

BAB I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota Semarang disebut sebagai kota yang mencatat indeks pertumbuhan penduduk cukup tinggi. Kondisi ini ditunjukkan oleh laju pertumbuhan penduduknya yang cenderung meningkat, sebagaimana ditunjukkan oleh statistik jumlah penduduk mencapai 1.708.833 jiwa dengan laju pertumbuhan penduduk di angka 0,88% pada tahun 2024. Terhitung jangka waktu lima tahun terakhir (2020-2024), perkembangan kepadatan penduduk di Kota Semarang cenderung meningkat seiring kenaikan jumlah penduduknya. Laju pertumbuhan penduduk yang disebut cenderung meningkat dari tahun ke tahun ini telah berdampak pada kebutuhan akan hunian yang juga meningkat. Penyediaan hunian di perkotaan tumbuh menjadi isu yang perlu dicari pemecahannya, mengingat semakin tingginya harga lahan di perkotaan, terutama bagi para masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

Rumah susun (rusun) mulai banyak dibangun di kota-kota besar yang ada di Indonesia. Menurut Sutungpol (2013), rumah susun sebagai bentuk transformasi dari kampung vertikal merupakan konsep permukiman yang dikembangkan di wilayah-wilayah dengan mayoritas masyarakat dengan golongan ekonomi rendah, atau masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), yang memiliki pola bangunan yang tersusun secara vertikal dari bawah ke atas.

Hendaryono (2010) menyatakan, kualitas hunian rumah susun dapat ditinjau dari beberapa aspek, yaitu; kondisi fisik bangunan, unit satuan rumah susun (sarusun), sistem pra-sarana, sarana, dan utilitas (PSU) yang mendukung kebutuhan penghuni dan lingkungan sekitar. Apabila elemen-elemen tersebut mengalami kerusakan, kurang terawat, atau PSU yang ada tidak berfungsi optimal sehingga lingkungan hunian memburuk, maka kualitas rusun dinyatakan mengalami penurunan. Penerapan sistem tata kelola yang tepat diperlukan untuk menjaga fungsi fisik bangunan agar bangunan tetap layak huni.

Rumah Susun (Rusun) Pekunden menjadi Rumah Susun Sederhana pertama yang dimiliki Kota Semarang. Dibangun sepanjang tahun 1990-1992, menjadikan usia bangunannya lebih tua dibanding rusun-rusun lain di Kota Semarang. Seiring berjalannya waktu, Rusun Pekunden mengalami penurunan kualitas fisik bangunan.

Kondisi ini diperparah oleh kurangnya perawatan dan pengelolaan yang efektif, sehingga banyak fasilitas umum mengalami alih fungsi.

Menurut Nuzuluddin dan Amrullah (2023), setiap fasilitas umum yang berbentuk bangunan fisik memiliki umur ekonomis. Oleh karena itu, dalam kurun waktu tertentu, fasilitas umum cenderung mengalami penurunan fungsi maupun kualitas. Penurunan umur ekonomis ini juga dipengaruhi oleh perilaku pengguna atau masyarakat yang memanfaatkan fasilitas tersebut.

Hendaryono (2010) menyebutkan bahwa kondisi Rumah Susun Pekunden secara keseluruhan sudah tidak lagi memenuhi tujuan awal penyediaan rumah susun sederhana. Ketidaksesuaian ini dapat terlihat dari terdapatnya kerusakan bangunan, memburuknya kualitas lingkungan, serta ketidaktertiban penghuni, seperti adanya alih fungsi hunian secara tidak resmi, ketidakjelasan status sewa, pelanggaran pemanfaatan bangunan dan area bersama, minimnya upaya perawatan bangunan, serta tidak optimalnya layanan prasarana umum. Sehingga, secara kualitas, kondisi Rumah Susun Pekunden dinyatakan mengalami penurunan.

Pembaharuan kawasan perkotaan merupakan salah satu bentuk upaya peremajaan kota (*urban renewal*) yang ditetapkan sebagai strategi penataan ruang yang lebih baik. Hal ini tertuang pada Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Semarang Tahun 2011-2031. Pada peraturan terkait, disebutkan bahwa salah satu arah pengembangan kawasan permukiman pada wilayah dengan tingkat kepadatan tinggi di Kota Semarang adalah dengan meningkatkan kualitas hunian melalui pembangunan vertikal, seperti rumah susun dan/atau apartemen.

