

TUGAS AKHIR

**DASAR PROGRAM PERENCANAAN DAN
PERANCANGAN ARSITEKTUR
(DP3A)**

**PEMBANGUNAN PERMUKIMAN KELAS MENENGAH KE BAWAH
DI KOTA KLATEN**



**Diajukan sebagai Pelengkap dan Syarat guna Mencapai
Gelar Sarjana Teknik Arsitektur
Universitas Muhammadiyah Surakarta**

Disusun oleh :

NAMA : BUDIHARJO

NIM : D300 010 007

**PROGRAM STUDI ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

2011

LEMBAR PERSETUJUAN

Tugas Akhir
Jurusan Teknik Arsitektur
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Judul : Pembangunan Permukiman Kelas Menengah ke Bawah di Kota Klaten

Penyusun : Budiharjo

Nim : D300 010 007

Disetujui untuk Disampaikan di Hadapan
Dewan Penguji Tugas Akhir
Jurusan Teknik Arsitektur Fakultas Teknik
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Surakarta, Agustus 2011
Pembimbing I

(Ir. Nurhasan, MT)

Surakarta, Agustus 2011
Pembimbing II

(Ir. Qomarun, MM)

LEMBAR PENILAIAN

Tugas Akhir

Jurusan Teknik Arsitektur

Universitas Muhammadiyah Surakarta

**Judul : PEMBANGUNAN PERMUKIMAN KELAS MENENGAH
ke BAWAH di KOTA KLATEN**

Penyusun : Budiharjo

Nim : D300 010 007

Telah Melalui Tahap Pengujian di Hadapan Dosen Penguji

Dan Dinyatakan.....

Dengan Nilai Angkaatau Nilai Huruf.....

Surakarta, Agustus 2011

Pembimbing I Ir. Nurhasan, MT (.....)

Pembimbing II Ir. Qomarun, MM (.....)

Penguji I Suryaning Setyowati, ST, MT (.....)

Penguji II Ronim Azizah, ST, MT (.....)

Mengetahui :

Dekan Fakultas Teknik

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Ketua Jurusan Teknik Arsitektur

Universitas Muhammadiyah Surakarta

(Ir. Agus Riyanto, MT)

(Dr. Ir. Dhani Mutiari, MT)

MOTTO

” Allah, Maha Penenang Segala Hati ”

(*Q.S. XL VIII : IV*)

“ Allah akan menginginkan orang – orang yang beriman di antaramu dan orang – orang yang diberi ilmu pengetahuan beberapa derajat “

(*Q.S Mujadilah (58) : 11*)

“ Sesungguhnya sesudah kesukaran itu ada kemudahan, maka apabila kamu telah selesai (dari suatu urusan), kerjakanlah dengan sungguh – sungguh (urusan yang lain) dan hanya kepada Tuhanmulah hendaknya kamu berharap “

(*Q.S Alam Nasyrat :6-8*)

“ Janganlah pernah anggap kecil apapun, sebab butir – butir pasir dapat menjadi gunung, saat – saat menjadi tahu dan pengalaman menjadi bentuk kehidupan “

(*Edward Young*)

“ Jalani realita kehidupan yang kamu hadapi dengan pikiran yang jernih dan rasa tanggung jawab serta rasa welas asih terhadap sesama untuk menjadi manusia yang berguna bagi masyarakat, bangsa dan negara “

(*Penulis*)

PERSEMBAHAN

Allah SWT

Yang telah memberikan Ramat dan hidayah – Nya dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini

Ayahanda dan Ibunda Tercinta

Almarhum ayah yang telah memberikan doa dan semangat tanpa henti – hentinya dalam menempuh tugas akhir walau sampai akhir hayatnya dan ibunda yang selalu sabar dalam membimbing untuk mewujudkan cita – cita.

Keluarga

Kedua anakku dan seorang istri yang sudah setia dalam menemani untuk melewati semua cobaan dan akhirnya akan mendapatkan manfaat dan hikmah dari Allah SWT.

Almamater yang Kubanggakan

Terima Kasih atas semua rasa persahabatan serta bantuannya selama ini.

