



IKATAN  
ARSITEK  
INDONESIA  
DAERAH JAWA TENGAH

# Hunian Bertingkat, Kebutuhan atau Tren?

Pada waktu dewasa ini, dapat dilihat bahwa pertumbuhan apartemen sebagai salah satu bentuk perumahan vertikal di kota Semarang semakin tinggi, bahkan mulai menjamur, mengarah menjadi menjadi trend pembangunan perumahan. Beberapa apartemen yang sudah ada di kota Semarang antara lain: Apartemen Mutiara Garden, Apartemen Warhol Residence, Apartemen Marquis De Lafayette, Apartemen Sentraland, Apartemen The Pinnacle, Apartemen Beverly Hills, CandiLand Apartment, Apartemen Akavia Mansion, Apartemen Paltrow City, apartemen Abimanyu. Dengan melihat perkembangan yang ada ini, menjadi pertanyaan adalah: apakah Semarang sudah saatnya memerlukan pertumbuhan perumahan secara Vertikal dalam jumlah banyak, atau fenomena yang ada sekedar menjadi tren pertumbuhan kota saja? Dan sebagainya persebaran hunian vertikal yang tumbuh dengan pertumbuhan kota Semarang?

Pada dasarnya perkembangan kota yang mengarah pada pertumbuhan ke arah Vertikal dapat dikategorikan sebagai pertumbuhan kota mengarah ke kota metropolitan. Hal ini sejalan dengan Semarang yang didapat dinyatakan sebagai kota metropolitan pada saat sekarang, apalagi dikuatkan oleh statemen bahwa paling tidak: "ada 7 kota metropolitan yang dianggap paling layak huni di Indonesia, salah satunya kota Semarang" (keterangan Index Kota paling layak huni 2017 menurut IAP, dirilis pada Tribun, 6 Februari 2018), selain Solo, Palembang, Balikpapan, Denpasar, Tangerang Selatan dan Banjarmasin. Dengan kondisi ini perkembangan hunian vertikal berupa apartemen menjadi trend yang semakin tinggi, walaupun tidak bekukan sebagai solusi berbagai permasalahan utama kota Semarang.

Secara teoritik, pada



dasarnya keberadaan suatu apartemen (hunian vertikal) akan berada pada beberapa kategori kawasan sbb: berada pada kawasan padat penduduk di tengah kota. Pembangunan hunian secara vertikal berupa apartemen di tengah kota yang padat penduduk dan merupakan penghematan lahan terbangun dan memberikan ruang terbuka di sekitarnya. Selain itu keberadaan apartemen mendekati kawasan bisnis (Central Bisnis Distrik/ CBD), hal ini dikarenakan keberadaannya guna memberi fasilitas hunian kepada para pebisnis dan pengusaha, yang

bergantung pada efisiensi waktu. Keberadaan apartemen dekat dengan lokasi kerja menjadi pilihan dalam menentukan tempat tinggalnya. Sejalan hal ini, dengan prinsip sama, keberadaan apartemen ini secara esalah kaprah memiliki makna (hirarkhi) sedikit berbeda dengan hunian vertikal berupa rumah susun. Salah kaprah yang terjadi adalah bila rumah susun lebih ditujukan pada penemuan kebutuhan hunian / perumahan yang sehat, di kawasan tertentu (di tengah kota maupun tidak) guna menghindarkan kekumuhan

(peremajaan kawasan). Prinsip keberadaan hunian vertikal bermama erumah susun di tengah kota adalah sama dengan hunian vertikal bermama eapartemen, yaitu kebutuhan dekat dengan tempat pekerjaan, dan dapat untuk tinggal menetap. Hal yang membedakan adalah sasaran / target penggunanya. Rumah susun cenderung ditargetkan bagi masyarakat menengah ke bawah, sedang apartemen ditujukan bagi masyarakat menengah ke atas.

