

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Jumlah penduduk Kota Semarang cenderung mengalami peningkatan setiap tahun. Menurut data BPS Kota Semarang, dari tahun 2005 hingga 2009 tercatat mengalami kenaikan sampai 87.585 jiwa, dengan angka rata-rata kenaikan per tahun mencapai 1%. Jumlah kepala keluarga juga mengalami kenaikan setiap tahun, dan pada tahun 2009 mencapai 376.030 jiwa dengan angka pertumbuhan rata-rata 3,3%. Melihat jumlah penduduk yang cenderung meningkat, maka akan meningkat pula aktivitas untuk memenuhi kebutuhan hidup, salah satunya adalah kebutuhan akan tempat tinggal.

Perekonomian Kota Semarang saat ini, secara global juga mengalami perkembangan yang berdampak pada peningkatan daya tarik terhadap para *investor* baik dalam maupun luar negeri. Hal yang sama juga terjadi pada pengusaha-pengusaha ekonomi kuat yang terus mengalami peningkatan jumlah setiap tahunnya. Seiring dengan berkembangnya ekonomi perusahaan-perusahaan yang ada di Kota Semarang tersebut, seiring pula bertambahnya *investor* dan tenaga kerja yang datang ke Semarang, dimana tidak semua berasal dari kota ini. Kebutuhan akan tempat tinggal pun menjadi semakin bertambah.

Semua kegiatan perekonomian pada umumnya berada di pusat kota. Oleh karena itu, manusia mempunyai kecenderungan untuk tinggal dalam jarak yang relatif dekat dengan pusat kegiatan atau tempat kerja. Demikian juga dengan semakin terbatas dan semakin mahalnya lahan yang digunakan untuk pembangunan di dalam pusat kota, maka dituntut untuk dapat memanfaatkan lahan dengan seefisien dan seefektif mungkin.

Seperti kita ketahui, masyarakat Indonesia saat ini umumnya memiliki perilaku dalam berinvestasi yaitu mengikuti tren yang terjadi di masyarakat sekelilingnya. Begitu pula dengan gaya hidup yang semakin modern, yang merupakan salah satu alasan mengapa orang-orang memilih bertempat tinggal di Kota Semarang. Fenomena ini juga ikut menambah permintaan akan tempat tinggal. Adanya usaha efisiensi lahan dan semakin banyaknya manusia yang bermukim di perkotaan menyebabkan pembangunan yang dulu mengarah horizontal (*landed*

house), berbeda dengan sekarang yang cenderung ke arah vertikal. Untuk mendapatkan rumah yang terletak di dekat pusat kota pun cukup sulit. Fungsi tempat tinggal di pusat kota ini nantinya tidak hanya sekedar sebagai hunian, tetapi dapat memberikan nilai tambah, seperti kepraktisan, efisiensi, keamanan, lokasi strategis, dan nilai lainnya, seperti nilai investasi dan *prestige*.

Kawasan pusat Kota Semarang yaitu Kawasan Pandanaran, Pemuda, dan Gajahmada (Pandama), dalam tiga tahun terakhir, telah tumbuh menjadi pusat bisnis, perkantoran, dan pemerintahan. Kawasan tersebut kini dikenal sebagai Kawasan Segitiga Emas Kota Semarang. Meski belum bisa disebut sebagai *Central Business District (CBD)*, dalam perkembangannya kini sedang mengarah ke sana. Di kawasan tersebut kini telah berdiri berbagai fasilitas, seperti hotel berbintang, kantor bank, kantor operator seluler, mall, pertokoan, dan kantor-kantor perusahaan aneka jasa. Selain menjadi pusat bisnis, kawasan ini juga memiliki berbagai fasilitas hiburan, seperti tempat karaoke, kafe dan restoran. Untuk peluang investasi, kawasan ini masih menjanjikan hingga beberapa tahun mendatang. Hal ini jika menilik pergerakan harga tanah di kawasan ini yang terus meningkat.

