

TEGAL TOWN HOUSE

DENGAN PENEKANAN DESAIN GREEN ARSITEKTUR

Oleh : Diah Ayu Lestari, Djoko Indrosaptono , Resza Riskiyanto

Kota Tegal merupakan kota yang sangat strategis terletak pada persimpangan jalur pantura (pantai utara Jawa), yaitu : jalur menuju Cirebon, Jakarta dan Bandung, jalur menuju Purwokerto dan Cilacap, serta jalur menuju Semarang, Surabaya dan Solo. Kondisi seperti inilah yang membentuk Kota Tegal sebagai suatu kota transit yang memiliki mobilitas perekonomian yang cukup tinggi di jalur pantura. Untuk itu, pemerintah Kota Tegal memiliki ide untuk mengembangkan Kota Tegal tidak hanya sebagai kota transit saja tetapi juga mampu untuk menjadi kota dagang yang mampu mengangkat perekonomian masyarakat kota Tegal dan sekitarnya serta mampu menjadi medan magnet dan menjadi kota andalan bagi masyarakat Jawa Tengah bagian barat.

Pesatnya pertumbuhan ekonomi di kota Tegal terutama jalur Pantura (Pantai Utara) ini, kini banyak memunculkan masyarakat kelas atas baru. Seperti diketahui, usaha kecil dan menengah seperti: industri logam rumahan, kerajinan batik Tegal tumbuh sangat pesat, dan produksi teh nasional 70 persen dipasok dari Tegal, sehingga membuat pertumbuhan ekonomi wilayah Tegal dan sekitarnya dari waktu ke waktu terus meningkat secara signifikan. Hal ini tentu saja akan berpengaruh pada meningkatnya kebutuhan akan sandang, pangan dan papan.

Kata Kunci : Kota Tegal, Perekonomian.

1. Latar Belakang

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik kota Tegal tahun 2012 Kota Tegal memiliki jumlah penduduk sebanyak 243.730 jiwa. Angka ini mengalami kenaikan dari tahun sebelumnya dengan angka pertumbuhan penduduk 0,84 %. Angka yang relatif lebih besar dibandingkan dengan tahun sebelumnya. Sejalan dengan hal tersebut, kenaikan jumlah penduduk Kota Tegal sebanyak 2.020 jiwa.

Kota Tegal telah mengalami banyak sekali kemajuan dalam berbagai bidang yang menjadikan semakin tingginya tingkat pemenuhan kebutuhan masyarakat. Salah satu kebutuhan dasar masyarakat yang paling banyak dibutuhkan adalah kebutuhan akan papan. Disisi yang lain, pemukiman yang dibangun oleh pemerintah daerah tidak berjalan seimbang dengan jumlah masyarakat yang membutuhkannya, sehingga masih sangat banyak masyarakat yang membutuhkan pemukiman yang layak huni dan sesuai dengan kelas sosialnya.

Perumahan jenis Town House dapat menjadi solusi alternatif dari permasalahan masyarakat perkotaan pada umumnya akan

kebutuhan sebuah hunian ditengah kota. Serta keberadaannya di dalam atau pinggiran kota ini dapat mengakomodasi segala aktifitas masyarakat diperkotaan dengan intensitas kesibukan yang tinggi sekaligus mengatasi kebutuhan hunian yang terus meningkat sedangkan di sisi lain lahan yang semakin terbatas.

2. Tinjauan Pustaka

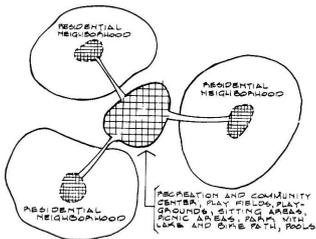
Menurut Time Saver Standards for Housing and Residential Development, 2nd edition.

Town house merupakan hunian unit tunggal dalam suatu tanah kapling, yang diikat oleh fasilitas bersama, salah satu kelebihan dari tipe ini adalah adanya party wall, selain itu, bisa dibangun dalam kapling yang relative sempit. Yakni antara 16-18 ft, namun kapling sebaiknya memiliki lebar minimum 20 ft, atau disarankan lebih lebar.

Town House pada umumnya ditujukan untuk keluarga tunggal, dengan ruang keluarga, dapur, ruang makan di lantai bawah, dan area tidur di lantai atas.

Peletakan garasi dapat berada dalam kapling rumah, atau sebagai solusi alternatifnya dapat

disediakan area parkir dalam suatu parking group yang cukup dekat dengan hunian.



