

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

1.1.1 Latar Belakang Pengadaan Proyek

Pertumbuhan kawasan perkotaan di Indonesia meningkat pesat seiring perkembangan teknologi yang memperluas kegiatan ekonomi serta menciptakan peluang kerja baru. Dinamika ini mendorong mobilitas penduduk menuju kota-kota besar, termasuk Kota Semarang. Data Badan Pusat Statistik BPS Jawa Tengah (2020) mencatat sebanyak 65.288 penduduk melakukan perpindahan ke Kota Semarang, mengukuhkan peran kota ini sebagai salah satu pusat urbanisasi di wilayah tersebut. Laju urbanisasi yang tidak diimbangi dengan penyediaan lahan dan perumahan formal yang memadai berpotensi memicu berbagai persoalan perkotaan, termasuk munculnya kawasan berpenduduk padat dan permukiman kumuh (Harahap, 2013).

Pada tahun 2018, Perumahan dan Kawasan Permukiman (PKP) mencatat bahwa luas permukiman kumuh di Kota Semarang mencapai 120,91 hektare (Serutiningrum, 2021). Dari jumlah tersebut, 111,91 hektar berada di Kecamatan Semarang Utara merupakan kawasan yang didominasi masyarakat berpenghasilan rendah dengan kepadatan bangunan yang tinggi. Temuan ini menunjukkan bahwa tantangan pembangunan permukiman di Semarang tidak hanya terkait pemenuhan infrastruktur dasar makro kawasan, tetapi juga peningkatan kualitas ruang mikro serta dengan tetap memperhatikan kondisi ekonomi dan sosial masyarakat sekitar.

Fenomena kawasan kumuh ini tidak selalu identik dengan wilayah pinggiran. Dalam banyak kasus, kawasan tersebut justru muncul di pusat kota yang menjadi jantung aktivitas ekonomi dan sosial masyarakat, seperti kawasan Pasar Johar Semarang. Kampung-kampung tradisional di sekitar pasar, seperti Kampung Sumeneban, menunjukkan karakteristik permukiman padat dengan infrastruktur dasar terbatas dan kualitas lingkungan yang rentan terhadap degradasi hunian. Kondisi ini semakin kompleks karena kawasan Semarang Tengah, termasuk pasar Johar dan sekitarnya merupakan bagian dari Bagian Wilayah Kota (BWK) I yang berfungsi sebagai pusat perdagangan dan jasa (RTRW Kota Semarang 2011-2031). Kombinasi fungsi ekonomi yang intens dan kebutuhan hunian jangka pendek mendorong munculnya hunian informal, densifikasi rumah warga, gang sempit yang berperan ganda, serta berkurangnya ruang terbuka.

Struktur ruang Kampung Sumeneban memperlihatkan keterhubungan kuat antara bangunan Pondok Boro (hunian komunal), rumah-rumah warga yang saling berhimpitan, gang

sempit yang menjadi jalur utama aktivitas penghuni, serta ruang terbuka yang tersisa dalam jumlah terbatas. Kepadatan bangunan mengurangi masuknya cahaya dan udara ke rumah-rumah warga, gang berfungsi sebagai sirkulasi sekaligus ruang sosial, sementara ruang terbuka memainkan peran sebagai area aktivitas, resapan, dan tempat bernaung. Karakteristik fisik ini menjelaskan bahwa peningkatan kualitas hunian komunal seperti Pondok Boro dapat menjadi awal yang baik sebagai contoh hunian sehat, namun perbaikan ini tidak dapat berdiri sendiri. Intervensi perlu menjangkau empat elemen kawasan yaitu Pondok Boro sebagai obyek utama, elemen fasad rumah warga sebagai penentu kualitas penghawaan dan pencahayaan dalam rumah, gang sebagai pengatur alur ruang dan ventilasi kawasan, serta ruang terbuka yang berfungsi menjaga kesehatan lingkungan secara keseluruhan.

