

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Semarang sebagai ibukota propinsi Jawa Tengah merupakan salah satu kota sentra perekonomian di Indonesia. Maka dari itu kota ini menjadi salah satu daya tarik bagi para investor. Keunggulan-keunggulan yang dimiliki oleh Kota Semarang mulai dari letak yang strategis, hingga kinerja pemerintahan yang relatif bagus menjadikan Semarang sebagai salah satu kota yang pro investasi. Saat ini Kota Semarang merupakan salah satu kota yang sedang berkembang di bidang industri dan perdagangan, 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 maupun wisatawan yang akan berkunjung ke kota Semarang.

Dari 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.

Seiring dengan berkembangnya perusahaan-perusahaan yang ada di Kota Semarang, seiring pula berkembangnya tenaga kerja yang tidak semua berasal dari kota ini semakin meningkat. 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-diapartemen/>, 17/03/2010).

Gaya hidup yang semakin modern semakin tumbuh berkembang dalam kehidupan masyarakat di kota Semarang. Fenomena ini mengakibatkan meningkatnya permintaan akan tempat tinggal, salah satu solusinya dengan membangun sebuah kawasan hunian yang memenuhi segala kebutuhan dalam satu kawasan di Kota Semarang. Condotel ini merupakan salah satu bentuk untuk memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal yang lebih baik, didukung dengan fasilitas-fasilitas penunjang, seperti area pertokoan, kolam renang, tempat olah raga, keamanan, musholla, dan lain-lain. Keunggulan utama dari Condotel yang akan didirikan, memiliki lokasi berada di pusat kota sehingga mempunyai daya tarik tersendiri.

Masyarakat di kota Semarang yang mulai dinamis dan memiliki kesibukan di luar rumah dengan intensitas tinggi, menjadikan condotel sebuah solusi tepat. Sebab orang modern cenderung produktif dan punya aktivitas tinggi. Waktu di rumah hanya untuk beristirahat dan mengurus anak, sehingga tidak punya banyak waktu merawat rumah, menjalankan hobi, atau bersantai. Karena itu, hunian yang tepat adalah yang praktis dan tidak membutuhkan banyak keterlibatan pemilik untuk merawatnya. Dan, hunian seperti itu adalah condotel. Pemilihan lokasi condotel di tengah kota yang dekat dengan berbagai pusat kegiatan (bisnis, komersial, pendidikan, kesehatan, hiburan, dan lain-lain), menjadi pilihan tersendiri.

Sebuah kondominium, atau kondo, adalah bentuk kepemilikan perumahan dan real properti di mana bagian tertentu dari bagian dari real estate (biasanya sebuah apartemen rumah) dimiliki secara pribadi sementara penggunaan dan akses ke fasilitas umum dalam lembaran seperti lorong, sistem pemanas, elevator, eksterior daerah dijalankan di bawah hak-hak hukum berkaitan dengan kepemilikan individu dan dikontrol oleh asosiasi pemilik yang bersama-sama mewakili kepemilikan seluruh bagian (Sumber : www.wikipedia.com).

Dari pengertian diatas maka dapat disimpulkan bahwa kondominium (condotel) merupakan jenis rumah susun yang ditujukan bagi masyarakat kalangan atas yang dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas penunjang yang dapat digunakan secara bersama-sama serta kepemilikannya bersama atas bangunan, dengan pengelolaan yang dilaksanakan oleh badan pengelola yang ditetapkan oleh perhimpunan penghuni.

Sebenarnya antara Condotel dan Apartemen tidaklah terlalu berbeda secara signifikan, dimana apartemen dan condotel merupakan jenis lain dari rumah tinggal yang kehidupannya di dalam suatu bangunan bertingkat, merupakan suatu komunitas yang mempunyai fasilitas bersama dan dikelola secara bersama. Akan tetapi perbedaan yang ada pada pendukung bangunan, dan juga pada nilai sisi prestige yang lebih tinggi pada condotel.

Sedangkan perbedaan yang signifikan adalah untuk apartemen, walaupun kosong tetap harus bayar service charge. Kemudian untuk dipake sendiri susah apabila sudah disewakan ke pihak lain. Untuk sewa-menyewa unit condotel seluruhnya diserahkan kepada operator hotel.

Untuk condotel juga memiliki sisi kekurangan (negatif). Condotel tidak bisa diubah fungsi menjadi hunian tetap, karena itu sejak awal dipilih harus memperhatikan siapa operator hotel yang dipilih pengembang. Kalau operator hotel tidak bonafit, kemudian operasional hotelnya tidak berjalan dengan baik, maka akan merugikan. Sebab condotel tidak bisa dijadikan tempat hunian saja akan tetap menjadi condotel.