Gambar Bagan Townhouse/Permukiman Cluster

3. Lokasi



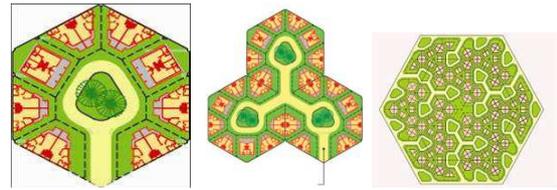
Gambar Lokasi Tapak



Foto Eksisting : Dokumentasi pribadi, 2014

4. Konsep

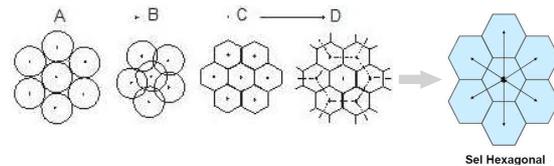
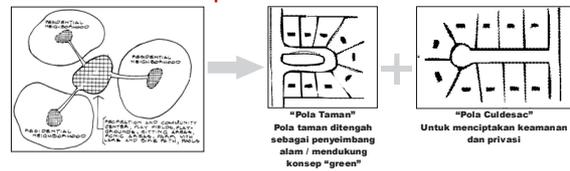
“Honeycomb”



Gambar Pola honeycomb cul-de-sac

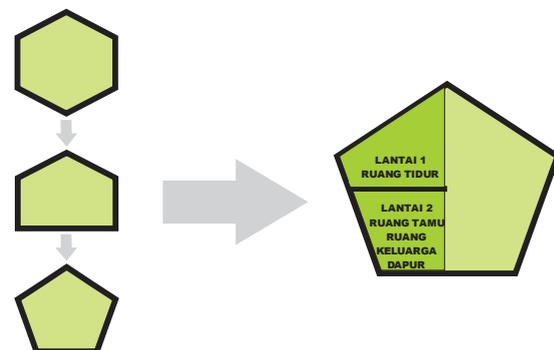
Layout honeycomb dapat dikatakan terinspirasi dari desain geometris ubin Islam dan struktur sarang lebah didasarkan pada tessellation dengan sistem pola berulang. Konsep ini merupakan pola cul - de - sac dengan taman di tengah-tengah. Halaman di tengah rumah bukan hanya sebagai ruang komunal tetapi pola taman ini sangat aman untuk area bermain untuk anak.

Konsep Penataan Lahan



Konfigurasi pola heksagonal yang membentuk sel heksagonal dimana titik pusat merupakan ruang terbuka dengan fasilitas bersama yang dapat diakses dari taman belakang tiap hunian serta terbebas dari sirkulasi kendaraan.

Konsep Massa Bangunan



Satu blok hunian dibagi menjadi dua unit (duplex) berderet yang dihubungkan dengan taman belakang sebagai akses menuju ruang bersama.

5. Desain



LEGENDA :

- A. POS JAGA & GATE INTRANCE**
- B. PENGELOLA**
- C. TOWER AIR**
- D. POWER HOUSE**
- E. FOUNTAIN**
- F. HUNIAN TIPE 4 KAMAR**
- G. HUNIAN TIPE 3 KAMAR**
- H. HUNIAN TIPE 2 KAMAR**
- I. OPEN SPACE (PLAY GROUND, JOGING TRACK, GAZEBO, SITTING GROUP)**
- J. CLUB HOUSE**
- K. LAPANGAN TENIS & BASKET**
- L. SCLUPTUR**

Tabel Program ruang

▪ Kelompok Penghuni

RUANG	JUMLAH	LUAS (M ²)
Tipe 2 kamar		
R. Tamu	1	9
R. Keluarga	1	9
R. Makan	1	6
Kamar Tidur Utama	1	12
Kamar Tidur Anak	1	9
Kamar Pembantu	1	6
R. Kerja	1	9
KM/WC	2	8
KM/WC Pembantu	1	3
Dapur	1	6
R. Cuci-Setrika	1	6
Tempat Menjemur	1	6

Gudang	1	6
Teras	2	12
Carport	2	40
Jumlah		147
+Flow Area 20%		180
Tipe 3 Kamar		
R. Tamu	1	9
R. Keluarga	1	10
R. Makan	1	9
Kamar Tidur Utama	1	16
Kamar Tidur Anak	2	18
Kamar Pembantu	1	6
R. Kerja	1	9
KM/WC Utama	1	6
KM/WC Anak	1	4
KM/WC Pembantu	1	3
Dapur	1	9
R. Cuci-Setrika	1	9
Tempat Jemur	1	6
Gudang	1	6
Teras	2	12
Carport	2	40
Jumlah		172
+Flow Area 20%		200
Tipe 4 Kamar		
R. Tamu	1	9
R. Keluarga	1	12
R. Makan	1	10
Kamar Tidur Utama	1	16
Kamar Tidur Anak	3	27
Kamar Pembantu	1	6
R. Kerja	1	9
KM/WC Utama	1	6
KM/WC Anak	1	4
KM/WC Pembantu	1	3
Dapur	1	9
R. Cuci-Setrika	1	9
Tempat Jemur	1	6
Gudang	1	6
Teras	2	12
Carport	2	40
Jumlah		184
+Flow Area 20%		220

