

BAB I PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar manusia setelah sandang dan pangan. Hal ini membuat keberadaan tempat tinggal menjadi penting di kehidupan manusia. Tempat tinggal biasanya berwujud bangunan rumah, tempat berteduh, atau struktur lainnya yang digunakan sebagai tempat manusia tinggal (wikipedia.com). Sehingga kehidupan manusia tidak bisa lepas dari tempat tinggal, yang diibaratkan sebagai peraduan terakhir manusia dalam aktivitas sehari-hari.

Seiring dengan berjalan waktu tempat tinggal tidak lagi menjadi kebutuhan dasar semata. Bagi kalangan tertentu tempat tinggal mulai mengambil peran sebagai pelengkap keinginan. Maslow mengatakan kebutuhan ini akan muncul bila seseorang merasa seluruh kebutuhan mendasar sudah terpenuhi, kemudian mereka mencari pengaktualisasian diri yang lain. Pada hirarki ini, biasanya seseorang akan berhadapan dengan ambisi untuk menjadi seseorang yang memiliki kemampuan lebih.

Bentuk dari tempat tinggal sendiri kini telah menampilkan wujud yang beragam seperti rumah tinggal, townhouse, apartment, condominium dan lain sebagainya. Aneka bentuk hunian ini merupakan respon positif dari keinginan seseorang untuk memiliki alternatif hunian.

Dalam bidang properti ini misalnya, seseorang akan memiliki keinginan untuk memiliki beberapa tempat tinggal sebagai bagian dari investasi. Dapat dilihat bahwa fungsi tempat tinggal disini bukan lagi sebagai kebutuhan dasar melainkan keinginan seseorang yang memiliki kemampuan lebih. Dan kebanyakan memilih berinvestasi di daerah yang sedang berkembang, karena selain harga lebih murah dapat diprediksi akan mengalami keuntungan di masa mendatang. Dalam hal ini mereka dapat digolongkan sebagai masyarakat golongan atas.

Semarang sebagai ibukota provinsi Jawa Tengah merupakan salah satu kota yang sedang berkembang. Termasuk salah satu pilihan tempat

untuk berinvestasi. Menurut data BPS dari tahun 2005-2009 jumlah penduduk kota Semarang mengalami kenaikan rata-rata 1% setiap tahun. Dan pada tahun 2009 jumlah penduduk kota Semarang mencapai 1.505.909 jiwa.

Dari jumlah penduduk tersebut dikategorikan lagi menurut jumlah kepala keluarga. Dan prediksi jumlah kepala keluarga tahun 2020 adalah 477.980 KK.

Yang termasuk potensial demand adalah keluarga sejahtera III Plus karena rata-rata pendapatan mereka > 6 juta setiap bulan. Dilihat dari pertumbuhannya, jumlah penduduk golongan keluarga sejahtera III Plus cenderung mengalami peningkatan. Dengan prosentase sebesar 11% dari jumlah kepala keluarga maka prediksi keluarga sejahtera III Plus di tahun 2020 sebanyak 52.577.

Sedangkan menurut RDTRK Kota Semarang tahun 2010-2030 diprediksi penduduk kota Semarang pada tahun 2020 mencapai 1.945.262 jiwa. Dan untuk kebutuhan perumahan besar di kota Semarang pada tahun 2020 diprediksi sebesar 10% dari jumlah penduduk, yaitu 48.632. Sehingga dapat dilihat prediksi jumlah keluarga sejahtera III Plus dibanding dengan prediksi jumlah kebutuhan rumah mengalami defisit, yaitu 3.946 unit.

