

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Kota Semarang merupakan ibukota Jawa Tengah yang memiliki potensi geostrategis karena berada pada jalur lalu lintas ekonomi Pulau Jawa dan merupakan koridor pembangunan Jawa Tengah sekaligus menjadi kota metropolitan terbesar kelima di Indonesia setelah Jakarta, Surabaya, Bandung, dan Medan (wikipedia). Berdasarkan penelusuran jejak historis, Kota Semarang dikenal sebagai kota niaga dan pernah dinyatakan sebagai kota niaga terbesar kedua setelah Batavia. Berdasarkan sejarah Kota Semarang dan analisa potensi serta faktor-faktor strategis yang ada, Kota Semarang memiliki misi yaitu: "Terwujudnya Semarang Kota Perdagangan dan Jasa, yang Berbudaya menuju Masyarakat Sejahtera".

Dua kata kunci utama yang patut disoroti adalah Kota Metropolitan serta Kota Perdagangan dan Jasa. Posisi Kota Semarang sebagai Kota Perdagangan dan Jasa menyebabkan tingginya potensi investasi yang meningkat secara drastis dari tahun 2010 ke 2011 dengan peningkatan jumlah proyek hampir tujuh kali lipat. Selain itu, investasi Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) Kota Semarang tahun 2011 meningkat menjadi 4,9 triliun rupiah dari tahun sebelumnya senilai 360 miliar rupiah. Sedangkan penanaman modal asing meningkat dari 60,39 juta dolar menjadi 178,88 juta dolar (Indikator Ekonomi Semarang dalam Statistik Perbankan Kota Semarang, 2012).

Di lain pihak, India (pada pertemuan *India Business Forum* tahun 2013) telah menanamkan investasi sebesar 15 miliar dolar di Indonesia dan akan bertambah hingga 30 miliar dolar dalam lima tahun ke depan. Jawa Tengah khususnya Semarang akan memfasilitasi investasi India tersebut terutama dalam sektor industri, infrastruktur, dan pariwisata serta pendidikan dan budaya. Gujrit Singh, Duta Besar India, menyatakan bahwa sudah ada beberapa perusahaan India yang telah didirikan di beberapa daerah di Jawa Tengah dan sudah banyak pengusaha yang mencari peluang bisnis dan investasi di Semarang seiring dengan semakin dekatnya pasar bebas 2015.

Pertumbuhan ekonomi dan bisnis ini juga diimbangi pula dengan pertumbuhan penduduk yang tinggi. Menurut data BPS tahun 2008-2012, jumlah penduduk di Kota Semarang cenderung mengalami kenaikan sebesar 0,96% dan jumlah Kepala Keluarga (KK) meningkat rata-rata 3,3% per tahun. Tingginya angka pertumbuhan penduduk tersebut mengakibatkan perlunya peningkatan penyediaan fasilitas tempat tinggal. Dengan tingginya pertumbuhan ekonomi Kota Semarang menyebabkan fungsi tempat tinggal tidak sekedar sebagai hunian akan tetapi yang dapat memberikan nilai tambah seperti kepraktisan, efisiensi, keamanan, lokasi strategis dan nilai lainnya, tidak kalah penting yaitu sebagai nilai investasi dan *prestige*.

Hunian di pusat kota pada saat ini lebih didominasi oleh model hunian seperti apartemen dan kondominium seiring dengan menyempitnya lahan kosong di tengah kota. Namun, sebagian besar masyarakat Indonesia masih lebih menyenangi model hunian yang "langsung menyentuh dengan tanah" atau lebih dikenal dengan sebutan "*landed house*". Fenomena-fenomena tersebut menggambarkan potensi Kota Semarang sebagai kota yang berkembang dan menjadi Kota Metropolitan yang membutuhkan penyediaan fasilitas

pendukung sektor properti berupa fasilitas hunian berupa *townhouse* yang diperuntukkan bagi masyarakat kelas atas dan ekspatriat.

Dengan melihat potensi dan prospek Kota Semarang serta sasaran pengguna yang telah dijabarkan, maka diperlukan suatu studi tentang perencanaan hunian bagi masyarakat di Semarang pada khususnya dalam bentuk "Townhouse di Semarang dengan Penekanan Desain Arsitektur Modern". Diharapkan studi ini mampu memenuhi dan memberikan alternatif hunian bagi warga Semarang dan ekspatriat yang tinggal di Semarang.

1.2. Tujuan dan Sasaran

1.2.1. Tujuan

Menggal dan merumuskan permasalahan yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan suatu fasilitas pelayanan sehingga memperoleh suatu judul Tugas Akhir yang jelas dan layak sesuai dengan orisinalitas/ karakter judul dan citra yang dikehendaki atas judul yang diajukan.

1.2.2. Sasaran

Tersusunnya usulan langkah-langkah pokok proses (dasar) perencanaan dan perancangan Townhouse di Semarang dengan Penekanan Desain Arsitektur Modern berdasarkan aspek-aspek panduan perancangan (*design guidelines aspects*) dan alur pikir proses penyusunan LP3A dan Desain Grafis yang dikerjakan.

1.3. Manfaat

1.3.1. Subjektif

- a. Memenuhi salah satu persyaratan menempuh Tugas Akhir Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro sebagai ketentuan kelulusan sarjana strata 1 (S1).
- b. Sebagai landasan dan acuan dalam penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A).

1.3.2. Objektif

- a. Dapat bermanfaat sebagai penambahan pengetahuan dan wawasan pembaca pada umumnya, mahasiswa arsitektur pada khususnya yang akan mengajukan produk Tugas Akhir.
- b. Dapat dijadikan salah satu masukan dan rekomendasi dalam proses rencana desain *townhouse* di Semarang.

1.4. Ruang Lingkup

Lingkup pembahasan menitikberatkan pada berbagai hal yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan Townhouse Semarang 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 *townhouse* di suatu kota 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 Townhouse di Semarang dengan Penekanan Desain Arsitektur Modern.

1.6. Sistematika Pembahasan

Kerangka bahasan laporan perencanaan dan perancangan Tugas Akhir dengan judul Town House 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

Berisi tentang kajian teori, pengertian *townhouse*, fungsi dan syarat, jenis dan perkembangannya, kegiatan dan aktivitas *townhouse*, kerangka optimalisasi pengembangan *townhouse*, penekanan desain yang digunakan dan studi banding.

BAB III TINJAUAN KOTA SEMARANG

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 dan tinjauan tentang potensi *townhouse* Jawa Tengah dan Kota Semarang.

1.7. Alur Pikir