Tugas Akhir yang digagas adalah Condotel di Semarang yang secara terminologi merupakan gabungan dari kata Condominium dan Hotel serta menambahkan sebagai kegiatan LifeStyle atau suatu kegiatan interaksi manusia dalam suatu waktu dan tempat, termasuk hubungan sosial, konsumsi (restoran), hiburan, dan berolahraga (gym), sesuai namanya sebuah Kondotel dapat berfungsi sebagai Condominium maupun Hotel, sedangkan Pusat LifeStyle adalah suatu tempat atau fasilitas yang ditujukan sebagai pusat berkumpulnya segala aktivitas dan gaya hidup manusia yang menampung diantaranya kegiatan shopping, restoran (makan dan minum), sarana kebugaran, bioskop, hingga ruang pertemuan (meeting room). 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

Tujuan pembahasan adalah berusaha untuk menggali, menelaah serta mampu merumuskan permasalahan tentang perencanaan dan perancangan Condotel sebagai hunian alternatif di Semarang, dengan fasilitas yang memenuhi standar bangunan Condotel yang dilengkapi dengan wahana wisata waterpark sehingga diharapkan dapat menumbuhkan perekonomian dengan memberikan nilai investasi tersendiri dan menjadi salah satu tempat refreking keluarga.

b.Sasaran

Sasaran yang hendak dicapai yaitu untuk mendapatkan langkah-langkah pokok (dasar) dalam proses perencanaan dan perancangan Condotel di Semarang berdasarkan atas beberapa aspek-aspek panduan perancangan serta dengan memperhatikan potensi serta masalah yang ada, yang dijadikan dasar berpijak pada penyusunan program perencanaan dan perancangan.

1.3. Manfaat

- Dapat memenuhi kebutuhan hunian, yang cukup meningkat dalam beberapa tahun terakhir yang memenuhi segala kebutuhan dalam satu kawasan khususnya di Kota Semarang. Condotel ini merupakan salah satu bentuk untuk memenuhi keinginan akan tempat tinggal yang lebih baik, didukung dengan fasilitas-fasilitas penunjang, seperti kegiatan shopping, restoran (makan dan minum), sarana kebugaran, bioskop, hingga ruang pertemuan (meeting room), yang akan direncanakan dan dirancang sesuai dengan disiplin ilmu Arsitektur.
- Sebagai tambahan pengetahuan dan wawasan baik bagi mahasiswa arsitektur, maupun pihak-pihak lain yang membutuhkan informasi mengenai perencanaan dan perancangan suatu Condotel.

1.4. Ruang Lingkup

Ruang lingkup Pembahasan dititikberatkan pada permasalahan yang dibatasi dan ditinjau dari disiplin ilmu arsitektur serta dititikberatkan pada perencanaan sebuah hunian yang bersifat komersial dengan fasilitas pendukungnya, serta berbagai hal yang berkaitan dengan perhotelan yang mampu mendukung aktifitas bisnis dan perdagangan di kota Semarang. Sedangkan pembahasan di luar ilmu arsitektur akan dibahas seperlunya sepanjang masih melatar belakang, mendasari dan berkaitan dengan perencanaan faktor fisik dan mendukung masalah utama.

1.5. Metode Pembahasan

Pemecahan masalah merupakan langkah penentu dalam perencanaan dan perancangan. Untuk memecahkan masalah dapat menggunakan metode deskriptif komutatif, yaitu mengumpulkan data, mempelajarinya, menganalisa serta berusaha mengambil kesimpulan, disertai dengan analisa berdasarkan pada pengamatan lapangan, dan studi pustaka yang mengacu pada lingkup substansial dan spacial.

Adapun langkah-langkah untuk dapat melakukan perencanaan dan perancangan Condotel di Semarang yang dilakukan sebagai berikut :

- **Data Primer**
Data diperoleh dari wawancara dengan pihak-pihak yang berkaitan secara langsung, seperti pihak dari Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Kota Semarang, pihak Dinas Tata Kota dan Permukiman Kota Semarang, pihak dari BAPPEDA, pihak dari pengelola Condotel di Semarang pada saat studi banding. Selain itu juga diperoleh data dari pengamatan secara langsung pada objek-objek studi banding, antara lain Best Western Star Condotel di Semarang, Ciumbuleuit Condotel di Bandung, Awana Condotel Yogyakarta dan Water Blaster Graha Candi Golf Semarang.

- Data Sekunder
Data diperoleh dari studi literatur dari buku-buku yang berkaitan dengan perhotelan. Selain itu juga data diperoleh dari instansi yang terkait dengan masalah perhotelan, peraturan yang dikeluarkan oleh pemerintah kota Semarang, maupun peraturan lain yang berkaitan.

