

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Saat ini wilayah Jateng tengah menjadi tujuan utama investasi. Jateng dinilai memiliki banyak potensi sehingga para investor berlomba untuk berinvestasi disana. Seperti yang dilantik pada harian surat kabar SOLOPOS edisi 2 Maret 2013, menurut Kepala Badan Penanaman Modal Daerah (BPMD) Provinsi Jateng, Yuni Astuti, sedikitnya 70 perusahaan atau industri dari wilayah Jabodetabek berencana berekspansi dan merelokasi pabrik mereka ke wilayah Jawa Tengah. Dan Wilayah Semarang dan Solo menjadi wilayah yang paling banyak dibidik investor.

Alasan mengapa Kota Semarang menjadi salah satu lahan bisnis menjanjikan yang paling banyak diincar para investor adalah karena adanya Pelabuhan Tanjung Mas dan Bandar Udara Ahmad Yani yang sudah bertaraf internasional yang merupakan pintu gerbang bagi para investor maupun wisatawan dan didukung dengan pembangunan tol Semarang-Solo yang menjadi penghubung antar wilayah bagian barat (DKI, Jawa Barat, Banten) dengan wilayah timur (Jawa Timur, Bali) serta Daerah Istimewa Yogyakarta di bagian selatan. Dengan cakupan geografi dan aksesibilitas yang begitu luas, dapat diprediksikan betapa daerah-daerah yang dilintasi akan mengalami akselerasi positif dalam pembangunan kehidupan sosial, budaya dan terutama ekonomi.

(<http://www.properti-indonesia.com/articledetail.aspx?cat=kawasan&aid=356>, 2013/20/02)

Hal ini terbukti dari peningkatan jumlah pengusaha di kota Semarang dari tahun 2010 yang sebanyak 52.095 meningkat menjadi 52.672 di tahun 2011 dan peningkatan jumlah perusahaan di kota Semarang tahun 2011 sebanyak 3.009 perusahaan . Peningkatan perekonomian kota Semarang yang mencapai $\pm 5,87\%$ dengan keterangan sektor Perdagangan 27,92 %, Keuangan 11,67 %, Industri 24,16 %, Bangunan 19,82 %, Jasa-jasa 12,69 %, Gas & Listrik 1,53 %, Angkutan 9,82 %, Pertanian 1,17 %, Pertambangan 0,17 %. (Semarang dalam Angka 2012, BPS kota Semarang)

Dengan adanya peningkatan jumlah perusahaan dan pengusaha di Kota Semarang, apartemen pun menjadi sebuah solusi hunian bagi pengusaha yang bekerja di Semarang maupun para investor yang ingin menamkan investasi mereka. Terlihat dari mulai merambahnya pembangunan Apartemen di kota Semarang sejak tahun 2011 lalu. Tercatat hingga akhir february 2013 ini, telah terbangun Best Western Star Condotel and Apartment di Jalan MT Haryono, Mutiara Garden Apartemen di Jalan Gajahmada, Parama Graha di Jalan Sisingamangaraja.

Kota Semarang menjadi lahan bisnis apartemen yang cukup baik, seperti yang pernah disampaikan oleh Heru Isnawan, ketua PHRI Jawa tengah mengakui jika prospek dibidang properti khususnya apartemen dan hotel di kota Semarang sangat cerah. Hal tersebut dibuktikan dengan tingkat okupansi hotel terutama bintang empat dan lima di kota Semarang rata-rata diatas 75% dalam kurun waktu 3 tahun terakhir. Marketing Manager Star Apartment, Tommy Kurniawan menuturkan, alasan praktis menjadi pilihan masyarakat untuk memilih tinggal di apartemen dibanding rumah tinggal. Belum lagi, persoalan banjir yang selama ini menimpa sebagian besar perumahan di Kota Semarang. Sementara itu, Direktur Utama PT Mutiara Matahari Makmur Senantiasia (M3S) dokter Setiawan selaku pengembang Apartemen Mutiara Garden melihat, daya beli masyarakat kota Semarang terhadap properti (khususnya apartmen) cukup kuat. (Harian Suara Merdeka, 2013/25/02)

Selain hal diatas alasan beberapa pengembang menghadirkan apartemen di Semarang juga dikarenakan beberapa hal yaitu : pembangunan Jalan Tol Semarang-Solo; Progam “Ayo Wisata ke Semarang; Visit Jateng 2013; Pasar ASEAN 2015. (<http://dotsemarang.blogdetik.com/>, 2013/31/01)

Namun, seiring dengan banyaknya pembangunan berdampak pada peningkatan *global warming*. Hampir 40% penggunaan energi di dunia dipakai oleh dunia arsitektur. Sehingga dibutuhkan solusi untuk mengurangi dampak *global warming* tersebut, salah satunya adalah penerapan *green design* pada bangunan. Tujuannya agar penggunaan sumber daya energi yang tak terbarukan dapat berkurang.

