

PERENCANAAN DAN PERANCANGAN KLASTER PERUMAHAN NGAMPIN, KEC. AMBARAWA, KAB. SEMARANG

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Topik Materi Kajian

Klaster Housing and Settlement Arsitektur merupakan salah satu jenis riset Tugas Akhir yang dipilih sebagai mata kuliah wajib pada Universitas Atma Jaya Yogyakarta Fakultas Teknik Program Studi Arsitektur, dimana judul pekerjaan yang ditetapkan yaitu Perencanaan dan Perancangan Klaster Perumahan Ngampin, Kecamatan Ambarawa, Jawa Tengah dengan Pendekatan Co-Housing.

1.2. Latar Belakang

1.2.1. Latar Belakang Pengadaan Proyek

Backlog Rumah adalah salah satu indikator yang digunakan oleh Pemerintah sebagaimana tertuang dalam Rencana Strategis (Renstra) maupun Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJMN) yang terkait bidang perumahan untuk mengukur jumlah kebutuhan rumah di Indonesia. Backlog rumah dapat diukur dari dua perspektif yaitu dari sisi kepenghunian maupun dari sisi kepemilikan. Pada data tahun 2015 pemerintah Indonesia dengan Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia memperkirakan kebutuhan rumah berdasar pada kepemilikannya mencapai 11,4 juta.



*Gambar 1.2-1 Pembangunan Rumah Upaya
Pemerintah Sumber : Bisnis.com*

Menurut Media dan Analisis Properti, pada tahun 2020 tercatat backlog perumahan di Indonesia masih berkisar 12,7 juta, jumlah itu dapat terus meningkat seiring dengan penambahan keluarga baru. (Sumber data: CNBC Indonesia & Knight Frank Indonesia), SUSENAS 2020. Kebutuhan bangunan hunian atau perumahan di Indonesia terus meningkat, walaupun pada tahun 2022 ketersediaan rumah terproyeksi meningkat sebesar 4%, namun backlog masih menjadi masalah dengan tingkat indeks suplai yang lebih rendah dari permintaan.

1.2.2. Latar Belakang Permasalahan

Menurut Badan Pusat Statistik Kabupaten Semarang khususnya di Kecamatan Ambarawa menyatakan bahwa pertumbuhan penduduk masyarakat yang berdomisili di Kecamatan Ambarawa berjumlah 63.101 jiwa dengan pertumbuhan rata-rata 395 jiwa pertahun.

Pemerintah terus berupaya mengatasi kekurangan tempat tinggal rakyat dengan program sejuta rumah, upaya pemerintah yang juga menjadi penopang angka pertumbuhan penduduk. Hal inilah yang menjadi fokus dipilihnya perancangan kawasan perumahan yang juga mendukung pengembangan usaha daerah setempat, mencakup tempat hunian dan fasilitas publik. Dengan semua kebutuhan dan persiapan yang akan dilakukan perancangan akan berfokus pada berbagai pertimbangan termasuk pemilihan site akan berada di sekitaran wilayah dengan dukungan alam yang baik dengan tetap memanfaatkan view

yang disuguhkan, pemenuhan indikator seperti syarat-syarat pembangunan, serta manfaat bagi kemajuan daerah dan masyarakat sekitar,

Kesalahan target pembeli, perumahan sering kali masuk dalam monopoli properti atau salah target pembeli, contohnya masyarakat golongan ekonomi menengah ke atas membeli rumah di perumahan dengan target pasar menengah bawah hal ini mungkin terjadi juga karena tidak tersedianya macam perumahan di daerah tertentu.

1.2.3. Gambaran Objek Perancangan

Wilayah Ngampin memiliki luas secara keseluruhan berkisar 258 Ha, dengan penggunaan lahan untuk area pemukiman kurang lebih sebesar 103 Ha, secara administratif terdiri dari 6 wilayah meliputi Glagah Ombo, Seneng, Lonjong, lingkungan Krajan, lingkungan Garung, dan lingkungan Ngampin Kulon, Kelurahan Ngampin menjadi pintu masuk area ambarawa daerah selatan menuju jalur pantai utara dilintasi jalan antar provinsi Yogyakarta-Semarang (Sumber data: Monografi Kelurahan Ngampin tahun 2004)

Kabupaten Semarang memiliki kebutuhan besar di bidang hunian, muncul dari pengembangan industri dan bertambahnya keluarga baru yang menetap di wilayah sekitar perindustrian dan usaha lainnya. Diantara daerah yang ada di Kabupaten Semarang, sektor properti menjadi salah satu fokus pengembangan, selain menjadi kebutuhan primer masyarakat sektor ini menjadi salah satu potensi yang dikembangkan untuk mengimbangi pertumbuhan penduduk di daerah, sekaligus menjadi salah satu indeks pertumbuhan ekonomi Kabupaten Semarang.

