

## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Belakangan ini semakin maraknya pembangunan infrastruktur atau pembangunan proyek konstruksi di seluruh Indonesia. Demikian halnya dengan pembangunan infrastruktur yang terjadi di Kota Semarang. Selama ini Pemerintah Kota Semarang memiliki visi mewujudkan masyarakat yang berpendidikan, berakhlak mulia menuju Kota Perdagangan dan Jasa yang berskala Metropolitan. Suatu tujuan yang definitife dan spesifik dengan 4 kata kunci, yaitu Berpendidikan, Metropolitan, 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. 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. Secara gramatikal definisi tentang setara yaitu sejajar atau sama tingginya, setingkat atau sama dalam kedudukan, sepadan atau 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.

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 2012, 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.

Demikian halnya akan kebutuhan tempat tinggal juga semakin bertambah. Menurut RTRW kota Semarang jumlah kebutuhan perumahan di Kota Semarang pada tahun 2022 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/,17/05/2013>).

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, apartemen / Condominium dan hunian (Town House). Apa yang diinginkan oleh pelaku bisnis di Kota 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 kenyataannya 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 2012 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 / Condominium dan hunian (Town House) yang prospektif namun belum tergarap dengan baik. Selama ini prospek sektor properti apartemen / Condominium, hunian (Town House) 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) dan Town House.

Dari uraian di atas bahwa Kota Semarang mempunyai prospek dibangunnya fasilitas Condotel dan perumahan maka judul Tugas Akhir yang digagas adalah Condotel dan Town House yang secara terminologi merupakan gabungan dari kata Condominium dan Hotel serta menambahkan hunian rumah tinggal berupa Town House, sesuai namanya sebuah Condotel dapat berfungsi sebagai Condominium maupun Hotel, sedangkan Town House adalah unit permukiman milik pribadi keluarga tunggal yang berada di pusat kota. 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**

### **1.2.1. 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.

### **1.2.2. Sasaran**

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

## **1.3. Manfaat**

### **1.3.1. Subjektif**

- Untuk memenuhi persyaratan dalam menempuh Tugas Akhir sebagai penentu kelulusan Sarjana Strata 1 (S1) pada Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik UNDIP Semarang tahun 2013.

- Sebagai pedoman dalam penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A).

### 1.3.2. **Objektif**

- 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 dan Town House di Semarang.

### 1.4. **Ruang Lingkup**

Lingkup pembahasan menitikberatkan pada berbagai hal yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan bangunan *Condotel dan Town House* ditinjau dari disiplin ilmu arsitektur. Hal-hal di luar ilmu arsitektur akan dibahas seperlunya sepanjang masih berkaitan dan mendukung masalah utama.

### 1.5. **Metode Pembahasan**

Pembahasan dilakukan dengan menggunakan metode deskriptif, yaitu dengan mengumpulkan, memaparkan, kompilasi dan menganalisa data sehingga diperoleh suatu pendekatan program perencanaan dan perancangan untuk selanjutnya digunakan dalam penyusunan program dan konsep dasar perencanaan dan perancangan. Adapun Metode yang dipakai dalam penyusunan penulisan ini antara lain :

#### 1.5.1. **Metode deskriptif**

Yaitu dengan melakukan pengumpulan data. Pengumpulan data dilakukan dengan cara : studi pustaka/studi literatur, data dari instansi terkait, wawancara dengan narasumber, observasi lapangan serta *browsing* internet.

#### 1.5.2. **Metode dokumentatif**

Yaitu mendokumentasikan data yang menjadi bahan penyusunan penulisan ini. Cara pendokumentasian data adalah dengan memperoleh gambar visual dari foto-foto yang di hasilkan.

#### 1.5.3. **Metode komparatif**

Yaitu dengan mengadakan studi banding terhadap bangunan Condotel dan Town House di suatu kota atau negara yang sudah ada.

Dari data-data yang telah terkumpul, dilakukan identifikasi dan analisa untuk memperoleh gambaran yang cukup lengkap mengenai karakteristik dan kondisi yang ada, sehingga dapat tersusun suatu Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur bangunan Condotel dan Town House.

### 1.6. **Sistematika Pembahasan**

Kerangka bahasan laporan perencanaan dan perancangan Tugas Akhir dengan judul Condotel dan Town House di Semrang 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**

Berisi tentang kajian teori, pengertian Condotel dan Town House, fungsi dan syarat, jenis dan perkembangannya, kegiatan dan aktifitas Condotel dan Town House, kerangka optimalisasi pengembangan Condotel dan Town House, penekanan desain yang digunakan dan studi banding.