Sejalan dengan RTRW Kota Semarang tahun 2011-2031, serta sebagai solusi untuk mengatasi permasalahan fasilitas umum di Rusun Pekunden, maka diperlukanlah strategi perancangan berkelanjutan yang tidak hanya fokus pada aspek fisik bangunan, tetapi juga mempertimbangkan aspek sosial, ekonomi, dan ekologis. Pendekatan ini bertujuan untuk menciptakan lingkungan hunian yang layak, nyaman, dan berkelanjutan bagi penghuni. Dengan memperhatikan kebutuhan dan perilaku penghuni, perancangan berkelanjutan dapat mengembalikan fungsi fasilitas umum sesuai peruntukannya dan meningkatkan kualitas hidup penghuni secara keseluruhan.

1.2 Rumusan Masalah

- a. Bagaimana analisis spasial digunakan dalam mengidentifikasi penurunan kualitas dan alih fungsi fasilitas umum di Rusun Pekunden?
- b. Bagaimana prinsip arsitektur berkelanjutan dapat diterapkan untuk mengatasi isu penurunan kualitas dan alih fungsi fasilitas umum di Rusun Pekunden?
- c. Bagaimana perancangan yang efektif untuk fasilitas umum dalam kaidah arsitektur berkelanjutan di Rusun Pekunden?

1.3 Tujuan dan Sasaran

1.3.1 Tujuan

- a. Melakukan analisis spasial untuk mengevaluasi dan merumuskan strategi desain yang efektif untuk Rusun Pekunden
- b. Menerapkan prinsip-prinsip arsitektur berkelanjutan sebagai respons terhadap isu penurunan kualitas dan alih fungsi fasilitas umum di Rusun Pekunden
- c. Melakukan perancangan fasilitas umum yang mendukung keberlanjutan di Rusun Pekunden

1.3.2 Sasaran

- a. Menghasilkan pemetaan konfigurasi spasial fasilitas umum melalui metode *space syntax*
- b. Menyusun kriteria desain fasilitas umum yang sesuai dengan prinsip arsitektur berkelanjutan
- c. Melakukan perancangan fasilitas umum yang merespons karakteristik fisik dan non-fisik di Rusun Pekunden

1.4 Manfaat

1.4.1 Subyektif

Manfaat riset bagi penulis adalah sebagai sarana pengembangan kemampuan dalam mengkaji isu arsitektur terkait konfigurasi spasial dan prinsip arsitektur berkelanjutan, dalam rangka melakukan perancangan fasilitas umum di lingkungan rusun. Selain itu, manfaat lain dari penyusunan laporan riset secara

subyektif adalah penyajian judul Tesis sebagai persyaratan kelulusan di Program Studi S-2 Arsitektur, Departemen Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.

1.4.2 Obyektif

Manfaat penyusunan laporan riset ini berfokus pada peningkatan wawasan dalam bidang keilmuan arsitektur, khususnya terkait perancangan fasilitas umum yang berkelanjutan di lingkungan rumah susun. Selain itu, hasil dari riset ini dapat digunakan oleh pihak pengelola rusun atau pemerintah kota sebagai masukan dalam upaya revitalisasi fasilitas umum Rusun Pekunden secara spasial dan fungsional.

1.5 Ruang Lingkup

1.5.1 Ruang Lingkup Substansial

Ruang lingkup substansial terbatas pada pembahasan terkait perancangan fasilitas umum di Rusun Pekunden. Analisis dilakukan dengan teori arsitektur berkelanjutan, konfigurasi spasial, prinsip-prinsip hunian, serta psikologi lingkungan.

1.5.2 Ruang Lingkup Spasial

Ruang lingkup spasial terbatas pada kawasan Rusun Pekunden, Kota Semarang. Fokus kajian diarahkan pada area fasilitas umum di dalam kawasan rusun, seperti ruang komunal, Ruang Terbuka Hijau (RTH), area parkir, unit-unit pertokoan, masjid, fasilitas pendidikan, lapangan olahraga, serta Taman Pekunden. Unit hunian (sarusun) tidak menjadi objek utama dalam riset.

