



## **PENANGANAN KAWASAN KUMUH MELALUI REDEVELOPMENT HUNIAN VERTIKAL DI KOTA SEMARANG**

**Dinar Binta Usfuroh<sup>1\*</sup>, Suko Istijanto<sup>2</sup>, Andarita Rolalisasi<sup>3</sup>**

Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya<sup>1,2,3</sup>

E-mail: [1442000064@surel.untag-sby.ac.id](mailto:1442000064@surel.untag-sby.ac.id)<sup>1</sup>,

[suko@untag-sby.ac.id](mailto:suko@untag-sby.ac.id)<sup>2</sup>, [rolalisasi@untag-sby.ac.id](mailto:rolalisasi@untag-sby.ac.id)<sup>3</sup>

### **Abstract**

*A city with the largest population is Semarang City. From this incident, the need for land for urban settlements is increasing, resulting in relatively high land values and not all residents can afford to buy land with high land values. As a result, people prefer to live in areas that have low land values, resulting in slums due to a decline in settlement quality. The level of slums in this area determines how government programs to improve the quality of settlements in Semarang City are implemented. According to the government's plan, the redevelopment of Tambak Lorok settlement is a solution to the decline in land area on the north coast that results in a decline in settlement quality. An exploratory research approach was taken in this study to identify problems or subjects that require additional research. This study's objective is how to handle the problem of declining settlement quality with the rearrangement of vertical housing in the Tambak Lorok area of Semarang.*

**Keyword:** Redevelopment, Settlement, Tambak Lorok

### **Abstrak**

Salah satu kota dengan populasi penduduk yang cukup padat yaitu Kota Semarang. Dari kejadian tersebut, kebutuhan lahan untuk permukiman di perkotaan semakin meningkat, sehingga mengakibatkan nilai tanah yang relatif tinggi dan tidak semua penduduk mampu membeli tanah dengan nilai tanah yang tinggi. Akibatnya masyarakat lebih memilih untuk tinggal di kawasan yang memiliki nilai lahan yang rendah, dan menimbulkan permukiman kumuh akibat penurunan kualitas permukiman. Tingkat kekumuhan di wilayah ini menentukan bagaimana program pemerintah untuk meningkatkan kualitas permukiman di Kota Semarang diimplementasikan. Menurut rencana pemerintah, pembangunan kembali permukiman Tambak Lorok merupakan solusi dari penurunan luas lahan di pesisir utara yang berakibat penurunan kualitas permukiman. Pendekatan penelitian eksploratif dilakukan dalam penelitian ini untuk mengidentifikasi masalah atau subjek yang memerlukan investigasi lebih lanjut. Tujuan dari penelitian ini adalah cara penanganan masalah menurunnya kualitas permukiman dengan adanya penataan kembali dengan hunian vertikal di kawasan Tambak Lorok Semarang.

**Kunci:** Permukiman, Redevelopment, Tambak Lorok

### **Info Artikel :**

Diterima; 2024-03-01

Revisi; 2024-03-12

Disetujui; 2024-03-14

## **PENDAHULUAN**

Pada Provinsi Jawa Tengah bagian pesisir utara merupakan Kota Semarang yang menjadi ibu kota provinsi ini. Salah satu pusat kegiatan di Jawa Tengah adalah kota ini. pelabuhannya mempengaruhi perdagangan lokal dan perekonomian wilayah tersebut. Kota Semarang berada pada titik koordinat Lintang: 6° 50' hingga 7° 10' Selatan; Bujur: 109° 35' sampai 110° 50' BT. Bersama adanya pelabuhan tersebut kedudukan lokasi kota semarang menjadi strategis karena menjadi jalur per ekonomian, dari aspek lain juga memiliki sejarah yang terlihat pada bangunan-bangunan bersejarah yang sangat menarik. Pemerintah daerah mendorong terus

