

## **POLA PENATAAN ZONA, MASSA, DAN RUANG TERBUKA PERUMAHAN TIPE CLUSTER DI KOTA SEMARANG**

(Studi Kasus: Citraland BSB City, Graha Wahid, dan Pandanaran Hills)

**Oleh :** Arum Mutmainah, Septana Bagus Pribadi

### **Abstrak**

*Jenis dan bentuk perumahan yang ada sekarang ini semakin bervariasi. Tujuan keanekaragaman tersebut untuk menambah daya jual dan daya tarik perumahan yang dibangun. Salah satu tipe perumahan yang berkembang dan digemari di Indonesia adalah perumahan tipe cluster, yaitu perumahan yang mengelompokkan suatu model rumah tinggal yang sama, dengan jumlah unit terbatas dan lokasi yang relatif lebih kecil dan biasanya dihuni oleh masyarakat modern. Selain bentuk model rumah yang sama, untuk menciptakan konsep perumahan tipe cluster perlu memperhatikan kondisi lingkungan fisik dan sosial lingkungan perumahan untuk menciptakan pola penataan zona, massa dan ruang terbuka kawasan perumahan yang sesuai antara kebutuhan ruang publik, ruang terbuka, dan ruang huni itu sendiri. Berdasarkan hal tersebut, pada penelitian ini memilih beberapa perumahan di Semarang, yaitu Citraland BSB City, Graha Wahid, dan Pandanaran Hills yang dianalisa untuk mengetahui bentuk pola penataan zona, massa, dan ruang terbuka dengan kawasan perumahan.*

**Kata kunci:** Perumahan Cluster; Pola Penataan Zona; Pola Penataan Massa; Ruang Terbuka.

### **1. LATAR BELAKANG**

Kebutuhan hunian yang semakin tinggi di Indonesia, menuntut adanya penambahan jenis hunian, salah satunya adalah perumahan. Hal ini sesuai dengan program pemerintah yang mengadakan program Sejuta Rumah yang dari tahun ke tahun semakin meningkat. Pada awal tahun dicanangkannya, 2015, program ini menorehkan realisasi sebanyak 669.770 unit. Lalu, pada tahun 2016 sebanyak 805.169 unit, dan tahun 2017 sebanyak 904.758 unit. Hingga akhir November 2018 lalu, rumah yang dibangun tercatat mencapai 1.041.323 unit.

Dengan makin bertambahnya kebutuhan akan hunian seperti perumahan, mendorong para pengembang untuk membangun perumahan. Salah satu tipe perumahan yang berkembang dan digemari di Indonesia adalah perumahan tipe cluster, yaitu perumahan yang mengelompokkan suatu model rumah tinggal yang sama, dengan jumlah unit terbatas dan lokasi yang relatif lebih kecil dan biasanya dihuni oleh masyarakat modern. Akan tetapi

dalam prosesnya terkadang dari perancang maupun pengembang sendiri kurang memperhatikan aspek-aspek yang ada dalam perumahan tersebut. Selain bentuk model rumah yang sama dalam perumahan *cluster*, untuk menciptakan konsep perumahan tipe *cluster* perlu memperhatikan pola penataan zona, massa dan ruang terbuka pada kawasan perumahan yang dibangun agar tercipta suatu kawasan perumahan yang sesuai antara kebutuhan ruang publik, ruang terbuka, dan ruang huni itu sendiri. Dengan adanya masalah tersebut diharapkan penelitian ini mampu mengidentifikasi pola penataan zona, massa, dan ruang terbuka dalam sebuah perumahan dengan tipe *cluster* sehingga mengetahui bentuk pola perumahan yang diterapkan dikawasan serta faktor lain yang mungkin berpengaruh terhadap pembentukan pola perumahan tersebut.

### **2. RUMUSAN MASALAH**

- Bagaimana konsep perencanaan dan perancangan perumahan tipe *cluster*?