1.6 Keaslian Penelitian

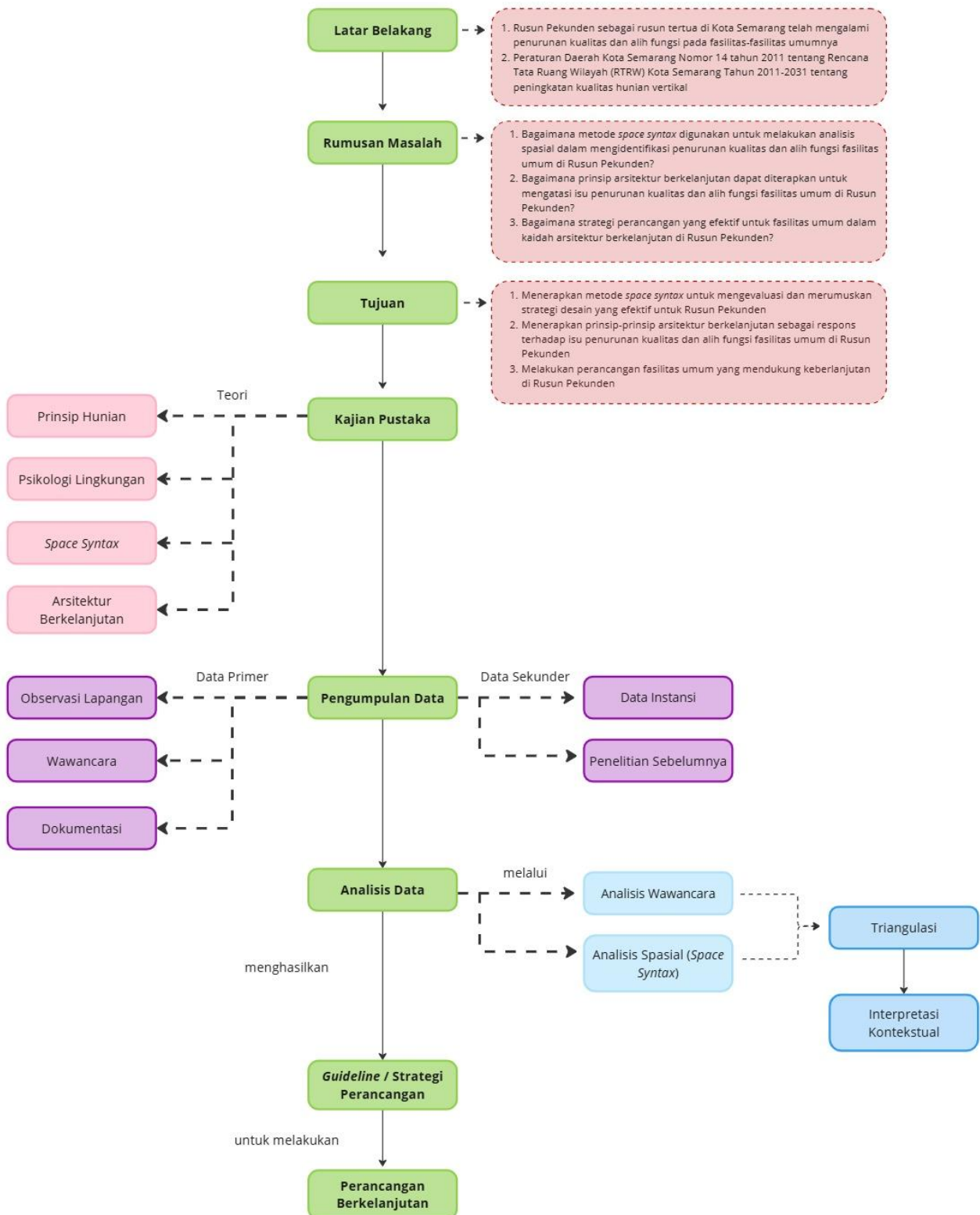
No.	Nama dan Tahun Penulisan	Judul Penelitian	Tujuan Penelitian	Hasil Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1.	Diovanni, A. P., & Sunarti, S. (2021).	Transformasi Perumahan pada Kawasan Rumah Susun Pekunden di Kota Semarang. <i>Jurnal Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Dan Kota)</i> , 10(2), 76–90.	Mengkaji bentuk transformasi hunian serta berbagai faktor sosio-ekonomi yang mempengaruhi kecenderungan penghuni dalam melakukan modifikasi ruang tinggal di Rusun Pekunden.	Perubahan yang terjadi di Rusun Pekunden tergolong dalam <i>minor transformation</i> , dengan rata-rata tingkat perubahan pada setiap aspek mencapai 18,15%. Transformasi tersebut terutama dipicu oleh dinamika perilaku penghuni dan sejumlah faktor sosio-ekonomi, termasuk jumlah anggota keluarga, tingkat pendapatan, lama tinggal penghuni, status kepemilikan, serta tipe unit hunian.	Menganalisis fungsi dan pemanfaatan ruang pada Rusun Pekunden.	Obyek yang menjadi fokus amatan berbeda, yaitu hunian dengan fasilitas umum.
2.	Nuzuluddin, Taufik Riza dan Muhammad	Pola Pemanfaatan Fasilitas Umum Rumah Susun Sewa Pekunden. <i>Sarga</i> :	Mengetahui ragam fasilitas dan pelaku aktivitas di Rumah Susun Pekunden.	Identifikasi secara umum terkait fasilitas dan pelaku aktivitas di kompleks Rumah Susun Pekunden.	Menilai pemanfaatan fasilitas umum di Rumah Susun Pekunden.	Terdapat sajian mengenai frekuensi dan tingkat pemanfaatan fasilitas umum, serta

