

PERANCANGAN TOWNHOUSE GUNUNGPATI DENGAN KONSEP *SMARTHOME*

SAFIRA ANINDITA*,
AGUNG BUDI SARDJONO, SUZANNA RATIH SARI

Departemen Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia

*safiraanindita@students.undip.ac.id

PENDAHULUAN

Perkembangan pembangunan mengalami peningkatan setiap tahunnya. Salah satu aspek pembangunan adalah pemenuhan kebutuhan papan bagi masyarakat. Pertumbuhan penduduk terus mengalami peningkatan yang sangat pesat. Hal tersebut tidak sebanding antara pengadaan pembangunan perumahan atau kawasan tempat tinggal dengan pertumbuhan penduduk yang mengalami peningkatan cukup tajam. Banyak masyarakat yang belum memiliki tempat tinggal dan banyak yang masih tinggal disatu rumah dengan lebih dari satu kepala keluarga yang mendiaminya. Dalam sebuah *website* Real Estate Indonesia, Wakil Ketua DPD REI Jawa Tengah, Dibo K Hidayat menyebutkan bahwa angka kekurangan (*backlog*) perumahan di Kota Semarang mencapai sekitar 50.000 unit di tahun 2017 sehingga kebutuhan hunian di Semarang tinggi.

Menurut uraian tersebut, disimpulkan bahwa di Kota Semarang kebutuhan akan hunian atau tempat tinggal meningkat setiap tahunnya. Sehingga tujuan dari perencanaan perumahan sebagai pemenuhan kebutuhan akan hunian atau tempat tinggal. Perencanaan perumahan ini dikategorikan dalam perumahan jenis Townhouse yang terletak di Kecamatan Gunungpati Kota Semarang. Pemilihan lokasi ini berdasarkan peruntukan lahan yang disebutkan bahwa Kecamatan Gunungpati menjadi kawasan perkembangan dari Kota Semarang yang menjadi kawasan permukiman.

KONSEP DAN TEORI PERANCANGAN

Menurut UU No. tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman, rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Rumah merupakan bagian yang utuh dari permukiman, dan bukan hasil fisik sekali jadi semata, melainkan suatu proses yang terus berkembang dan terkait dengan mobilitas sosial ekonomi penghuninya dalam suatu kurun waktu. Dalam UU No. 1 tahun 2011 tentang perumahan yaitu kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan, maupun pedesaan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Sebagai bentuk pengembangan kawasan perumahan, adapun perancangan perumahan ini mengusung jenis perumahan Townhouse dengan konsep *smarthome*. Townhouse adalah suatu kompleks hunian kecil, yang didalamnya berisi rumah-rumah yang dibangun secara berderet atau dinding bersamaan (*couple*). Dibangun dalam bentuk dan ukuran antar rumah yang seragam. Karakteristik Townhouse yaitu memiliki jumlah hunian sangat terbatas, 10 hingga 30 unit, sistem keamanan satu akses atau *one gate* system, dan memiliki desain yang eksklusif.

Seiring dengan perkembangan zaman, keadaan manusia pun berubah. Saat ini memang teknologi sudah sangat berkaitan erat dengan kehidupan manusia. Dengan kecanggihan teknologi, konsep perancangan Townhouse ialah *smarthome* yang merupakan sebuah tempat tinggal atau kediaman yang menghubungkan jaringan komunikasi dengan peralatan listrik yang dimungkinkan dapat dikontrol, dimonitor atau diakses dari jarak jauh. Identik dengan kecanggihan teknologi, implementasi konsep *smarthome* pada bangunan yaitu dengan konsep Arsitektur Modern yang merupakan wujud kemajuan terhadap teknologi konstruksi. Tujuan utamanya adalah memaksimalkan fungsi dengan menghindari banyaknya ornament dan dekorasi.

Pada Arsitektur Modern memiliki ciri-ciri sebagai berikut :

1. Penerapan garis vertikal dan horizontal, serta bentuk model bangunan kotak.
2. Penggunaan material modern dan tradisional, umumnya ekspos.
3. Penggunaan sistem cahaya alami dan jendela kaca dengan bukaan yang lebar.
4. Memaksimalkan fungsi ruangan.
5. Bentuk mengikuti fungsi bangunan.

Eksplorasi bentuk, zoning, dan massa adalah berdasarkan konsep yang telah disebutkan, analisis, serta menyesuaikan dengan lahan, peraturan setempat, dan estetika.

