

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Selama ini Pemerintah Kota Semarang memiliki visi mewujudkan Kota Metropolitan Religius yang berbasis perdagangan dan jasa. Suatu tujuan yang definitife dan spesifik dengan 4 kata kunci, yaitu Metropolitan, Religius, Perdagangan dan Jasa.

Untuk menjabarkan 4 kata kunci tersebut perlu upaya-upaya yang dituangkan kedalam 2 prinsip utama yaitu : [i] mempersiapkan Kota Semarang sebagai kota pro investasi dan [ii] mengembangkan infrastuktur yang mendukung upaya-upaya investasi. Mengapa investasi ? Sebagai kota metropolitan yang berbasis pada aktifitas perdagangan dan jasa, Kota Semarang tidak dapat mengandalkan semata-mata pada aktifitas perdagangan dan jasa konvensional. Artinya, konsep perdagangan dan jasa yang merupakan "mesin utama" yang menghidupkan Kota Semarang seyogyanya lebih dititikberatkan pada aktifitas perdagangan dan jasa modern yang tidak terbatas pada pertukaran komoditas riil, seperti jual beli barang atau pemanfaatan jasa, akan tetapi juga dikembangkan pada aktifitas jual beli capital atau modal atau pemanfaatan jasa yang berkaitan langsung dengan bidang usaha keuangan, baik yang berskala regional maupun internasional.

Selama ini kota Semarang mempunyai kendala terutama untuk mengembangkan diri menjadi kota metropolitan. Bahkan walikota Semarang yang baru Drs. Soemarmo HS mengakui kendala tersebut sehingga perlu mencanangkan slogan "Semarang Setara" merupakan slogan Kota Semarang untuk mempermudah seluruh pemangku kepentingan pembangunan mengimplementasikan perwujudan visi dan misi Kota Semarang 2010 – 2015. Makna yang terkandung dalam slogan tersebut bahwa Kota Semarang sudah waktunya memiliki kedudukan yang setara dengan kota metropolitan lainnya, sumber : Suara Merdeka CyberNews 17 Juli 2010.

Secara gramatikal definisi tentang setara yaitu sejajar / sama tingginya, setingkat / sama dalam kedudukan, sepadan / seimbang antara input dengan output. Walaupun Pembangunan Kota Semarang sudah berjalan dengan baik namun, dalam beberapa bidang dirasakan masih perlu peningkatan, sehingga dapat disejajarkan dengan metropolitan lainnya. Hal ini perlu dilakukan, mengingat hasil survey KPPOD bahwa diantara 15 Kota metropolitan yang ada di Indonesia, Kota Semarang menduduki peringkat 13. Sedangkan dilihat dari sisi "Kota Pro Investasi" pada tahun 2006 kota semarang menduduki rangking jauh diluar 10 besar, kemudian tahun 2007 menduduki

posisi ke-9, dan pada tahun 2008 yang lalu menyandang harapan sedangkan tahun 2009 turun menjadi urutan ke 13.

Melihat kenyataan tersebut maka diperlukan upaya akselerasi dan peningkatan optimalisasi pembangunan di Kota Semarang untuk membangun sebuah komitmen dari segenap pemangku kepentingan pembangunan (*stakeholder*) untuk bersama membangun, mengejar ketinggalan dan minimal mensejajarkan kota Semarang dengan kota-kota metropolitan lainnya, dengan semangat dan Motivasi

Di lain pihak potensi kota Semarang menjadi kota metropolitan diakui oleh pelaku bisnis yang tergabung dalam organisasi KADIN Jawa Tengah pada saat penandatanganan “letter of intent” pada acara Semarang Business Forum (Sem’biz) tahun 2010, dimana sejumlah investor akan berinvestasi senilai Rp. 2,53 triliun untuk mengembangkan bidang perumahan, hotel, apartemen, prasarana komunikasi, air bersih, dan perusahaan pengolahan makanan hasil laut.