## **BAB III TINJAUAN KOTA SEMARANG**

Membahas tentang tinjauan kota Semarang berupa data – data fisik dan nonfisik berupa, seperti letak geografi, luas wilayah, kondisi topografi, iklim, demografi, serta kebijakan tata ruang wilayah di Kota Semarang. Selain itu terdapat juga pembahasan mengenai potensi perhotelan di kota Semarang

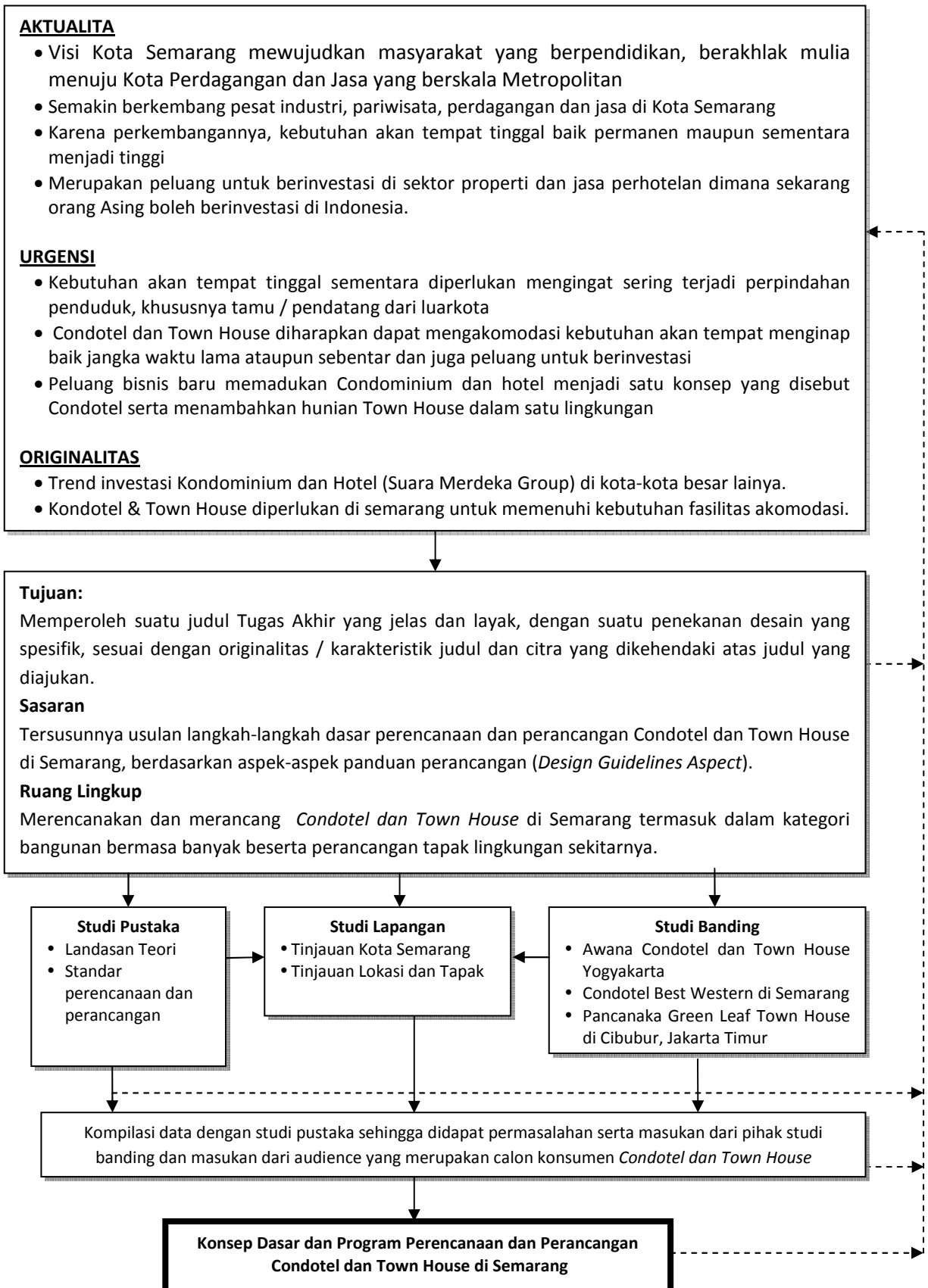
## **BAB IV PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN *CONDOTEL DAN TOWN HOUSE***

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

## **BAB V KONSEP DAN DASAR PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN *CONDOTEL DAN TOWN HOUSE***

Membahas konsep, program, dan persyaratan perencanaan dan perancangan arsitektur untuk pembangunan Condotel dan Town House di Kota Semarang dengan penekanan desain green arsitektur.

1.7. Alur Pikir



F  
E  
E  
D  
B  
A  
C  
K

Gambar 1.1. Diagram Alur Pikir  
Sumber : Pemikiran penulis, 2013