KAJIAN PERENCANAAN

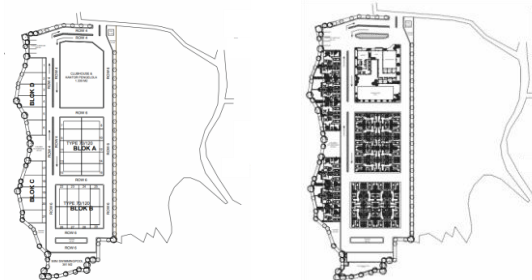
Perancangan Townhouse ini berlokasi di Jalan Ngrembel rt.001 rww.007, Kelurahan Gunungpati, Kecamatan Gunungpati, Kota Semarang. Berdasarkan Peta Rencana Pola Ruang Kecamatan Gunungpati, Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Semarang Bagian Wilayah Kota VIII tahun 1995-2005, Kecamatan Gunungpati merupakan kawasan perkembangan Kota Semarang dengan peruntukan lahan sebagai permukiman.



- Lokasi : Kelurahan Gunungpati, Kecamatan Gunungpati, Kota Semarang
- Luas Kawasan : 10.553 m² atau 1,5 Ha
- Batas-batas lahan Townhouse :
Utara : Lahan Kosong
Timur : Perumahan
Selatan : Lahan Kosong
Barat : Lahan Kosong
- KDB : 60%

Perancangan didasari dengan melakukan studi banding terhadap 3 Kawasan perumahan yaitu The Aryasatya, The Ariston Bellevue, dan Beranda Bali Mundu Townhouse. Dalam mewujudkan Perancangan Townhouse Gunungpati yang sesuai dengan standar hunian dilakukan kajian terhadap Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah No. 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana.

PENERAPAN PADA DESAIN



Blokplan Townhouse

Denah Blokplan

Karena merupakan sebuah Kawasan yang terdiri dari beberapa massa bangunan, maka konsep dalam penataan sirkulasi dengan menempatkan massa sesuai dengan zoning yang telah dianalisa. Massa bangunan pada Kawasan ini meliputi *Clubhouse*, Hunian, Ruang Hijau Terbuka (RTH), Masjid Komplek, dan Outdoor *Swimmingpool*. *Clubhouse* terletak dibagian Utara site dekat dengan *Main Entrance* karena bangunan ini memiliki fungsi selain sebagai fasilitas pelengkap dari Kawasan juga digunakan untuk umum atau *public*.



Tampak Belakang

Tampak Depan

Penerapan konsep Arsitektur Modern pada bentuk bangunan dengan model kotak, memaksimalkan fungsi dengan menghindari banyaknya ornament dan dekorasi. Pada konsep Arsitektur Tropis diterapkan pada bangunan dengan menggunakan atap miring. Sedangkan konsep *smarthome* pada sistem pengendalian hunian dengan menggunakan perangkat seperti pengaturan thermostat pada ruangan, pengaturan pada lampu, *curtain*, *CCTV*, *AC*, dan sebagainya. Penerapan lainnya ada pada lingkungan Kawasan yang menggunakan sistem keamanan (*CCTV*) lingkungan, lampu jalan dengan solar cell, dan sistem distribusi jaringan juga saluran yang berada dalam tanah (*underground*) sehingga lingkungan bebas dari kabel-kabel yang menggantung.



Main Entrance menggunakan gate otomatis dengan *Barrier Gate* yang dilengkapi *CCTV* dan *Card Access*. Terdapat satu pos keamanan untuk penjagaan lingkungan Kawasan.



Hunian dengan desain eksklusif dan salah satu karakteristik dari Townhouse yaitu hunian terdiri dari 2-3 lantai yang terdapat *carport* minimal untuk satu mobil.

KESIMPULAN

Perancangan Townhouse Gunungpati menerapkan 3 poin konsep, yaitu Arsitektur Modern sebagai perwujudan perkembangan zaman, Arsitektur Tropis sebagai perwujudan wilayah tropis dengan penerapan atap miring dan pemanfaatan material alami-modern, serta konsep *smarthome* dengan implementasi pada hunian yang terkontrol oleh perangkat atau rumah pintar juga lingkungan Kawasan yang tersistem dan termonitor. Dengan konsep tersebut diharapkan Townhouse ini tidak hanya digunakan sebagai pemenuhan kebutuhan namun juga sebagai perwujudan perkembangan zaman.

DAFTAR REFERENSI

- Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
Undang-Undang No 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman.
Departemen Pekerjaan Umum Tahun 1997 tentang Rencana Kawasan Perumahan Kota. Keman, Soedjajadi., 2005.
Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah No.403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat).