Klaster Perumahan sendiri digambarkan akan berlokasi di Ngampin, Kecamatan Ambarawa, Kabupaten Semarang, berada dekat dengan lingkungan pedesaan yang memiliki wilayah sedikit perbukitan dan masih asri, Kelurahan Ngampin juga adalah wilayah barat terluar

dari Kecamatan Ambarawa yang berada diantara dua wilayah industri Ungaran Kabupaten Semarang dan Secang Kabupaten Magelang yang memiliki keunikan masing-masing.

1.2.3.1. Pendekatan Desain

Pendekatan yang akan dilakukan pada perancangan Perumahan Klaster di Ngampin Kecamatan Ambarawa ini adalah dengan pendekatan Arsitektur Co-Housing. Pendekatan ini diharapkan dapat menyelesaikan secara maksimal permasalahan, ciri khas dari arsitektur maupun bangunan-bangunan setempat yang memunculkan hubungan antara keseharian masyarakat.

1.2.3.2. Penekanan Desain

Pada Kawasan klaster perumahan ini ditekankan pada perancangan tata ruang dalam maupun luar untuk mendukung aktivitas dan fasilitas utama daerah site dan meningkatkan perkembangan kegiatan masyarakat area tersebut.

1.3. Rumusan Masalah

Bagaimana perancangan Klaster Perumahan di Kelurahan Ngampin, Kecamatan Ambarawa, Kabupaten Semarang, yang didasarkan pemenuhan kebutuhan pokok papan melalui ruang yang kolaboratif sekaligus interaktif secara langsung melalui pendekatan Arsitektur konsep Co-housing.

1.4. Tujuan dan Sasaran

1.4.1. Tujuan

- a. Mendesain Klaster Perumahan Ngampin dengan pendekatan *Co-Housing*, dan fasilitas penunjang area Perumahan di wilayah Klaster Perumahan Ngampin.
- b. Mampu memberi dampak positif terhadap keadaan sosial dan ekonomi masyarakat sekitar dengan adanya area Klaster Hunian Ngampin, Kecamatan Ambarawa.

1.4.2. Sasaran

Diharapkan mampu merumuskan dan merancang konsep desain perencanaan dan perancangan arsitektur, Klaster Perumahan di Ngampin Kecamatan Ambarawa. Sasaran yang akan dilakukan untuk perancangan klaster perumahan di Kecamatan Ambarawa tengah ini adalah :

- a. Mengidentifikasi dokumen proyek perumahan yang digagas developer sekitar dan proyek studi penulis
- b. Mengidentifikasi mengenai Kawasan perumahan
- c. Mengidentifikasi mengenai kebutuhan perumahan dan desain perumahan yang cocok bagi lingkungan tertentu
- d. Melakukan tinjauan lokasi pada site perancangan
- e. Menganalisis pendekatan arsitektur *co-housing* dan tropis berkaitan dengan Kawasan perumahan
- f. Membuat konsep berdasarkan hasil analisis pengolahan tata ruang dan gagasan desain untuk membuat Kawasan perumahan.

1.5. Lingkup Studi

Lingkup pembahasan pada perencanaan dan perancangan klaster perumahan di Kelurahan Ngampin dalam proyek tugas akhir ini meliputi :

- A. Fasilitas-fasilitas penunjang yang dapat digunakan untuk pengembangan area Perumahan serta penunjang nilai-nilai budaya setempat.

- B. Mengoptimalkan Kluster Perumahan yang dapat menjadi tempat tinggal yang optimal dan memiliki karakteristik tersendiri di lingkup wilayah.

1.6. Metode Studi

1.6.1. Metode Pengumpulan Data Primer

1. Studi Observasi

Pengumpulan data primer dengan survei langsung pada lokasi yang menjadi kawasan rancangan perumahan ini serta proyek yang mempunyai fungsi pendukung yaitu fasilitas dalam komplek perumahan di sekitaran daerah tersebut maupun studi preseden serupa.

2. Wawancara

Proses ini akan dilakukan kepada contoh atau calon penghuni perumahan di wilayah Kecamatan Ambarawa tentang gambaran dan kebutuhan mengenai fasilitas hingga suasana sebuah Kawasan perumahan.