ABSTRAKSI

Pembangunan perumahan kelas menengah kebawah di kota Klaten adalah sebuah kegiatan yang dilakukan dengan mengarahkan beberapa tenaga kerja guna melakukan mendirikan beberapa bangunan yang bertujuan sebagai tempat tinggal yang ditujukan oleh kalangan pengelompokan konsumen yang mempunyai pendapatan penghasilan rata – rata sedang di Kota Klaten. Sehingga dengan meningkatnya jumlah penduduk di kota Klaten setiap tahunnya selalu meningkat, maka dengan demikian sangat diperlukan untuk merencanakan sebuah komplek permukiman yang ditujukan kepada calon konsumen yang mempunyai pendapat menengah – kebawah. Guna mewujudkan komplek permukiman maka perlu untuk mempertimbangkan dan menentukan kelayakan sebuah lokasi perumahan bagi kalangan kelas menengah ke bawah dengan mempertimbangkan pada kebutuhan finansial calon konsumen.

Lokasi yang terpilih berada di rencana SWP I, yang peruntukannya merupakan kawasan untuk perkembangan permukiman dan perkantoran baik itu perkembangan wilayah perumahan, perkembangan wilayah pembangunan bangunan komersial maupun perkantoran. Lokasi site tepatnya berada di Jalan Merapi tepatnya di desa Tegalyoso kecamatan Klaten Selatan dengan luas lahan 83754 m². Dimana dengan luas lokasi yang sudah ada, maka nantinya akan direncanakan tiga unit tipe bangunan yaitu tipe 29/60, tipe 36/70 dan tipe 45/90 dengan disertai beberapa fasilitas umum dan fasilitas sosial.

Sedangkan untuk memberikan kesan yang variatif pada lingkungan permukiman maka tersedia dua fasad bangunan yang berbeda, hal ini dimaksudkan untuk memberi keleluasaan calon konsumen dalam memilih bentuk bangunan khususnya fasad bangunan yang diinginkan yang telah disediakan oleh pihak pengembang.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr, Wb

Alhamdulillah robil'alamin. Segala puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, penguasa alam semesta, atas rahmat dan hidayah – Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Dasar Progam Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (DP3A) ini.

Tujuan dari penulis Dasar Progam Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (DP3A) ini adalah untuk memenuhi syarat akademis untuk menempuh jenjang Strata I (S1) Jurusan Teknik Arsitektur, Universitas Muhammadiyah Surakarta, dengan mengambil judul “PEMBANGUNAN PERMUKIMAN KELAS MENENGAH KEBAWAH DI KOTA KLATEN”.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa laporan ini tidak akan terwujud tanpa adanya bantuan dari berbagai pihak terkait. Untuk itu penulis mengucapkan terima kasih atas bimbingan dan pengarahan serta bantuan moral maupun material yang diberikan kepada penulis. Terima kasih penulis, sampaikan kepada :

Dengan rasa hormat dan rendah hati, penulis mengucapkan banyak terima kasih :

1. Ir. Agus Riyanto, MT. Selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Surakarta.
2. Dr. Ir. Dhani Mutiari, MT. Selaku Ketua Jurusan Teknik Arsitektur Universitas Muhammadiyah Surakarta.
3. Ir. Nurhasan, MT. Selaku Dosen Pembimbing Utama.
4. Ir. Qomarun, MM. Selaku Dosen Pembimbing Pendamping dan Dosen Pembimbing Akademik.
5. Ronim Azizah, ST, MT. Selaku Dosen Koordinator Tugas Akhir.
6. Seluruh Staf dan Karyawan Jurusan Teknik Arsitektur Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Harapan penulis semoga penulisan Tugas Akhir ini bermanfaat bagi tiap pembaca. Walaupun penulisan menyadari betul, masih banyak ketidaksempurnaan dalam penulisan ini.