- Bagaimana pola penataan zona di perumahan *cluster*?
- Bagaimana pola penataan massa bangunan di perumahan *cluster*?
- Apa saja bentuk ruang terbuka yang ada di perumahan *cluster*?

### 3. METODOLOGI

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian adalah kualitatif deskriptif.

Dengan jenis data yang digunakan adalah data literatur dan *online*. Literatur yang berkenaan dengan teori-teori yang diperlukan oleh peneliti sebagai pembanding. Sedangkan *online* untuk mencari data yang diperlukan peneliti untuk dituangkan. Sedangkan analisis data dilakukan dengan mendeskripsikan penelitian dengan langkah: 1) Mempersiapkan instrument data, 2) Pengumpulan data, 3) Klasifikasi data, 4) Analisis Data, dan 5) Penarikan Kesimpulan.

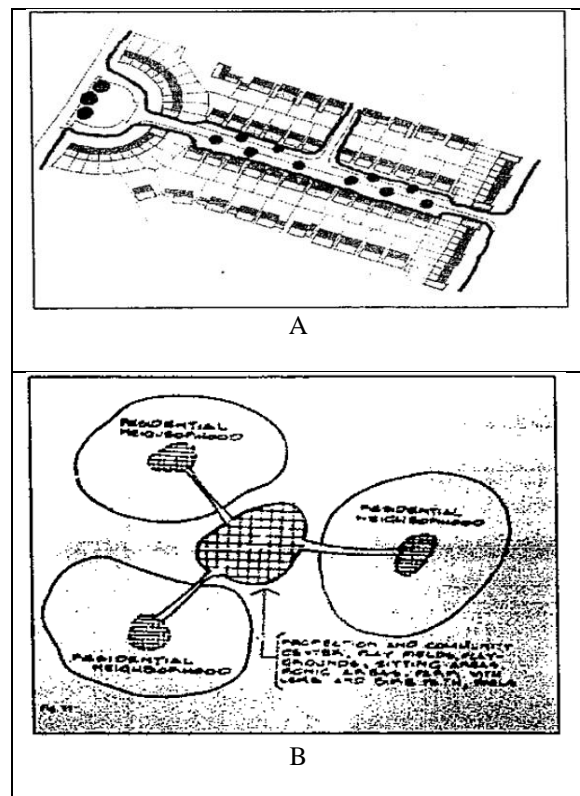
Kajian diawali dengan mempelajari pengertian tentang penataan zona, penataan massa, dan jenis ruang terbuka hijau. Kemudian mengambil beberapa sampel perumahan dengan tipe *cluster* yang ada di Semarang untuk dilakukan analisis mengenai penataan zona, massa bangunan dan keberadaan ruang terbuka hijau. Dari hasil analisis dilakukan perbandingan antara perumahan satu dengan yang lainnya dengan metode penelitian kualitatif dan deskriptif, kemudian diberikan solusi terbaik terhadap perumahan yang ada berdasarkan data dan kajian pustaka.

## 4. KAJIAN PUSTAKA

### 4.1. Tinjauan *Cluster*

*Cluster Housing* merupakan pengelompokan perumahan yang saling berdekatan satu sama lain untuk membentuk unit-unit yang secara relative tersusun rapat, rapih dan padat. Ruang-ruang yang terbentuk diantara lingkungan-lingkungan perumahan *cluster* biasanya dialokasikan sebagai sirkulasi pejalan kaki dan dapat difungsikan sebagai tempat rekreasi, seperti *sport club*. Pembentukan pola ini biasanya mengakibatkan adanya kepadatan tinggi akan penggunaan lahan dibandingkan adanya sebuah tampilan cabang yang biasa digunakan sebelumnya. (*Architecture Dictionary*).

Konsep dasar perencanaan dan perancangan perumahan dengan pola *cluster* dapat dibedakan menjadi: organisasi tata letak rumah berkelompok yang terdiri dari 3 jenis yaitu: berkelompok bersifat fleksibel, diorganisir terhadap satu titik masuk, dan diorganisir dalam bentuk terpusat, Sedangkan untuk pola *cluster* perumahan dapat ditunjukkan pada Gambar 1. (A) Ruang terbuka yang menjadi pusat massa rumah, dan (B) Ruang terbuka yang menjadi pusat *cluster*.