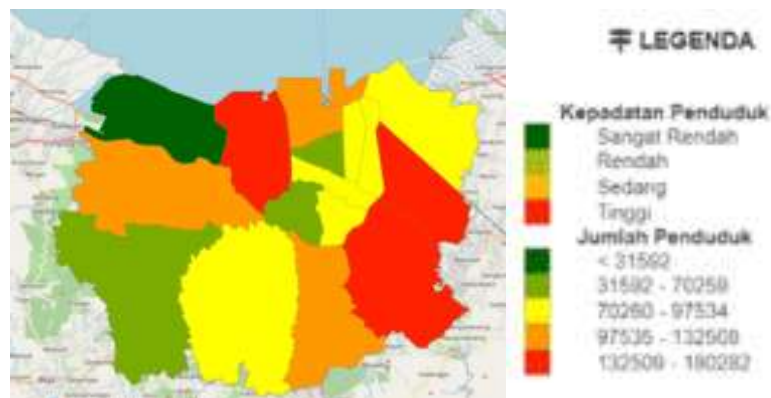
pertumbuhan perekonomian Kota Semarang dengan inisiatif pembangunan infrastruktur, terutama pada industri dan promosi pariwisata yang ada di Kota Semarang. Dengan adanya dukungan dari berbagai sektor maka pertumbuhan penduduk pada Kota Semarang mengalami peningkatan pada setiap tahunnya. Adanya permintaan karena jumlah penduduk yang terus meningkat untuk lahan hunian juga bertambah. Namun pada kehidupan yang sebenarnya terjadi, ada sebagian individu tidak memiliki kemampuan untuk membeli tanah pada wilayah perkotaan karena nilai jual tanah yang relatif mahal. Sehingga mengakibatkan mereka membangun hunian pada lahan yang nilai jual tanah yang murah. Dari kejadian tersebut maka terjadilah penurunan kualitas lingkungan hidup karena kepadatan penduduk. Pembangunan kampung vertikal merupakan upaya yang akan dilakukan pemerintah dalam program perbaikan lingkungan dan menyediakan fasilitas sarana prasarana yang dibutuhkan oleh warga dalam aktivitas sehari-hari.

## METODE PENELITIAN

Metode penelitian eksploratif digunakan dalam penelitian ini untuk mengidentifikasi masalah atau subjek yang memerlukan investigasi lebih lanjut. Penelitian ini termasuk dalam kategori penelitian eksploratif dan penelitian deskriptif. Gambaran umum dari sebuah masalah penelitian yang akan diteliti lebih lanjut nantinya adalah tujuan dari penelitian eksploratori, yaitu penelitian pendahuluan. (Morison, 2014 halaman 35). Tujuan dari penggunaan metode ini untuk memperoleh pengetahuan yang bisa menghasilkan ide baru juga alternatif solusi baru untuk penyelesaian isu yang ada.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Kawasan Tambak Lorok terletak di Kecamatan Tanjung Mas, Semarang Utara. Lokasi Tambak Lorok dekat dengan pantai di Semarang. Wilayah ini terletak di tepian Sungai Kanal Banjir Timur dan Barat. Peta RDTR menggambarkan distribusi penduduk Kelurahan Tambak Lorok sebagai berikut:



**Gambar 1.** Peta RDTR Kota Semarang

Karena padatnya populasi di daerah tersebut, banjir rob dan penurunan tanah terjadi sembilan hingga sepuluh sentimeter setiap tahunnya. Akibatnya, kualitas lingkungan di daerah ini menurun karena beberapa rumah yang tidak memenuhi standar bangunan. Terdapat sampah di saluran irigasi dan gambaran kepadatan pemukiman yang kumuh di lingkungan tambak lorok ini. Karena padatnya populasi di daerah tersebut, banjir rob dan penurunan tanah terjadi sembilan hingga sepuluh sentimeter setiap tahunnya. Akibatnya, kualitas lingkungan di daerah ini menurun karena beberapa rumah yang tidak memenuhi standar bangunan. Terdapat sampah di saluran irigasi dan gambaran kepadatan pemukiman yang kumuh di lingkungan tambak lorok ini.



