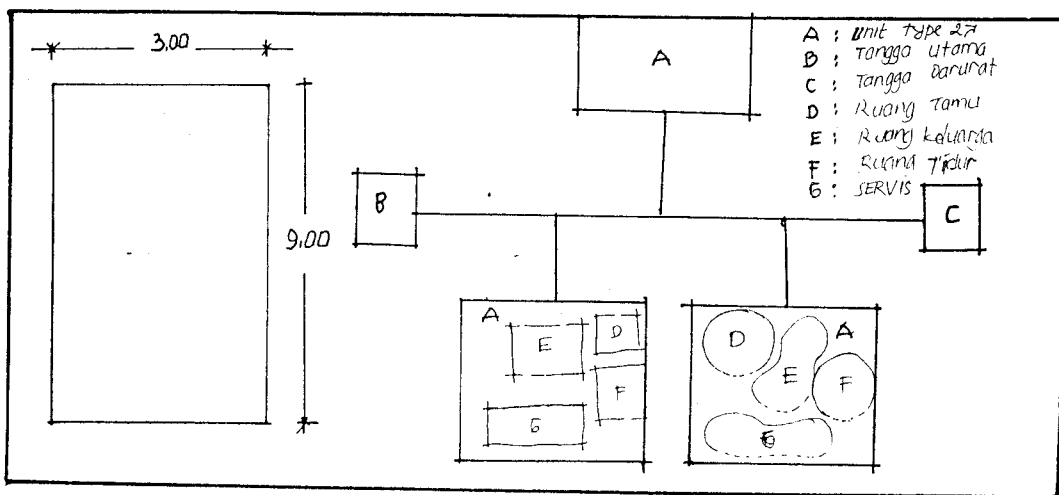
Beberapa pengelompokan untuk unit hunian pada setiap lantai dimungkinkan dari penggabungan beberapa type hunian yang berbeda asalkan perbedaan tersebut masih memiliki keselarasan. Pola unit pengelompokan hunian didasarkan atas beberapa pertimbangan yaitu :

- Faktor sosial psikologis, faktor ini sangat terasa pada perbedaan besaran unit rumah secara ekstrim. Antara unit type 27, type 54 dan type 81 terdapat perbedaan peruangan yang berbeda seperti halnya pada ruang tidur terdiri satu dan beberapa tempat tidur dan ke fleksibelan-dari fungsi ruang yang digunakan.
- Faktor pembebanan, faktor ini dengan mempertimbangkan sistim pembebanan terhadap bangunan, maka pada ruang an

tar lantai bangunanditentukan untuk lantai yang sesuai - yakni dengan megelompokan ruang-ruang dengan type yang sama agar pembebanan bangun merata disamping itu juga menghemat konstruksi karena bentuk yang sama dan merata sesuai type-typenya.

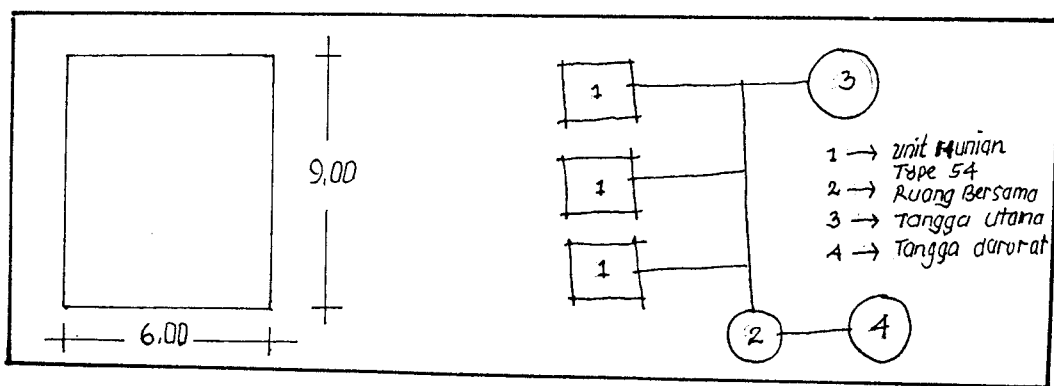
Pola hunian Type 27

Merupakan pengelompokan type unit rumah yang kecil ;

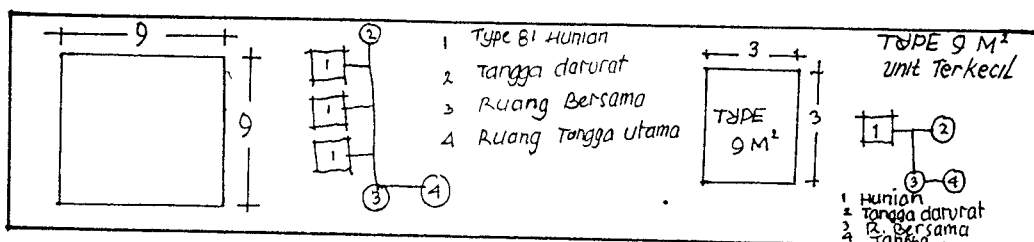


Pola hunian Type 54

Merupakan pengelompokan type unit rumah yang sedang :



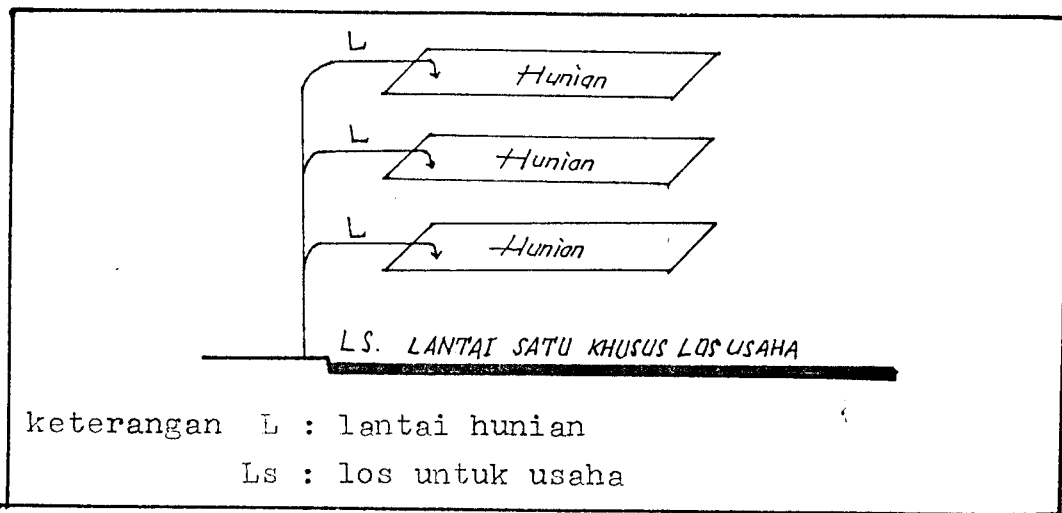
Pola Hunian type 81





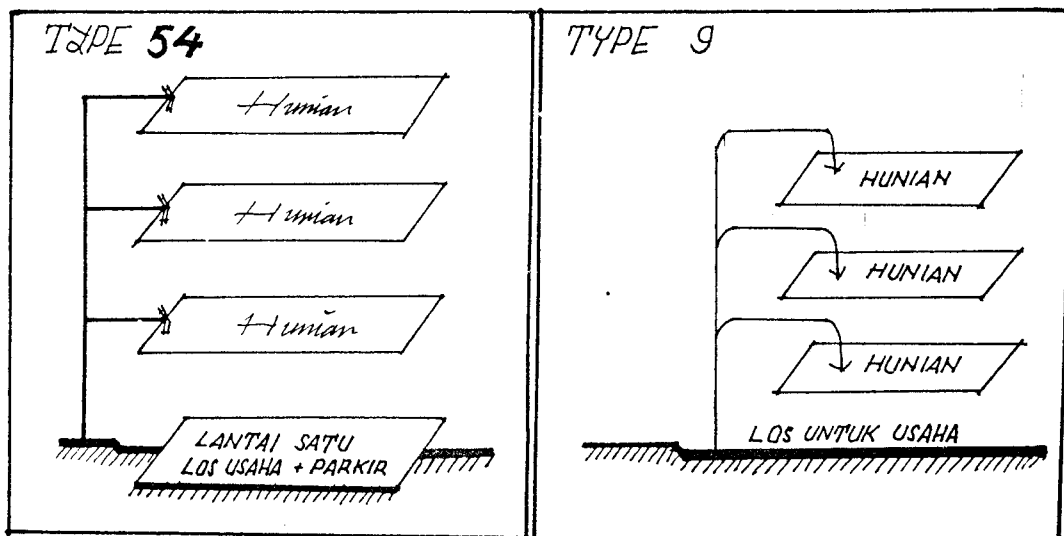
2. Tata ruang blok type 27

Yaitu merupakan pengelompokan beberapa unit hunian type 27 dengan tambahan los tempat usaha di lantai dasar dan sirkulasi lantai vertikal menggunakan tangga, maka jumlah lantai maksimal 4 lantai, tetapi tempat hunian-hunian hanya 3 lantai sedang yang satu untuk los usaha.



