

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Perkembangan Kota Semarang sebagai salah satu kota metropolitan memacu pertumbuhan penduduk dan pertumbuhan kepala keluarga tumbuh dengan pesat. Perekonomian Kota Semarang saat ini secara global 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 dan juga banyaknya pebisnis yang berasal dari luar kota yang berbisnis di Kota Semarang ini.

Semarang salah satu Kota yang berkembang pesat di bidang industri, perdagangan, dan pariwisata di dukung adanya pelabuhan tanjung emas dan bandara Ahmad Yani yang sudah bertaraf internasional. Kedua akses tersebut merupakan pintu gerbang untuk para pebisnis dan para wisatawan yang berkunjung ke Kota Semarang dan potensi-potensi yang dimiliki oleh Semarang dapat dijadikan acuan perkembangan *investasi* di Kota ini. Hal ini dikarenakan mudahnya akses ke Kota Semarang ini. Menurut Data Statistik Semarang dalam angka 2009 jumlah pengusaha di kota Semarang pada tahun 2009 sebanyak 52.933 dan terus mengalami kenaikan/peningkatan dari tahun ke tahun.

Sebagai Kota Metropolitan Kota Semarang bisa dikatakan cukup padat. Pada tahun 2012 kepadatan penduduknya sebesar 4328 jiwa per Km², sedikit mengalami kenaikan dibandingkan dengan tahun 2011.

Menurut data tahun 2011 Laju Pertumbuhan Ekonomi di kota Semarang mencapai ± 6,40 % dengan jumlah penduduk Kota Semarang (Data terbaru dari BPS) sebesar 1.629.942 jiwa. Seiring dengan pertumbuhan dan berkembangnya perusahaan-perusahaan yang ada di Kota Semarang, Menurut Data statistik yang ada di Jawa Tengah dalam angka 2010 jumlah perusahaan yang berada di Kota Semarang tahun 2012 adalah sebanyak 3.049 perusahaan, sedikit meningkat dari tahun 2011. Maka seiring pula bertambahnya investor dan tenaga kerja yang datang ke Semarang yang tidak semua berasal dari Kota Semarang. Jumlah tenaga kerja yang ada di Semarang sebanyak 267.753 orang, merupakan jumlah terbanyak dari Kota dan Kabupaten lain yang berada di Jawa Tengah menurut Data Statistik tahun 2011

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 berinvestasi di Kota Semarang. Salah satunya permintaan akan apartemen yang memenuhi kebutuhan dalam satu kawasan khususnya di kota Semarang. Fungsi apartemen akhir-akhir ini tidak lagi sebagai hunian yang nyaman dan memiliki privasi tinggi, namun juga memberikan nilai yang lebih bagi pemiliknya. Dengan mempertimbangkan beberapa keunggulan di dalam dan sekitar apartemen tersebut, pemiliknya dapat merintis investasi yang dapat menjadi pendapatan yang cukup.

(www.propertykita.com/articles-detail.html?artikel+86, 17/03/2010)

Di kawasan Semarang 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, Di Semarang juga memiliki berbagai fasilitas hiburan, seperti tempat karaoke, kafe dan restoran. Untuk peluang investasi, Semarang masih sangat menjanjikan hingga beberapa tahun mendatang. Hal ini yang terjadi di Semarang akhir-akhir ini yang terus meningkat. Investasi secara besar-besaran telah banyak ditanamkan di Semarang. saat ini hotel berbintang yang ada di Semarang menurut data BPS tahun 2012 adalah 10 hotel. Condotel di Semarang saat ini belum ada yang beroperasi masih dalam tahap pengerjaan pembangunan sampai tahun 2015. Saat ini Condotel yang ada di Semarang adalah 3 hotel

Berdasarkan permasalahan di atas, baik tuntutan manusia, investasi yang baik dan tidak merugikan dan kebutuhan gaya hidup, maka keberadaan Kondominium hotel di pusat kota, merupakan salah satu alternatif pilihan Investasi yang dapat memenuhi keinginan untuk berinvestasi yang baik. Kondominium Hotel merupakan suatu cara berinvestasi yang modern, bangunan hotel ini tersusun secara vertikal dan didukung dengan adanya 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. potensi sektor properti khususnya sektor pembangunan apartemen/kondominium 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)

Kota Semarang kedepannya mempunyai prospek dibangunnya fasilitas condotel. Judul tugas akhir ini adalah kondotel yang secara terminology adalah gabungan dari condominium dan hotel, sesuai namanya sebuah condotel dapat berfungsi sebagai condominium maupun sebagai hotel. Dari aspek kepemilikan condotel dapat dimiliki oleh perseorangan, dan saat pemilik tidak menempati unit miliknya, unit tersebut dapat disewakan layaknya hotel dan biasanya dikelola oleh Operator hotel.

1.2. Tujuan dan Sasaran

a. Tujuan

Menyusun landasan konseptual perencanaan dan perancangan Condominium Hotel (Condotel) dengan penekanan disain Arsitektur Modern.

b. Sasaran

Tersusunnya landasan program perancangan dan perencanaan condotel di Semarang ini berdasarkan aspek-aspek dalam panduan perancangan arsitektur.