**Gambar 2.** Peta tambak lorok

Lahan Tambak Lorok dibagi menjadi beberapa bagian: 32,4 hektar diperuntukkan bagi rumah, 3,2 hektar diperuntukkan bagi pelabuhan, 11,2 hektar diperuntukkan bagi tambak, dan 46,8 hektar diperuntukkan bagi keperluan lain. Dalam hal ini, setiap rumah dihuni oleh tiga atau empat orang, dengan total populasi 11.106 orang yang tersebar di sekitar 3.583 keluarga. Selain itu, kawasan kumuh seluas 37,63 hektar diidentifikasi di wilayah Tambak Lorok melalui peraturan daerah nomor 050/801/2014 Kota Semarang. Meskipun demikian, pada tahun 2021 dilaporkan bahwa luas kawasan kumuh berkurang menjadi 17,34 hektar dari 20,29 hektar sebagai hasil dari implementasi Perwali No. 050/275 tahun 2021. Meskipun Tambak Lorok hanya memiliki 362 rumah permanen - atau 19% dari seluruh rumah permanen di wilayah tersebut - lebih dari setengahnya adalah rumah semi permanen (36%) dan non permanen (45%). Akibatnya, persediaan perumahan di kawasan ini sangat beragam, yang mencerminkan keragaman jenis dan struktur rumah yang ditemukan di sana. Pola perumahan ini menggambarkan pertumbuhan dan peluang perencanaan tata ruang Tambak Lorok serta kendala-kendala yang dihadapi, yang membutuhkan pertimbangan atas kebutuhan dan kondisi masyarakat yang beragam di wilayah tersebut. Diketahui bahwa terdapat 1908 suatu bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal, yaitu signifikan mempengaruhi kesan kumuh di permukiman ini. Berdasarkan data pemerintah perumahan dan kawasan permukiman Kota Semarang terdapat 238 rumah tidak layak huni dari 1908 unit rumah warga. Yang tersebar pada kawasan sebagai berikut :

**Tabel 1.** Jumlah RTLH Tambak lorok

| RW           | Jumlah RTLH | Jumlah Penduduk RTLH |
|--------------|-------------|----------------------|
| 12           | 28          | 273                  |
| 13           | 60          | 182                  |
| 14           | 71          | 297                  |
| 15           | 59          | 481                  |
| 16           | 20          | 675                  |
| <b>Total</b> | 238         | 1908                 |

Tersebaranya rumah tidak layak huni di 5 RW di Tambak Lorok memberikan pengaruh besar terhadap penurunan kualitas permukiman di wilayah tersebut. Rumah yang tidak layak huni dapat membuat lingkungan permukiman menjadi berbahaya dan tidak sehat, sehingga berdampak pada kesejahteraan dan kondisi sosial masyarakat. Untuk mengatasi masalah ini, pemerintah daerah mengembangkan rencana tahun

2022–2026 yang bertujuan untuk menghentikan dan meningkatkan kualitas permukiman kumuh dan permukiman kumuh.

Pembangunan kembali kawasan dan Tambak Lorok, yang juga termasuk dalam wilayah Kelurahan Tanjung Emas, adalah salah satu inisiatif pemerintah dalam rencana tersebut yang didasarkan pada ide peremajaan permukiman. Rencana ini dibuat sesuai dengan kebijakan Walikota, yang menunjukkan dedikasi pemerintah untuk meningkatkan kualitas hidup penduduk Tambak Lorok dengan mengupayakan peningkatan kualitas lingkungan perumahan dan infrastruktur yang sesuai dengan prinsip-prinsip pembangunan kota yang berkelanjutan.

"Interaksi Tanpa Batas" mengacu pada upaya untuk menciptakan lingkungan hunian yang memfasilitasi interaksi tanpa batas antara penghuni, infrastruktur, dan lingkungan sekitar dan merupakan konsep di balik tata letak permukiman di Tambak Lorok. Ruang terbuka dan fasilitas bersama yang mendorong kolaborasi dan berbagi ide di antara warga merupakan hasil dari pengintegrasian konsep ini ke dalam perencanaan permukiman. Permukiman yang dinamis dan nyaman bagi warganya dapat diciptakan dengan menyediakan tempat yang dapat disesuaikan dengan kebutuhan mereka. Hal ini akan mendorong kolaborasi dan berbagi ide di dalam komunitas Tambak Lorok.

### Konsep Zoning



Gambar 3. Konsep zoning

### Regulasi Peraturan Lokasi

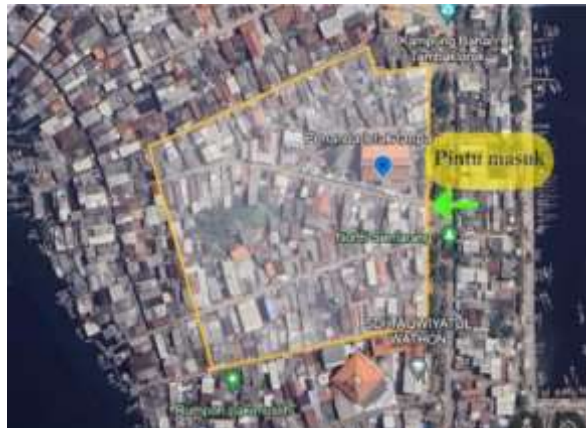
Peraturan yang ditetapkan sebagai acuan untuk penggunaan tata guna lahan dalam Kota Semarang. Tambak lorok dalam regulasi pemerintah adalah kawasan perumahan kepadatan tinggi yang lahanya memiliki fungsi utama sebagai hunian. Kawasan ini memiliki zona pada R1.