1.6. Sistematika Pembahasan

Kerangka bahasan laporan perencanaan dan perancangan Tugas Akhir dengan judul Condotel di Semarang adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Berisikan latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat, metode penulisan dan sistematika bahasan yang mengungkapkan permasalahan secara garis besar serta alur pikir dalam menyusun Landasan Program Perencanaan dan Perancangan (LP3A).

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, penekanan desain yang digunakan dan studi banding.

BAB III GAMBARAN UMUM CONDOTEL DI SEMARANG

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

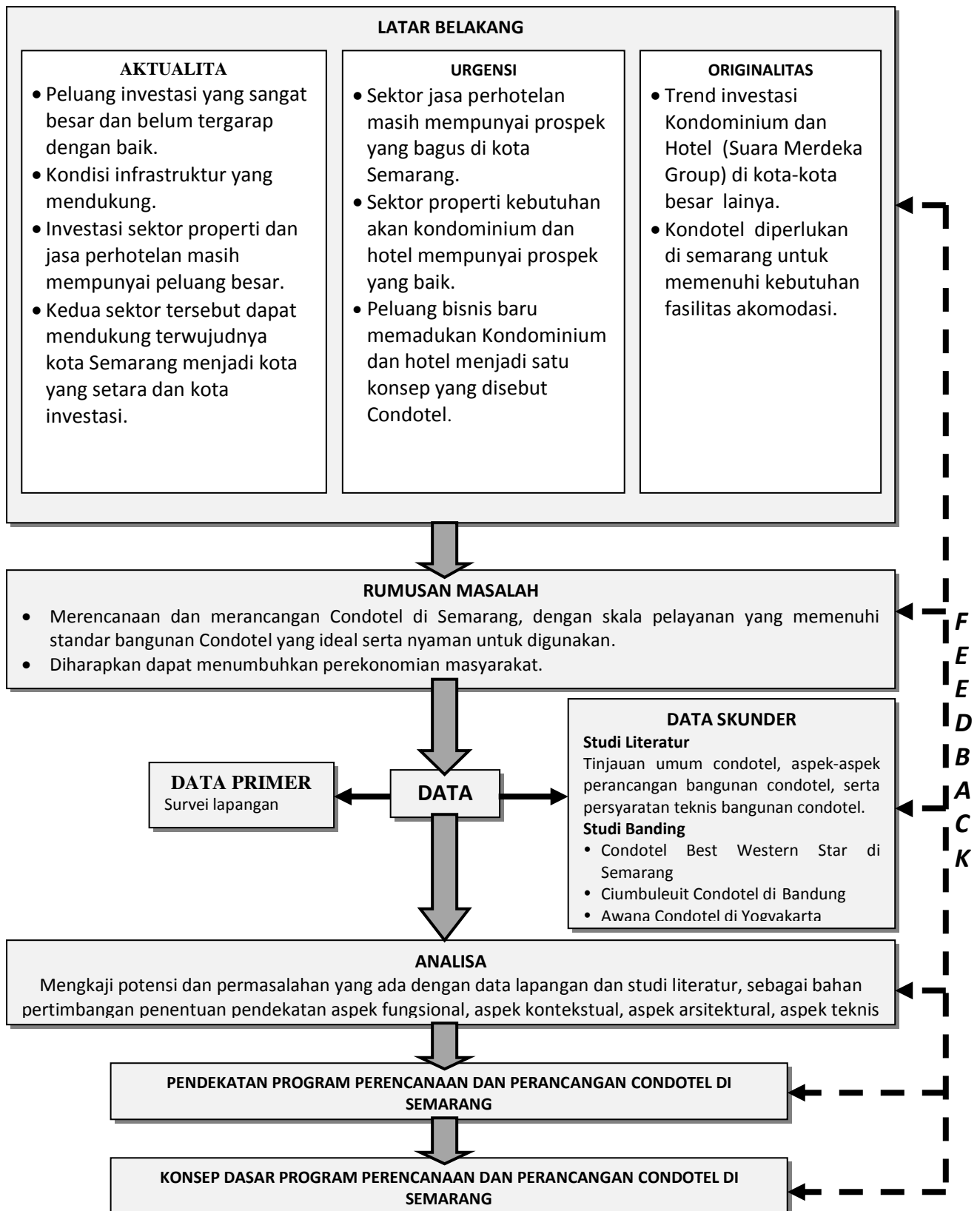
BAB IV PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN CONDOTEL DI SEMARANG

Berisi tentang kajian/ analisa perencanaan yang pada dasarnya berkaitan dengan pendekatan aspek fungsional, aspek kinerja, aspek teknis, aspek kontekstual, dan aspek visual arsitektural.

BAB V LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

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



Gambar 1.1 Diagram Alur Pikir