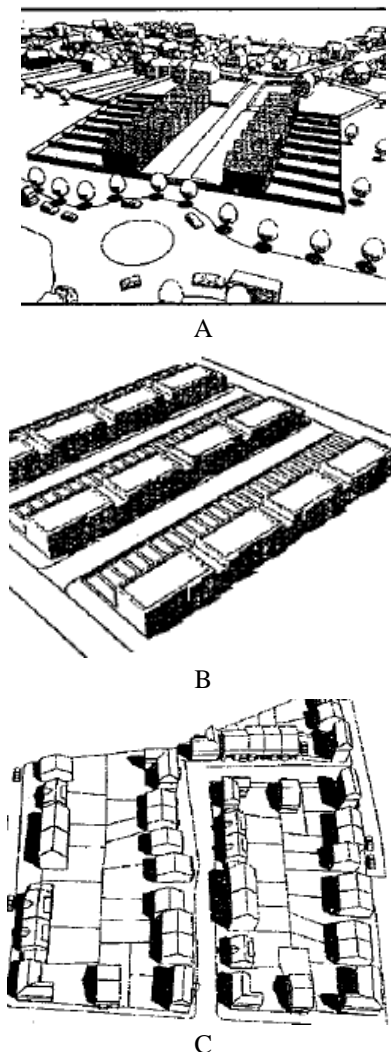
Gambar 1.: Pola Bentuk Cluster Perumahan

### 4.2. Pola Penataan Zona

Berdasarkan PP RI Nomer 14 Tahun 2016, Peraturan Zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang. Kriteria pengklasifikasian zona dan sub zona Kawasan budi daya terdiri dari: zona perumahan, zona perdagangan dan jasa, zona perkantoran, zona industry, zona sarana pelayanan umum, zona peruntukan lainnya, zona peruntukan khusus, dan zona peruntukan campuran.

### 4.3. Pola Penataan Massa Bangunan

Bentuk massa perumahan pada suatu kawasan dapat dikategorikan dalam beberapa jenis peletakan, ditunjukkan pada Gambar 2. (A) *Periphery Block* yang prinsip dasarnya adalah merefleksikan ruang depan menghadap ke jalan yang berfungsi sebagai sirkulasi, sedangkan ruang belakang seperti taman yang lebih privat saling menempel satu sama lain, (B) Bentuk pola blok linier yang merefleksikan fakta bahwa orientasi terhadap ruang hidup dan matahari sangat berpengaruh dan diutamakan sehingga bangunan cenderung memanjang. (C) Super blok merupakan gabungan dari beberapa blok, dengan tujuan melindungi blok yang lebih kecil atau ruang terbuka terhadap kepadatan lingkungan kota.



Gambar 2. Pola Penataan Massa Cluster Perumahan

### 4.4. Ruang Terbuka

Ruang terbuka merupakan ruang yang direncanakan karena kebutuhan akan tempat-tempat pertemuan dan aktivitas bersama di udara terbuka. (Budiharjo dan Sujarto, 2005).

Bentuk ruang terbuka diantaranya adalah ruang terbuka privat dapat berupa kebun atau halaman rumah/gedung yang ditanami tumbuhan dan ruang terbuka public dapat berupa taman kota, pemakaman umum, dan jalur hijau sepanjang sungai, jalan dan pantai. Ruang terbuka hijau pada umumnya dimaksudkan untuk penghijauan sebagai salah satu unsur kota yang ditentukan oleh factor kenyamanan dan keindahan bagi suatu ruang kota.

