

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar belakang

Rumah Susun Pekunden merupakan rumah susun yang dibangun tahun 1992 hasil peremajaan permukiman kumuh dan telah dihuni selama 27 tahun dengan status kepemilikan hunian mayoritas hak milik dan sebagian kecil hak sewa namun tanggung jawab pemeliharaan fisik bangunan masih dipegang oleh pemerintah Kota Semarang karena tanah rusun masih sepenuhnya milik negara. Rusun ini terdiri dari 4 lantai yang perlantai mempunyai 3 tipe hunian, yaitu tipe 27 , 54 dan 81.

Berdasarkan survey langsung yang dilakukan, tahun 2019 telah terjadi banyak perubahan atau transformasi fisik rusun yang dilakukan oleh penghuni seperti mengalihfungsikan ruang teras menjadi tempat jemur, meletakkan antena, dan meletakkan barang-barang seperti lemari, tabung gas dst. Dari fenomena ini dapat disimpulkan bahwa aktivitas seperti menjemur ini **belum terfasilitasi dan terwadahi ruang** dan luas hunian belum cukup mampu menampung barang-barang/perabot milik penghuni.



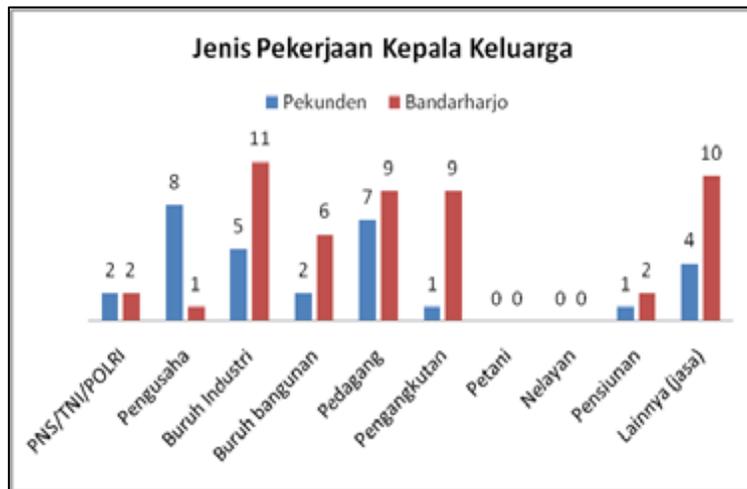
Gambar 1. 1. Foto Kondisi Rusun Pekunden 2019

Dan ini terbukti pada penelitian yang dilakukan oleh (Wiryanti & Rudiarto, 2015) tentang *Evaluasi Rumah Susun Pekunden Berdasarkan Kaidah Layak Huni dan Berkelanjutan*, diawali dengan mengevaluasi melalui 3 aspek utama yaitu aspek fisik lingkungan, *tenure security* dan sosial ekonomi. Hal ini didasarkan pada pemahaman bahwa hunian layak huni meliputi struktur

dan kecukupan internal dari unit tempat tinggal, ketersediaan fasilitas, harga pemilikan, kondisi lingkungan, dan kelayakan hunian rumah (Amole & Eziyi, 2011). Evaluasi pada fisik lingkungan dilakukan pada 4 poin evaluasi yaitu kecukupan ruang, kondisi unit hunian, pengelolaan sarana, prasarana dan utilitas, serta kemudahan akses pencapaian prasarana dan utilitas yang kemudian hasil evaluasi menyatakan bahwa permasalahan utamanya **adalah ketidackucupan ruang**. Evaluasi pada aspek *tenure security* dilakukan pada 3 poin yaitu status kepemilikan, bantuan perolehan status dan skema pembiayaan, dan pergantian kepemilikan yang kemudian hasil evaluasi menyatakan bahwa permasalahan utama berada di **status kepemilikan** karena **tidak satu pun responden yang memiliki kejelasan akan kepemilikan** yang dibuktikan dengan sertifikat hak atas rusun. Pada aspek sosial dan ekonomi, evaluasi dilakukan pada 5 poin yaitu pendapatan, jarak dan transport, sosial yang menggambarkan interaksi warga, kesehatan dan kriminalitas yang kemudian hasil evaluasi menyatakan bahwa permasalahan utama terjadi adalah pada **pendapatan dan sosial** yang sebagian besar **warga memiliki pendapatan yang tidak terkatagorikan sebagai MBR**. Lalu hasil akhir penelitian tersebut menyatakan bahwa **Rumah Susun Pekunden merupakan rusun yang tidak layak huni** dan tidak berkelanjutan.