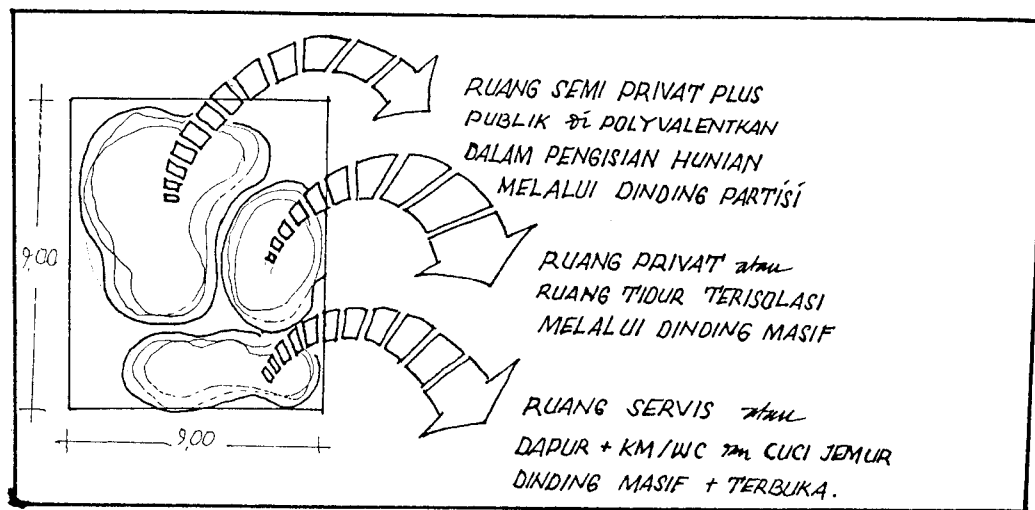
3. Pola tata ruang blok 54

Merupakan type sedang dengan ketentuan lantai berjumlah 4 lantai, diantaranya yang 3 lantai untuk hunian sedang lantai dasar sebagai los untuk usaha penghuninya



#### 4. Pola tata ruang Type 81

Type ini merupakan ruang yang paling besar dari penggunaan hunian rumah susun ini, adapun dalam pengaturan - ruangnya ditentukan oleh kehendak penghuninya sesuai keinginan dari perilakunya dengan memberikan pemecahan melalui dinding partisi.



#### - Bentuk massa

Bentuk massanya berdasarkan type-type yang digunakan yakni dengan memanjang terdiri dari tiap-tiap unit mempunyai satu unit hunian massa.

#### - Sirkulasi

Pola pencapaian bangunan perlu mempertimbangkan arah - sirkulasi dari jalan raya kekomplek bangunan rumah susun - dan adanya jalan pedestrian menuju ke rumah susun.

#### - Taman bermain

Penataan permukiman dimaksudkan upaya mengurangi kepadatan bangunan dan peningkatan kualitas lahan kritis, per - baikan lahan yang ada sekaligus dimanfaatkan untuk penghijauan dan pertamanan berarti lahan terbuka disepanjang ja

lan masuk ke bangunan dan tepi sungai akan memberikan pandangan/view yang menarik dari taman jalan dan sungai ke - cil, pemeliharanya menjadi tanggung jawab bersama dari - penghuni setempat.

- Sinar matahari

Sinar matahari arahnya sangat menentukan dalam penempatan jemuran dalam bangunan rumah susun agar pencahayaan dapat masuk ke ruang jemuran serta memperhatikan pandangan terpenampilan bangunan.

- Masjid

Dalam menempatkan masjid sebaiknya dekat dengan ruang terbuka yakni pada tanah dasar agar upaya bisa digunakan untuk pengembangan kegiatan di hari raya dan Jum'at.

- Fasilitas olah raga

Fasilitas ini digunakan untuk kegiatan olah raga bagi warga penghuni rumah susun seperti kegiatan olah raga Bola - volly dan Badminton, lokasi dekat dengan taman, bangunan.

### 4.3. Sistim Pengkondisian Ruang

#### 4.3.1. Pengertian

Sistim peruangan yang digunakan terdiri dari ruang - terbuka dan ruang tertutup atau sebagian terbuka, dengan ketentuan masing - masing akan memperoleh kondisi ruang yang berbeda. Kondisi ruang tersebut dimaksudkan untuk penerangan dan penghawaan ruang .

#### 4.3.2. Penerangan Alami

Penerangan ini berasal dari sinar matahari, yang juga bersifat memancarkan biasanya, sehingga perlu adanya pengendalian dalam penerapannya baik secara langsung maupun yang

yang diarahkan ke dalam bangunan.

#### 4.3.3. Penerangan buatan

Penerangan tersebut digunakan untuk ruang-ruang tertutup yang pengendaliannya dari kondisi sesuai dengan keinginan dan tuntutan ruangnya. Penerangan ini dapat dibedakan antara terpusat dan penerangan umum.

#### 4.3.4. Penghawaan ruang

Yang menyangkut faktor penghawaan disini pada ruang adalah suhu, kelembaban dan bau dari faktor ini dipengaruhi oleh bukaan ruang dalam pemasukan sinar matahari/angin dalam mempengaruhi keadaan dalam bangunan rumah susun.

### 4.4. Sistem Struktur dan Konstruksi

#### 4.4.1. Pengertian

##### a. Struktur bangunan

Strukturnya adalah hubungan dari bagian-bagian bangunan rumah susun dalam satu kesatuan dengan saling ketergantungan untuk memperoleh keselamatan lingkungan serta keselamatan umumnya.

##### b. Keselamatan dari bangunan

Aspek tersebut menyangkut keamanan bangunan yang dituntut mempunyai umur yang dapat mencapai umur ekonomis, dengan memperhatikan pada kekuatan, keawetan dan keamanan lingkungan disekitarnya.

##### c. Keselamatan lingkungan

Pelestarian ini menyangkut keseimbangan ekologi dan sumber daya alam yang ada disekitarnya sehingga kehadiran bangunan tersebut tidak menimbulkan-

gangguan dan pencemaran terhadap lingkungannya.

d. Keselamatan publik

Keselamatan ini menyangkut penghuni dengan memberi keamanan terhadap pengaruh keruntuhan bangunan tidak mudah menimbulkan kecelakaan pada pemakaian bangunan, dan tidak memberi pengaruh menakutkan - atau kengerian bila mendekati atau dalam bangunan komponen bangunan ini harus diperhatikan.

4.4.2. Sistim Struktur Rumah Susun

Alternatif yang mungkin diambil dari sistim struktur yang ada, yaitu sistim rangka dan dinding pemikul dipilih dengan kriteria utama dengan nilai ekonomis bahan dan keamanan bangunan adalah sebagai berikut :

Sistim Struktur	Bahan	Keamanan Bangunan	Nilai Ekonomis
- Rangka	- Kayu	*	-
	- Beton	***	**
- Dinding Pemikul Utama.	- Bata	**	-
	- Batako	**	*
- Dinding Partisi	- Alumeniun	*	-
	- Kayu/bambu	**	**

a. Penyangga dan penutup atap

Penyangga atap dalam penggunaannya dipengaruhi oleh -

besaran ruangnya dan panjang bentang serta jarak antar kolom harus selaras dengan ukuran. Komponen dari bahan atap yang mudah didapat diantaranya :

- Genteng tanah
- Genteng Beton
- Asbes gelombang
- Seng gelombang
- Reng dan usuk

Sedangkan untuk penyangga atap itu sendiri harus mengetahui pemilihan pemakaian bahan penutup atapnya.

#### b. Pondasi

Dalam pemilihan pondasi pada bangunan ditentukan oleh keadaan tanah setempat dan penyaluran gaya terhadap sistim strukturnya.