Kawasan Pandama memiliki potensi yang luar biasa. Wilayah Jalan Pandanaran, Pemuda, dan Gajahmada adalah segitiga emas. Segala jenis fasilitas perdagangan dan jasa dimiliki oleh kawasan tersebut. Investasi secara besar-besaran telah banyak ditanamkan di sana. Bila kawasan segitiga emas tidak segera dikembangkan, tentunya secara perekonomian Kota Semarang mengalami stagnasi atau jalan di tempat. (Sumber: Suara Merdeka *CyberNews*)

Berdasarkan permasalahan di atas, baik tuntutan manusia, kebutuhan akses cepat menuju area perkantoran, gaya hidup, pengaruh tingkat kemacetan lalu lintas, ekonomi, maupun tuntutan lahan yang tersedia, maka keberadaan Kondominium di pusat kota, dalam hal ini yaitu di Kawasan Segitiga Emas, merupakan salah satu alternatif pilihan hunian yang dapat memenuhi tuntutan kualitas penghuninya. Yang dimaksud kualitas disini adalah kualitas fisik yang berupa tampilan bangunan yang menarik, letak yang strategis, dan fasilitas penunjang yang lengkap, serta kualitas non fisik yang berupa tingkat privasi yang tinggi, rasa aman, suasana yang menyenangkan, dan sebagainya.

Kondominium secara definitif hampir sama bentuk dan fungsinya dengan rumah susun tetapi lebih baik dari sisi fasilitasnya dan lebih cocok untuk kalangan pada *high end*. Permukiman yang ditawarkan cocok pada wilayah yang mempunyai

tingkat pertumbuhan penduduk yang tinggi dan dekat dengan lokasi perdagangan komersial. Kondominium merupakan suatu ruang hunian modern yang tersusun secara vertikal, didukung dengan fasilitas-fasilitas penunjang, seperti kolam renang, *café* dan *restaurant*, *mini shop*, *laundry service*, *fitness center*, sistem keamanan 24 jam (CCTV dan *magnetic card system*), dan lain-lain.

Pertumbuhan penduduk yang semakin tinggi dari tahun ke tahun mengharuskan peningkatan penyediaan tempat tinggal yang tinggi pula. Pembangunan terjadi dimana-mana, tak terkecuali pembangunan *real estate* yang membangga-banggakan investasi properti. Namun, di sisi lain peningkatan *global warming* menjadi dampak dari penggunaan sumber daya minyak energi fosil. Hampir 40% penggunaan energi dunia dipakai oleh dunia arsitektur. Berbagai solusi di bidang arsitektur ini dilakukan untuk mengurangi dampak yang telah dilakukan. Salah satunya adalah menerapkan konsep *sustainable design* pada bangunan agar penggunaan sumber daya alam dan energi yang tak dapat diperbaharui berkurang sehingga dapat bertahan lebih lama

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa di Kota Semarang, khususnya di Kawasan Segitiga Emas (Pandama), dibutuhkan sebuah kondominium. Perencanaan dan perancangan “*Kondominium di Kawasan Segitiga Emas Kota Semarang*” ini diharapkan mampu mengakomodasi kebutuhan tempat tinggal, khususnya bagi masyarakat kalangan menengah ke atas, seperti pengusaha, baik yang bekerja di sekitar kawasan tersebut, maupun masyarakat umum dan pendatang. Penekanan konsep *sustainable design* akan diterapkan pada perencanaan dan perancangan kondominium ini dalam rangka menghemat energi dan meminimalisir kerusakan lingkungan karena dampak *global warming*.

1.2 TUJUAN DAN SASARAN

1.2.1 Tujuan

Memperoleh suatu Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Tugas Akhir yang jelas dan layak, dengan suatu penekanan desain yang spesifik sesuai karakter atau keunggulan judul dan citra yang dikehendaki.

1.2.2 Sasaran

Tersusunnya langkah-langkah perencanaan dan perancangan “*Kondominium di Kawasan Segitiga Emas Kota Semarang*” dengan

penekanan konsep *sustainable design* melalui aspek-aspek panduan perancangan (*design guide lines aspects*) dan alur pikir Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur dan Desain Grafis serta dengan memperhatikan tingkat kebutuhan hunian bagi masyarakat golongan ekonomi menengah atas di Kota Semarang.