Dengan adanya potensi pembangunan perumahan sebesar itu maka Perumahan Graha Candi Golf ikut memarakkan bursa penjualan properti di Kota Semarang. Dengan menawarkan area di kecamatan Tembalang daerah Jangli yang memiliki nilai investasi tinggi berupa view kota Semarang Bawah yang indah dan dilengkapi fasilitas lapangan golf, tepat rasanya jika developer merancang kawasan tersebut sebagai kawasan hunian kelas atas. Dan menyadari paradigma masyarakat kota Semarang yang masih menyukai tipe hunian landed house maka diperlukan suatu konsep hunian yang sesuai. Salah satu karakteristik yang dimiliki oleh hunian landed house adalah berupa hunian dengan massa banyak. Karakteristik masyarakat golongan atas yaitu lebih individual sehingga dibutuhkan hunian yang eksklusif. Selain itu dengan tingkat aktivitas yang tinggi membuat mereka tidak sempat mengurus hunian terlebih halaman rumah. Akan tetapi kalangan ini

.....

tetap membutuhkan suatu ruang komunal untuk bersosialisasi, bagi anak maupun orang dewasa. Sehingga untuk merespon karakteristik tersebut dibutuhkan suatu pengembangan berupa Garden Apartment untuk menarik minat mereka.

Garden Apartment merupakan sekelompok bangunan apartemen dengan kepadatan hunian yang cukup tinggi yang dibangun pada suatu tapak dengan menghadirkan suasana taman dan dilengkapi dengan taman umum. Terdiri dari beberapa massa bangunan bertingkat rendah antara 2-4 lantai. Garden apartment memanfaatkan 20% untuk lahan terbangun dan 80% untuk kebutuhan lain berupa taman dan penghijauan. Unit-unit apartemen dikelompokkan dalam bangunan-bangunan yang terpisah, dimana setiap kelompok terdiri dari 8-16 unit apartemen, dan hubungan antara bangunan yang satu dengan bangunan yang lain adalah keterpaduan dengan lansekapnya (Callender, 1996).

Selain itu bentuk hunian Garden Apartment ini dipilih dengan penyesuaian bentuk tapak Perumahan Graha Candi Golf yang berkontur dan menindak lanjuti keberhasilan developer yang memenangkan kontes Green design.

Sebagai nilai jual lain adalah penekanan desain green dalam Garden Apartment. Dengan penerapan desain pasif dalam building coverage yang hanya 0.2 membuat kawasan Garden Apartment ini memiliki lahan infiltran sebanyak 80% yang akan meminimalisir run off bahkan dapat berpotensi menjadi zero run off. Green recovery juga dapat direspon dengan penerapan desain aktif, desain pasif dan konservasi lingkungan sehingga siklus sistem fisik dapat tetap berjalan. Pemanfaatan alam sebagai sumber energi ini dilakukan untuk merespon isu global warming dan sebagai daya tarik konsumen yang mulai memikirkan keberlangsungan ekologi.

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa kota Semarang memerlukan hunian yang ditujukan bagi masyarakat yang tinggal di Semarang juga masyarakat kota lain yang ingin berinvestasi. Sebagai jawaban dari meningkatnya kebutuhan hunian di Semarang dan respon developer untuk mengembangkan kawasan Graha Candi Golf. Oleh karena

itu diperlukan perencanaan dan perancangan tentang *Garden Apartment sebagai Pengembangan Kawasan Perumahan Graha Candi Golf* yang merespon konsep lingkungan yang berkelanjutan.

1.2 TUJUAN DAN SASARAN

1.2.1 TUJUAN

Tujuan penyusunan LP3A ini adalah untuk menelaah dan merumuskan masalah-masalah yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan *Garden Apartment sebagai Pengembangan Kawasan Perumahan Graha Candi Golf* dengan penekanan Green Design melalui studi literature dan observasi lapangan serta memberikan alternatif pemecahan secara arsitektural.

1.2.2 SASARAN

Sasaran dari kajian LP3A ini ditujukan untuk keluarga golongan atas yang membutuhkan hunian alternatif baru yang menyediakan fasilitas bersama yang rekreatif sekaligus sebagai sarana berinteraksi sosial.

1.3 MANFAAT

1.3.1 Secara Subjektif

Sebagai pemenuhan syarat tugas akhir Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro yang nantinya digunakan sebagai pegangan dan pedoman dalam perancangan *Garden Apartment sebagai Pengembangan Kawasan Perumahan Graha Candi Golf*.

1.3.2 Secara Objektif

Sebagai sumbangan bagi perkembangan ilmu dan pengetahuan khususnya dibidang arsitektur.

