

## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Saat ini Kota Semarang merupakan salah satu kota yang sedang berkembang di bidang industri, perdagangan dan pariwisata, didukung dengan adanya Pelabuhan Tanjung Mas dan Bandar Udara Ahmad Yani yang sudah bertaraf internasional. Kedua akses tersebut merupakan pintu gerbang baik bagi para pebisnis (*investor*) maupun wisatawan yang akan berkunjung ke kota Semarang. Dan beberapa potensi yang dimiliki Kota Semarang dapat dijadikan acuan perkembangan *investasi* di kota ini. Hal ini dikarenakan para investor baik dari dalam maupun luar negeri mendapatkan akses yang mudah untuk berinvestasi di Kota Semarang. Menurut data statistik Semarang dalam Angka 2009 jumlah pengusaha di Kota Semarang pada tahun 2009 sebanyak 52.933, mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Kota Semarang proinvestasi sesuai dengan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kota Semarang Tahun 2005-2010.

Pembangunan apartemen terhadap industri dunia usaha sebagai wujud nyata keikutsertaan dalam *nyengkuyung* program pembangunan Jawa Tengah 2008-2013 yang disemangati gerakan Bali Ndeso Mbangun Deso, melalui pembangunan fasilitas penginapan untuk menunjang pariwisata, sekaligus membuka lapangan kerja dan penyediaan pemukiman yang nyaman bagi masyarakat pengguna jasa. ([http://www.jatengprov.go.id/?document\\_srl=17218](http://www.jatengprov.go.id/?document_srl=17218), 2011/03/30).

Sebagai kota metropolitan Semarang dikatakan cukup padat. Pada tahun 2010 kepadatan penduduknya sebesar 4087 jiwa per km<sup>2</sup>, sedikit mengalami kenaikan dibanding pada tahun 2009.

Menurut data tahun 2010 Laju Pertumbuhan Ekonomi kota Semarang mencapai  $\pm 5,87\%$  dengan Jumlah Penduduk Kota Semarang (data terbaru dari BPS) sebesar 1.527.433 jiwa. (Perdagangan 35,45 %, Keuangan 6,37 %, Industri 31,69 %, Bangunan 3,60 %, Jasa-Jasa 13,12 %, Gas, Listrik 1,50 %, Angkutan 7,34 %, Pertanian 0,67 %, Pertambangan 0,26 %), Sehingga untuk kegiatan perdagangan dan jasa dilihat mampu untuk berkembang di Semarang.

Seiring dengan berkembangnya perusahaan-perusahaan yang ada di Kota Semarang, menurut data statistik Jawa Tengah dalam Angka 2010 jumlah perusahaan di Kota Semarang tahun 2010 mencapai 3.009 perusahaan, sedikit meningkat dari tahun 2009. Maka seiring pula bertambahnya *investor* dan tenaga kerja yang datang ke Semarang dan tidak semua berasal dari kota ini. Jumlah tenaga kerja yang ada di Semarang sendiri sebanyak 267.653 orang, merupakan jumlah

terbanyak dari Kota dan Kabupaten lain yang ada di Jawa Tengah menurut data statistik Jawa Tengah Dalam Angka 2010.

Demikian halnya akan kebutuhan tempat tinggal juga semakin bertambah. Menurut RTRW kota Semarang jumlah kebutuhan perumahan di kota Semarang pada tahun 2020 diprediksi sebesar 486.316 unit dengan prosentase 10% (hunian tipe besar), 30% (hunian tipe sedang), dan 60% (hunian tipe kecil) dari jumlah penduduk. Fungsi tempat tinggal tidak hanya sekedar sebagai hunian akan tetapi yang dapat memberikan nilai tambah seperti kepraktisan, efisiensi, keamanan, strategis lokasinya, dan nilai lainnya, tidak kalah pentingnya sebagai nilai investasi dan prestige, seperti yang dikutip dari (<http://nofieiman.com/2005/02/investasi-di-apartemen/17/03/2010>).

Masyarakat Indonesia pada umumnya *mempunyai perilaku dalam berinvestasi dengan mengikuti tren yang terjadi dalam masyarakat di sekelilingnya*. Fenomena ini mengakibatkan permintaan akan tempat tinggal, salah satunya permintaan akan apartemen yang memenuhi segala kebutuhan dalam satu kawasan khususnya di Kota Semarang. Fungsi apartemen dewasa ini tak lagi sebagai hunian nyaman yang berada di lokasi strategis dan memiliki privasi tinggi, namun juga memberikan nilai lebih bagi pemiliknya. Dengan mencermati berbagai keunggulan di dalam dan sekitar apartemen tersebut, pemiliknya akan dapat merintis investasi yang bisa saja menjadi pendapatan tetapnya ([www.propertykita.com/articles-detail.html?artikel=86](http://www.propertykita.com/articles-detail.html?artikel=86), 17/03/ 2010).

Heru Isnawan, Ketua PHRI Jawa Tengah 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%. (sumber : [www.gresnews.com](http://www.gresnews.com), 5 Mei 2011)

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 mendongkrak 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 Condotel (Condominium Hotel).