#### c. Atap dan langit-langit

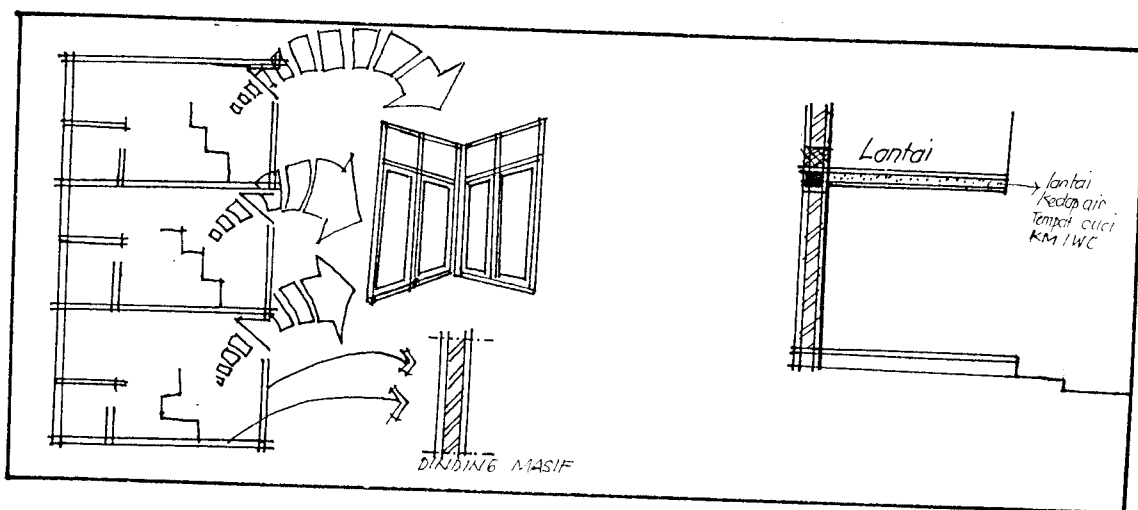
- Penyelesaian dalam penutup atap memerlukan papan tepi seperti lisplang dan dan balok bubungan. Sedangkan konsul dipakai untuk menahan atap tritisan dan bisa juga sebagai estitika penampilan bangunan.
- Kerangka plafon pemasangannya berada dibawah lantai tingkat dengan sistim gantung, sedangkan bagian atas bangunan berkaitan dengan balok pada rangka atap. Tujuan pemasangan plafon ini untuk menahan hawa panas dan tetesan bias air hujan. Langit-langitnya bisa menggunakan ; asbes, hopleks, triplek, dan bambu.

#### 4.4.3. Konstruksi Dinding

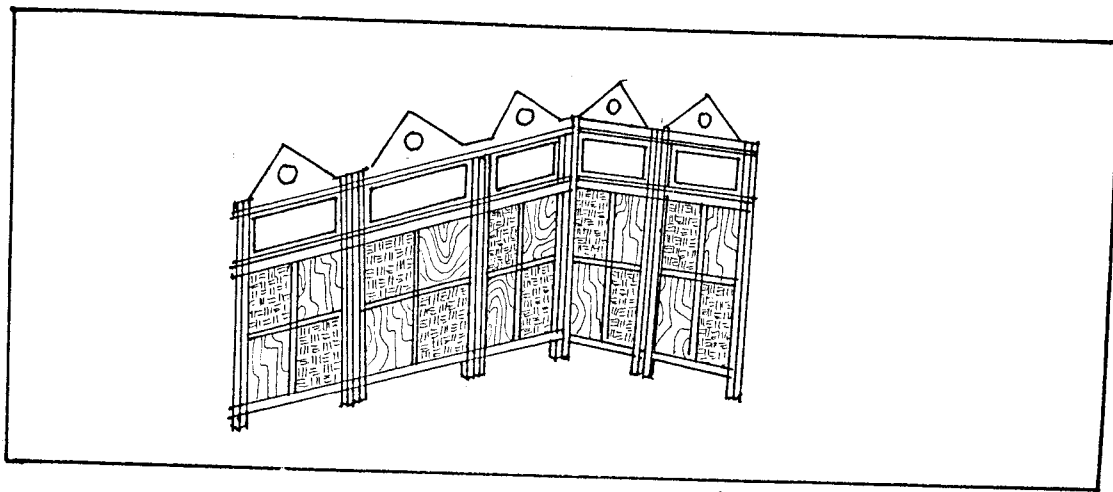
Analisa mengenai dinding dibagi atas tiga bagian ya itu dinding pertama tidak menyelesaikan permasalahan khu -

sus seperti halnya dinding pemikul utama sebagai pembatas - antar tiap unit rumah, sedangkan penyelesaian kedua yakni - memerlukan penyelesaian tentang dalam hunian untuk mendapat kan karakter ruang yang sesuai dengan keinginan penghuninya yakni dengan pemecahan masalah melalui dinding partisi yang konstruksi lebih ringan dari pada dinding pemikul utama. Se lanjutnya pada kasus dinding sebagai kedap air terutama un- tuk kamar mandi dan Wc serta tempat cucian.

a. Dinding pembatas ruang utama



b. Dinding pembatas dalam penyelesaian kasus menggunakan dinding partisi untuk hunian



### c. Pintu Jendela

Konstruksi pintu jendela ini menggunakan sistim semi tradisional dan praktis terutama untuk hunian dalam sedangkan untuk sebagai pembatas dinding utama menggunakan konstruksi kosen dari kayu, papan dan balok. Untuk hunian dalam dinding kosen yang partisi adalah menggunakan sistim modul-dinding dan pintu jendelanya dengan ukuran yang sesuai.

#### 4.4.4. Konstruksi lantai

Pada lantai bawah pemilihan alternatifnya adalah menggunakan ; Plesteran, Paving/con block, ubin, karena tempat ini merupakan daerah los untuk usaha. Sedangkan untuk lantai atas dan berikutnya bahannya bisa menggunakan tegel, traso. Serta harus memperhatikan faktor kebisingan yang di timbulkan oleh pemakai pada lantai atas. Dan untuk faktor kelembaban pada lantai yang menyangkut aktivitas dari penggunaan air seperti ( kamar mandi, We dan cuci ) akan menimbulkan kelembaban yang harus diperhatikan dengan cara mengisolasi lantai tersebut agar kedap air.

### 4.5. Bentuk Penampilan bangunan Rumah Susun

#### 4.5.1. Bentuk massa

##### a. Komposisi ruang

- Faktor besaran dalam pengelompokan unit hunian

Dari besaran unit rumah yang bervariasi dalam wadah di rumah susun disederhanakan melalui type-type yang ditetapkan yakni berupa Type 27, type 54 , dan type 81. Untuk memberikan rasa kebersamaan maka pengelompokan unit rumah pada setiap lantai terdiri



atas type rumah yang sama.

b. Faktor orientasi bangunan

Faktor hunian dalam satu blok bangunan yang tersu-  
sun secara vertikal akan menonjolkan penampilan -  
bangunan terhadap lingkungan sehingga efek pandang  
an juga diperhatikan. berdasarkan analisa untuk me-  
nempatkan wajah yang kurang sedap seperti ruang je-  
muran harus diperhatikan pandangnya, diusahakan-  
ruang tersebut agak terhalang oleh pandangan akan-  
tetapi sinar matahari tetap bisa masuk.

4.5.2. Gubahan Massa

Faktor penentu gubahan massa adalah :

a. Kondisi site

- Faktor fisik

Untuk faktor fisik ini ditekankan sekali pada -  
keadaan kontur tanahnya dan orientasi terhadap-  
lingkungan sekitarnya.

- Faktor non fisik

faktor non fisik ini mendukung gubahan massa se-  
perti arah sinar matahari dan pandangan.

b. Zoning site

Berdasarkan kondisi site yang ada untuk bangunan-  
rumah susun berada di pinggir jalan dan tepi kali  
atau sungai kecil.

4.6. Modul

Ketentuan dimensi fasilitas ruang dan besaran ruang-  
sebagaimana yang telah ditentukan dimuka seperti pada type-

type 27,54 dan type 81, besaran ruangnya sudah jelas dalam-meter persegi, sedangkan ketentuan modul dalam hunian seperti dinding partisi yakni bisa menggunakan modul 0,50 m atau 0,60 dan 0,80 m dan tinggi menyesuaikan diteruskan beserta kelipatan lebar tersebut. Pada struktur utama ruang hunian-modul sistim struktur ruangnya dengan kelipatan 3 m<sup>2</sup>.

## BAB V

## KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

## 5.1. Konsep Perencanaan

## 5.1.1. Tata Ruang Makro

## a. Konsep pola ruang

Hunian dalam bentuk rumah susun dimaksudkan sebagai upaya penghematan lahan/penggunaan tanah yang ada pada kebijakan Pemerintah dan perancangannya dikaitkan dengan pemeliharaan lahan diharapkan dalam pewadahan rumah susun akan mengurangi kepadatan bangunan dalam pusat kota Semarang. Sedangkan lahan yang dekat sungai dipinggir jalan tersebut digunakan sebagai lahan penghijauan dalam kota khususnya lingkungan permukiman rumah susun tersebut.

## b. Konsep massa bangunan

Konsep pada pola tata ruang yang telah disebutkan diatas, maka dalam mewedahi rumah susun diarahkan agar mampu mewedahi hunian dengan type-unit sebanyak mungkin dalam keterbatasan yang ada sehingga konsep massa bangunan dengan maksud menghemat penggunaan lahan sebagai pertimbangan utama dan kepadatan penduduk, serta mempertimbangkan juga tingkat kehidupan penghuni rumah susun yang akan menempatinya.

## c. Konsep Lokasi dan Site

Luas area permukiman Kelurahan Sekayu yai-

tu 58,10 Ha dengan demikian dapat direncanakan rumah susun sesuai dengan massa type-typenya yang akan digunakan sesuai kebutuhannya.

#### 5.1.2. Tata Ruang Mikro

##### a. Batasan unit rumah

Dari variasi unit yang ada saat ini, untuk pewadahan dirumah susun direncanakan menjadi empat type rumah, dimaksudkan untuk memberi keselarasan bentuk bangunannya. Untuk memberi keleluasan dalam memilih unit rumah yang paling sesuai, maka alternatif penerapan terhadap pengembangan dan pertumbuhan keluarga dimungkinkan juga pada unit hunian yang besar ( type 81 ).

