

BAB I PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Berawal dari sejarah sebagai kota pelabuhan, Kota Semarang berkembang menjadi salah satu kota metropolitan di Indonesia. Dari berbagai sumber, dikatakan Kota Semarang merupakan kota ke-4 tertua di Indonesia. Hal ini diringi sejarah panjang Semarang sebagai kota pelabuhan dan saksi keterikatan sejarah panjang Indonesia. Semarang pernah dimiliki oleh Pemerintah Hindia Belanda melalui VOC pada tahun 1678 (*Wikipedia*).

Sebagai ibukota Provinsi Jawa Tengah, Kota Semarang menjadi basis pemerintahan dan kegiatan ekonomi di wilayah Jawa Tengah. Dalam kurun tahun 6 tahun (2005 – 2011), tingkat pertumbuhan Kota Semarang terus mengalami peningkatan (*Indeks Pengembangan Manusia Kota Semarang tahun 2011*). Pertumbuhan dari aspek kesehatan, pendidikan, daya beli, dan kemajuan kualitas SDM. Peningkatan daya beli sangat erat hubungannya dengan tingkat kesejahteraan ekonomi dan kualitas hidup masyarakat kota. Pertumbuhan kemampuan ekonomi masyarakat kota Semarang selaras dengan pertumbuhan pembangunan fasilitas publik di dalam kota. Penilaian positif juga terlihat hasil dari Survei yang dilakukan oleh Ikatan Ahli Perencana terhadap 12 kota besar yang dirilis pada kuartal I tahun 2013, Kota Semarang menempati urutan ke-3 dalam hal tingkat kenyamanan hidup dari 12 kota besar yang di survey dan menjadi salah satu motivasi untuk investasi property hunian di Kota Semarang.

Perusahaan-perusahaan properti Indonesia mengerti situasi pasar konsumen masyarakat kota-kota besar yang terus mengalami pertumbuhan ekonomi. Sebagai contoh, berdasarkan Survei Perkembangan Properti Komersial Bank Indonesia (*detik.com*), antusias pengembang terhadap perkembangan kondominium/apartemen jual di Jember cukup baik, hal ini terlihat dari pesatnya jumlah proyek yang akan memasuki pasar pada tahun 2013. yakni sebanyak 95 proyek (apartemen), dimana 86 diantaranya berlokasi di wilayah non-CBD. Triwulan I-2013, jumlah pasokan kumulatif di Jakarta dan sekitarnya mengalami penambahan 928 unit di kawasan CBD dan 6.140 di kawasan non CBD. Maka total pasokan kumulatif apartemen (kondominium) bertambah menjadi 94.098 unit atau meningkat 8,12 % dan 16,83 %.

Survei Perkembangan Properti Komersial Bank Indonesia merupakan analisa triwulanan property yang dilaksanakan sejak triwulan I-1996. Sejak triwulan-I 2000, jumlah responden ditambah menjadi sekitar 745 perusahaan properti di Jakarta, Bogor, Depok, Bekasi, dan Banten (Tangerang, Serang, dan Cilegon) dan 50 perusahaan di wilayah Bandung (*detik.com*).

Melalui motto Pemerintah Kota Semarang **“Terwujudnya Semarang Kota Perdagangan Dan Jasa, Yang Berbudaya Menuju Masyarakat Sejahtera”**, Semarang terus berbenah. Pemerintah terus “mendandani” Kota Semarang dengan pembangunan bangunan bangunan tinggi (*High Rise Building*). Masyarakat Kota Semarang disuguhi oleh hadirnya *high rise building* diantaranya gedung-gedung perkantoran, kehadiran pusat perbelanjaan modern, pembangunan hotel-hotel dengan fasilitas sangat baik, dan mulai disemarakkan dengan hadirnya apartemen sebagai *one stop living*.

Pertumbuhan jumlah penduduk memberikan dampak kepada jumlah kebutuhan unit hunian di dalam Kota Semarang. Keterbatasan lahan menjadi kendala dalam pembangunan hunian yang terus menerus dilakukan, keberadaan hunian vertikal apartemen dapat dijadikan solusi untuk keterbatasan lahan didalam kota.

Di Kota Semarang hingga saat ini telah berdiri tiga apartemen yang berlokasi di pusat aktifitas masyarakat yaitu, Best Western Star Hotel & Star Apartment, Parama Graha Condominium, dan Mutiara Garden Apartemen dan yang akan segera menyusul The Pinnacle Apartment. Investasi apartemen menjadi semakin produktif bagi para pengembang karena

mendapatkan dukungan dari Pemkot Semarang yang mencanangkan Misi “Semarang Setara”, yaitu menjadikan Semarang sejajar dengan kota besar lain di Indonesia.