	Bagus Amrullah. (2023).	<i>Journal of Architecture and Urbanism, Volume 17 No 1, Januari 2023.</i>				memberikan rekomendasi desain melalui metode <i>space syntax</i> .
3.	Saputra, Yoka Restra et al. (2023).	Transformasi Fungsi Ruang Sirkulasi pada Rumah Susun (Studi Kasus : Rumah Susun Pekunden Kota Semarang). <i>SINEKTIKA Jurnal Arsitektur, Vol. 20 No. 2, Juli 2023.</i>	Menganalisis perubahan pada ruang sirkulasi di Rumah Susun Pekunden Semarang serta mengidentifikasi faktor-faktor yang memicu terjadinya alih fungsi ruang tersebut.	Seluruh blok di Rumah Susun Pekunden mengalami alih fungsi pada area sirkulasi. Hal ini dipengaruhi oleh ketiadaan ruang komunal di setiap lantai serta keterbatasan kapasitas unit hunian yang dinilai terlalu kecil untuk menampung barang milik penghuni. Akibatnya, ruang sirkulasi pada lokasi amatan mengalami pergeseran fungsi dari perannya semula.	Mengidentifikasi fungsi ruang dan/atau sirkulasi pada Rumah Susun Pekunden.	Obyek yang menjadi fokus amatan berbeda, yaitu ruang sirkulasi dengan fasilitas umum.
4.	Widiananda, Alif Bagoes. (2018).	Peranan dan Pemanfaatan Ruang Publik pada Permukiman Kampung Vertikal Rusun Pekunden Kota Semarang. <i>Jurnal</i>	Mengetahui peran serta pemanfaatan dari ketersediaan ruang publik pada Rusun Pekunden yang digunakan untuk	Kehadiran Rusun Pekunden di kawasan permukiman pusat Kota Semarang membawa dampak positif bagi lingkungan sekitarnya. Keberadaan rusun ini	Terdapat sajian mengenai frekuensi dan tingkat pemanfaatan ruang publik dan/atau fasilitas umum di Rusun Pekunden.	Memberikan rekomendasi desain melalui metode <i>space syntax</i> .

		<i>Pembangunan Wilayah dan Kota, Vol. 14, No. 1, 2018, 1 – 16.</i>	berinteraksi oleh para penghuninya serta masyarakat sekitar.	berpotensi membentuk komunitas yang dinamis, karena terbentuknya komunitas yang ideal memerlukan rancangan ruang publik yang mampu memberikan keleluasaan bagi para penghuni untuk saling berinteraksi.		
5.	Wijayanti dan Edward Endrianto Pandelaki. (2014).	Kajian Fasilitas Umum Rumah Susun Pekunden yang Berorientasi kepada Kebutuhan Manula. <i>MODUL Vol. 14 No. 2</i> Juli-Desember 2014.	Menjabarkan aktivitas sehari-hari oleh penghuni manula atau lansia di Rusun Pekunden yang melibatkan fungsi ruang hunian.	Ditinjau dari fisik bangunannya, Rumah Susun Pekunden belum mampu menjadi hunian yang ramah bagi manula atau lansia. Namun demikian, desain koridor yang menerus dan bersambung antar blok massa bangunannya, memungkinkan manula dalam melakukan dan melihat kegiatan dengan lebih leluasa.	Analisis terhadap desain eksisting rusun untuk memberikan rekomendasi desain yang lebih baik ke depannya.	Melakukan pendekatan riset dan desain yang berbeda.