Kota Semarang mempunyai prospek dibangunnya fasilitas Condotel. Judul Tugas Akhir ini adalah Condotel yang secara terminologi merupakan gabungan dari kata Kondominium dan Hotel, sesuai namanya sebuah Condotel dapat berfungsi sebagai Kondominium maupun Hotel. Dari aspek kepemilikan Condotel 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 condotel sebagai hunian vertikal yang nyaman di Semarang maupun yang bisa memberikan nilai investasi tersendiri, sehingga tersusun langkah-langkah untuk dapat melanjutkan kedalam perancangan grafis.

### b. Sasaran

Tersusunnya landasan program perencanaan dan perancangan *Condotel di Semarang* berdasarkan aspek-aspek panduan perancangan (*design guide lines aspect*).

## 1.3 Manfaat

### a. Secara Subjektif

Sebagai pemenuhan syarat tugas akhir Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro yang nantinya digunakan sebagai pegangan dan pedoman dalam perancangan *Condotel di Semarang*.

### b. Secara Obyektif

Perencanaan dan perancangan Condotel di Semarang ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai pengetahuan dan penambah wawasan pembaca pada umumnya, mahasiswa Arsitektur pada khususnya yang akan mengajukan produk Tugas Akhir dan dapat dijadikan sebagai salah satu masukan dan rekomendasi dalam proses rencana desain Condotel di Semarang.

## 1.4 Lingkup Pembahasan

### a. Ruang Lingkup Substansial

Merencanakan dan merancang Condotel di Semarang yang merupakan bangunan tunggal yang substansialnya meliputi bangunan dengan 2 fungsi yaitu kondominium dan hotel yang digabung menjadi satu konsep. Lingkup pembahasan dibatasi pada permasalahan yang berkaitan dengan disiplin ilmu Arsitektur.

### b. Ruang Lingkup Spasial

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

## 1.5 Metode dan Pembahasan

Metode pembahasan yang digunakan adalah metode deskriptif, yaitu dengan mengadakan pengumpulan data primer dan sekunder yang kemudian dianalisa untuk memperoleh dasar-dasar program perencanaan dan perancangan.

Langkah-langkah pengumpulan data dilakukan dengan cara :

### 1.5.1 Data Primer

Data primer didapatkan melalui wawancara dan observasi lapangan (studi banding).

#### a. Wawancara

Yaitu mencari informasi dari nara sumber dan pihak-pihak yang terkait mengenai masalah-masalah yang berkaitan dengan perancangan. Nara sumber dari tempat studi banding yaitu manager Solo Tower Apartemen, pegawai bagian engineering Solo Tower Apartemen, manager Best Western Star Hotel & Star Apartment Semarang, Manager Condotel Candi Baru Semarang.

#### b. Observasi Lapangan

Yaitu dengan studi banding Solo Tower Apartemen, Best Western Star Hotel & Star Apartment Semarang, dan Condotel Candi Baru Semarang. Kegiatan studi banding dilakukan dengan mencari data dan informasi mengenai presentase type unit hunian, latar belakang pembangunan proyek studi banding, kriteria pemilihan lokasi, massa bangunan/*site existing*, macam dan besaran ruang, organisasi ruang, kapasitas/populasi dan kegiatan, struktur kelembagaan personil, peralatan/perabotan dan dimensi, bahan bangunan, sistem utilitas, struktur dan bentuk bangunan serta tata ruang dalam dan ruang luar bangunan.

### 1.5.2 Data Sekunder

Data sekunder didapatkan melalui studi literatur dan referensi yang berkaitan dengan perancangan bangunan unit yang ada di dalam Condotel.

#### a. Studi Literatur

Literatur yang digunakan dalam proses ini berasal dari buku-buku pedoman serta *browsing* materi-materi dari internet yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan Condotel di Semarang. *Hotel Motels and Condominiums (Design Planning and Maintenance)*, *Hotel and Planning Design*, *Time-Saver Standards for Building Types*, *Architect's Hand Book*, *Data Arsitek* jilid I , II dan III, *Metric Handbook Planning and Design Data*, 2<sup>nd</sup> Edition, Sedangkan materi-materi yang di-*download* dari internet berasal dari wikipedia Indonesia ensiklopedia bebas

#### b. Referensi

Referensi didapat dari pengumpulan data, peta dan peraturan dari instansi terkait.

Data primer dari hasil wawancara dan observasi lapangan serta data sekunder dari studi literatur yang telah diperoleh kemudian dianalisa secara kualitatif yaitu menganalisa terhadap aspek pelaku kegiatan, kebutuhan ruang, penataan ruang dan sirkulasi dan dianalisa secara kuantitatif yaitu menganalisa terhadap kapasitas ruang dan besaran ruang serta pendekatan mengenai lokasi dan tapak. Setelah dianalisa secara kualitatif dan kuantitatif kemudian ditarik kesimpulan sebagai dasar perencanaan dan perancangan.

## 1.6 Sistematika Pembahasan

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

### BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan secara umum tentang Condotel di Semarang yang di dalamnya berisi tentang latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat pembahasan, lingkup pembahasan, metode pembahasan, kerangka pembahasan, serta sistematika pembahasan yang berisi tentang pokok-pokok pembahasan yang ada di setiap bab.

### BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN STUDI BANDING

Berisi tentang kajian teori, pengertian Condotel, fungsi dan syarat, jenis dan perkembangannya, kegiatan dan aktifitas Condotel, kerangka optimalisasi pengembangan Condotel, dan studi banding Solo Tower Apartemen, Best

Western Star Hotel & Star Apartment Semarang, dan Condotel Candi Baru Semarang.

### **BAB III GAMBARAN UMUM CONDOTEL DI SEMARANG**

Bab ini berisi tentang Tinjauan Semarang, Aspek perkembangan kota Semarang, Perkembangan Perhotelan di Semarang dan Tinjauan Lokasi tempat akan dibangunnya Condotel di Semarang.

### **BAB IV KESIMPULAN, BATASAN DAN ANGGAAN**

Bab ini berisi tentang batasan, dan anggapan terhadap perencanaan dan perancangan Condotel di Semarang yang akan direncanakan.

### **BAB V PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN & PERANCANGAN**

Bab ini menguraikan dasar-dasar pendekatan dan menguraikan pendekatan fungsional, kontekstual, arsitektural, teknis, utilitas dan pencitraan bangunan pada Condotel di Semarang yang direncanakan.

### **BAB VI LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR**

Bab ini membahas mengenai faktor penentu perencanaan dan faktor penentu perancangan serta program perancangan yang berisi program ruang dan kebutuhan luas tapak Condotel di Semarang dengan memperhatikan persyaratan perancangan seperti kondisi tapak, struktur, aktivitas, utilitas, dan penekanan desain arsitektur.

1.7 Alur Pikir

**AKTUALITA**

- Kota Semarang sebagai salah satu kota di Indonesia yang proinvestasi
- Investasi di kota Semarang semakin terus berkembang sehingga banyak para investor baik dari dalam maupun luar negeri berminat berinvestasi.
- Akses jalur transportasi yang strategis karena bandara di Kota Semarang merupakan bandara Internasional.
- Semarang belum terdapat condotel yang dapat memberikan nilai kebanggaan dan nilai investasi.

**URGENSI**

- Jumlah apartemen/konominium yang ada di kota Semarang masih sedikit.
- Sektor jasa perhotelan masih mempunyai prospek yang bagus di kota Semarang.
- Sektor properti kebutuhan akan kondominium dan hotel juga mempunyai prospek yang baik.
- Peluang bisnis baru memadukan Kondominium dan hotel menjadi satu konsep yang disebut condotel.

**ORIGINALITAS**

- Condotel dengan fasilitas-fasilitas yang tidak dimiliki oleh apartemen lain di kota Semarang.
- Investasi Kondominium dan Hotelyang sedang menjadi trend di kota-kota besar.
- condotel diperlukan di Semarang untuk memenuhi kebutuhan fasilitas akomodasi.

**Analisa Permasalahan**

**Tujuan**  
Menggali dan merumuskan permasalahan yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan suatu fasilitas pelayanan condotel sebagai hunian vertikal yang nyaman di Semarang maupun yang bisa memberikan nilai investasi tersendiri, sehingga tersusun langkah-langkah untuk dapat melanjutkan kedalam perancangan grafis.

**Sasaran**  
Tersusunnya landasan program perencanaan dan perancangan *Condotel di Semarang* berdasarkan aspek-aspek panduan perancangan (*design guide lines aspect*).

**Lingkup Bahasan**

- Ruang Lingkup Substansial  
Merencanakan dan merancang Condotel di Semarang yang merupakan bangunan tunggal yang substansialnya meliputi bangunan dengan 2 fungsi yaitu kondominium dan hotel yang digabung menjadi satu konsep yang diberi nama condotel. Lingkup pembahasan dibatasi pada permasalahan yang berkaitan dengan disiplin ilmu arsitektur.
- Ruang Lingkup Spasial  
Aspek kontekstual tapak dan lokasi dengan memperhatikan potensi dan kendala sehingga keberadaan condotel ketika di desain diatas tapak tersebut memenuhi kriteria sebagai hunian yang layak.

**TINJAUAN PUSTAKA**  
Survey lapangan, *browsing* internet, studi literatur dan wawancara.  
1. Tinjauan condotel, kondominium, dah hotel  
2. Tinjauan standar kebutuhan ruang  
3. Studi banding

**DATA**

**TINJAUAN KOTA SEMARANG**  
Survey lapangan, *browsing* internet, studi literatur dan wawancara.  
1. Sebagai pendukung sebuah condotel  
2. Kondisi fisik & non fisik, geografis dll

**Analisis**  
1. Fasilitas  
2. Kapasitas  
3. Konsep desain (*building character & penekanan desain*)

Kesimpulan, Batasan & Anggaran

Pendekatan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan

Aspek Fungsional  
Aspek Kontekstual  
Aspek Kinerja  
Aspek Teknis  
Aspek Arsitektural

**Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur**

F  
E  
E  
D  
B  
A  
C  
K