1.3. Manfaat

Manfaat dari landasan Penyusunan Perencanaan dan Perancangan Arsitektur :

1. Secara Subyektif

- a. Guna memenuhi salah satu persyaratan dalam tugas akhir di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro
- b. Sebagai dasar acuan proses perencanaan dan perancangan Disain Grafis Arsitektur
- c. Sebagai referensi yang berisikan data-data dan studi-studi pendekatan

2. Secara Obyektif

- a. Diharapkan dapat menjadi masukan bagi pemerintah daerah Jawa Tengah, khususnya Semarang, yang merupakan ibukota Propinsi Jawa Tengah, dalam merencanakan Bangunan vertical untuk memberikan pelayanan kepada konsumen atau masyarakat yang membutuhkan.
- b. Sebagai literatur yang bermanfaat bagi mahasiswa yang mengerjakan tugas perancangan arsitektur atau sedang menempuh tugas akhir.

1.4. Ruang Lingkup

Ruang lingkup ditekankan pada permasalahan pokok bahasan Kondominium Hotel yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan arsitektur, serta pembahasan non arsitektur dimaksudkan untuk mempertajam dan melengkapi pembahasan utama.

1.5. Alur Pembahasan Dan Alur Pikir

Pembahasan dilakukan dengan metode deskriptif dokumentatif, yaitu dilakukan dengan cara menyajikan data-data yang kemudian dianalisa dan dirumuskan berdasarkan tinjauan pustaka yang dipilih, termasuk standar-standar tertentu, yang bertujuan untuk memperoleh rumusan-rumusan perencanaan (konsep-konsep perencanaan), serta program ruang.

1.6. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur Kondominium Hotel di Semarang adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Mengemukakan permasalahan yang sedang terjadi, yang dijabarkan dalam latar belakang, tujuan dan sasaran, lingkup pembahasan, metode pembahasan, serta sistematika penulisan

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Berisi tentang tinjauan perencanaan dan perancangan Kondominium Hotel di Semarang serta studi banding Kondotel yang berada di Indonesia.

BAB III GAMBARAN UMUM CONDOTELE DI SEMARANG

Berisi tentang tinjauan umum Propinsi Jawa Tengah, tinjauan umum Kota Semarang, alasan pemilihan kota Semarang sebagai tempat perencanaan dan perancangan Kondotel Di Semarang. Data-data yang disajikan berupa data kebutuhan dan data perkembangan Kondotel di Semarang.

BAB IV PENDEKATAN PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Berisi pendekatan perencanaan dan perancangan arsitektur, berupa analisa yang berkaitan dengan obyek

BAB V LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Berisi hasil dari analisa pendekatan pada bab sebelumnya, dalam bentuk konsep dasar landasan perencanaan dan perancangan arsitektur

1.7. Alur Pikir

AKTUALITA

- Kota Semarang yang menjadi ibukota Jawa Tengah yang banyak penduduknya
- Investasi di Semarang yang terus berkembang sehingga banyak investor baik lokal maupun luar negeri berminat untuk berinvestasi
- Akses jalur transportasi baik Bandara Ahmad Yani dan Pelabuhan Tanjung Mas yang sudah bertaraf Internasional
- Di Semarang masih sedikit sekali terdapat Condotel yang memberikan nilai kebanggaan dan nilai investasi

URGENSI

- Sektor jasa perhotelan masih mempunyai prospek yang baik di Semarang
- Jumlah Kondominium yang ada di Semarang yang masih sedikit
- Peluang bisnis Condotel yang memakai konsep yang cukup baru menggabungkan hotel dan Kondominium.

ORIGINALITAS

- Condotel Dengan fasilitas yang tidak dimiliki oleh condotel lain Di Semarang ini
- Condotel yang diperlukan di Semarang untuk memenuhi kebutuhan fasilitas akomodasi
- Investasi pada Kondominium dan Hotel (Condotel yang sedang gencar di kota-kota besar)

TUJUAN
Menyelesaikan permasalahan yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan suatu fasilitas pada condotel sebagai hotel vertical yang nyaman di Semarang dan memberikan nilai investasi tersendiri.

SASARAN
Tersusunnya landasan program perencanaan dan perancangan arsitektur sebagai landasan konseptual bagi perancangan Kondominium Hotel di Semarang berdasarkan aspek panduan perncangan (Design Guide Lines Aspect)

STUDI PUSTAKA
Survey lapangan, internet, tinjauan Kondominium, Hotel, Condotel di Semarang, Tinjauan standar ruang

STUDI LAPANGAN
Tinjauan pemilihan tapak

STUDI BANDING
Kondominium Hotel di Indonesia

PERENCANAAN
Kondominium Hotel di Semarang

PERANCANGAN
Penekanan desain Arsitektur modern

LANDASAN PROGRAM PERANCANGAN DAN PERENCANAAN ARSITEKTUR
Kondominium Hotel (Condotel) di Semarang

Feed back