#### 4.4.1. Jenis-Jenis Ruang Terbuka Hijau

Menurut UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Jenis ruang terbuka hijau terdiri dari ruang terbuka hijau publik dan ruang terbuka hijau privat, dengan ketentuan sebagai berikut:

##### 1. RTH Publik

RTH publik merupakan ruang terbuka hijau yang dimiliki dan dikelola oleh pemerintah daerah yang digunakan untuk kepentingan masyarakat secara umum. Yang termasuk ruang terbuka hijau publik antara lain adalah:

- a. Taman kota
- b. Taman pemakaman umum
- c. Jalur hijau sepanjang sungai, jalan, dan pantai

##### 2. RTH Privat

Yang termasuk ruang terbuka hijau privat antara lain berupa kebun atau halaman rumah/Gedung milik masyarakat/swasta yang ditanami tumbuhan.

Jenis RTHKP menurut Permendagri No.1 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang Terbuka Hijau Kawasan Perkotaan adalah: taman kota, taman lingkungan perkantoran dan gedung komersial, taman hutan raya, hutan kota, hutan lindung, bentang alam seperti gunung bkit lereng dan lembah, cagar alam, kebun raya, kebun binatang, pemakaman umum, lapangan olahraga, lapangan upacara, parkir terbuka, lahan pertanian perkotaan, jalur

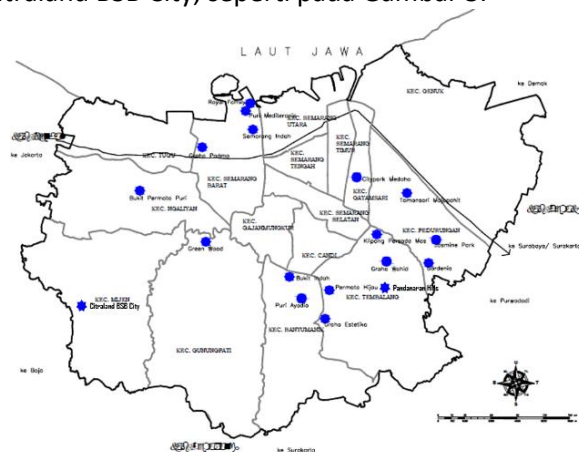
dibawah tegangan tinggi (SUTT dan SUTET), sempadan sungai, pantai, bangunan, situ dan rawa, jalur pengaman jalan, median jalan, rel kereta api, pipa gas dan pedestrian, kawasan dan jalur hijau, daerah penyangga (*buffer zone*) lapangan udara dan taman atap (*roof garden*).

Menurut Permen PU No.5/PRT/M Tahun 2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan, jenis RTH berdasarkan bentuknya dapat dibedakan menjadi:

- a. Taman kota
- b. Jalur (tepi) sempadan sungai dan pantai
- c. Taman olahraga, bermain, relaksasi
- d. Taman pemakaman umum
- e. Taman (hutan) kota atau perhutannya
- f. Taman situ, danau, waduk empang
- g. Pertanian kota
- h. Kebun raya, kebun binatang (*nursery*)
- i. Jalur hijau pengaman
- j. Taman rumah

#### 4.5. Kondisi Umum Perumahan Cluster di Kota Semarang

Berdasarkan *mapping* beberapa perumahan cluster di Kota Semarang terdapat beberapa perumahan cluster, yaitu : Puri Mediterania, Royal Family Resident, Semarang Indah, Graha Padma, Bukit Permata Puri, Green Wood, City Park Medoho, Tamansari Majapahit, Klipang Persada Mas, Jasmine Park, Gardenia, Gaha Wahid, Bukit Indah, Permata Hijau, Puri Ayodia, Graha Estetika, Pandanaran Hills, dan Citraland BSB City, seperti pada Gambar 3.



Gambar 3. Mapping Perumahan Tipe Cluster di Kota Semarang

#### 4.5. Tinjauan Umum Sampel Perumahan Cluster

Perumahan Citraland BSB City, Graha Wahid, dan Pandanaran Hills. Lokasi ini dipilih menjadi tempat penelitian karena menurut peneliti ketiga objek memiliki tipe perumahan yang sama akan tetapi terdapat perbedaan yang cukup kontras dari ketiga objek, sehingga peneliti ingin mengetahui bentuk pola penataan zona, pola penataan massa bangunan dan ruang terbuka yang dapat diterapkan pada sebuah perumahan dengan karakter yang berbeda. Selain itu objek ini dipilih sebab peneliti juga ingin mengetahui dan mempelajari mengenai perumahan secara lebih mendalam.