1.4 LINGKUP PEMBAHASAN

1.4.1 Ruang Lingkup Substansial

Ruang lingkup perencanaan dan perancangan *Garden Apartment sebagai Pengembangan Kawasan Perumahan Graha Candi Golf* adalah lowrise building yang bermassa banyak yang lebih terfokus pada

perancangan lansekap sebagai wadah yang dapat mengakomodasi, melengkapi, dan menunjang kegiatan penghuni apartemen.

1.4.2 Ruang Lingkup Spasial

Garden Apartment yang berlokasi di Perumahan Graha Candi Golf berada di Kelurahan Jangli Kecamatan Tembalang yang termasuk dalam Bagian Wilayah Kota VI kota Semarang.

1.5 METODOLOGI PEMBAHASAN

1.5.1 Metode Deskriptif (dengan mengadakan pengumpulan data)

Pengumpulan data ini ditempuh dengan cara : studi pustaka / studi literatur, data yang diperoleh dari instansi terkait, wawancara dengan narasumber, observasi lapangan serta browsing internet.

1.5.2 Metode Dokumentatif

Mendokumentasikan data yang menjadi bahan penyusunan penulisan ini. Cara pendokumentasian data adalah dengan membuat gambar dari kamera digital.

1.5.3 Metode Komparatif

Mengadakan studi banding / studi kasus terhadap jumlah unit apartemen dan fasilitas pengikat dalam communal space.

1.5.4 Metode Analitis

Melakukan indentifikasi dan pendekatan sehingga diperoleh gambaran yang cukup lengkap mengenai karakteristik dan kondisi yang ada.

1.6 SISTEMATIKA PEMBAHASAN

Sistematika pembahasan dalam penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Berisi latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat, lingkup bahasan, metode dan sistematika pembahasan serta alur pikir.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Berisi definisi garden apartment, tinjauan apartemen dan karakteristik garden apartment sesuai referensi yang relevan.

BAB III DATA

Berisi gambaran umum kota Semarang, potensi dan rencana pengembangan serta gambaran umum tentang Perumahan Graha Candi Golf kemudian studi banding.