Program penanganan permukiman kumuh seperti KOTAKU selama ini berfokus pada peningkatan infrastruktur skala kawasan, namun belum menyentuh perbaikan tipologi hunian terutama hunian komunal secara arsitektural yang sebenarnya dapat menjadi solusi terbentuknya kantung-kantung kumuh kawasan. Keterbatasan ini membuka ruang untuk menghadirkan pendekatan revitalisasi berbasis desain mikro yang mampu menjawab kondisi fisik secara lebih kontekstual. Dengan menjadikan Pondok Boro sebagai pusat intervensi dan mengintegrasikannya dengan perbaikan fasad rumah warga, penataan gang, serta penguatan fungsi ruang terbuka, revitalisasi Kampung Sumeneban dapat menghadirkan lingkungan hunian yang lebih sehat, adaptif, dan berkelanjutan.

1.1.2 Latar Belakang Permasalahan

Kondisi kawasan Kampung Sumeneban langsung terkarakteristik akan permasalahan kumuh seperti pencahayaan alami, penghawaan alami, dan pola tata ruang. Kawasan ini terbentuk dari beberapa elemen arsitektural yaitu bangunan rumah atau gudang dan juga gang sebagai sirkulasi dan ruang sosial kawasan. Permasalahan yang dihadapi kawasan ini dapat diidentifikasi menjadi beberapa layer berdasarkan fungsi dan urgensi serta kapabilitas penulis dalam melakukan perancangan. *Layer* tersebut terdiri dari (A) Pondok Boro (B) Rumah Warga (C) Lorong atau Gang dalam *site*, dan (D) Ruang Terbuka Hijau. Berikut merupakan latar belakang permasalahan pada setiap layer elemen dalam kawasan Kampung Sumeneban:

A. Pondok Boro

PB sudah berdiri sejak tahun 1945 dan mengalami degradasi kualitas hunian seiring berjalannya waktu. Bangunan ini terletak di tengah permukiman padat Kampung Sumeneban, Semarang, yang memperburuk kondisi hunian. Ventilasi dan pencahayaan yang minim, sistem drainase yang buruk, serta kelembaban yang tinggi menjadi masalah utama bagi

kenyamanan dan kesehatan penghuni. Kondisi ini tidak memenuhi standar rumah sehat sebagaimana telah ditetapkan oleh Kementerian Kesehatan, yang menekankan sirkulasi udara, pencahayaan alami yang cukup, sanitasi, dan lingkungan yang bersih. Gambar 1.1.2-1 menunjukkan kondisi ruang dalam bangunan Pondok Boro yang memiliki pola ruang tidak tertata. Sedangkan Gambar 1.1.2-2 menggambarkan kondisi bangunan yang sangat minim dengan elemen bukaan sebagai elemen masuknya cahaya dan penghawaan dalam suatu bangunan. Permasalahan yang tidak ditangani akan menyebabkan penurunan kualitas hidup dan kesehatan penghuni, dengan resiko meningkatnya penyakit pernapasan, kulit, serta gangguan kesejahteraan fisik dan mental.



Gambar 1.1-1 Kondisi Interior Pondok Boro (Sumber : @Jaksellbanget on Instagram, 2024)



Gambar 1.1-2 Kondisi beberapa ruang di Pondok Boro (Sumber : Fika, 2024)

Kondisi struktur utama bangunan PB tergolong masih kuat, akan tetapi struktur tambahan (dalam konteks PB adalah struktur tambahan *mezzanine*) dan juga beberapa elemen bangunan seperti (jendela, pintu, dll.) sudah mengalami penurunan kualitas material.

PB banyak menggunakan material bekas yang tidak diolah atau disesuaikan standar fungsinya, sehingga menurunkan kualitas bangunan dan kebersihan lingkungan. Elemen material yang mulai lapuk dapat mempengaruhi kualitas udara dalam bangunan akibat partikel kecil dari material tersebut yang mulai rontok.