##### 4.5.1. Citraland BSB City

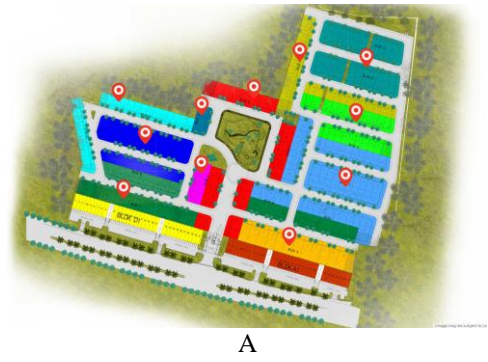
Secara geografis kawasan perumahan Citraland BSB City berada di Pesantren, Mijen, Semarang, memiliki luas total pengembangan sekitar 1000 ha. Dengan fasilitas lingkungan diantaranya adalah: *commercial area, culinary, education, sport area*, dan *worship*. Dan untuk prasarana lingkungan diantaranya adalah Jalan Raya, Gardu Induk BSB, Instalasi Pengelolaan Air Bersih, Jaringan Pemadam Kebakaran, Jaringan Telepon Bawah Tanah, Jaringan Listrik Bawah Tanah, Pos Keamanan, Gardu Listrik, CCTV, Automatic Gate, Access Card.



Gambar 4. Masterplan Citraland BSB City

Kawasan perumahan Citraland BSB City memiliki beberapa Cluster yaitu ditunjukkan pada Gambar 5, (A) Ivy Park Cluster (B) The Forest Hill Cluster (C) Victoria Valley Cluster (D) Serena Hill Cluster (E) Victoria Highland Cluster

ANALISA PENATAAN ZONA, MASSA DAN RUANG TERBUKA PERUMAHAN TIPE CLUSTER DI SEMARANG



A



B



C



D



E

Gambar 5. Tipe Cluster Citraland BSB City

4.5.2. Graha Wahid

Secara geografis kawasan perumahan Graha Wahid berada di Sambiroto, Tembalang, Semarang, memiliki luas sekitar 11, 15 ha. Dengan fasilitas lingkungan di antaranya adalah: minimarket, club house, tempat kursus, sport center, jogging track, kolam renang dan masjid.

Sedangkan untuk prasarana lingkungan diantaranya, *one gate system*, *security 24 jam*, CCTV, jaringan listrik *underground system*, jaringan telepon, sumber air bersih artesis, jaringan air kotor, dan jaringan sampah.



Gambar 6. Masterplan Graha Wahid  
Tipe rumah perumahan Graha Wahid:

Tipe	Jumlah Rumah
Paris	59
Milan	28
Madrid	101
Beverly	30
Ruby 1	6
Ruby 2	17
Atlanta	39
Topaz	15
Malibu	100

Tabel 1. Tipe Rumah Graha Wahid

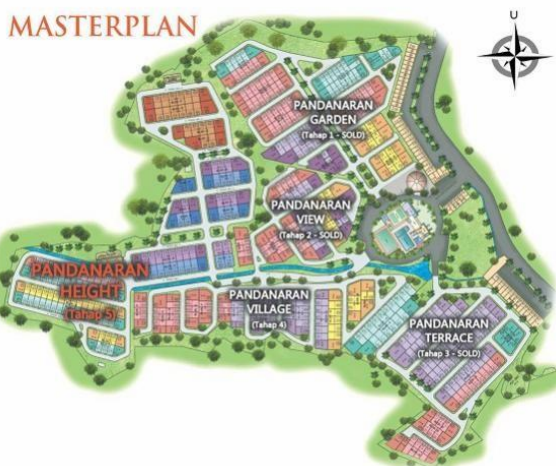
### 4.5.3. Pandanaran Hills

Secara geografis kawasan perumahan Pandanaran Hills berada di Mangunharjo, Tembalang, **Semarang**, memiliki luas sekitar 15,11 ha. Dengan fasilitas lingkungan di antaranya adalah: club house (*swimming pool-futsal*), ruko pandanaran hills, resto and café.