Assalamu'alaikum Wr, Wb

Surakarta, Agustus 2011

Penulis

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Lembar Persetujuan	ii
Lembar Penilaian	iii
Motto	iv
Persembahan	v
Abstraksi	vi
Kata Pengantar	vii
Daftar Isi	ix
Daftar Gambar	xiii
Daftar Tabel	xv

BAB I Pendahuluan

1.1 Judul	1
1.2 Pengertian Judul	1
1.3 Latar Belakang	2
1.3.1 Kondisi Fisik Dasar Kota Klaten	2
1.3.2 Perkembangan Pertumbuhan Jumlah Penduduk di Kota Klaten.....	3
1.3.3 Pertumbuhan Perekonomian Kota Klaten	4
1.3.4 Perkembangan Sektor Pariwisata Serta Prasarana dan Sarana Pelayanan sosial.....	6
1.3.5 Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Klaten Tahun 2005 – 2015	7
1.3.6 Kondisi Permukiman di Kota Klaten	10
1.3.7 Peran Kelembagaan dan Strategi Pemasaran Perumahan Kelas Menengah Ke Bawah	12
1.4 Permasalahan	13
1.4.1 Umum	13

1.4.2 Khusus	14
1.5 Tujuan dan Sasaran	14
1.5.1 Tujuan	14
1.5.2 Sasaran	14
1.6 Batasan dan Lingkup Pembahasan	14
1.7 Metode Pembahasan	15
1.7.1 Studi Kelayakan	15
1.7.2 Analisis Aspek Teknis	18
1.7.3 Analisis Aspek Manajemen	18
1.7.4 Analisis Aspek Finansial	19
1.7.5 Kriteria Investasi	20
1.8 Sistematika Pembahasan.....	23

BAB II Tinjauan Pustaka

2.1 Definisi Pembangunan Perumahan Kelas Menengah Kebawah	24
2.2 Gambaran Umum Permukiman	24
2.2.1 Definisi Permukiman	24
2.2.2 Makna Kata Permukiman	25
2.2.3 Sifat dan Karakter Permukiman	25
2.2.4 Elemen - elemen Permukiman	26
2.2.5 Kajian Permukiman	28
2.3 Gambaran Umum Perumahan	29
2.3.1 Definisi Perumahan	29
2.3.2 Kajian Perencanaan Perumahan	29
2.4 Pedoman Perencanaan dan Pembangunan Perumahan	33
2.4.1 Standart Arsitektur di Bidang Perumahan	33
2.4.2 Tinjauan Hunian	34
2.4.3 Klasifikasi Tipe Hunian	38
2.4.4 Perencanaan Lingkungan Perumahan	41
2.4.5 Pertimbangan Perletakan Unit Hunian dalam Kompleks Perumahan	43

BAB III Gambaran Umum Kabupaten Klaten

3.1 Kondisi Fisik Kabupaten Klaten	49
3.1.1 Letak Geografis Kabupaten Klaten	49
3.1.2 Kondisi Pertumbuhan Jumlah Penduduk di Kabupaten Klaten	50
3.2 Kondisi Fisik Permukiman dan Perumahan di Kota Klaten	51
3.3 Kondisi Peluang Investasi Properti dan Stategi Pemasaran Properti di Kabupaten Klaten	52
3.3.1 Pertumbuhan Kondisi Bisnis Properti di Kabupaten Klaten	52
3.3.2 Kompetisi Perusahaan Properti	52
3.3.3 Klasifikasi Jenis Investasi Properti di Kabupaten Klaten	54
3.3.4 Segmentasi Pasar Perumahan di Kabupaten Klaten	55
3.3.5 Manajemen Penawaran dan Pemasaran Perumahan di Kabupaten Klaten	56
3.3.6 Strategi Pemasaran Perumahan di Kabupaten Klaten	58

BAB IV Analisa Pendekatan dan KonsepPerencanaan dan Perancangan Pembangunan Permukiman di Kota Klaten

4.1 Analisa Perhitungan Permintaan Kebutuhan Perumahan di Kota Klaten	60
4.2 Analisa Pendekatan Konsep Perencanaan	62
4.2.1 Analisa Pendekatan Konsep Hunian	62
4.2.2 Analisa Pendekatan Konsep Lingkungan Perumahan	63
4.3 Analisa Lokasi dan Site Permukiman	64
4.3.1 Kriteria Anialisis Pemilihan Site	64
4.3.2 Analisa <i>Eksisting Site</i>	67
4.3.3 Analisa Pemanfaatan Potensi Lingkungan Sekitar Lokasi	68
4.3.4 Analisa Pencapaian menuju Tapak	69
4.3.5 Analisa Orientasi Tapak	71