▪ Kelompok Pengelola

RUANG	JUMLAH	LUAS
-------	--------	------

	Orang	Ruang	(M ²)
R.Pimpinan	1	1	30
R.Sekretaris	1	1	6
R.Staf	4	1	16
R.istirahat	5	1	6
R.Rapat	5	1	12.5
R.Tamu	5	1	6
R.Informasi	1	1	6
Dapur	-	1	7.2
Gudang	-	1	6
Lavatory	1	1	3
Jumlah			98.7
+Flow Area 20%			118

▪ Kelompok Penunjang

RUANG	JUMLAH		LUAS (M ²)
	orang	ruang	
Kolam Renang			
Kolam dewasa	20	1	80
Kolam anak-anak	15	2	60
R.ganti / loker	10	1	13
Shower	5	2	5
R. Berjemur	10	1	20
Gazebo	-	2	8
Lavatory	4	2	4
Gudang	-	1	9
jumlah			199
+Flow area 20%			239
Fitness Center & Playground			
R.Latihan Kebugaran	-	1	40
R.Senam	11	1	26.4
R.Resepsionis	-	1	8
R.Pengelola	2	1	8
R.Tunggu	4	1	5
R.Ganti / loker	5	1	6.5
Lavatory Pengguna	3	2	3
Lavatory	1	1	3

Pengelola			
Gudang	-	1	6
Playground	-	1	58
Jumlah			164
+Flow Area 20%			196
Lapangan			
Tenis	-	1	264
Basket	-	1	375
Jumlah			639
+Flow Area 20%			651.7

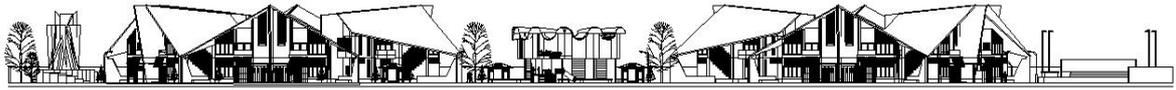
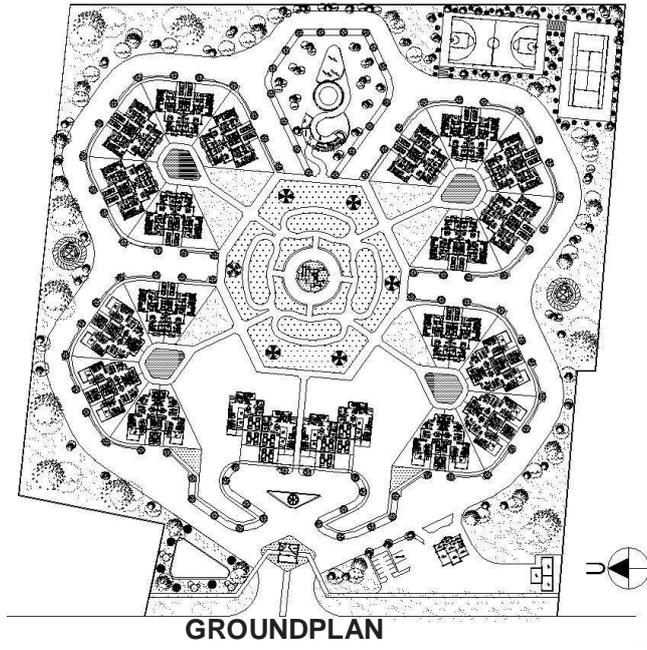
▪ Kelompok Pelayanan

RUANG	JUMLAH		LUAS (M ²)
	Orang	Ruang	
Ruang Teknis Bangunan			
R.Genset	-	1	20
R.Pompa	-	1	16
R.Trafo	-	1	16
JUMLAH			52
+Flow Area 10%			58
Ruang Jaga			
Security	2	3	15
+Flow Area 20%			18
Ruang Pelayanan Parkir			
Mobil	3	-	60
Motor	10	-	20
Jumlah			80
+Flow Area 100%			160

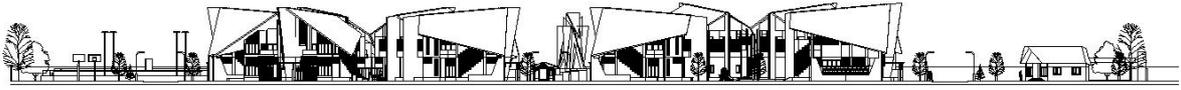
Total Lahan yang digunakan :

Kelompok Keg. Penghuni	: 7.500 m ²
Kelompok Keg. Fasilitas	: 1.909 m ²
Prasarana Jalan	: 3.375 m ²
Ruang Terbuka	: 2.250 m ²
Total luas lahan terbangun	: 15.034 m²

Terdiri dari 3 Tipe hunian dengan total 40 unit hunian dengan 3 cluster.