Adapun unit-unitnya adalah sebagai berikut :

1. Unit terkecil untuk mawadahi satu orang/person dengan pengisiannya berupa kamar tidur, ruang umum dan ruang servis/pelayanan seperti kamar mandi dan Wc serta tempat dapur dan ruang jemur, kesemua ini digunakan untuk ruang bersama sedangkan khususnya ruang tidur di khususkan untuk perseorangan, type yang dipakai adalah type 9.
2. Untuk kapasitas 4 orang dengan peruangan secara vertikal dan horisontal, yakni satu kamar tidur dan ruang servis serta ruang yang dipolyvalentkan seperti ruang makan, ruang tamu dan ruang keluarga typenya adalah type 27.

3. Dalam menampung/mewadahi 5 orang sampai 7 orang dengan fasilitas ruang tidur dua dan ruang servis dan ruang tamu dan keluarga yang bisa di - fungsi gandakan pengisiannya. Type yang diguna - kan adalah type 54.
4. Sedangkan kapasitas dalam menampung orang 8 sam - pai 10 orang dalam suatu rumah tangga dengan - peruangan secara vertikal dan horizontal dan me - miliki tiga kamar tidur, ruang tamu, ruang ke - luarga dan ruang servis maka type yang di pakai adalah type 81.

Dari analisis diatas yaitu karena kepadatan penduduk - serta kebutuhan dasar akan suatu hunian yang layak dan agar - dapat mewadahi perilaku masyarakat kota Semarang di Kelurahan - an Sekayu Semarang maka alternatif yang digunakan adalah - mengeluarkan modul ruang yang sesuai sebagai kebutuhan dasar hunian dan mampu mewadahi perilaku masyarakat setempat yakni dengan munculnya type - type yang akan digunakan dalam rumah susun dengan pengembangan mengarah vertikal.

Adapun sistim dalam peruangannya untuk pengisian yang sesuai dengan perilaku masyarakat sebagian dari ruang-ruang - nya menggunakan sistim dinding partisi yang mudah dibentuk - sesuai kehendak penghuninya. Sedangkan ruang yang pokok ada - lah ruang tidur, ruang ini harus menggunakan dinding masif dengan maksud agar fungsi ruang tidak dapat diketahui oleh - anggota keluarga dalam hubungan suami istri. Ruang yang bisa di polyvalentkan adalah seperti ruang makan, keluarga, ruang tamu dengan ukuran modul ruang dari dinding partisinya.

#### b. Rencana tata ruang hunian

Beberapa unit rumah dikelompokkan dan dibentuk suatu pola ruang unit hunian. Pengelompokan ini didasarkan pada pertimbangan yaitu :

- Faktor sosial-psikologis yaitu terutama untuk mengikat kebersamaan dan kecenderungan berinteraksi atau hubungan di dalam kelompok hunian.
- Faktor sosial-kultur yakni kecenderungan merenggangnya hubungan antara orang tua dan anak yang mulai mengarah kepada masyarakat moderen. Yaitu agar tetap mempertahankan hubungan kedekatan orang tua dengan anak serta terhadap interaksi dengan masyarakat hunian tersebut.

#### c. Konsep Massa

Dengan mempertimbangkan pola pengelompokan unit hunian dan sistim pembebanan, maka bentuk massa yang ditentukan adalah memanjang dengan konstruksi rangka yang polyvalent, pada lantai dasar digunakan untuk los usaha bagi penghuni rumah susun tersebut.

Tata gubahan massa ini ada beberapa hal yang harus dipertimbangkan dalam menentukan pola tata massa adalah sebagai berikut :

- Arah view dari luar bangunan terhadap bangunan rumah susun faktor ini akan mempengaruhi penentuan tata letak bangunan, dimana pandangan dari lingkungan terhadap bangunan rumah susun yang merusak keindahan akan diupayakan untuk saling di-

tutupi, dan sebagian lain diupayakan untuk mendapatkan pandangan yang baik.

- Sinar matahari, pada letak bangunan diusahakan tidak menutupi bagian bangunan yang membutuhkan sinar tersebut seperti halnya pada ruang jemuran.
- Sirkulasi, untuk tata letak ini jaringan sirkulasi harus mempermudah untuk entrance ke bangunan.

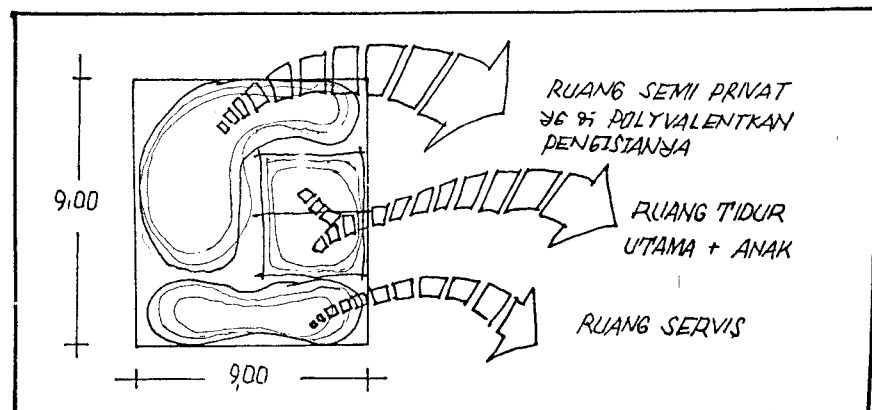
## 5.2. Konsep Perancangan

### 5.2.1. Sistem Peruangan

#### a. Peruangan Unit hunian

##### 1. Type 81

Dengan ukuran 81 M<sup>2</sup> salah satu contoh modul-sistem peruangannya



##### 2. Program peruangan

Ruang untuk tidur utama : 3 x 3 = 9 M<sup>2</sup>

Ruang tidur Anak : 3 x 3 = 9 M<sup>2</sup>

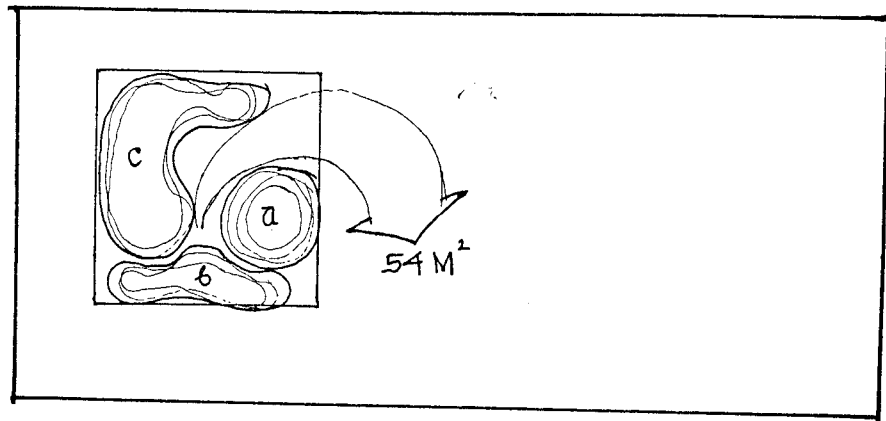
Ruang tamu/keluarga : 3 x 3 = 9 M<sup>2</sup>

Sisa untuk ruang servis

##### 3. Type Ruang 54

### 3. type ruang 54

- Pola tata ruang hunian



- Program peruangan salah satu contohnya

- a Dua kamar tidur :  $3 \times 3 = 9 \text{ M}^2$  dua kali
- b Ruang servis :  $3 \times 3 = 9 \text{ M}^2$
- c Ruang fleksibel :  $27 \text{ M}^2$

### 4. Besaran ruang untuk ruang pertemuan

disesuaikan modul ruang dengan kelipatan tiga  
maka luasan ruangnya adalah :  $9 \times 9 = 81 \text{ M}^2$ .

Luasan ini terdapat tiap-tiap lantainya pada -  
bangunan rumah susun.

- 5. Besaran ruang untuk masjid adalah :  $9 \times 12 = 108 \text{ M}^2$ . Kegiatan dalam masjid ini diprioritaskan bagi penghuni rumah susun.

### 5.2.2. Sistim Pengkondisian Ruang

#### a. Penerangan Ruang

Sistim penerangan untuk rumah susun yang tergolong kelas menengah kebawah, penerangannya sebanyak mungkin untuk penerangan yang bersifat alami. Akan tetapi juga memperhatikan sistim penerangan buatan untuk kebutuhan pada malam hari.



b. Sistim Penghawaan Ruang

Supaya suhu ruang pada tiap unit hunian tidak mudah berubah akibat pengaruh cuaca maka bukaan-bukaan ruangnya harus menghindari masuknya sinar matahari langsung yang berlebihan, sedangkan untuk menghindari terjadinya kelembaban harus mempertimbangkan sirkulasi udara di dalam ruang, sehingga pada bukaan dalam hunian ruang harus dapat berfungsi sebagai ventilasi.

c. Sistim Struktur dan Konstruksi

- Sistim Struktur

Dengan mempertimbangkan nilai ekonomis (dalam artian jangka panjang) dan faktor keamanan bangunan maka sistim struktur yang dipilih adalah dengan menggunakan sistim struktur Rangka dengan bahan beton.