**Lebih Lengkap**

Oleh adanya sasaran yang berbe-

da ini, apartemen cenderung memiliki fasilitas yang lebih lengkap sarana prasarana serta pelayanan pengelolaannya. Dengan kondisi ini berarti pembangunan apartemen pada kawasan pusat kota memang diperlukan, apalagi didukung secara legal melalui Perpres No. 23 Tahun 2006 yaitu pembebasan lahan untuk apartemen, karena apartemen merupakan salah satu bidang pembangunan yang ditujukan untuk kepentingan umum. Berdasar perpres ini, berarti kemungkinan pembebasan lahan untuk pembangunan hunian vertikal berupa

apartemen lebih leluasa, selama memang dibutuhkan. Bagaimana dengan pertumbuhan apartemen di Semarang?

Kota Semarang pada saat ini semakin tumbuh berkembang, tidak hanya terkonsentrasi pembangunan di tengah kota Semarang yang sudah padat, tetapi juga menyebar pada beberapa titik pertumbuhan, berupa kota satelit maupun pada kawasan hinterland. Berarti, di manakah lokasi yang ideal untuk tumbuhnya hunian Apartemen sesuai kebutuhan bagi masyarakat di Semarang? Dari peta berikut dapat dilihat bahwa persebaran apartemen di Semarang berada Semarang bagian tengah dan Selatan; di kawasan Atas: daerah Banyumanik dan Tembalang, dan Kawasan kota satelit baru.

Menilik lokasi-lokasinya, keberadaan Apartemen di pusat kota seperti pada peta terlihat ada 4 apartemen dan 1 apartemen yang berada di sekitaran semarang kota, seperti di sekitar Jl Pemuda, Jl MT Haryono, Jl Pandanaran, Jl Wahidin dan Jl Diponegoro (Siranda), dengan posisi dekat atau berada di tengah kota, sehingga keberadaannya mendukung kegiatan di kawasan Bisnis si sekitaran kawasan, hal ini sesuai prinsip potensi lokasi di tengah kota. Dari beberapa lokasi di tengah kota tersebut, keberadaan Apartemen di jalan pemuda, Jl MT Haryono, sesuai dengan prinsip teori perencanaan high-rise building dimana apartemen merupakan salah satu bangunan bertingkat tinggi bahwa di dalam pemilihan lokasi perlu mempertimbangkan kedekatan dengan pusat kota. Selain itu di kota Semarang ada apartemen yang berada di kawasan yang sebetulnya tidak terlalu padat seperti di Jl Diponegoro maupun di Jl Wahidin. (53)

—Dr. Ir. VG Sri Rejeki MT. |Dosen Arsitektur Univ Katolik Soegijapranata, Semarang.

## Trotoar Ramah bagi Penyandang Disabilitas

Hampir 10 persen dari populasi dunia - sekitar 650 juta orang - hidup sebagai penyandang disabilitas dengan beberapa jenis kecacatan. Ketidakmampuan berupa gangguan fisik, sensorik, atau kognitif yang membuat kegiatan sehari-hari lebih sulit. Banyak orang terlahir cacat. Sedangkan orang lain mendapatkan kecacatan di kemudian hari, dari kecelakaan, penyakit, atau proses penuaan. Banyak orang lanjut usia didiagnosis dengan kondisi kronis yang menyebabkan cacat fungsional atau kognitif.

Amerika boleh dibilang sebagai pelopor dalam memperjuangkan kesetaraan hak bagi warga negara penyandang disabilitas ketika pada tahun 1990 menerbitkan Americans with Disabilities Act (ADA), yaitu undang-undang hak sipil yang melarang diskriminasi terhadap individu penyandang disabilitas di semua bidang kehidupan publik, termasuk pekerjaan, sekolah, transportasi, dan

semua tempat publik dan privat yang terbuka bagi masyarakat umum.