BAB IV PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

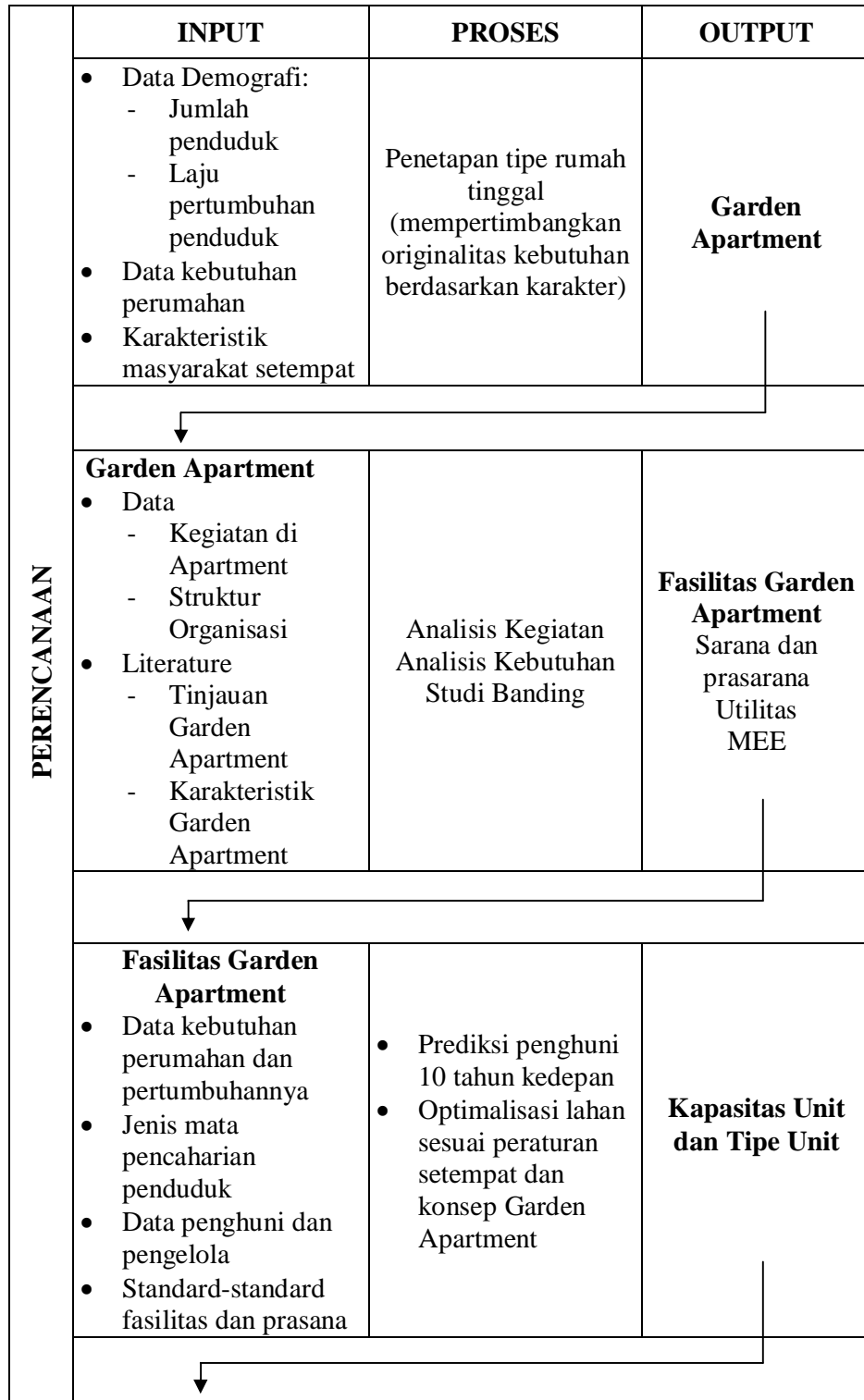
Berisi uraian yang berkaitan dengan dasar pendekatan dan analisis untuk menentukan program perencanaan dan perancangan yang mengacu pada aspek-aspek fungsional, kinerja, teknis, kontekstual, arsitektural, serta pendekatan lokasi dan tapak maupun pendekatan tentang penggunaan penekanan desain.

BAB V KONSEP DASAR DAN PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Berisi mengenai hasil program ruang perencanaan dan perancangan Garden Apartment, penekanan desain, utilitas yang akan diterapkan, tapak terpilih, serta pengertian dan prinsip-prinsip pokok penekanan desain.

1.7 ALUR PIKIR

Tabel 1.1 Alur pikir
Sumber: analisa



PERANCANGAN	<p>Kapasitas Unit dan Tipe Unit</p>	<p>Standar dan analisa perhitungan besaran ruang serta kebutuhan lahan</p>	<p>Program Ruang Kesesuaian Luas Bangunan dan Tapak</p>
	<ul style="list-style-type: none"> Aspek fungsional (hunian, fasilitas pengikat) Aspek kontekstual (tapak, aksesibilitas, view, klimatologi) Aspek teknis (bentuk dan massa bangunan, struktur, bahan bangunan) 	<p>Image building</p> <ul style="list-style-type: none"> Eksklusif Tenang Ramah lingkungan 	<p>Karakter Garden Apartment</p>
	<p>Karakter Kawasan</p>	<p>Kawasan berbukit dengan view kota dan fasilitas lapangan golf disesuaikan dengan konsep green design yang memanfaatkan alam sebagai sumber energi menjadikan konsep Garden Apartment yang paling sesuai</p>	<p>PENEKANAN KONSEP DESAIN Green Architecture</p>
	<ul style="list-style-type: none"> Penekanan Desain Contoh bangunan sejenis sesuai dengan penekanan desain 	<p>Eksplorasi desain</p>	<p>Dasar perancangan kawasan</p> <ul style="list-style-type: none"> Zero run off Green Recovery Konservasi Energy <p style="text-align: center;">↓</p> <p>Desain Garden Apartment</p>