4.3.6 Analisa Kebisingan	72
4.3.7 Analisa Konsep Pola Tata Hijau	73
4.3.8 Analisa Penzoningan	75
4.4 Analisa Tata Massa Bangunan	77
4.5 Analisa Hunian	79
4.5.1 Analisa Progam Ruang Hunian	79
4.5.2 Analisa Site	86
4.5.3 Analisa Fasilitas Pendukung dan Prasarana Lingkungan Perumahan	86
4.6 Konsep Hunian	89
4.6.1 Konsep Organisasi Ruang	89
4.6.2 Konsep Pembatas Ruang	90
4.6.3 Konsep Sirkulasi Ruang	91
4.6.4 Konsep Klasifikasi Tipe Hunian	92
4.7 Konsep Fasad Hunian	94
4.8 Konsep Penataan Hunian	97
4.9 Konsep Site Area Perumahan	98
4.10 Konsep Struktur dan Bahan Material	98

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR GAMBAR

Gambar 01. Peta Kota Klaten	3
Gambar 02. Konsep Pengembangan Kota Klaten Sebagai Koridor Ekonomi Antar Wilayah	5
Gambar 03. Peta Rencana SWP th. 2005	8
Gambar 04. Contoh Kondisi Perumahan di Kota Klaten	29
Gambar 05. Lingkungan Perumahan yang Terlihat Luas	31
Gambar 06. Model Kopel	39
Gambar 07. Model Rumah Deret	39
Gambar 08. Rumah Susun	40
Gambar 09. Condominium	40
Gambar 10. Flat	40
Gambar 11. Masionette	41
Gambar 12. Urutan Tingkat Kemudahan Lingkungan Perumahan	42
Gambar 13. Ketentuan Jarak Garis Sepadan Minimum	45
Gambar 14. Peta Kota Klaten	49
Gambar 15. Penyediaan Open Space	53
Gambar 16. Ruko Merapi Indah Permai	55
Gambar 17. Contoh Perumahan Menengah Ke Bawah	57
Gambar 18. Contoh Perumahan Menengah Ke Atas	58
Gambar 19. Lokasi Site	67
Gambar 20. Foto Kondisi Lapangan	68
Gambar 21. Foto Kondisi Lapangan	69
Gambar 22. Analisis Pencapaian	71
Gambar 23. Orientasi Tapak	72
Gambar 24. Analisa Kebisingan	73
Gambar 25. Pola Tata Hijau	75
Gambar 26. Penzoningan Lingkungan Perumahan	77
Gambar 27. Analisa Tata Massa Bangunan	78
Gambar 28. Pencapaian Komplek Perumahan	86

Gambar 29. Ruang Multifungsi	90
Gambar 30. Konsep Sirkulasi Ruang	92
Gambar 31. Klasifikasi Tipe 29/60	93
Gambar 32. Klasifikasi Tipe 36/70	93
Gambar 33. Klasifikasi Tipe 45/90	94
Gambar 34. Analisa Fasad Bangunan Tipe 29/60	95
Gambar 35. Analisa Fasad Bangunan Tipe 36/70	96
Gambar 36. Analisa Fasad Bangunan Tipe 45/90	96
Gambar 37. Konsep Penataan Hunian	97
Gambar 38. Model Kopel	97
Gambar 39. Konsep Pengelolaan Site.....	98

DAFTAR TABEL

Tabel 01. Kepadatan Penduduk Kabupaten Klaten	3
Tabel 02. Rata – rata Jiwa / Kepala Keluarga.....	11
Tabel 03. Rata – rata Jiwa / Kepala Keluarga	15
Tabel 04. Jumlah Rumah Permanen	15
Tabel 05. Kepadatan Penduduk Kabupaten Klaten / periode 5 Tahun	50
Tabel 06. Jumlah Rumah Permanen	51
Tabel 07. Matrik Kegiatan Penghuni	80
Tabel 08. Matrik Kegiatan dan Kebutuhan Ruang	81
Tabel 09. Kebutuhan dan Besaran Ruang Tipe 29/60	82
Tabel 10. Kebutuhan dan Besaran Ruang Tipe 36/70	82
Tabel 11. Kebutuhan dan Besaran Ruang Tipe 45/90	83
Tabel 12. Kebutuhan Ruang Fasilitas dan Prasarana	88
Tabel 13. Konsep Struktur dan Bahan Material	99