Kemudian disisi lain dari pengakuan Pak Hartoyo (hasil wawancara langsung), selaku perwakilan Paguyuban Rusun Pekunden ketua RT 04 RW 01 Kelurahan Pekunden mengatakan bahwa sampai saat ini banyak terjadi permintaan untuk menyewa hunian yang ada di Rusun Pekunden yang berstatus hak sewa namun pada bagian hunian sewa telah terisi penuh dan tidak mampu melayani permintaan ini. Calon penyewa hunian ini kebanyakan berasal dari luar kota dan hal ini dapat dikaitkan dengan adanya **proses urbanisasi** yang selalu terjadi di kota metropolitan khususnya di Kota Semarang. Hal tersebut terbukti **berdasarkan Badan Pusat Statistik Indonesia terkait Persentase Rumah Tangga menurut Provinsi, Tipe Daerah dan Status Kepemilikan Rumah Kontrak/Sewa (2009-2017)**, tahun 2015 yang mulanya 14,99% di tahun 2016 meningkat menjadi **15,38%** dan tahun 2017 meningkat lagi menjadi **16,51%**. Selain itu alasan mengapa banyak orang berkeinginan menyewa hunian di rusun tersebut karena Rusun Pekunden berlokasi di Kecamatan Semarang Tengah dan kawasan ini merupakan daerah Kawasan Pusat Bisnis (CBD) tepatnya di area segitiga emas (Pandanaran-Pemuda-Gajahmada) Kota Semarang yang mana lokasi tersebut sangat strategis yaitu disekitar area perdagangan dan bisnis yang mana kebutuhan primer (sandang, pangan, papan) lebih mudah dicari.

Karena proses pembentukan permukiman Pekunden yang dahulunya liar dan ilegal (menempati tanah milik negara) yang utamanya disebabkan karena terjadinya urbanisasi sehingga penghuni berrmatapencapaian atau mempunyai profesi beraneka ragam. Namun secara mayoritas, berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh (Trilestari, 2013) tentang *Studi Komparasi Karakteristik Kondisi Sosial Ekonomi Penghuni Rusunawa Pekunden dan Bandarharjo Semarang*, **profesi kepala keluarga di rusun Pekunden didominasi oleh pengusaha dan pedagang.**



Gambar 1. 2. Jumlah dan Jenis Profesi Warga Rusun Pekunden dan Bandarharjo

Terkait dengan profesi warga rusun yang mayoritas pedagang dan pengusaha ini, Rusun Pekunden telah dilengkapi fasilitas area dagang berupa kios dan toko namun berdasarkan survey yang dilakukan oleh penyusun, banyak kios dan toko yang sepi dan tutup dan di hunian lantai 2 – 4 terdapat banyak orang menjual barang – barang kebutuhan pokok dan warung makan yang mana berdampak pada lebar koridor yang berkurang dan menyebabkan aktivitas bersirkulasi menjadi terganggu serta potensi kekumuhan besar terjadi kembali.