- Penyangga dan penutup atap

Untuk penutup atap bahan yang dipilih adalah genteng tanah.

Penyangga atapnya dengan memakai kuda-kuda dengan balok kayu atau beton, diharapkan nantinya tenaga tukangnyanya dari masyarakat setempat yang berjumlah 153 Orang (lihat data pada bab III ).

- Atap dan langit-langit

Penyelesaian penutup atap dimaksudkan disini dengan pemakaian kayu bagian dari estetika bangunan, terutama pada lisplang atap sedangkan balok bubungan mendukungnya yang perlu diperhitungkan juga.

konsul

Pemakaian konsul ini disamping penyanggah atap - tritisan akan tetapi juga mendukung bentuk estika penampilannya.

Kerangka Plafon menggunakan sistim rangka kayu Langit-langit

Untuk langit-langit atas tersebut dipakai bahan - triplek dan haplek dengan dicat .

Pondasi

Pada sistim pondasi ini struktur rangkanya yang - cocok dipakai adalah pondasi titik.

#### d. Konstruksi Dinding

- Dinding pembatas antar tiap unit rumah

Dinding utama yang digunakan adalah dinding pemikul yakni konstruksi dari batu bata/batako.

- Dinding penyelesaian Kasus untuk Polyvalent

Yakni menggunakan sistim modul peruangan dengan - sistim modulnya yaitu antara 0,50 M dengan 0,80 dengan konstruksi dinding dapat dirubah sesuai ke inginan penghuninya, yakni konstruksi ringan meng gunakan bahan kayu atau bambu.

- Pintu dan Jendela

Kosen dan daun pintu jendela utama menggunakan - konstruksi dari balok kayu terutama yang berhubu- ngan dengan dinding batako.

#### e. Konstruksi lantai

- Lantai bawah penyelesaian dengan bahan campuran - semen plesteran.

- Lantai atas yakni dengan penyelesaian dengan menggunakan sistim bahan beton yang mampu memberi iso lasi terhadap kedap air.

f. Penampilan Bangunan

- Bentuk massa

Terhadap penampilan bentuk massa ditentukan oleh - komposisi ruang pada tiap unitnya, dengan pertimbangan antara besaran unitnya dalam penelompokan.

- Gubahan Massa

Yang menentukan gubahan massa adalah kondisi site dipermukiman dan zoning sitenya

h. Modul

Untuk modul konstruksi yang digunakan adalah ukuran ruang dengan kelipatan  $3 \times 3 \text{ M}^2$ .

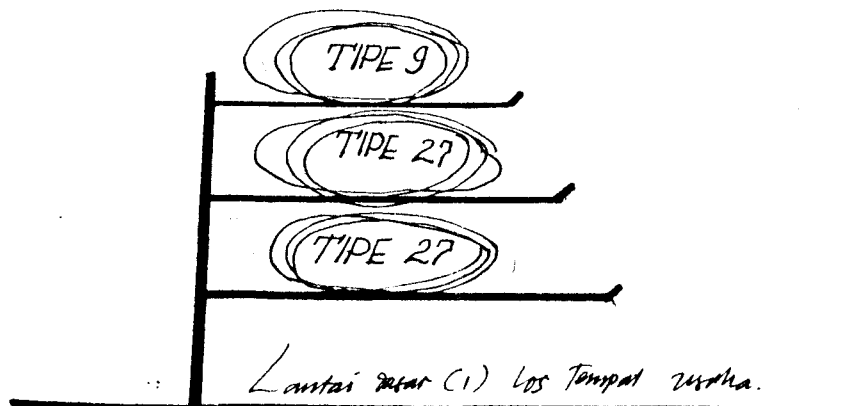
Untuk modul sistim pewadahan dalam unit peruangannya menggunakan sistim konstruksi ringan dengan - dinding partisi yakni dengan kelipatan 0,50 M dan 0,80 M agar penghuninya dapat bebas mengatur sesuai dengan kehendak perilaku masing-masing penghuninya.

i. Massa Bangunan

a. Unit satu blok

Dalam massa bangunan satu unit-blok massa ruang tiap type yang sama , memberikan karakter ruang yang sesuai-keinginan masyarakat yaitu berupa type ruang sudah ditentukan misalnya type - type dalam satu unit sama yaitu berupa type 27 semua tiap lantainya hanya di-kombinasi dengan type 9 pada lantai di atas bagi yang bujangan. Begitu pula - dengan type-type lainnya seperti type 54 dan type 81. Sifat ruang tiap blok-hubungan ketetangga hanya di jalin an-tar tiap type yang sama karena menyangkut perilaku keluarga kecil dan keluarga sedang dan keluarga banyak yakni butuh ruang yang sesuai perilaku keluarga tersebut.

Gambar type tiap unit blok hunian



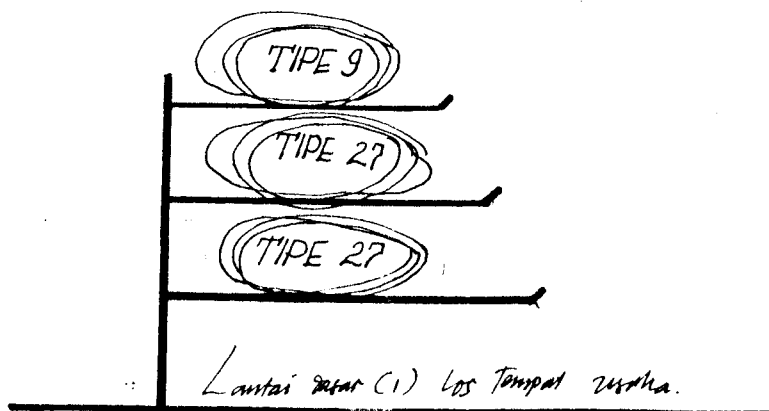


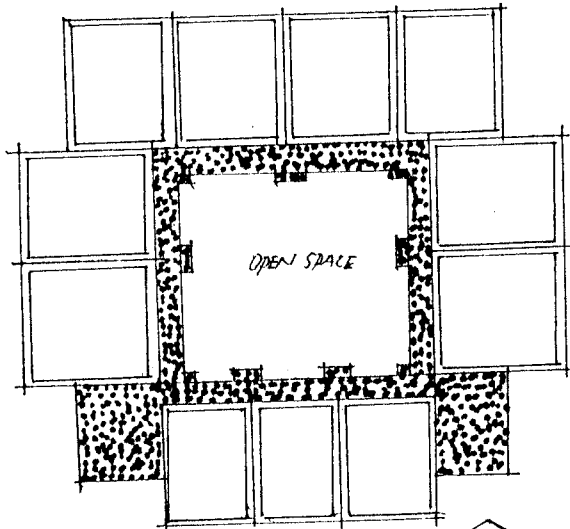
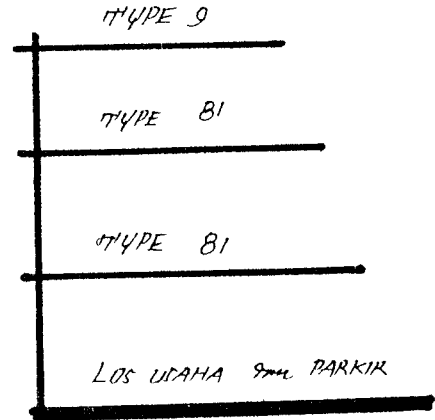
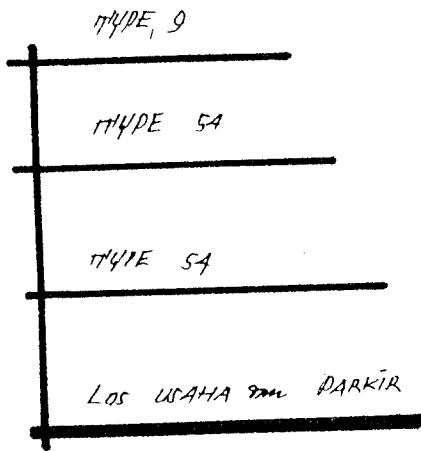
## i. Massa Bangunan

### a. Unit satu blok

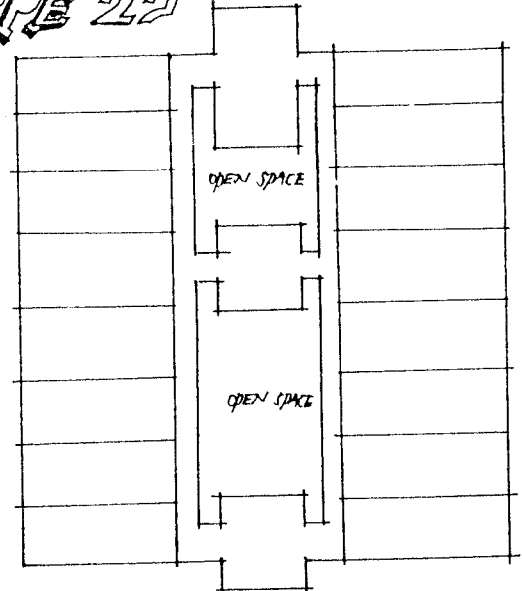
Dalam massa bangunan satu unit-blok massa ruang tiap type yang sama , memberikan karakter ruang yang sesuai-keinginan masyarakat yaitu berupa type ruang sudah ditentukan misalnya type - type dalam satu unit sama yaitu berupa type 27 semua tiap lantainya hanya di-kombinasi dengan type 9 pada lantai di atas bagi yang bujangan. Begitu pula - dengan type-type lainnya seperti type 54 dan type 81. Sifat ruang tiap blok-hubungan ketetangga hanya di jalin an-tar tiap type yang sama karena menyangkut perilaku keluarga kecil dan keluarga sedang dan keluarga banyak yakni butuh ruang yang sesuai perilaku keluarga tersebut.