1.6.2. Metode Pengumpulan Data Sekunder

Pengumpulan data sekunder yaitu proses pengolahan dan pengumpulan data yang dilakukan dengan cara yang tidak langsung/eksklusif, melainkan berasal melalui sumber yang berhubungan seperti buku referensi, instansi dan internet yang mempunyai keterkaitan dengan topik pembahasan tentang Perumahan Rakyat Co-Housing. Ada pula beberapa data yang diperlukan dan dapat dicari dengan :

- Data dan berita dari Pemerintah Kabupaten Semarang yang terdiri dari Rencana Detail Tata Ruang Kota, peta wilayah, data umum, dan data-data lain yang diperlukan untuk kepentingan proses pembangunan proyek.
- Studi literatur mengenai Bangunan Perumahan Rakyat tentang berbagai standar yang diterapkan.
- Studi lewat media maya untuk melakukan komparasi

terhadap beberapa bangunan sejenis serta informasi lain yang berhubungan dengan pemrograman dan perancangan Perumahan.

1.6.3. Metode Penyusunan dan Analisa

Tahap Analisa

Merupakan tinjauan mengenai tipologi pada suatu bangunan, standar, kriteria dan syarat implementasi elemen desain yang baik yang mana akan diterapkan pada desain Klaster Perumahan Ngampin.

Tahap Sintesa

Sintesa data merupakan tahap lanjutan setelah melakukan analisis yang berguna menggabungkan hasil Analisa sehingga muncul sebuah poin atau kesimpulan yang dapat menjadi solusi permasalahan dasar dalam perancangan proyek Perumahan Ngampin Kecamatan Ambarawa Kabupaten Semarang.

Penyusunan Konsep

Setelah terpenuhinya data yang diperoleh di lapangan dengan data sintesa yang berisi Analisa studi maka selanjutnya akan disusun konsep awal perencanaan dan perancangan sebagai dasar proses mendesain.

1.7. Alur Pikir



1.8. Sistematika Penulisan

1.8.1. Bab I : Pendahuluan

Bagian pendahuluan berisi uraian untuk memperkenalkan materi tentang Landasan Teori dan Perancangan yang digunakan pada proyek perumahan ini. Pengenalan ini dibagi dalam beberapa sub-bab antara lain: latar belakang proyek, rumusan permasalahan, tujuan dan sasaran, lingkup pembahasan, manfaat dan sistematika penulisan.

1.8.2. Bab II : Tinjauan Hakikat Objek

Di bab ini ada beberapa kajian teori dengan beberapa hal yang berafiliasi dengan proyek yang dibahas, diantaranya: kajian teori tema desain dan kajian teori permasalahan secara umum. Dari tiap kajian tadi akan berisi uraian interpretasi dan penjelasan teori mengenai studi tersebut, dan penguraian studi preseden.

1.8.3. Bab III : Tinjauan Tapak

Bab ini berisi tinjauan umum proyek Perumahan seperti kondisi fisik wilayah tapak, potensi umum, dan potensi khusus yang ada di wilayah tersebut, serta gagasan perancangan. Selain itu juga dibahas mengenai identifikasi kebutuhan fungsional pengguna, teknologi, dan standar kriteria yang dipergunakan dapat menjadi bagian pembahasan untuk menentukan konsep dasar.

1.8.4. Bab IV : Tinjauan Pustaka dan Teoritikal

Bab ini berisi metode yang akan dipergunakan untuk melakukan proses analisis pembahasan. Bagian ini berisi metode penelusuran data yang valid dan bertanggung jawab sehingga dapat dipergunakan untuk menganalisis dan metode pembahasan baik perancangan maupun penelitian yang disusun secara runtut dan terstruktur sehingga menghasilkan prosedur perancangan.

1.8.5. Bab V : Analisis Perencanaan dan Perancangan

Bab ini berisi tentang penjelasan sistematika penulisan, alur pikir dan kerangka teoritis sebagai bahan untuk mendapatkan sebuah desain yang sangat baik dan memudahkan dalam menarik kesimpulan dan saran. Selain itu juga berisi uraian yang bersifat sintesis berdasarkan pada proses analisa yang telah dilakukan pada bab sebelumnya.

1.8.6. Bab VI : Konsep Perencanaan dan Perancangan

Bab ini berisi kesimpulan dari hasil analisis mengenai permasalahan serta solusi untuk menyelesaikan masalah tersebut serta

saran yang dapat diambil.

1.8.7. Referensi / Kepustakaan

Referensi penulisan yang diperoleh penyusun :

- a. Buku-buku yang berisi pokok bahasan terkait
- b. Jurnal penelitian tentang pokok bahasan terkait
- c. Media internet

1.8.8. Lampiran