Di kesempatan lain, Heru Isnawan (Ketua PHRI Jawa Tengah, sumber : www.gresnews.com diakses 5 Mei 2011) mengakui jika prospek investasi dibidang properti khususnya apartemen dan hotel di kota Semarang sangat cerah. Hal tersebut dibuktikan dengan tingkat okupansi hotel terutama bintang empat dan lima dikota Semarang rata-rata diatas 75% dalam kurun waktu 3 tahun terakhir. Selain itu Ir. Slamet Joko Utomo (Pengurus KADIN Jawa Tengah dan Pengurus REI pusat, sumber : Harian Suara Merdeka 27 November 2010) menjelaskan bahwa di kota Semarang sedang akan dibangun kondominium oleh Suara Merdeka Group dan saat *launching* pada tanggal 27 November 2010 sudah terjual 75%.

Berdasarkan fenomena tersebut diatas menggambarkan bahwa potensi kota Semarang untuk berkembang dan menjadi kota metropolitan yang setara masih mempunyai harapan yang besar khususnya dalam hal penyediaan fasilitas pendukung sektor properti berupa fasilitas akomodasi hotel dan apartemen/kondominium.

Apa yang diinginkan oleh pelaku bisnis di kota Semarang dan Walikota Semarang yang sudah dijabarkan dalam aktualita di atas merupakan sebuah harapan yang harus diwujudkan untuk menjadikan kota Semarang menjadi kota yang setara dengan kota-kota lain di Indonesia. Namun pada kenyataanya hingga saat ini beberapa potensi yang ada belum dikembangkan secara maksimal. Disinilah terjadinya sebuah kesenjangan karena munculnya kendala/permasalahan yang perlu dipecahkan.

Secara khusus problem sektoral dibidang jasa akomodasi di kota Semarang yang sudah teridentifikasi adalah belum tergarapnya jasa industri perhotelan yang tersegmentasi pada tahun 2011 karena prediksi pertumbuhan ekonomi yang cukup signifikan serta situasi yang kondusif akan mampu mendorong tingkat okupansi hunian. Problem kedua yang teridentifikasi adalah potensi sektor properti khususnya pembangunan apartemen/kondominium yang prospektif namun belum tergarap dengan baik. Selama ini prospek sektor properti apartemen/kondominium dan jasa perhotelan mempunyai orientasi sendiri-sendiri sehingga mengundang naluri bisnis pengusaha untuk menggabungkan 2 sektor tadi menjadi satu gabungan bisnis baru yang disebut sebagai Kondotel (Kondominium Hotel).

Hal inilah yang dikatakan oleh ketua KADIN Jawa Tengah (Ir. Solichedi) saat *Gathering pra launching Best Western Premier* yang menerapkan konsep Kondotel di kota Semarang. Selanjutnya menurut ketua KADIN Jawa Tengah tersebut, pembangunan Kondotel merupakan salah satu cara untuk meningkatkan investasi dikota semarang secara khusus dan secara umum untuk menjadikan kota Semarang menjadi setara. Prospek Kondotel menjadi sangat cerah karena sudah mulai dikembangkan dikota Jakarta dan Denpasar (Sumber : www.property-indonesia.com)

Bahwa kota semarang mempunyai prospek dibangunnya fasilitas Kondotel maka judul Tugas Akhir yang digagas adalah Kondotel yang secara terminologi merupakan gabungan dari kata Kondominium dan Hotel, sesuai namanya sebuah Kondotel dapat berfungsi sebagai Kondominium maupun Hotel. Dari aspek kepemilikan Kondotel dapat dimiliki oleh perseorangan, dan saat pemilik tidak menempati unitnya, unit tersebut dapat disewakan layaknya hotel dan biasanya dikelola oleh manajemen hotel.

1.2 Tujuan dan Sasaran

a. Tujuan

Menggali dan merumuskan permasalahan yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan suatu fasilitas pelayanan hingga memperoleh suatu judul Tugas Akhir yang jelas dan layak sesuai dengan originalitas / karakter judul dan citra yang dikehendaki atas judul yang diajukan.

b. Sasaran

Tersusunnya usulan langkah-langkah pokok proses (dasar) perencanaan dan perancangan *Condotel di Semarang* berdasarkan aspek-aspek panduan perancangan (*design guide lines aspect*).