6.	Wiryait, Kariza Dewi dan Iwan Rudiarto. (2015).	Evaluasi Rumah Susun Pekunden Berdasarkan Kaidah Layak Huni dan Berkelanjutan. <i>RUANG Volume 1 Nomor 4, 2015, 241-250.</i>	Mengevaluasi Rusun Pekunden berdasarkan kaidah layak huni dan berkelanjutan.	Kondisi Rusun Pekunden saat ini tidak lagi layak huni dan berkelanjutan. Hal ini dapat diketahui dari aspek fisik di lingkungan rusun yang masih berada di bawah garis ideal, begitu pula dengan aspek sosial, ekonomi, serta <i>tenure security</i> .	Analisis terhadap desain eksisting rusun untuk memberikan rekomendasi desain yang lebih baik ke depannya.	Melakukan pendekatan riset dan desain yang berbeda.
7.	Sa'diyah, Alma Halimah et al. (2019).	Space Syntax sebagai Metode Perancangan Ruang pada Galeri Kreatif di Kota Surakarta. <i>Jurnal SENTHONG 2019 : 807-816.</i>	Meningkatkan pemahaman terhadap kualitas ruang melalui penerapan metode <i>space syntax</i> .	Konfigurasi ruang yang sesuai dengan prinsip konektivitas, integritas, dan <i>intelligibility</i> space syntax pada bangunan Galeri Kreatif di Kota Surakarta.	Menggunakan metode space syntax dalam pembentukan konfigurasi ruang.	Obyek penelitian adalah Rusun Pekunden Semarang.

1.7 Kerangka Pemikiran



Gambar 1. 1 Kerangka Pemikiran

Sumber : Analisis Penulis, 2024.

1.8 Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan pada laporan tesis ini meliputi :

BAB I. PENDAHULUAN

Pada BAB I membahas latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, manfaat, ruang lingkup, keaslian penelitian, kerangka pemikiran, serta sistematika pembahasan.

BAB II. KAJIAN PUSTAKA

BAB II berisi studi literatur terkait pengertian rumah susun, prinsip-prinsip hunian, pengertian fasilitas umum, teori ruang publik, teori psikologi lingkungan, teori *space syntax*, teori arsitektur berkelanjutan, keterkaitan antar teori, studi preseden, serta hipotesis penelitian.

BAB III. METODOLOGI PENELITIAN

BAB III berisi uraian mengenai pendekatan dan paradigma penelitian, jenis penelitian, lokasi penelitian, variabel penelitian, populasi dan sampel, teknik pengumpulan data, serta teknik analisis data.

BAB IV. GAMBARAN OBYEK PENELITIAN

Pada BAB IV ini, terdapat uraian mengenai gambaran umum Rusun Pekunden, kondisi eksisting di Rusun Pekunden, serta kondisi sosial-ekonomi penghuninya.

BAB V. ANALISIS DATA

Pada bagian ini, disajikan analisis tingkat pemanfaatan fasilitas umum, analisis spasial dengan *space syntax*, temuan penelitian, serta strategi-strategi dalam perancangan fasilitas umum di Rusun Pekunden.

BAB VI. HASIL PERANCANGAN

Pada bagian terakhir, yaitu Hasil Perancangan, disajikanlah data terkait tapak, analisis tapak, zonasi dan konfigurasi spasial di kawasan Rusun Pekunden, program ruang, pendekatan kelompok parkir, hubungan antar ruang, penerapan aspek berkelanjutan yang meliputi keberlanjutan ekonomi, sosial, dan ekologi, perbandingan desain dengan kondisi eksisting, visualisasi desain, serta skema utilitas.