- KDB = 80
- KLB = 2,4

Tinggi bangunan yang diizinkan untuk di bangun yaitu 3 lantai . kemudian maksimal tinggi yang diizinkan 150 m. Luas lahan eksisting yang akan dijadikan lokasi penataan permukiman sebesar 2,8 hektar dengan peraturan:

- KDB = 80% x luas lahan  
= 2,24 Hektar
- KLB = 2,4 x 28000 m  
= 67.200 m<sup>2</sup>
- KDH = 20% x 28000  
= 5600 m<sup>2</sup>
- GSB = 10 m
- Tinggi bangunan = maksimal 150 m

## Konsep Entrance



Gambar 4. Penentuan akses *entrance* pada tapak

## Konsep Sirkulasi Tapak








Dalam ilmu arsitektur, sirkulasi memiliki peran yang signifikan dalam bagaimana para pelaku terlibat dalam interaksi dan aktivitas sosial. Sirkulasi akan mendukung semua aktivitas masyarakat jika mudah diakses. Ciri-ciri berikut ini merupakan indikasi dari pola sirkulasi radial: memiliki pusat ruang, berkembang ke segala arah, bersirkulasi dengan cepat, membutuhkan area tapak yang luas, dan hubungan antar ruang yang cukup intim. Jalur linier dengan pola radial, seperti menyebar dari satu titik ke titik lain atau berpusat pada satu titik, dimulai dan berakhir pada posisi yang sama. (Halaman 266 dari buku F.D.K. Ching tahun 1996 tentang bentuk, ruang, dan tatanan arsitektur)

## Konsep Vegetasi Tapak

Perencanaan ide vegetasi sangat penting dalam hal pemanfaatan ruang terbuka. Untuk membangun lingkungan yang hidup dan berkelanjutan, dan sehat karena desain permukiman yang lebih baik membutuhkan perencanaan yang lebih efisien. Jenis tanaman berikut ini akan ditanam di area tersebut karena jenis tanah aluvial memiliki daya serap air yang kuat:

Tabel 1. Jenis-jenis vegetasi

| Nama vegetasi  | Gambar |
|----------------|--------|
| Bunga begonia  |        |
| Bunga Matahari |        |

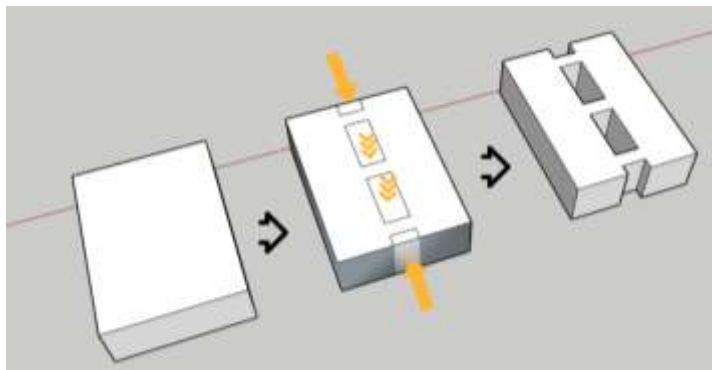
|                     |  |  |
|---------------------|--|--|
| Bunga bougenvil     |    |  |
| Pucuk merah         |    |  |
| Air Mata Pengantin  |    |  |
| Pohon mangga        |   |  |
| Pohon jambu darsono |  |  |
| Pohon alpukad       |  |  |
| Pohon tabebuya      |  |  |