Apartemen memiliki sasaran pasar kelas ekonomi menengah-atas. Pembangunannya selalu menitik-beratkan pada keunggulan fasilitas dan kenyamanan yang diberikan. Salah satu poin kenyamanan adalah aspek penghawaan –harus memenuhi syarat kenyamanan termal rata-rata 21° C dan kelembapan 40%-70% agar aktivitas berlangsung optimal, sementara itu suhu rata-rata Kota Semarang dalam periode satu tahun berkisar 25,2 ° C – 31 ° C . Untuk mencapai kenyamanan tersebut, pengembang apartemen biasanya mengandalkan peran AC sebagai penghawaan buatan. Penggunaan AC akan disesuaikan dengan kebutuhan jumlah ruang yang terdapat di dalam satu hunian apartemen, misalnya tipe studio membutuhkan 1 unit AC, tipe 1 kamar tidur 2 unit AC, dan penggunaan AC semakin besar seiring jumlah ruang yang terdapat dalam unit apartemen. Hal ini tentu menyebabkan konsumsi energi yang besar dengan beban listrik yang digunakan untuk AC.

Penggunaan AC dapat minimalisir dengan perencanaan tata ruang yang sedemikian rupa hingga dapat memaksimalkan sirkulasi udara yang keluar masuk ruangan. Dalam hal ini, penekanan desain bioklimatik dapat diterapkan karena prinsip arsitektur bioklimatik adalah memanfaatkan iklim dan kondisi alam yang ada di tapak untuk menunjang kinerja bangunan. Sebagai contoh; dengan mendesain bukaan yang lebih luas dan dapat dilalui udara dapat memberikan keleluasaan udara masuk ke ruangan; menggunakan material yang bagus sebagai isolator panas matahari; merencanakan ruang yang relatif lebih besar dari apartemen konvensional lain untuk mengoptimalkan sirkulasi udara.

1.2 TUJUAN DAN SASARAN

1.2.1 Tujuan

Mendapatkan landasan konseptual perencanaan dan perancangan Apartemen sebagai fasilitas *live* masyarakat modern yang memberikan pelayanan, jasa, serta fasilitas yang baik dan nyaman. Menggunakan pendekatan arsitektur bioklimatik dan diperuntukan bagi masyarakat menengah dan atas yang memiliki kesibukan disekitar Kota Semarang.

1.2.2 Sasaran

Apartemen ini menyasar kepada masyarakat Semarang ataupun yang dari luar Semarang untuk memiliki hunian atau sekedar investasi properti. Sasaran lain adalah tersusunnya sebuah landasan perencanaan dan perancangan dengan berbagai aspek yang mendasari perencanaan dan perancangan Apartemen di Semarang.

1.3 MANFAAT

1.3.1 Subjektif

Sebagai salah satu syarat mengikuti Tugas Akhir di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang dan sebagai pedoman untuk melanjutkan ke dalam proses Studio Grafis Tugas Akhir yang merupakan bagian yang wajib dipenuhi dari proses penyelesaian Tugas Akhir.

1.3.2 Objektif

Sebagai landasan dalam perencanaan dan perancangan sebuah Apartemen, selain itu diharapkan dapat bermanfaat sebagai referensi pengetahuan dan wawasan mengenai Apartemen baik bagi mahasiswa yang akan menempuh Tugas Akhir maupun bagi mahasiswa arsitektur lainnya dan masyarakat umum yang membutuhkan.

1.4 RUANG LINGKUP

Fokus lingkup pembahasan pada berbagai hal yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan apartemen ditinjau dari disiplin ilmu arsitektur. Hal-hal di luar ilmu arsitektur akan dibahas seperlunya selama memiliki kaitan dan mendukung penyelesaian masalah utama.

1.5 METODE PEMBAHASAN

1. **Metode deskriptif**, yaitu dengan melakukan pengumpulan data sebagai acuan perencanaan dan perancangan. Pengumpulan data data aktual dilakukan dengan cara : studi pustaka/ studi literatur, data dari instansi terkait, observasi lapangan serta data dari internet.
2. **Metode dokumentatif**, yaitu mendokumentasikan data yang menjadi bahan penyusunan penulisan ini. Cara pendokumentasian data adalah dengan memperoleh gambar visual maupun dokumen dari studi lapangan.
3. **Metode komparatif**, yaitu dengan mengadakan studi banding terhadap bangunan Apartemen di suatu tempat yang sudah berdiri terlebih dahulu.

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 Apartemen.

1.6 SISTEMATIKA PEMBAHASAN

Kerangka bahasan laporan perencanaan dan perancangan Tugas Akhir dengan judul Apartemen di Semarang dengan Penekanan Desain Arsitektur Bioklimatik 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

Membahas mengenai literatur tentang tinjauan umum apartemen, tipe apartemen, tinjauan arsitektur bioklimatik, tinjauan teoritis mengenai standar – standar perancangan ruang, serta tinjauan studi banding apartemen yang sudah ada.