Berdasarkan berita yang bersumber dari Detik.com (20/3/2018) menyatakan bahwa data suplai maupun **permintaan pasar tercatat mengalami kenaikan untuk sektor apartemen.** Survei Rumah.com mencatat **sebanyak 63% responden di Indonesia berniat membeli hunian dalam enam bulan ke depan, di mana 60% di antaranya tertarik terhadap apartemen.** Survei tersebut menunjukkan bahwa responden yang meminati apartemen jumlahnya naik tiga kali lipat jika dibandingkan survei dua tahun sebelumnya. Jika dilihat status pernikahannya, minat terhadap apartemen berasal dari pencari rumah yang berstatus lajang. **Sebanyak 40% pencari rumah berstatus lajang mengaku berminat membeli apartemen,** 22% tidak berminat, dan 38% di

antaranya ragu-ragu. Sedangkan mereka yang sudah menikah, baik sudah memiliki anak maupun belum, tidak tertarik membeli apartemen. Hanya 25% yang mengaku tertarik membeli apartemen, 38% ragu-ragu, dan 37% tidak tertarik. *Rumah.com Property Index* juga mencatat peningkatan suplai apartemen secara nasional sebesar 4% pada kuartal 4 2017 dibandingkan kuartal 3 2017. Secara tahunan, peningkatannya mencapai 28%.

Dengan berkaca dari Peraturan Daerah Kota Semarang nomor 6 Tahun 2010 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD) Kota Semarang Tahun 2005 – 2025, Bab IV tentang Sasaran, Arah, Tahapan Dan Prioritas Pembangunan Jangka Panjang Daerah Kota Semarang Tahun 2005–2025, di lima tahun keempat bahwa Kota Semarang akan mewujudkan tata ruang wilayah dan infrastruktur yang berkelanjutan **yang diprioritaskan pada peningkatan kualitas sarana dan prasarana dasar permukiman** dan kualitas lingkungan perumahan, maka dalam rangka mewujudkan rencana tersebut, Tugas Akhir ini berjudul “**Perancangan Apartemen Mid - Rise Pekunden di Kota Semarang**”. Rusun yang dikembangkan menjadi apartemen *Mid – Rise* ini atas dasar untuk merespon orang-orang yang ingin menyewa hunian di Rusun Pekunden dan juga merubah hunian menjadi layak huni dengan mayoritas profesi penghuni yaitu pedagang dan pengusaha serta lokasi tapak berada di segitiga emas Kota Semarang yang mana mendukung untuk dilakukannya penambahan lantai hunian. Warga rusun tetap mendapat prioritas berhuni disana dan akan ada penambahan hunian rusun menanggapi permintaan sewa, jumlah hunian yang ditambah akan disesuaikan dengan peraturan bangunan setempat.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, rumusan masalah yang didapat adalah :

1. Bagaimana cara merancang hunian yang layak huni untuk warga Rusun Pekunden dengan warganya yang berstatus MBR dan karakter profesi yaitu sebagai pedagang dan pengusaha?
2. Bagaimana menyelesaikan masalah hunian yang digunakan untuk berdagang sehingga menimbulkan ketidakbersihan lingkungan dan mengganggu aktivitas bersirkulasi di rusun?
3. Bagaimana cara merancang apartemen *mid-rise* yang akan dihuni oleh warga Rusun Pekunden dan juga calon penyewa hunian yang baru dengan konteks di pusat Kota Semarang?

1.3.Tujuan

1. Merancang hunian yang layak huni untuk warga Pekunden yang berstatus MBR dan berprofesi sebagai pedagang dan pengusaha.
2. Merancang hunian yang menyelesaikan permasalahan penggunaan ruang kosong di depan hunian yang digunakan untuk berdagang warga yang mana mengganggu aktivitas bersirkulasi warga rusun.
3. Merancang apartemen *Mid – Rise* untuk calon penyewa hunian dan warga Pekunden yang merespon dengan konteks lokasinya yaitu di pusat Kota Semarang.