1.3 MANFAAT

1.3.1 Secara Subyektif

- a. Untuk memenuhi salah satu persyaratan mengikuti Tugas Akhir di Jurusan Arsitektur Universitas Diponegoro
- b. Sebagai landasan dan acuan dalam penyusunan Laporan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) sebagai bagian dari Tugas Akhir

1.3.2 Secara Obyektif

- a. Sebagai sumbangan perkembangan ilmu dan pengetahuan, khususnya bidang ilmu arsitektur
- b. Sebagai tambahan pengetahuan dan wawasan bagi mahasiswa yang akan mengajukan proposal Tugas Akhir.
- c. Bermanfaat bagi masyarakat umum yang membutuhkan.

1.4 RUANG LINGKUP

1.4.1 Ruang Lingkup Substansial

“Kondominium di Kawasan Segitiga Emas Kota Semarang” merupakan sebuah perencanaan dan perancangan sebuah hunian tempat tinggal yang memiliki kontak fisik langsung dalam pemenuhan tingkat kebutuhan masyarakat kota. Pembahasan dititikberatkan pada hal-hal yang berkaitan dengan disiplin ilmu arsitektur, dengan melihat keberadaan bangunan kondominium ini sebagai bangunan tunggal.

1.4.2 Ruang Lingkup Spasial

Secara spasial, lokasi perancangan kondominium ini termasuk dalam Kawasan Segitiga Emas (Kawasan Pandama: Pandanaran, Pemuda, dan Gajahmada), Kecamatan Semarang Tengah, BWK I, Kota Semarang.

1.5 METODE PEMBAHASAN

Metode pembahasan yang digunakan dalam penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) dengan judul “*Konominium di Kawasan Segitiga Emas Kota Semarang*” ini adalah metode deskriptif. Metode ini memaparkan, menguraikan, dan menjelaskan mengenai *design requirement* (persyaratan desain) dan *design determinant* (ketentuan desain) terhadap perencanaan dan perancangan “*Konominium di Kawasan Segitiga Emas Kota Semarang*”.

Berdasarkan *design requirement* dan *design determinant* inilah nantinya akan ditelusuri data yang diperlukan. Data yang terkumpul kemudian akan dianalisa lebih mendalam sesuai dengan kriteria yang akan dibahas. Dari hasil penganalisaan inilah nantinya akan didapat suatu kesimpulan, batasan dan juga anggapan secara jelas mengenai perencanaan dan perancangan “*Konominium di Kawasan Segitiga Emas Kota Semarang*”.

Hasil kesimpulan keseluruhan nantinya merupakan konsep dasar yang digunakan dalam perencanaan dan perancangan “*Konominium di Kawasan Segitiga Emas Kota Semarang*” sebagai landasan dalam Desain Grafis Arsitektur.

Dalam pengumpulan data, akan diperoleh data yang kemudian akan dikelompokkan ke dalam 2 kategori yaitu:

a. Data Primer

- Observasi Lapangan

Dilakukan dengan cara pengamatan langsung di wilayah lokasi dan tapak perencanaan dan perancangan “*Konominium di Kawasan Segitiga Emas Kota Semarang*” dan studi banding.

- Wawancara

Wawancara yang dilakukan dengan pihak pengelola sertai berbagai pihak-pihak yang terkait dalam perencanaan dan perancangan “*Konominium di Kawasan Segitiga Emas Kota Semarang*”, baik pihak pemerintah Kota Semarang, instansi, atau dinas terkait.

b. Data Sekunder

Studi literatur melalui buku dan sumber-sumber tertulis mengenai perencanaan dan perancangan kondominium, serta peraturan-peraturan yang berkaitan dengan studi kasus perencanaan dan perancangan “*Konominium di Kawasan Segitiga Emas Kota Semarang*”.

Berikut ini akan dibahas *design requirement* dan *design determinant* yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan “*Kondominium di Kawasan Segitiga Emas Kota Semarang*”.