B. Rumah Warga

Rumah-rumah yang ada di kawasan ini berada dalam pola tata ruang yang padat dan tidak teratur. Lokasi rumah saling berhimpitan mengakibatkan ruang gerak cahaya dan angin dalam rumah sangat minim. Hal ini dapat dilihat melalui gambar yang diambil satelit *Google* melalui *Google Earth* (Gambar 1.1.2-3).



Gambar 1.1-3 Kepadatan kawasan campuran perdagangan dan jasa dan permukiman di Kampung Sumeneban
(Sumber : Penulis, 2025)

Jika dilihat dari satelit (Gambar 1.1-3), kawasan ini sangat padat sehingga sirkulasi bahkan tidak terlihat. Ketidaktersediaan ruang di antara massa bangunan menandakan absennya koridor ekologis kecil yang biasanya membantu sirkulasi udara dan pencahayaan alami di lingkungan permukiman padat. Hal ini menyebabkan tidak semua rumah dalam kawasan tersebut bisa mendapatkan aspek pencahayaan dan penghawaan alami yang optimal yang mengindikasikan bahwa rumah-rumah tersebut menjadi ruang yang tidak sehat. Kondisi demikian dapat dilihat pada Gambar 1.1.2-4 yang menunjukkan salah satu dari banyaknya rumah termasuk tidak sehat.



Gambar 1.1-4 Rumah yang berhimpitan satu sama lain (Sumber: Google Earth)

C. Lorong atau Gang

Karakteristik dari kawasan ini adalah pada bagian lorong atau gangnya. Lorong atau gang yang seharusnya menjadi tempat sirkulasi ini justru menjadi ruang-ruang yang digunakan secara ilegal dan menciptakan kesan kumuh karena penataannya yang tidak diolah dengan baik. Lorong-lorong pada Gambar 1.1.2-5 ini banyak yang beralih fungsi menjadi tempat bersosialisasi dengan terbangunnya gardu yang menutupi atau mengurangi sirkulasi. Selain itu gang menjadi tempat dimana banyak warga meletakkan barang-barang bekas (Gambar 1.1-6) dan sebagai tempat parkir kendaraan warga (Gambar 1.1-7). Kondisi-kondisi yang demikian membuat kawasan ini terlihat kumuh dan dapat berpotensi menjadi lingkungan yang tidak sehat.



Gambar 1.1-5 Perubahan fungsi gang di Jalan Inspeksi Kyai Damar menjadi ruang public yang tidak tertata (Sumber: Google Earth)



Gambar 1.1-6 Gang-gang digunakan untuk menyimpan barang-barang bekas (Sumber : Penulis, 2025)



Gambar 1.1-7 Gang digunakan sebagai tempat parkir warga sekitar (Sumber:Penulis, 2025)

D. Ruang Terbuka Hijau

Dalam Gambar 1.1.2-3 pada sub-bab sebelumnya, terlihat selain dari kepadatan permukiman, kawasan ini minim dengan adanya ruang terbuka hijau. Keberadaan RTH yang sangat jarang ditemukan ini memperburuk kawasan ini dari segi iklim mikro. Hal ini dapat terjadi karena kawasan yang tidak memiliki ruang terbuka hijau cukup cenderung memiliki suhu mikro kawasan yang tinggi.

Kondisi kawasan Kampung Sumeneban menunjukkan bahwa persoalan permukiman padat tidak dapat ditangani melalui perbaikan fisik bangunan secara terpisah. Ketidakteraturan struktur ruang, keterbatasan pencahayaan dan penghawaan, minimnya

ruang terbuka, serta lemahnya ruang interaksi sosial memperlihatkan bahwa tantangan utama bersifat kawasan, bukan hanya bangunan. Karena itu, intervensi perlu diarahkan pada pembenahan kualitas lingkungan secara menyeluruh yang meliputi optimalisasi tata ruang (dalam konteks ini penulis membatasi tata ruang dalam pada bangunan komnal Pondok Boro), peningkatan kualitas fasad hunian warga terkait pencahayaan dan ventilasi, penataan gang sebagai koridor sirkulasi sekaligus ruang sosial, serta penguatan fungsi ruang terbuka publik sebagai penyeimbang kawasan padat. Pendekatan ini membuka peluang untuk menghadirkan model revitalisasi kawasan yang lebih sehat, terhubung, dan berkelanjutan bagi permukiman padat di pusat kota Semarang.