1.3 Manfaat

a. Secara Subjektif

- Untuk memenuhi persyaratan dalam menempuh Tugas Akhir sebagai penentu kelulusan Sarjana Strata 1 (S1) pada Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik UNDIP Semarang tahun 2010.
- Sebagai pedoman dalam penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A).

b. Secara Obyektif

- Dapat bermanfaat sebagai pengetahuan dan penambah wawasan pembaca pada umumnya, mahasiswa arsitektur pada khususnya yang akan mengajukan produk Tugas Akhir.
- Dapat dijadikan sebagai salah satu masukan dan rekomendasi dalam proses rencana desain Condotel di Semarang.

1.4 Lingkup Pembahasan

a. Ruang Lingkup Substansial

Condotel di Semarang yang merupakan bangunan tunggal yang substansialnya meliputi aspek perencanaan dan perancangan bangunan dengan 2 fungsi yaitu kondominium dan hotel yang digabung menjadi satu konsep yang diberi nama condotel.

b. Ruang Lingkup Spasial

Aspek kontekstual tapak dan lokasi dengan memperhatikan potensi dan kendala sehingga keberadaan kondotel ketika di desain diatas tapak tersebut memenuhi criteria sebagai hunian yang layak.

1.5 Metode dan Pembahasan

Pembahasan LP3A ini dilakukan dengan metode deskriptif, yang prosesnya melalui pengumpulan data sehingga diperoleh suatu pendekatan program perencanaan dan perancangan untuk selanjutnya digunakan dalam penyusunan program dan konsep dasar perencanaan dan perancangan.

Adapun pengumpulan data dilakukan dengan cara sebagai berikut :

a. Studi Pustaka

Studi kepustakaan dilakukan untuk memperoleh landasan teori, standar perancangan dan kebijaksanaan perencanaan dan perancangan melalui buku, katalog, internet dan bahan-bahan tertulis lain yang bisa dipertanggung jawabkan.

b. Studi Lapangan

Studi lapangan dilakukan melalui observasi di lapangan sehingga diperoleh potensi perancangan Condotel di Kota Semarang serta daya dukung lokasi dan tapak perencanaan.

c. Studi Peraturan Pemerintah Setempat

Studi peraturan untuk mengumpulkan data yang berkaitan seperti data kebijaksanaan, peraturan yang berlaku, keadaan sosial budaya masyarakat, peta kondisi wilayah seperti pola penggunaan lahan, jaringan utilitas, transportasi dan jenis tanah.

d. Studi Banding

Studi banding untuk membuka wawasan mengenai fungsi Condotel dan fasilitas-fasilitasnya khususnya pada condotel-condotel berbintang lima di Kota Jakarta maupun Kota Semarang bahkan Kota-kota besar lainnya sebagai wacana dalam perencanaan dan perancangan Condotel di Kota Semarang.

1.6 Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan dalam Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur disusun dengan urutan sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Menguraikan tentang latar belakang, tujuan dan sasaran yang ingin dicapai, manfaat, lingkup, metode dan sistematika pembahasan, serta alur pikir.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Berisi tentang kajian teori, pengertian Condotel, fungsi dan syarat, jenis dan perkembangannya, kegiatan dan aktifitas Condotel, kerangka optimalisasi pengembangan Condotel, dan studi banding.

BAB III DATA

Menguraikan tinjauan tentang Kota Semarang dan kawasan dimana Condotel berdiri saat ini.

BAB IV PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN & PERANCANGAN

Menguraikan tentang pendekatan perencanaan, pendekatan perancangan, dan perencanaan "*Condotel di kota Semarang* "

BAB V KONSEP & PROGRAM DASAR PERANCANGAN

Tujuan perencanaan dan perancangan, konsep dasar perencanaan, konsep perancangan, program dasar perancangan.