1. Pemilihan Lokasi dan Tapak

Pembahasan mengenai pemilihan lokasi dan tapak, dilakukan dengan terlebih dahulu mengumpulkan data yang dibutuhkan dalam penentuan suatu lokasi dan tapak yang layak sebagai perencanaan dan perancangan “*Kondominium di Kawasan Segitiga Emas Kota Semarang*”, adapun data yang dimaksud adalah sebagai berikut:

- a) data tata guna lahan/peruntukan lahan pada wilayah perencanaan dan perancangan “*Kondominium di Kawasan Segitiga Emas Kota Semarang*”.
- b) Data potensi fisik geografis, topografi, iklim, persyaratan bangunan yang dimiliki oleh lokasi dan tapak itu sendiri dan juga terhadap lingkungan sekitarnya yang menunjang terhadap perencanaan dan perancangan sebuah “*Kondominium di Kawasan Segitiga Emas Kota Semarang*” nantinya.

Setelah memperoleh data dari beberapa alternatif tapak, kemudian dianalisa dengan menggunakan nilai bobot terhadap kriteria lokasi dan tapak yang telah ditentukan untuk kemudian memberi *scoring* terhadap kriteria x nilai bobot, dan tapak yang terpilih diambil dari nilai yang terbesar.

2. Program Ruang

Pembahasan mengenai program ruang dilakukan dengan terlebih dahulu mengumpulkan data yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan “*Kondominium di Kawasan Segitiga Emas Kota Semarang*”, yaitu dilakukan dengan pengumpulan data mengenai pelaku ruang itu sendiri beserta kegiatannya, dilakukan dengan observasi lapangan baik studi kasus maupun dengan studi banding, serta dengan standar atau literatur perencanaan dan perancangan kondominium.

Persyaratan ruang yang didapat melalui studi banding dengan standar perencanaan dan perancangan kondominium, sehingga dari hasil analisa terhadap kebutuhan dan persyaratan ruang akan diperoleh program ruang yang akan digunakan pada perencanaan dan perancangan “*Kondominium di Kawasan Segitiga Emas Kota Semarang*”.

3. Penekanan Desain Arsitektur

Perancangan “*Kondominium di Kawasan Segitiga Emas Kota Semarang*” ini ditujukan bagi masyarakat golongan menengah ke atas sebagai salah satu hunian yang bersifat hak milik atas satuan unit hunian sehingga memberikan alternatif pemecahan arsitekturalnya.

Pembahasan mengenai penekanan desain arsitektur dilakukan dengan observasi lapangan melalui studi banding pada kondominium lain serta dengan standar atau literatur mengenai perencanaan dan perancangan kondominium kaitannya dengan persyaratan bangunan tersebut.

Adapun data yang dimaksud adalah sebagai berikut:

- a) Aspek konstektual pada lokasi dan tapak terpilih dengan pertimbangan keberadaan bangunan disekitarnya.
- b) Literatur atau standar perencanaan dan perancangan kondominium.

Setelah memperoleh data tersebut, kemudian menganalisa antara data yang diperoleh dari studi banding dengan standar perencanaan dan perancangan kondominium sehingga akan diperoleh pendekatan arsitektural yang akan digunakan pada perencanaan dan perancangan “*Kondominium di Kawasan Segitiga Emas Kota Semarang*”. Penekanan desain yang diberikan adalah konsep *sustainable design* dimana bangunan yang akan dirancang harus dapat selaras dengan alam sehingga berkesan ramah lingkungan, hemat energi, dan mampu meminimalisir kerusakan lingkungan akibat dampak *global warming*.

1.6 SISTEMATIKA PEMBAHASAN

Secara garis besar, sistematika dalam penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur “*Kondominium di Kawasan Segitiga Emas Kota Semarang*” ini adalah:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan tentang latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat, ruang lingkup, metode pembahasan, sistematika pembahasan, serta alur bahasan dan alur pikir.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Membahas tinjauan mengenai kondominium dan apartemen, kaitannya dengan sejarah, perkembangan, pengertian, peraturan perundangan, klasifikasi, sistem pengelolaan, dan persyaratan teknis. Selain itu, juga membahas tentang tinjauan *lifestyle*, *culture*, teori *sustainable design*, dan studi banding

BAB III DATA

Membahas tentang gambaran umum Kota Semarang berupa data fisik dan non fisik Kota Semarang, potensi dan kebijakan tata ruang Kota Semarang, gambaran khusus Kawasan Segitiga Emas (Pandama) berupa data tentang batas wilayah, karakteristik, dan potensi wilayah, serta gambaran umum perkembangan apartemen di Semarang.