Sedangkan untuk prasarana lingkungan diantaranya, *one gate system*, security 24 jam, CCTV, jaringan listrik *underground system*, jaringan telepon, sumber air bersih artesis, jaringan air kotor, dan jaringan sampah.



B



Gambar 7. Masterplan Pandanaran Hills



C



D

Kawasan perumahan Pandanaran Hills memiliki beberapa Cluster yaitu ditunjukkan pada Gambar 7, (A) Pandanaran Garden (B) Pandanaran View (C) Pandanaran Height (D) Pandanaran View (E) Pandanaran Terrace



A



E

Gambar 8. Tipe Cluster Pandanaran Hills

5. Data dan Analisa

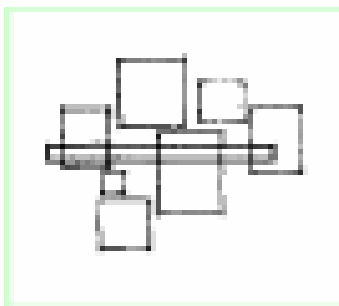
5.1. Konsep Perencanaan dan Perancangan

Citraland BSB City

Masterplan

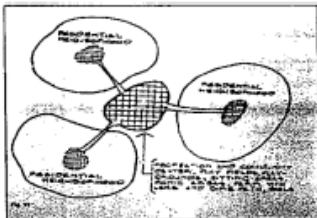


Pola Organisasi



Berkelompok sepanjang alur gerak

Bentuk cluster



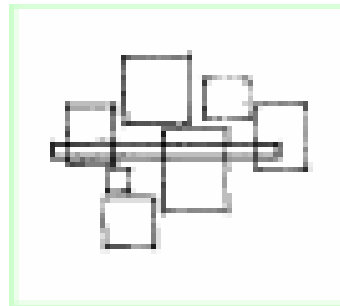
Pola Cluster 2 (ruang terbuka pusat cluster)

Graha Wahid

Masterplan



Pola Organisasi



Berkelompok sepanjang alur gerak

Bentuk cluster



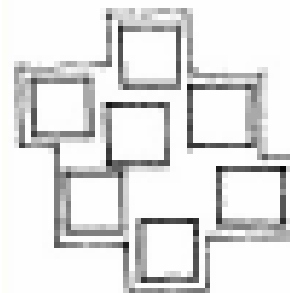
Pola Cluster 1 (ruang terbuka pusat massa rumah)

Pandanaran Hills

Masterplan

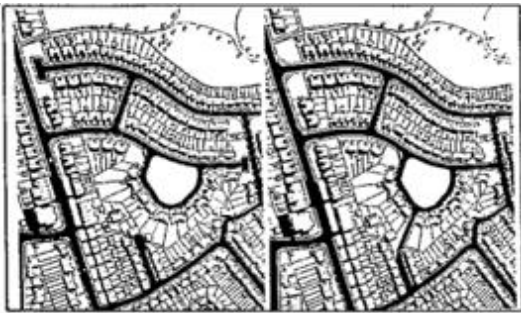


Pola Organisasi



Berkelompok Bersifat Fleksibel

**Bentuk cluster**



Pola Cluster 1 (ruang terbuka pusat massa rumah)

*Tabel 2. Analisa Konsep Perencanaan dan Perancangan Perumahan Cluster*

**5.2. Pola Penataan Zona**

Pola penataan zona dapat diklasifikasikan menjadi:

**Citraland BSB City**

**Masterplan**



**Jenis Zona**

- Zona Perumahan (Kepadatan Tinggi)
- Zona Perdagangan dan Jasa (Deret)
- Zona Perkantoran (Pemerintah)
- Zona Sarana Pelayanan Umum (Pendidikan, Kesehatan, Olah raga, Peribadatan, Sosial Budaya)

**Pola Penataan Zona**

- Zona Perumahan (berorientasi pada sirkulasi utama)
- Zona Perdagangan dan Jasa (di sepanjang sirkulasi)
- Zona Sarana Pelayanan Umum (di sepanjang sirkulasi)

**Graha Wahid**

**Masterplan**



**Jenis Zona**

- Zona Perumahan (Rumah Kepadatan Tinggi)
- Zona Perdagangan dan Jasa (Deret)
- Zona Sarana Pelayanan Umum (Kesehatan, Olah raga, Peribadatan, Sosial Budaya)

**Pola Penataan Zona**

- Zona Perumahan (berorientasi pada sarana pelayanan umum)
- Zona Perdagangan dan Jasa (di depan pintu masuk perumahan)
- Zona Sarana Pelayanan Umum (di pusat zona perumahan)

**Pandanaran Hills**

**Masterplan**



**Jenis Zona**

- Zona Perumahan (Rumah Kepadatan Tinggi)
- Zona Perdagangan dan Jasa (Deret)
- Zona Sarana Pelayanan Umum (Kesehatan,



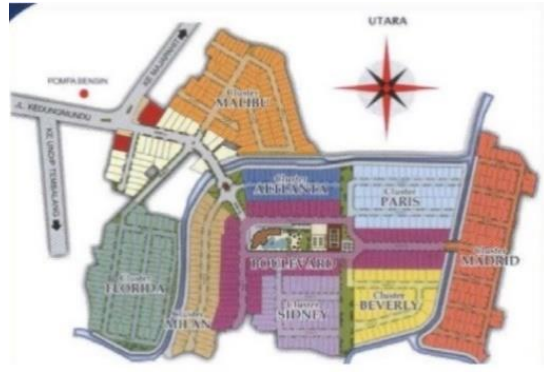
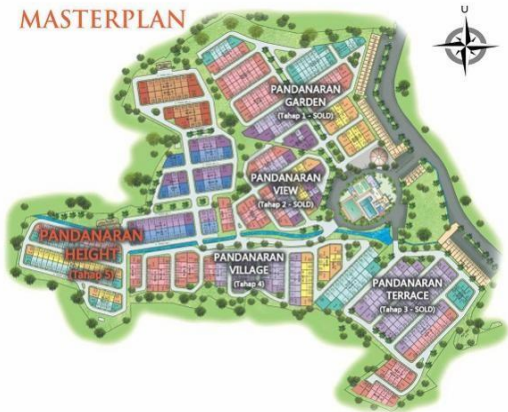
Olah raga, Peribadatan, Sosial Budaya)
<p><b>Pola Penataan Zona</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zona Perumahan (sebagian besar terdapat pada blok-blok sendiri)</li> <li>- Zona Perdagangan dan Jasa (di pintu masuk perumahan dan sepanjang jalan yang lebih besar)</li> <li>- Zona Sarana Pelayanan Umum (di area depan pintu masuk)</li> </ul>

**Tabel 3.** Analisa Pola Penataan Zona Pola Penataan Massa

Pola penataan massa perumahan yang digunakan pada 3 sampel siteplan perumahan tipe *cluster* di Kota Semarang, yaitu menggunakan bentuk *Periphery Block*, dimana ruang depan menghadap jalan yang merupakan sirkulasi, dan blok-blok tersebut membentuk grid jalan.