Tujuan undang-undang tersebut adalah untuk memastikan bahwa penyandang disabilitas memiliki hak dan peluang

yang sama dengan orang lain serta memberikan perlindungan hak-hak sipil bagi individu penyandang disabilitas yang serupa dengan yang diberikan kepada individu atas dasar ras, warna kulit, jenis kelamin, asal kebangsaan, usia, dan agama.

Ini menjamin kesempatan yang sama bagi individu penyandang disabilitas dalam akomodasi publik, pekerjaan, transportasi, layanan pemerintah negara bagian dan lokal, dan telekomunikasi. Undang-undang tersebut kemudian menjadi rujukan oleh berbagai negara yang menyusun peraturan perundangan berkaitan dengan hak para penyandang disabilitas.

Selanjutnya pada tahun 2008, ditanda tangani Americans with Disabilities Act Amendments Act (ADAAA) menjadi undang-undang dan berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2009. Tujuannya adalah memfasilitasi penyandang disabilitas agar mereka dapat melakukan aktivitasnya di ruang publik secara mandiri.

Menciptakan lingkungan, program, dan layanan yang menanggapi kebutuhan dalam rentang seluas mungkin populasi termasuk keragaman jenis tubuh, identitas dan kemampuan. Para penyelenggara ruang publik harus melakukan langkah-langkah yang tepat untuk memastikan kepada para penyandang disabilitas mendapatkan akses atas dasar kesetaraan dengan orang lain, ke lingkungan fisik, untuk transportasi, ke informasi dan komunikasi, termasuk teknologi dan sistem informasi dan komunikasi, dan ke fasilitas dan layanan lain yang terbuka atau disediakan untuk masyarakat, baik di daerah perkotaan maupun di pedesaan.

Fasilitas pejalan kaki adalah bagian penting dari infrastruktur masyarakat yang digunakan individu

untuk mendapatkan akses ke barang, jasa, dan kontak sosial yang mendukung keberadaan dan kualitas hidup sehari-hari mereka. Orang-orang dengan disabilitas lebih mampu berpartisipasi dalam komunitas jika trotoar dapat diakses karena lebih mudah bagi mereka untuk mencapai tujuan yang mereka inginkan.

Merujuk pada Americans with Disabilities Act Amendments Act (ADAAA), agar trotoar dapat diakses dengan mudah dan aman oleh para penyandang disabilitas maka beberapa hal prinsip yang perlu diperhatikan adalah sebagai berikut;

Pertama, lintasan trotoar harus bebas dari berbagai benda yang dapat menghalangi bahkan dapat membahayakan bagi pejalan kaki penyandang disabilitas apabila tertabrak olehnya.