1.2 RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana penerapan Prinsip Hunian Sehat dan *Material Reuse* dalam revitalisasi kawasan kampung sumeneban semarang sehingga menciptakan ruang kawasan sehat.

1.3 TUJUAN, SASARAN, DAN LINGKUP

1.3.1 Tujuan Perancangan

Adapula tujuan dari Revitalisasi Kampung Sumeneban Semarang Berbasis Prinsip Hunian Sehat dan *Material Reuse*, yaitu:

1. Merevitalisasi Kawasan Kampung Sumeneban dengan pendekatan arsitektur yang mampu meningkatkan kualitas lingkungan hunian dan kawasan melalui prinsip hunian sehat dan *material reuse*.
2. Menghadirkan konsep Gerbang Kawasan yang tidak hanya memperbaiki citra kumuh, tetapi juga menciptakan identitas kawasan yang *representative*, sehat, inklusif, berkelanjutan, dan inspiratif bagi penataan kawasan serupa.

1.3.2 Sasaran Perancangan

Adapun sasaran dari Revitalisasi Kampung Sumeneban Semarang Berbasis Prinsip Hunian Sehat dan *Material Reuse*, yaitu:

1. Mengoptimalkan kualitas hunian dan ruang kawasan melalui peningkatan kenyamanan pengguna berbasis prinsip hunian sehat, khususnya pencahayaan alami dan penghawaan alami
2. Merumuskan strategi penerapan prinsip *material reuse* pada perancangan yang sesuai dengan kondisi sosial-ekonomi masyarakat setempat, sehingga efisien secara biaya sekaligus mendukung keberlanjutan lingkungan.

3. Menghasilkan rancangan ulang kawasan Kampung Sumeneban sebagai usaha dalam memberikan transformasi positif dari kawasan kumuh menuju lingkungan yang lebih sehat, inklusif, berkelanjutan, dan inspiratif bagi penataan kawasan serupa.

1.3.3 Lingkup Perancangan

A. Lingkup Substansial

Adapun Revitalisasi Kampung Sumeneban Semarang ini membahas ruang lingkup usaha revitalisasi Kampung Sumeneban berbasis prinsip Hunian Sehat (berfokus pada penyelesaian masalah penghawaan dan pencahayaan alami) dan *material reuse*.

B. Lingkup Spasial

Bagian-bagian Kawasan Kampung Sumeneban Semarang yang meliputi area atau bangunan:

1. Pondok Boro: Sebagai obyek eksisting, difokuskan pada peningkatan kualitas hunian komunal melalui perbaikan tata ruang, penghawaan, pencahayaan, sanitasi, serta pendekatan material reuse.
2. Rumah Warga: Sebagai obyek kawasan, dibahas pada aspek fasad terkait peningkatan akses cahaya dan ventilasi guna mendukung kualitas lingkungan hunian secara keseluruhan.
3. Lorong atau Gang: Sebagai obyek kawasan, dianalisis dari segi keteraturan tata ruang, kualitas pencahayaan, dan aliran udara yang berpengaruh langsung terhadap kesehatan dan kenyamanan kawasan.
4. Ruang Terbuka Hijau: Sebagai obyek pendukung kawasan, difokuskan pada optimalisasi fungsi ekologis dan sosialnya untuk memperkuat kualitas lingkungan dan menyediakan ruang bersama yang layak.