### 5.3. Ruang Terbuka

<p><b>Citraland BSB City</b></p> <p><b>Masterplan</b></p> 
<p><b>Ruang Terbuka</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- RTH Publik (taman kota, taman danau, taman olahraga, bermain, rekreasi, jalur hijau jalan)</li> <li>- RTH Privat (taman rumah)</li> </ul>

<p><b>Graha Wahid</b></p> <p><b>Masterplan</b></p> 
<p><b>Ruang Terbuka</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- RTH Publik (taman olahraga, rekreasi, jalur hijau jalan)</li> <li>- RTH Privat (taman rumah)</li> </ul>
<p><b>Pandanaran Hills</b></p> <p><b>Masterplan</b></p> 
<p><b>Ruang Terbuka</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- RTH Publik (taman olahraga, rekreasi, jalur hijau jalan dan sungai)</li> <li>- RTH Privat (taman rumah)</li> </ul>

**Tabel 4.** Analisa Ruang Terbuka Perumahan

### 5.4. Faktor Pertimbangan Lain Penataan Bentuk Perumahan

Faktor lain yang mempengaruhi dan sebagai pertimbangan penataan bentuk perumahan selain dilihat dari pola penataan zona, massa, dan ruang terbuka perumahan, dan kemudian

dijadikan pertimbangan dalam pemilihan lokasi perumahan diantaranya adalah:

1. **Aksesibilitas ke pusat kota:** letak jalan raya utama, letak sekolah, dan letak tempat rekreasi
2. **Karakter fisik dan lingkungan permukiman:** lokasi perumahan, kondisi jalan, pedestrian, pola jalan dan ketenangan
3. **Fasilitas dan pelayanan:** kualitas dari utilitas, sekolah, polisi dan pemadam kebakaran disekitar lokasi perumahan
4. **Lingkungan sosial:** permukiman bergengsi (kelas perumahan), komposisi sosial ekonomi, etnis dan demografi
5. **Karakteristik site rumah:** luas tapak, kondisi kontur luas bangunan, jumlah kamar dan biaya pemeliharaan

## 6. KESIMPULAN

Hasil analisis data dari sampel perumahan yaitu Citraland BSB City, Graha Wahid, dan Pandanaran Hills menunjukkan terdapat perbedaan konsep perencanaan dan perancangan perumahan tipe *cluster* di Kota Semarang (pola organisasi dan bentuk *cluster*), perbedaan pola penataan zona, dan perbedaan ruang terbuka. Akan tetapi untuk pola penataan massa bangunan hampir semua perumahan sama yaitu *periphery block* (berorientasi pada jalan).

Dari hasil analisa yang telah dilakukan, bentuk pola penataan dari setiap perumahan tidak semua dapat menerapkan semua prinsip secara utuh (identik) dari satu perumahan ke perumahan lain, hal ini dikarenakan disetiap lokasi perumahan memiliki kondisi lingkungan yang berbeda seperti karakteristik site, kondisi jalan, letak jalan raya dan sebagainya.

Sehingga dalam perencanaannya seharusnya lebih memperhatikan kondisi lingkungan fisik maupun sosial lokasi perumahan. Kemudian dari hasil analisa terhadap kedua hal tersebut dapat kemudian diterapkan pada konsep perumahan dan akhirnya mendapat pola penataan ruang dan bentuk perumahan yang seideal mungkin.

## 7. DAFTAR PUSTAKA

Ismail, R. Nuzulina Ilmiaty. 2003. *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Perumahan di Jakarta Selatan*. Semarang: Universitas Diponegoro

Okterina, A. E., 2008. *Pengaruh Gaya Hidup Modern dan Presepsi Penghuni terhadap Karakter fisik Perumahan Cluster di Kota Semarang*. Semarang: Universitas Diponegoro.

Rahman, H., 2006. Pola Penataan Zona, Massa, dan Ruang Terbuka pada Perumahan Waterfront. *DIMENSI TEKNIK ARSITEKTUR*, Volume 34, No. 2, pp. 115-121.

Widodo, P., 2012. *Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Peminatan Pembangunan Perumahan Tipe Cluster di Kota Semarang*. Semarang: Universitas Diponegoro.

<http://www.citralandbsbcity.com/>, diakses pada 02 April 2020

<https://pandanaran-hills.business.site/>, diakses pada 01 April 2020