BAB IV KESIMPULAN, BATASAN DAN ANGGAPAN

Berisi kesimpulan, batasan, dan anggapan yang digunakan sebagai dasar perencanaan dan perancangan kondominium.

BAB IV PENDEKATAN PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

Bab ini menjelaskan tentang uraian dasar-dasar pendekatan program perencanaan dan perancangan awal dan analisis mengenai pendekatan fungsional, pelaku dan aktivitasnya, kebutuhan jenis ruang, hubungan kelompok ruang, sirkulasi, pendekatan kebutuhan kondominium, pendekatan kontekstual, optimalisasi lahan, pendekatan tipe hunian, pendekatan besaran ruang, serta analisa pendekatan konsep perancangan secara kinerja, teknis dan arsitektural.

BAB VI PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

Membahas tentang konsep dan dasar perancangan yang berisi program dasar perencanaan baik aspek fungsional, kontekstual dan arsitektural, program dasar perancangan yaitu aspek teknis dan kinerja, rekapitulasi program ruang dan tapak terpilih.

1.7 ALUR BAHASAN DAN ALUR PIKIR

INPUT	PROSES	OUTPUT
PERENCANAAN ARSITEKTUR		
<p>FENOMENA</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Aktualita</i> <ul style="list-style-type: none"> - Jumlah penduduk dan kepala keluarga di Kota Semarang yang meningkat tiap tahun berdampak pada bertambahnya kebutuhan tempat tinggal. - Kecenderungan manusia untuk tinggal dalam jarak yang relatif dekat dengan pusat kegiatan atau tempat kerja. - Gaya hidup masyarakat modern yang menginginkan hunian sesuai dengan tren dan bernilai <i>prestige</i> tinggi. • <i>Urgensi</i> <ul style="list-style-type: none"> - Kawasan Segitiga Emas (Pandama) merupakan pusat kota di Semarang yang menjadi pusat bisnis dan perkantoran. - Perlu direncanakan sebuah Kondominium di Kawasan Segitiga Emas Semarang yang dapat memenuhi kebutuhan akan hunian berkelas di lokasi yang strategis dan memiliki nilai privasi yang tinggi. • <i>Originalitas</i> Perencanaan dan perancangan Kondominium di Kawasan Segitiga Emas Kota Semarang dengan penekanan <i>sustainable design</i> 	<p>Adanya fenomena atau rona awal yang dapat dilihat dari aktualita dan urgensi mendorong untuk direncanakannya “<i>Kondominium di Kawasan Segitiga Emas Kota Semarang</i>”. Proses pengajuan judul ini juga mempertimbangkan isu <i>global warming</i> saat ini, sehingga penekanan konsep <i>sustainable design</i> diharapkan mampu menjadi solusi desain yang sesuai untuk bangunan kondominium yang akan direncanakan.</p>	<p>“Kondominium di Kawasan Segitiga Emas Kota Semarang dengan Penekanan Konsep Sustainable Design”</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Literatur <ul style="list-style-type: none"> - Tinjauan, karakteristik Kondominium - Keterkaitan Kondominium dengan Rusun / Apartemen - Klasifikasi Apartemen - Persyaratan teknis - <i>Sustainable design</i> • Studi banding <ul style="list-style-type: none"> - Aktivitas penghuni - Fasilitas penunjang indoor - Fasilitas penunjang outdoor - Struktur organisasi pengelola - Tipe dan luasan unit hunian 	<p>Studi Fasilitas</p> <p>Analisis Proses dan Kelompok Kegiatan</p> <p>Analisis Kebutuhan</p>	<p>KELOMPOK Fasilitas dan Ruang Kondominium, Utilitas, MEE</p>