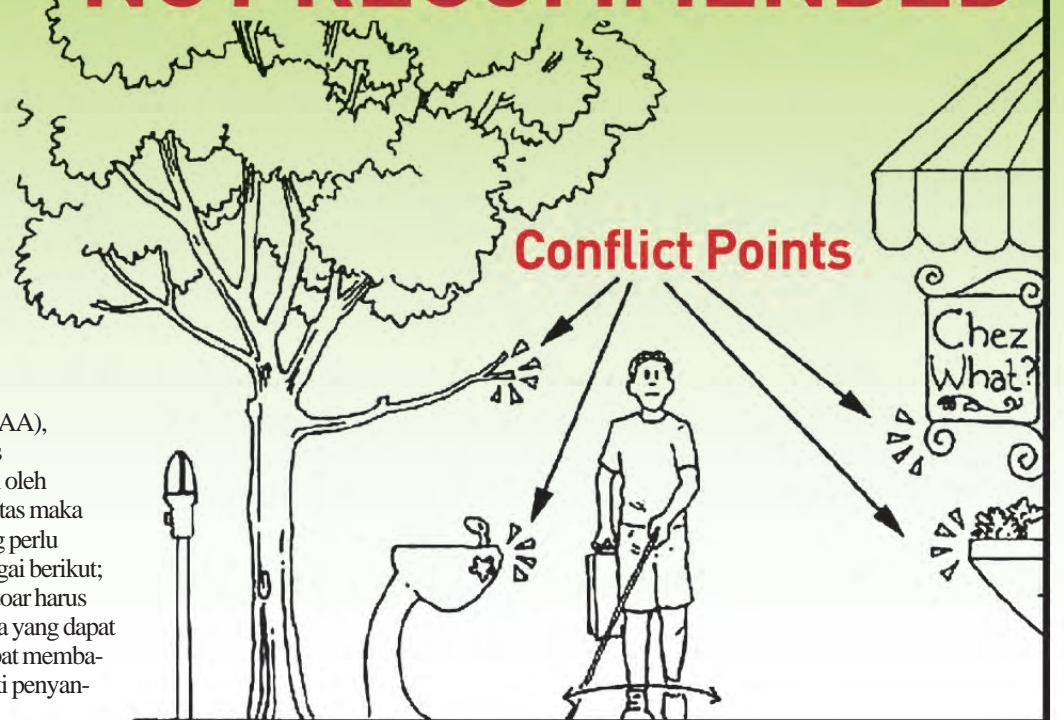
**Tidak Membahayakan**

Kedua, lebar lintasan cukup untuk dilalui oleh penyandang disabilitas dengan berbagai jenis alat bantu dan bantuan lain yang diperlukan dalam melakukan aktivitas berjalan kaki serta ruang yang cukup untuk berpapasan di trotoar.

Ketiga, permukaan lintasan harus terbuat dari bahan yang kuat, stabil dan tidak licin agar tidak membahayakan pejalan kaki penyandang disabilitas maupun pejalan kaki normal. Permukaan lintasan juga harus rata, tidak miring dan tidak terdapat beda tinggi yang membentuk permukaan seperti anak tangga. Karena kondisi tersebut akan menimbulkan kesulitan bagi penyandang disabilitas.

Keempat, lintasan dilengkapi dengan berbagai kelengkapan yang diperlukan yang dapat memberikan kemudahan bagi para penyandang dis-

### NOT RECOMMENDED



abilitas berjalan kaki di trotoar. Antara lain berupa pemasangan ubin bertekstur, signal suara untuk penyeberangan, pulau penyeberangan dan sebagainya.

Pemerintah Indonesia telah menerbitkan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2016 tentang Penyandang Disabilitas yang menjamin kesetaraan bagi penyandang disabilitas di berbagai aspek kehidupan. Namun untuk menjamin kesamaan hak dan kesempatan bagi penyandang disabilitas menuju kehidupan yang sejahtera, mandiri dan tanpa diskriminasi diperlukan adanya peraturan perundang-undangan yang dapat menjamin pelaksanaannya, termasuk diantaranya diperlukan turunan dari Undang-undang tersebut yang berupa peraturan perundangan dan pedoman teknis untuk menjamin kesetaraan bagi para penyandang disabilitas untuk beraktivitas di ruang publik khususnya di trotoar. Masih dibutuhkan waktu untuk diterbitkannya peraturan perundangan tersebut.

Maka disarankan bagi para perancang trotoar agar dapat menciptakan trotoar yang ramah bagi penyandang disabilitas seyogyanya merujuk kepada Americans with Disabilities Act (ADA) dan Americans with Disabilities Act Amendments Act (ADAAA), yang telah menjadi rujukan di berbagai negara di seluruh dunia. Diharapkan trotoar yang dibangun di Indonesia juga memenuhi standar teknis yang universal termasuk dalam hal pemenuhan kebutuhan bagi penyandang disabilitas. Sehingga dengan demikian para penyandang disabilitas dapat dengan mudah melakukan aktivitasnya di trotoar di lokasi yang berbeda ataupun di kota yang berbeda karena telah tersedia fasilitas yang mereka perlukan yang dirancang berdasarkan standar dan pedoman teknis yang universal. (53)

—Gatoet Wardianto, Dosen Universitas Pandanaran Semarang, -Pengamat Ruang Publik Perkotaan