Gambar type tiap unit blok hunian



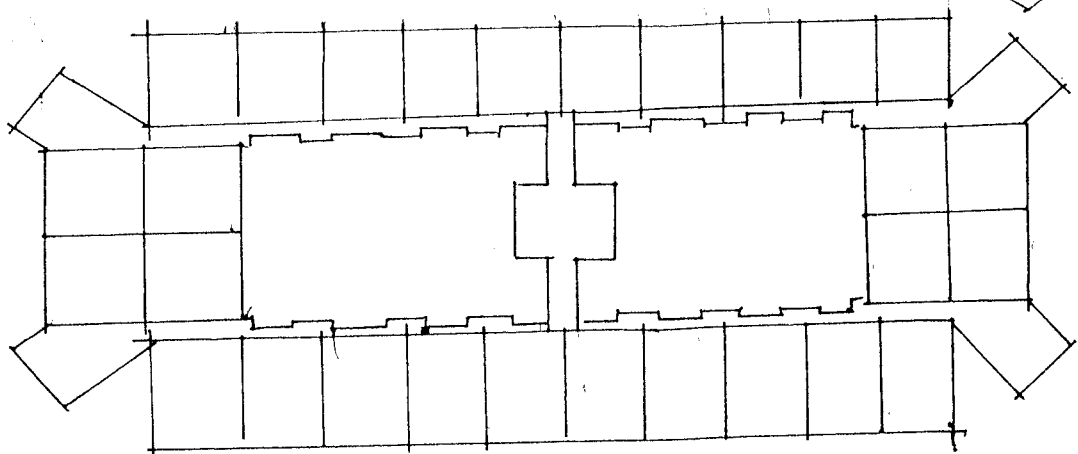


TYPE 27



▲ TYPE 81

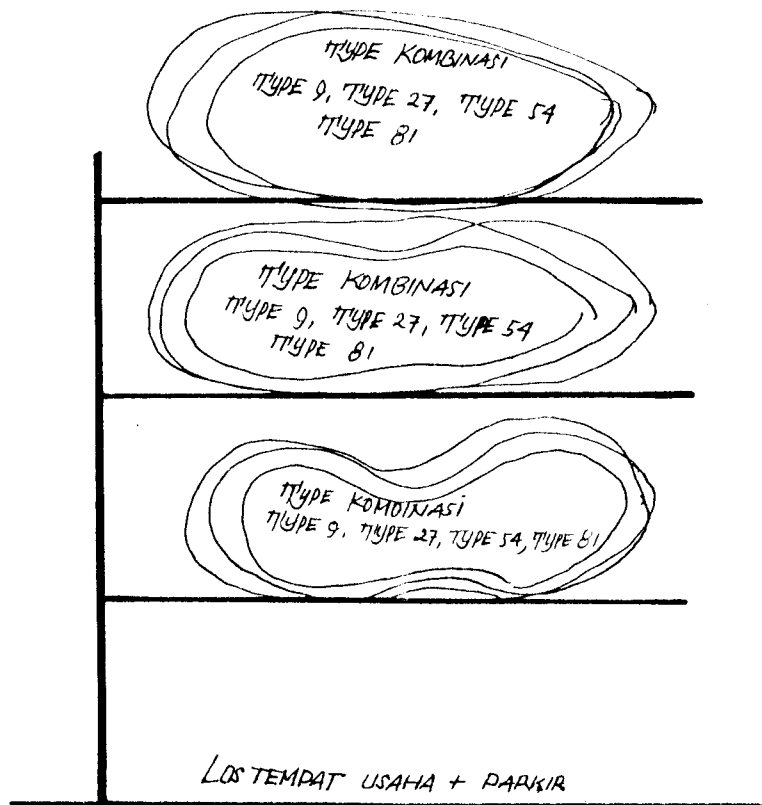
TYPE 54



b. Kombinasi unit blok type

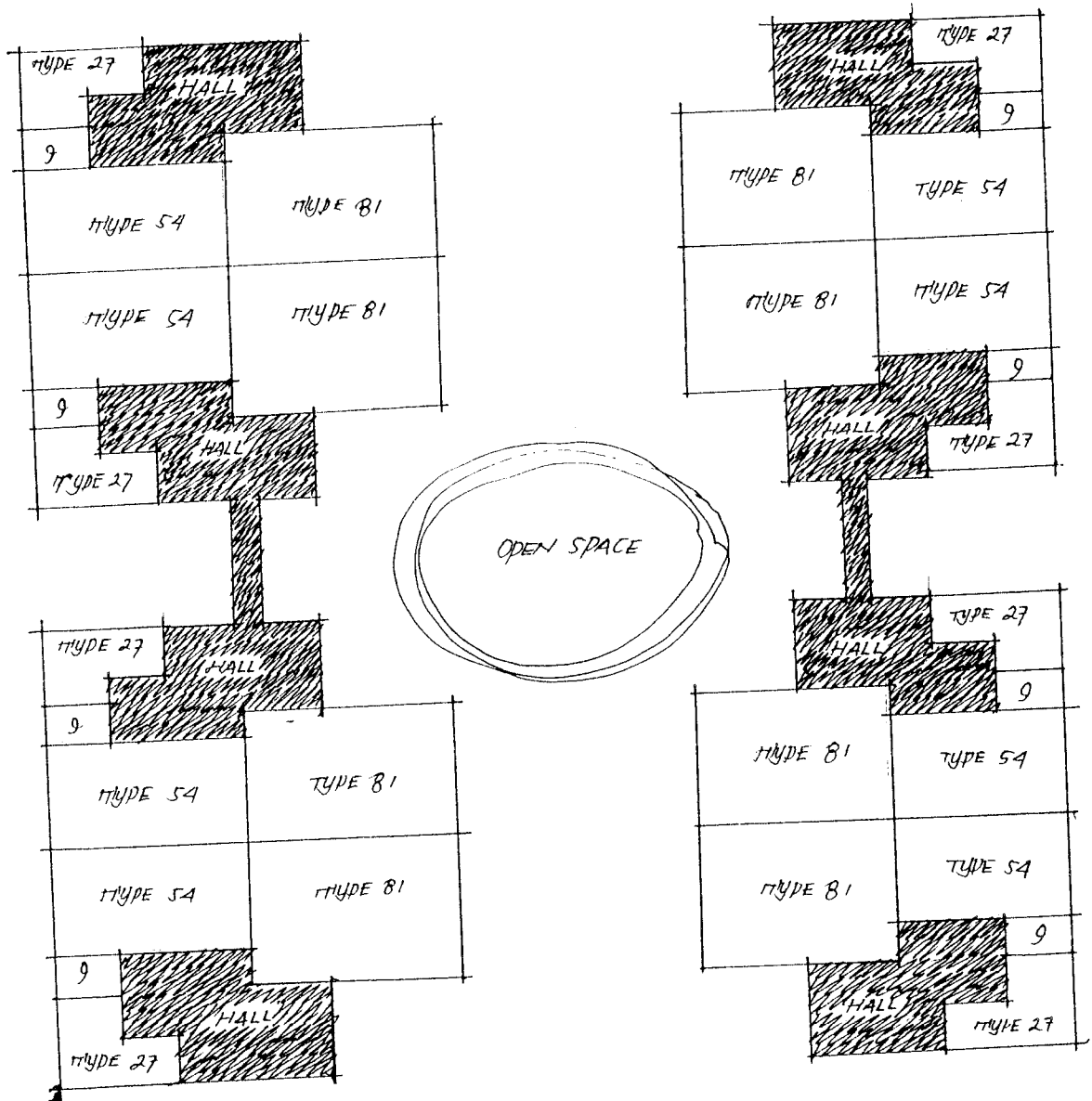
Kombinasi disini memberikan karakter ruang tiap unit type menjadi satu kelompok-sifat dari ruangnya antara type yang satu dengan yang lainnya saling mengenal secara dekat serta adanya rasa persaudaraan yang kuat dan saling membantu type yang satu dengan lainnya, untuk mengurangi kegaduhan akibat suara anak - anak yakni memberi batasan pada tiap satu bloknya.