<ul style="list-style-type: none"> Data <ul style="list-style-type: none"> - Data demografi jumlah penduduk - Laju pertumbuhan penduduk - Data jumlah kepala keluarga & penggolongan keluarga sejahtera Studi Banding <ul style="list-style-type: none"> - Data ruang-ruang kondo dan tipe unit yang ada - Data penghuni dan pengelola kondominium - Occupancy rate Literatur <ul style="list-style-type: none"> - Standar-standar fasilitas dan prasarana 	<p>Prediksi calon penghuni 10 tahun ke depan Studi minat masyarakat (<i>Occupancy Rate</i>)</p>	<p>KAPASITAS Kapasitas Unit, Tipe Unit, Fasilitas dan Ruang, Utilitas, MEE</p>
<ul style="list-style-type: none"> Kapasitas Unit dan Tipe Unit Literatur <ul style="list-style-type: none"> - Standar luasan ruang unit kondominium - RDTRK & RTRW Kota Semarang 	<p>Analisa besaran ruang dan kebutuhan lahan Optimalisasi lahan</p>	<p>Program Ruang dan Kebutuhan Luas Tapak</p>
PERANCANGAN ARSITEKTUR		
<ul style="list-style-type: none"> Aspek Fungsional (hunian, fasilitas) Aspek Kontekstual (tapak, aksesibilitas, view, klimatologi) Aspek Teknis (bentuk dan massa bangunan, struktur, bahan bangunan) 	<p>Citra atau image building:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Modern - Eksklusif - Nyaman - <i>Sustainable</i> atau berkelanjutan 	<p>Fungsi dan Karakter Kondominium</p>
<ul style="list-style-type: none"> Kriteria lokasi: <ul style="list-style-type: none"> - Land Use sesuai aturan Pemda - Aksesibilitas - Potensi view - Kelengkapan infrastruktur sarana dan prasarana - Kecenderungan sebagai lokasi tempat tinggal pekerja kantor - Utilitas lingkungan kota Alternatif lokasi di Kawasan Segitiga Emas 	<p>Memilih lokasi dari kriteria Pembobotan dan penilaian:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Land Use - Aksesibilitas - Potensi view - Infrastruktur atau fasilitas umum - Faktor lingkungan sekitar - Utilitas 	<p>Lokasi Terpilih</p>
<ul style="list-style-type: none"> Kebutuhan luas tapak Kriteria tapak: <ul style="list-style-type: none"> - Aksesibilitas - Potensi view 	<p>Pemilihan tapak, pembobotan, dan penilaian:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aksesibilitas - Potensi view 	<p>Tapak Terpilih</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Dekat dengan fasilitas umum - Faktor lingkungan sekitar - Utilitas lingkungan kota • Alternatif tapak 	<ul style="list-style-type: none"> - Dekat dengan fasilitas umum - Faktor lingkungan sekitar - Utilitas lingkungan kota 	
--	--	--

DESAIN GRAFIS

<ul style="list-style-type: none"> • Karakter tapak • Kelompok kegiatan/fasilitas • Contoh keruangan bangunan kondominium 	Potensi masalah tapak, eksplorasi preseden, respon tapak aksis-orientasi, hirarki keruangan	Zoning
<ul style="list-style-type: none"> • Tapak • Iklim dan cuaca • Persyaratan dan karakter fisik • Contoh wujud kondominium 	Eksplorasi konfigurasi bentuk	Gubahan Massa
<ul style="list-style-type: none"> • Zoning • Gubahan massa • Program ruang • Sirkulasi 	Alternatif studi proporsi Studi 3D	Site Plan
<ul style="list-style-type: none"> • Site plan • Program ruang • Sirkulasi 	Eksplorasi Sirkulasi dan Keruangan, Hubungan Ruang	Denah
<ul style="list-style-type: none"> • Contoh bangunan kondominium • Karakter elemen bangunan 	Eksplorasi konfigurasi bentuk, elemen bangunan, struktur dan konstruksi	Tampak dan Potongan
<ul style="list-style-type: none"> • Site plan • Denah • Tampak • Potongan 	Substansi dan materi presentasi, teknik menggambar, teknik presentasi	Desain Grafis