BAB III DATA

Membahas tentang tinjauan kota Semarang berupa data – data fisik dan nonfisik , seperti letak geografi, luas wilayah, kondisi topografi, iklim, demografi, serta kebijakan tata ruang wilayah di Kota Semarang. Selain itu terdapat juga pembahasan mengenai potensi proyeksi *real estate* apartemen di kota Semarang dan faktor – faktor yang mendukung pembangunan Apartemen di Semarang.

BAB IV PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN APARTEMEN 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 PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN APARTEMEN DI SEMARANG

Membahas konsep, program, dan persyaratan perencanaan dan perancangan arsitektur untuk Apartemen di Semarang dengan Penekanan Desain Arsitektur Bioklimatik.

1.7 ALUR PEMBAHASAN

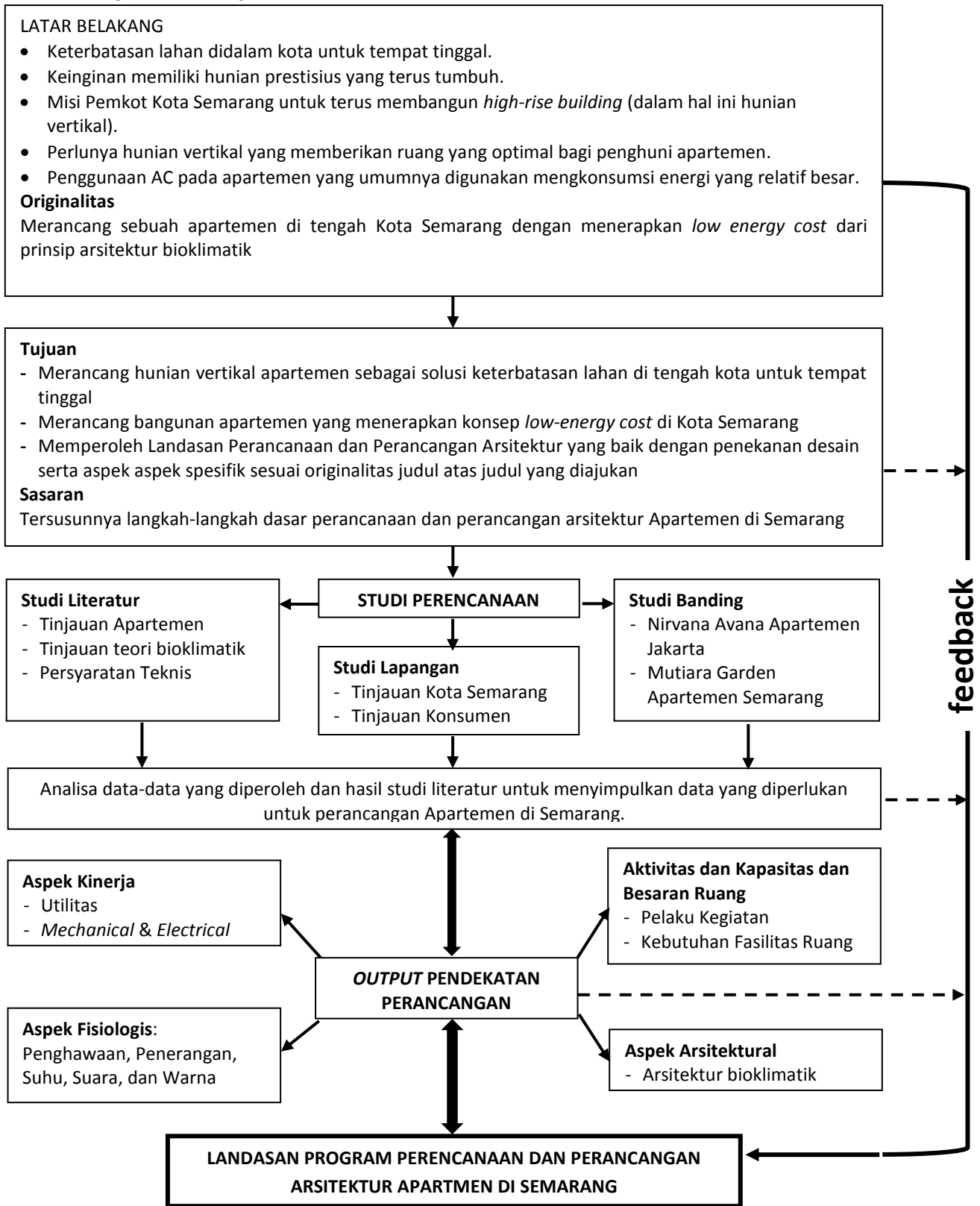


Diagram 1.1 Alur Pembahasan
Sumber: Pemikiran penulis, 2013