Gambar Kombinasi hunian tiap type blok.





Gambar Kombinasi hunian tiap type blok.



DAFTAR PUSTAKA

01. Siswono Yudohusodo Ir, Soearli Salam Ir, Djuwanda J Ir, Sardjono Ir, Suyono Ir, Msc, Wahyudi S Ir, Lego Nirwhono S.E, Widodo P, Freddy Nazar S.E. M.A, Siswara W Ir , Muhayanto SH, A. Aziz S. Ir, Soemadi Ir, Soedarmadi Ir. Rumah Untuk Seluruh Rakyat. Jakarta 1991.
02. Eko Budihardjo Ir. Msc. Arsitektur dan Kota di Indonesia Penerbit Alumni 1984 Bandung.
03. GBHN 1988
04. Biro Pusat Statistik Semarang
05. BAPPEDA KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II SEMARANG, Peremajaan Kawasan Pekunden Semarang. Disajikan pada Lokakarya peremajaan kawasan kumuh di Jakarta, tanggal 18 dan 19 Januari 1994
06. Majalah SOLID Edisi 1, tahun XVII 1993, Dilema Permukiman Kumuh. Penerbit Lembaga Pers Mahasiswa Teknik Sipil dan Perencanaan UII Yogyakarta.
07. A. Ridwan Halim, SH. Sari Hukum. HAK MILIK, KONDOMONIUM dan RUMAH SUSUN. Penerbit Buku berguna.
08. Jasmani, Haryanto Setiawan, Pekik Pradono Tugas Arsitektur UNDIP ; Komplek Rumah Susun di Pusat Kota Semarang.
09. Peremajaan Kawasan Permukiman Kotamadya Dati II Semarang Dinas DPU Semarang.
10. Neufert, Arsitek Data.



# **LAMPIRAN**

**KEPADATAN PENDUDUK DI PUSAT KOTA SEMARANG  
DIPERINCI MENURUT KECAMATAN  
TAHUN 1990**

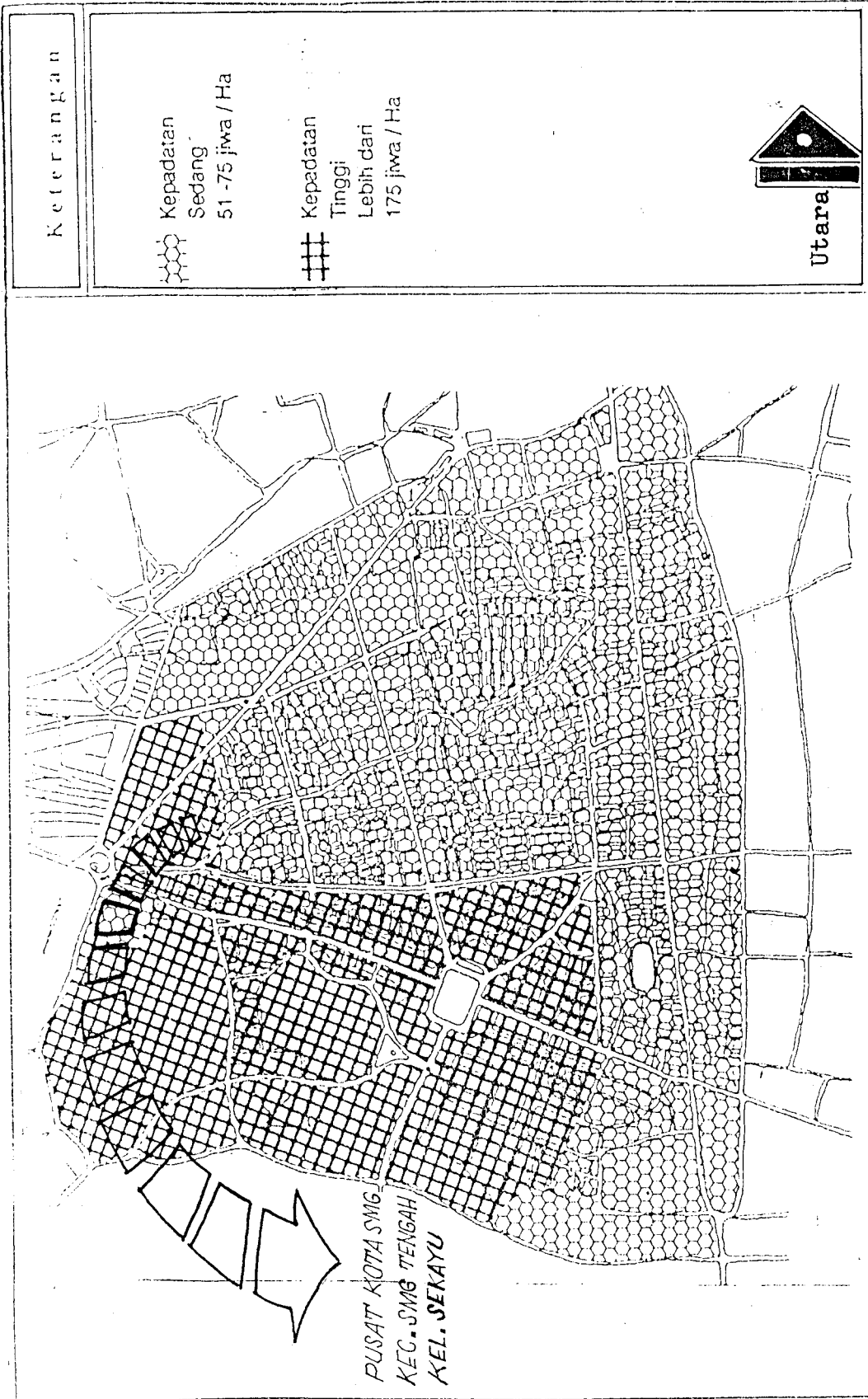
No. Kecamatan	Luas Daerah (Ha)	Jumlah Penduduk (Jlwa)	Kepadatan Penduduk (Jlwa/Ha)
1. Semarang Tengah	279,0	58727	210,49
2. Semarang Timur	312,5	31391	100,45
3. Semarang Utara	137,5	18406	133,86
4. Semarang Selatan	50,0	3484	69,68
Rata-rata	779,0	112008	128,62

Sumber : Biro Pusat Statistik Kotamadya Semarang Perhitungan Penyusun

**KUALITAS BANGUNAN RUMAH DI PUSAT KOTA SEMARANG  
DIPERINCI MENURUT KECAMATAN TAHUN 1990**

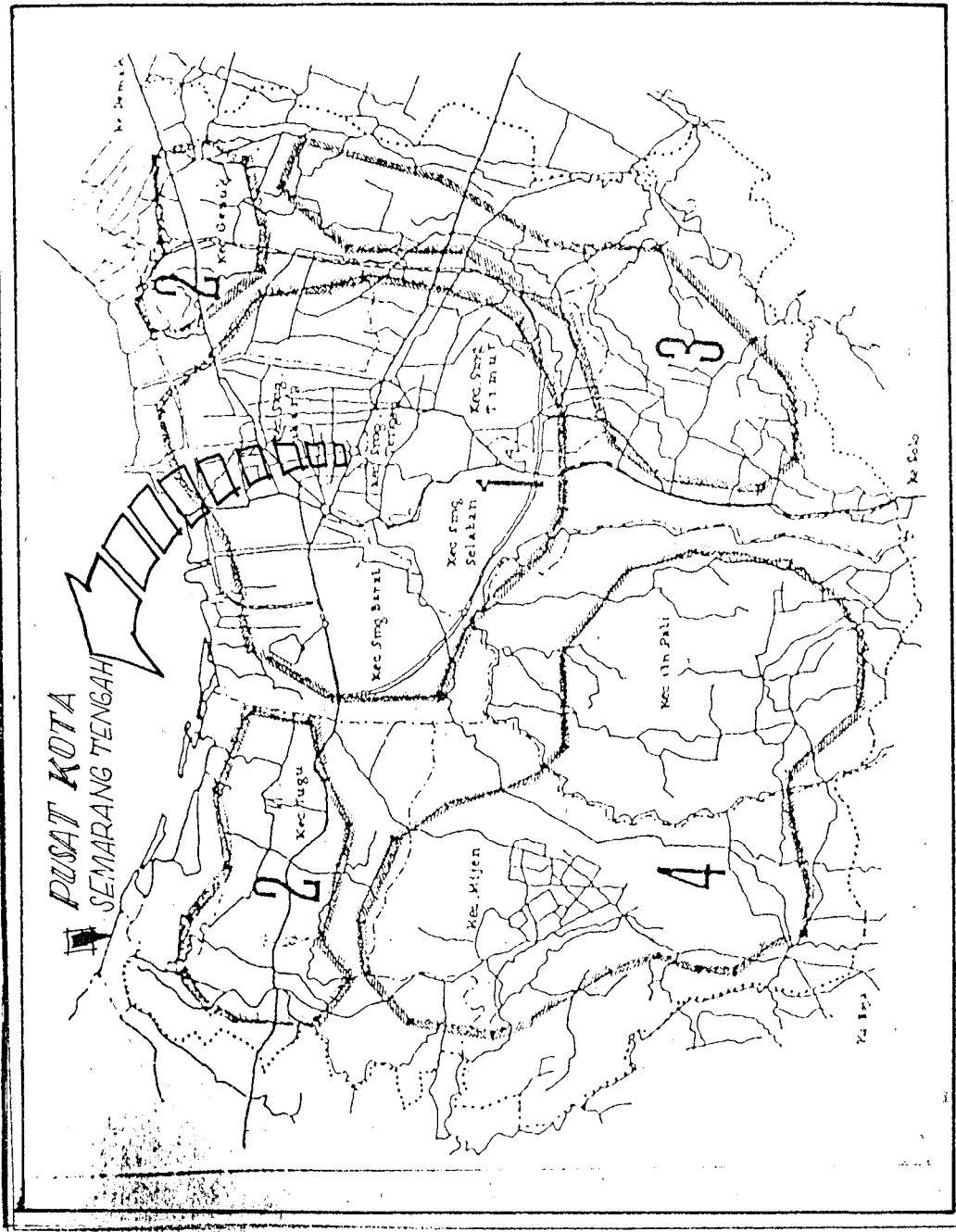
No.	Kecamatan	Permanen (buah)	Semi Permanen (buah)	Temporer (buah)	Jumlah (buah)
1.	Semarang Tengah	894	603	699	2196
2.	Semarang Timur	2196	1711	1616	5524
3.	Semarang Utara	2668	2414	3859	8940
4.	Semarang Selatan	2593	1568	1575	5736
	Jumlah	8351	6296	7749	22396
	Prqsentase(%)	37,29	28,11	34,60	100,00