Melihat fenomena tersebut maka dapat di simpulkan bahwa di Kota Semarang dibutuhkan pembangunan apartemen yang ditujukan bagi masyarakat golongan menengah dan menengah atas dan para pendatang baik dalam maupun luar negeri yang bermanfaat sebagai bentuk investasi untuk memenuhi kebutuhan para pelaku bisnis atau pengusaha yang datang ataupun bekerja ke kota Semarang. Dan untuk mengatasi permasalahan *global warming* maka diperlukan perencanaan dan perancangan mengenai “Apartemen Di Kota Semarang” dengan beberapa penerapan konsep *green architecture* sehingga diharapkan dapat mengurangi dampak negatif pembangunan terhadap lingkungan.

1.2. Tujuan dan Sasaran

1.2.1. Tujuan

Menggali dan merumuskan permasalahan yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan sebuah apartemen sebagai hunian bagi para pelaku bisnis di Kota Semarang yang bisa memberikan nilai investasi tersendiri, sehingga tersusun langkah-langkah dasar untuk dapat melanjutkan ke eksplorasi desain.

1.2.2. Sasaran

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

1.3. Manfaat

1.3.1. Secara Subjektif

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

1.3.2. Secara Obyektif

Perencanaan dan Perancangan Apartemen di Kota Semarang ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai sumbangsih ilmu pengetahuan mengenai fenomena aktual di Kota Semarang untuk diangkat dan ditemukan solusinya , dan sebagai tambahan wawasan bagi mahasiswa Arsitektur khususnya dalam mengajukan produk Tugas Akhir.

1.4. Lingkup Pembahasan

1.4.1. Ruang Lingkup Substansial

Perancangan apartemen ini merupakan bangunan tunggal dilengkapi dengan berbagai fasilitas penunjang dan perancangan tapak/lansekapnya, dimana menitikberatkan pada perancangan sebuah apartemen yang bersifat komersil dan inventaris yang mampu mendukung segala kegiatan baik perkonomian maupun sosial di Kota Semarang.

1.4.2. Ruang Lingkup Spasial

Pengkajian beberapa alternatif tapak dan lokasi yang cocok dan layak dijadikan lokasi apartemen dengan memperhatikan potensi dan kendala yang ada sehingga menghasilkan usulan lokasi/tapak yang benar-benar memenuhi kriteria dan persyaratan apartemen.

1.5. Metode Pembahasan

Metode Pembahasan yang digunakan adalah metode deskriptif. Data primer dan data sekunder yang diperoleh diolah dan dianalisis, kemudian diadakan suatu pendekatan perencanaan dan perancangan bangunan dengan orientasi pada ilmu arsitektur.

Pengumpulan data dilakukan dengan:

1. Observasi Lapangan dan Dokumentasi

Observasi Lapangan dilakukan di apartemen-apartemen di Semarang guna mendapatkan gambaran nyata mengenai obyek tadi dilihat dari segi arsitektur, teknis dan lainnya. Serta observasi mengenai bangunan-bangunan konservasi yang ada di Semarang.

2. Studi Literatur

Studi Literatur dilakukan untuk mendapatkan data-data sekunder perencanaan dan perancangan, melalui berbagai bahan di perpustakaan dan internet.

3. Wawancara

Dilakukan untuk mendapatkan informasi dari narasumber terkait dengan perencanaan Apartemen di Semarang.

1.6. Sistematika Pembahasan

Secara garis besar, sistematika dalam penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur Apartemen Di Kota Semarang nanti adalah:

BAB I PENDAHULUAN

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

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Membahas tinjauan mengenai pengertian perumahan, pengertian apartemen, macam-macam apartemen, sistem pengelolaan apartemen, persyaratan teknis, dan motivasi untuk tinggal di dalam apartemen, pengertian dan prinsip *green architecture* dan studi banding Best Western Star Hotel & Apartment Semarang, Mutiara garden Apartment Semarang, Warhol Residences Semarang .

BAB III DATA

Berisi tentang tinjauan kota Semarang berupa data – data fisik dan nonfisik berupa, seperti letak geografi, luas wilayah, kondisi topografi, iklim, demografi, kebijakan tata ruang wilayah di Kota Semarang, sejarah kota Semarang, perkembangan arsitekturnya dan bangunan-bangunan konservasi di Semarang.

BAB IV BATASAN DAN ANGGAPAN

Berisi pembatasan lingkup analisis untuk penyiapan pendekatan perencanaan dan perancangan.

BAB V PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

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

BAB VI PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Berisi konsep dasar perencanaan dan perancangan arsitektur, program perencanaan, dan persyaratan perencanaan dan perancangan arsitektur yang meliputi bentuk, penekanan desain, dan struktur untuk Apartemen di Semarang.

1.7. Aljur Pikir