---

Pohon rambutan

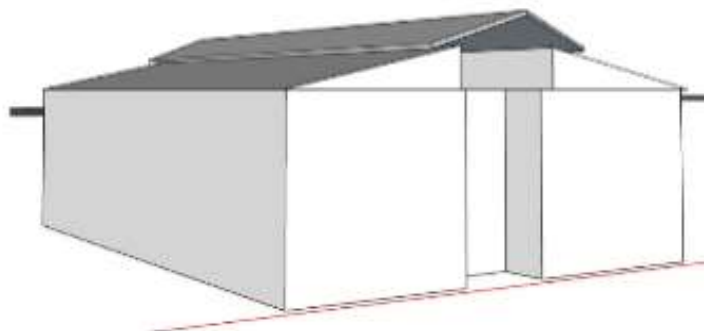


## Ide bentuk



**Gambar 5.** Konsep ide bentuk massa bangunan

Ide bentuk berasal dari bentuk geometri kemudian mengalami pengurangan bentuk yang akan di fungsikan sebagai selasar untuk interaksi.



**Gambar 6.** Hasil transformasi ide bentuk massa bangunan

## Site Plan



**Gambar 7.** Site plan kawasan hunian

## Prespektif Kawasan



Gambar 8. Perspektif kawasan hunian

## KESIMPULAN DAN SARAN

Masalah penurunan kualitas lingkungan di kawasan pemukiman merupakan hal yang umum terjadi di kota-kota padat penduduk. Kejadian ini melahirkan masalah yang perlu segera ditangani oleh pemerintah untuk menangani *redevelopment* atau pemukiman kembali dan meningkatkan standar hidup di daerah pemukiman. Hal ini merupakan upaya untuk membangun lingkungan yang berkelanjutan, sehat dan menyediakan sarana dan prasarana yang memadai, seperti yang terjadi di kawasan Tambak Lorok Semarang dalam hal penanganan pembangunan kembali.

## DAFTAR PUSTAKA

- Pemerintah Kota Semarang. (2023). Peraturan Walikota Semarang Nomor 19 Tahun 2023 tentang Rencana Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Pemukiman Kumuh Tahun 2022-2026. <https://jdih.semarangkota.go.id/dokumen/view/peraturan-walikota-semarang-nomor-19-tahun-2023-tentang-rencana-pencegahan-dan-peningkatan-kualitas-perumahan-kumuh-dan-pemukiman-kumuh-tahun-2022-2026-1467>
- Badan Standardisasi Nasional. (2004). Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan (SNI 03-1733-2004). Diakses dari <https://www.nawasis.org/portal/digilib/read/sni-03-1733-2004-tata-cara-perencanaan-lingkungan-perumahan-di-perkotaan/51450>
- Pemerintah Kota Semarang. (2021). Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kota Semarang 2021-2026 <https://ppid.semarangkota.go.id/rencana-pembangunan-jangka-menengah-daerah-rpjmd-kota-semarang-2021-2026/>
- J ARIFFIN - 2023 transformasi lingkungan permukiman di desa tambak lorok semarang <http://repository.unika.ac.id/id/eprint/31750>
- Penataan permukiman nelayan tambak lorok semarang 2001 [http://eprints.undip.ac.id/21600/1/PENATAAN\\_PEMUKIMAN\\_NELAYAN\\_TAMBAK\\_LOROK\\_SMG.pdf](http://eprints.undip.ac.id/21600/1/PENATAAN_PEMUKIMAN_NELAYAN_TAMBAK_LOROK_SMG.pdf)
- Dhea (2022) hubungan rumah tidak layak huni dengan infeksi covid 19 di permukiman nelayan tambak lorok kota semarang
- P. Dewi, S. Sunarti(2019) keberadaan permukiman kumuh tambak lorok kota semarang terhadap pengembangan kampung wisata bahari
- Dinas Penataan Ruang Kota Semarang <https://distaru.semarangkota.go.id/semarang/index.php?webgis=tataruang>
- Mayitha,Santi(2016) Analisa Pola Sirkulasi Pengunjung Pada Celebrity Fitness Trsastudio Mall Bandung <https://journals.telkomuniversity.ac.id/idealog/article/view/1228/786>
- Rencana pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh tahun 2022-2026 <https://jdih.semarangkota.go.id/dokumen/view/peraturan-walikota-semarang->

nomor-19-tahun-2023-tentang-rencana-pencegahan-dan-peningkatan-kualitas-perumahan-kumuh-dan-pemukiman-kumuh-tahun-2022-2026-1467  
Yeni Yuniarti(2016) Analisa faktor-faktor yang mempegaruhi minat penggunaan media sosial dalam berwirausaha dengan menggunakan decompostion theory of planned behavior (DTPB) <http://repository.upi.edu/25735/>