C. Lingkup Temporal

Revitalisasi Kampung Sumeneban Semarang ini diharapkan dapat menjadi penyelesaian terkait kawasan kumuh dan tidak sehat serta tetap memberikan akses ruang tinggal yang sesuai dengan keadaan ekonomi dan sosial masyarakat setempat selama kurang lebih 10 tahun kedepan.

1.4 SISTEMATIKA PENULISAN

1.4.1 BAB I Pendahuluan

Pada BAB I akan membahas Latar Belakang Pengadaan Proyek dan Permasalahan Desain, diikuti Tujuan dan Sasaran, Sistematika Penulisan, serta Kerangka Berpikir.

1.4.2 BAB II Tinjauan Pustaka

Pada BAB II akan membahas mengenai pembahasan teoritis terhadap pendekatan dan pengetahuan umum mengenai objek proyek, serta studi preseden terkait proyek dengan kasus serupa.

1.4.3 BAB III Tinjauan Obyek

Pada BAB III akan membahas Tinjauan Umum Proyek termasuk tapak yang akan digunakan, dan juga lokasi tapak secara detail.

1.4.4 BAB IV Analisis Desain

Pada BAB IV akan membahas analisis perancangan demi menciptakan guideline rancangan.

1.4.5 BAB V Konsep Perancangan

Pada BAB V akan membahas konsep perancangan yang diajukan oleh penulis serta didukung oleh justifikasi rasional oleh penulis.

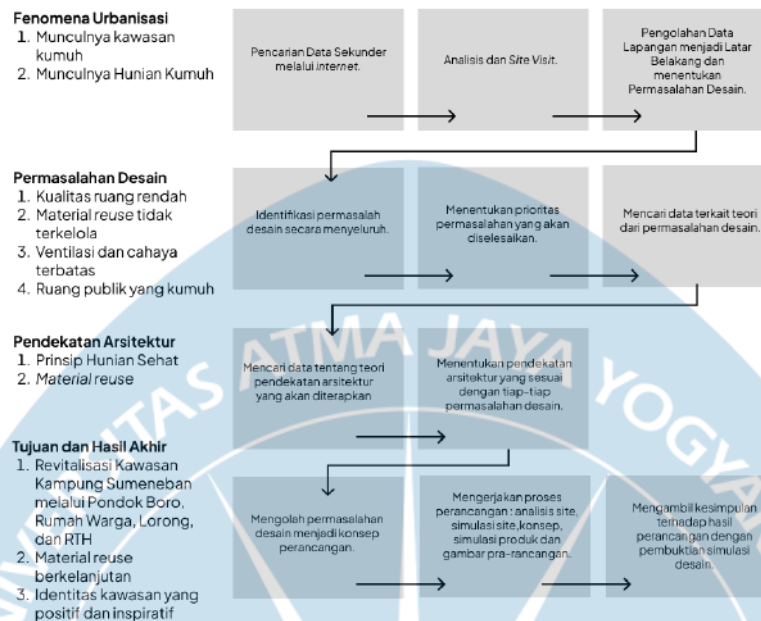
1.4.6 Daftar Pustaka

Pada BAB VI akan dilampirkan sumber data teori penulisan pada proposal perancangan.

1.4.7 Lampiran

Berisi sejumlah lampiran yang sekiranya diperlukan atau krusial terhadap pengadaan proyek.

1.5 KERANGKA BERPIKIR



Gambar 1.5-1 Kerangka Berpikir (Sumber: Penulis, 2025)

Gambar 1.5-1 menunjukkan tahapan alur kerangka berpikir penulis dalam menyelesaikan perancangan. Kerangka berpikir ini tidak hanya memetakan tahapan perancangan, tetapi juga berfungsi sebagai panduan untuk penulis tetap konsisten pada arah awal perancangan, sehingga setiap keputusan desain yang diambil tetap terhubung dengan tujuan utama.