POTONGAN KAWASAN A-A'



POTONGAN KAWASAN B-B'

SEKUEENS





GATE



TIPE 2 KAMAR



TIPE 4 KAMAR



TIPE 3 KAMAR

FASILITAS



CLUBHOUSE



JOGGING TRACK



PLAYGROUND



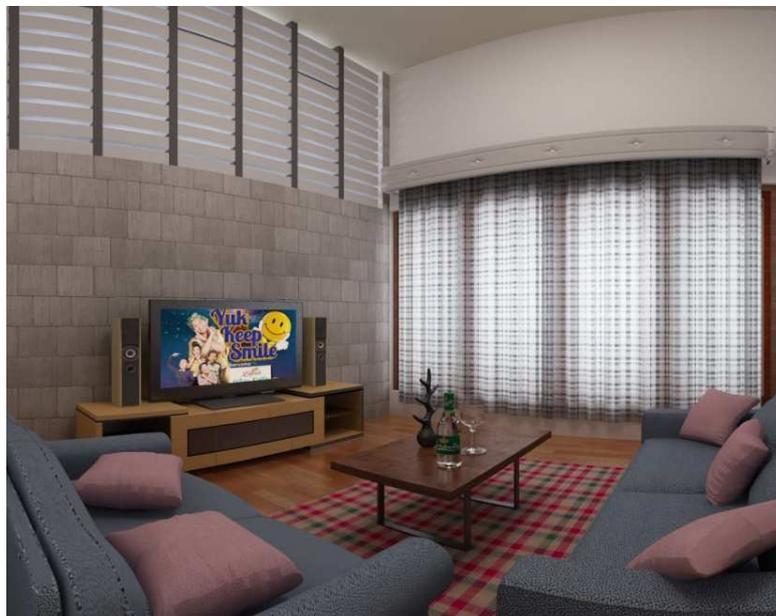
LAPANGAN TENNIS & BASKET



KAMAR TIDUR UTAMA



KAMAR TIDUR UTAMA



RUANG KELUARGA

DAFTAR PUSTAKA

- De Chiara, Joseph (ed). *Time Saver Standards for Residential Development*. New York : McGraw-Hill Book Company.
- De Chiara, Joseph (ed). *Time Saver Standards for Housing and Residential Development, 2nd edition*. New York : McGraw-Hill Book Company.
- De Chiara, Joseph & Lee 'E. Koppelman . 1989. *Standar Perencanaan Tapak*. Jakarta: Erlangga.
- Untermann , Richard dan small, Robert, *Site Planning for Cluster Housing*. United State of America. 1977; Van Nostrand Reinhold Company.
- Lloyd, M. 1990. *Residential Development Handbook 2nd edition*. Washington, DC: The Urban Land Institute.
- Jarvis, Frederick. 1944. *Site Planning and Community Design*.
- Suraya, Alfa. 2006. Townhouse, Sebuah bentuk Hunian Alternatif Bagi Masyarakat Perkotaan
<http://www.ar.itb.ac.id/wdp/wp/-content/uploads/2006/05/Townhouse.pdf>
- Neufert, Ernest. 1996. *Data Arsitek*. Edisi 33. jilid 1. terjemahan Sunarto Tjahyadi. Jakarta: Erlangga.
- Neufert, Ernest. 2006. *Data Arsitek*. Edisi 33. jilid 2. terjemahan Sunarto Tjahyadi. Jakarta: Erlangga.
- Alison G.Kwok, AIA dan Walter T. Grondzik, *The Green Studio Handbook, Environmental strategies for schematic*.
- BPS Kota Tegal, *Kota Tegal Dalam Angka 2012*
- Dinas Permukiman dan Tata Ruang, *Laporan Akhir Penyusunan Informasi dan Database Perumahan dan Permukiman Kota Tegal Tahun anggaran 2013*
- Undang-Undang Republik Indonesia No.4 tahun 1992, tentang *perumahan dan permukiman*.
- Direktorat Jenderal Cipta Karya, *SNI 03-1733 2004 tentang tata cara perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan*.
- Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.34/PERMEN/2006
<http://www.kepmenpera.go.id/file.doenload/c-pp/permen34permen-m-2006.pdf>
- Bappeda.tegalkota.go.id
- Diskimtaru.tegalkota.go.id