1.4.Manfaat

1.4.1. Subjektif

Guna memenuhi salah satu persyaratan dalam proses pengerjaan mata kuliah Tugas Akhir periode 147 di Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro. Dan diharapkan rancangan Apartemen *Mid-Rise* Pekunden ini dapat menjadi masukan bagi pemerintah kota dalam mengembangkan Rusun Pekunden.

1.4.2. Objektif

Perancangan Apartemen *Mid- Rise* Pekunden ini diharapkan mampu menyelesaikan persoalan hunian yang kurang layak huni, mampu menambah jumlah hunian untuk melayani permintaan banyak orang yang ingin menyewa hunian di rusun tersebut serta merancang tipologi bangunan apartemen jenis *mid – rise* baru yang menyelesaikan permasalahan lingkungan yang kurang bersih karena aktivitas berdagang warga di area lantai atas rusun.

1.5.Ruang Lingkup Pembahasan

1.5.1. Ruang Lingkup Substansial

Mencakup Perencanaan dan Perancangan Apartemen tipe *Mid-Rise* Pekunden di Kota Semarang mulai dari membahas syarat hunian yang layak berdasarkan suatu acuan atau standar tertentu yang ditetapkan oleh suatu lembaga atau instansi pemerintah dan mencari literatur yang berkaitan dengan rancangan apartemen tipe *mid – rise*.

1.5.2. Ruang Lingkup Spasial

Apartemen *Mid - Rise* Pekunden berlokasi di Jalan Pekunden, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang tepatnya di Kawasan Pusat Bisnis (*CBD*).

1.6. Metode Pembahasan

Pembahasan dilakukan dengan metode deskriptif dengan langkah mengumpulkan, mengolah, memaparkan data, dan perumusan masalah serta analisis, guna memperoleh dasar program perencanaan dan perancangan. Pengumpulan data dilakukan dengan cara:

1.6.1. Studi Literatur

Mempelajari buku, standar, aturan, dan literatur dari internet yang berkaitan dengan desain apartemen tipe *Mid – Rise*.

1.6.2. Studi Banding

Melakukan studi objek rancangan yang memiliki karakteristik serupa dan mempunyai kesamaan berada pada daerah/kawasan yang sama dengan objek yang akan dibangun guna dijadikan referensi dalam kegiatan perencanaan dan perancangan Apartemen *Mid – Rise* Pekunden di Kota Semarang.

1.7.Sistematika Pembahasan

BAB I PENDAHULUAN

Membahas tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan, manfaat, ruang lingkup pembahasan, dan sistematika pembahasan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Membahas dan menguraikan literatur yang terkait dengan tinjauan umum objek rancangan mulai dari pengertian apartemen, jenis apartemen, tipe hunian apartemen, struktur dan utilitas apartemen, sistem pengelolaan apartemen.

BAB III DATA & ANALISIS

Menguraikan data yang telah diperoleh dari objek yang sedang dibahas dan membuat analisa hasil survey dan studi banding. Berisi tentang data tipe hunian Rusun Pekunden, data jenis usaha warga Rusun Pekunden, peraturan bangunan setempat dan Studi Banding.

BAB IV KESIMPULAN, BATASAN, & ANGGAPAN

Menguraikan kesimpulan, batasan perancangan dan anggapan setelah mengemukakan pendahuluan, tinjauan pustaka, data dan analisa.

BAB V PENDEKATAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN APARTEMEN *MID – RISE*

Melakukan pendekatan untuk menentukan pelaku, aktivitas, besaran ruang serta menganalisis aspek – aspek yang mendukung perancangan apartemen *mid – rise* Pekunden.

BAB VI PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN APARTEMEN *MID – RISE*

Berisi program ruang dan teknis perencanaan dan perancangan apartemen *mid – rise* Pekunden yang telah dianalisis pada bab sebelumnya.

Daftar Pustaka

Berisi daftar sumber berupa literatur seperti artikel atau buku yang digunakan untuk rujukan dalam mendukung perencanaan dan perancangan apartemen *mid – rise* Pekunden.