Sumber : Biro Pusat Statistik Kotamadya Semarang Perhitungan Penyusun



Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Islam Indonesia	Tugas Akhir Rumah Susun Tahap Kedua di Kawasan- Permukiman Kelurahan Sekayu Kodia Semarang	Judul Peta Kepadatan Penduduk di Pusat Kota Semarang	Hal 86	Skala : 1:15.000 Sumber: RDTRK Semarang 1989/90-2009/ 10.
--	--	--	-----------	--

Keterangan	
1	WP I Merupakan Wilayah Pusat Kota
2	WP II Merupakan Wilayah Pengembangan Industri
3	WP III Merupakan Wilayah Pengembangan Daerah Permukiman
4	WP IV Merupakan Wilayah Pengembangan Daerah Cadangan



Skala :	1 : 85.000
Sumber :	RDTRK Semarang 1989/90 - 2009/10

Tugas Akhir	Judul Peta	Hal
Rumah Susun Tahap Kedua di Kawasan Perumahan Sekayu Semarang.	Wilayah Pusat Kota Semarang	87

Jurusan Arsitektur  
Fakultas Teknik  
Univ. Islam Indonesia



# UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

## FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

Jl. Kaliurang Km. 14,4 Telp. 95330 - 95278 Yogyakarta

92

No : 044/A.19/TA/10/93  
Hal : Ijin Survei, Mendapatkan Data  
Lamp :

Yogyakarta, 12 Oktober 1993

Kepada :  
Yth .. Bapak Pimpinan  
.....  
..... Kadit Sospol TK I  
.....  
..... Kodya Semarang  
.....

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Kami mohon dengan hormat kepada Bapak/Ibu/Sdr. Untuk memberikan ijin kepada mahasiswa tersebut dibawah ini :

1. R. Arnowo Gogot ..... nomor mahasiswa : 88 340 027
2. .... nomor mahasiswa : .....
3. .... nomor mahasiswa : .....
4. .... nomor mahasiswa : .....
5. .... nomor mahasiswa : .....

Untuk melakukan kegiatan Survei/Observasi/Mendapatkan data di Instansi/Alayah yang Bapak/Ibu/Sdr. Pimpin, dalam rangka pelaksanaan :

T u g a s : Tugas Akhir / Skripsi  
L o k a s i : Di Semarang

W a k t u : s/d

Demikian atas perhatian dan kerjasamanya, kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Mengetahui  
Dekan Fak. Teknik

*Susastrowan*  
Ir. Susastrowan, M.S.



Ketua Jurusan  
Teknik Arsitektur

*Munichy B. Edrees March*

Ir. Munichy B. Edrees MARCH



UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

Jalan Panglima Sudirman No. 12, Tlo. (44-11174-3) Yogyakarta 55261

No. 220/1/1981/10/19  
Hal. 1/1  
Lamp.

Yogyakarta, 27 September 1981

Kepada: Yth. Bp. Prof. Dr.  
I. H. Susastrowardjaga

Di Yogyakarta

Assalamualaikum Warrahmatullahi

dan salam sejahtera. Hormat saya kepada Bapak/Ibu/Ibu yang terhormat, yang kepanitiaannya terdapat di bawah ini:

I. Arwanto, Bogor I Nomor mahasiswa 81140107

Untuk melakukan kegiatan survei/observasi/research di lokasi/lokasi/wilayah yang berada di lokasi/jumlah, dalam rangka pelaksanaan:

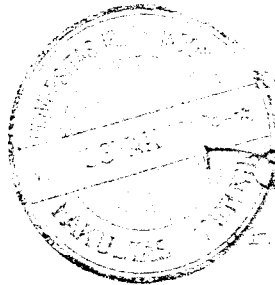
Tujuan: Tugas akhir/skripsi  
Materi: Semarang  
Masa: -

Ditujukan atas perhatian dan kerjasamanya yang saya ucapkan terima kasih.

Wassalamualaikum Warrahmatullahi

Mengpetani  
Dekan Fakultas Teknik

(I. H. Susastrowardjaga, M. Sc)



Netus Jurusan Teknik Arsitektur

(H. M. M. H. Edrees, M. Arch)





UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

Jalan Demangan Baru Nomor 24 Telp. 5490 (0274) Yogyakarta 55281

34

No : 224 / C . 08 . 02 / 9 / TA / 93  
Hal : Ijin survai  
Lamp. :

Yogyakarta , 25 September 1993

Kepada : Yth. Bp. Pimpinan  
Dinas BAPPEDA

Di Semarang .

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Kami mohon dengan hormat kepada Bapak / Ibu / Sdr . , untuk memberikan ijin kepada mahasiswa tersebut dibawah ini :

R Arnowo Gogot Nomor mahasiswa : 88340027


Untuk melakukan kegiatan survai / observasi / mendapatkan data di instansi / wilayah yang Bapak / Ibu / Sdr. pimpin , dalam rangka pelaksanaan :

Tugas : Tugas Akhir / skripsi  
Lokasi : Semarang  
Waktu : -

Demikian atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih .

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

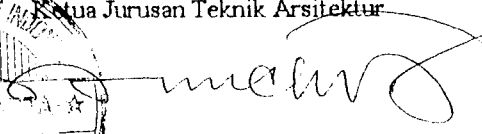
Mengetahui  
Dekan Fakultas Teknik



( Ir. Susastrawan, MS )



Dua Jurusan Teknik Arsitektur



( Ir. H. Munichy B. Edrees, MArch )

PEMERINTAH PROPINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA  
DIREKTORAT SOSIAL POLITIK

95

Nomor : 070/5092  
Hal : Keterangan

Yogyakarta, 20 Desember 1993  
Kepada Yth.  
Gubernur Kepala Daerah Tingkat I  
Propinsi Jawa Tengah  
di

Up. KADIT SOSPOL

SEMARANG

Menunjuk Surat : Ketua Jurusan Teknik Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Islam  
Indonesia. No. 045/A.49/TA/10/93, Tanggal: 12 Oktober 1993  
Perihal: Ijin Survey

Setelah mempelajari rencana penelitian / research design yang diajukan oleh peneliti, maka dapat diberikan surat keterangan kepada :

Nama : R. Arnowo Gogot  
No. Mhs : 88 240 027  
Fakultas : Fak. Teknik Sipil Dan Perencanaan UII Yogyakarta  
Jurusan : Teknik Arsitektur  
Alamat : Jln. Bima 20 Yogyakarta  
Bermaksud : Mengadakan survey langsung dilokasinya guna menyusun data tentang :  
" Landasan Konsepsional Perancangan Rumah Ssusun di Kawasan  
Kelurahan Sekayu Semarang ".  
Lokasi : Propinsi Jawa Tengah

Peneliti berkewajiban menghormati / mentaati Peraturan dan tata tertib yang berlaku di daerah setempat.

Kemudian harap menjadikan maklum..

An. Gubernur Kepala Daerah Istimewa Yogyakarta  
Kepala Direktorat Sosial Politik.

Tembusan Kepada Yth.

1. Gubernur Kepala Istimewa Yogyakarta sebagai laporan
2. Ketua BAPPEDA Propinsi D.I.Y.

3. Ka Jur. T. Arsitektur F. Teknik UII Yk

4. Sdr. R. Arnowo Gogot

