

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota Semarang merupakan Ibu Kota Provinsi Jawa Tengah, yang terletak diantara garis 6°50' dan 7°40' Lintang Selatan serta antara 109°35' dan 110°50' Bujur Timur. Kota Semarang memiliki posisi geostrategis karena berada pada jalur lalu lintas ekonomi Pulau Jawa yang berbatasan dengan empat simpul pintu gerbang kota-kota dinamis, seperti Magelang, Surakarta, Demak, dan Kendal. Peran Kota Semarang yang berfungsi sebagai pusat wilayah nasional dengan posisi kota yang geostrategis, menjadikan kota ini sebagai simpul transportasi Regional Jawa Tengah dan Kota Transit Regional Jawa Tengah, sehingga perkembangan di kota ini tumbuh dengan pesat.

Pesatnya perkembangan di Kota Semarang menjadikan kota ini sebagai salah satu kota metropolitan terbesar di Indonesia yang berdampak pada perkembangan ekonomi global di kota ini. Maraknya kegiatan ekonomi yang terjadi di Kota Semarang turut menyerap kebutuhan Sumber Daya Manusia (SDM) atau tenaga kerja yang cukup banyak, bahkan dari kota-kota lain di sekitarnya. Kebutuhan SDM atau tenaga kerja yang cukup banyak di Kota Semarang membuat arus migrasi di kota ini terus mengalami peningkatan sehingga berdampak pada kepadatan dan peningkatan jumlah penduduk yang ada. Menurut data Kota Semarang Dalam Angka Tahun 2013, jumlah penduduk Kota Semarang tahun 2012 telah mencapai angka 1.559.198 jiwa, dengan kenaikan jumlah penduduk dari tahun 2008 sampai 2012 naik sebanyak 77.558 jiwa (Badan Pusat Statistik Kota Semarang, 2013).

Besarnya peningkatan jumlah penduduk di suatu kota tentunya turut berdampak pada kebutuhan akan tempat tinggal. Dalam sebuah surat kabar Bisnis Jawa Tengah, ketua Dewan Perwakilan Daerah REI Jawa Tengah, MR Priyanto, menyebutkan bahwa, dari akumulasi pada tahun sebelumnya yang tercatat hingga bulan Juli 2014, wilayah Jawa Tengah memiliki kekurangan rumah (backlog) sekitar 350.000 unit (<http://semarang.bisnis.com/m/read/20140806/12/73707/angka-backlog-jateng-capai-350.000-unit>, 18 Agustus 2014). Sedangkan untuk wilayah Kota Semarang jumlah angka backlog rumah mengalami pasang surut. Pada tabel 1.3 menunjukkan jumlah rumah yang sudah terbangun belum mencukupi jumlah akan kebutuhan rumah. Hingga pada tahun 2012 angka Kekurangan rumah (backlog) Kota Semarang mencapai 163.545 unit.

Tabel 1.1 Pertumbuhan dan Backlog Rumah di Semarang

Tahun	Jumlah Penduduk	Pertambahan Penduduk	Kebutuhan Rumah	Jumlah Rumah yang Sudah Terbangun	Backlog Rumah
2008	1.481.610	27.016	373.920	200.748	173.172
2009	1.506.924	25.314	376.030	215.986	160.062
2010	1.527.433	20.509	383.795	236.573	147.222
2011	1.544.358	16.925	392.037	239.195	152.842
2012	1.559.198	14.840	405.391	241.846	163.545

Sumber : BPS Kota Semarang

Besarnya jumlah angka backlog rumah di Kota Semarang disebabkan karena terus meningkatnya jumlah migrasi dan jumlah penduduk di Kota Semarang. Salah satu faktor yang

menyebabkan peningkatan tersebut adalah karena kemudahan akses menuju kota ini. Berbagai macam sarana transportasi tersedia di kota ini, mulai dari terminal, stasiun, hingga bandar udara. Kemudahan akses menuju Kota Semarang juga turut dirasakan oleh para investor yang ingin berinvestasi di kota ini. Terbukti jumlah investor di Kota Semarang pada Tahun 2009 meningkat menjadi 2.253 jiwa, dengan nilai investasi sebesar 1,7 triliun (Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Semarang, 2010).

Salah satu perkembangan investasi di Kota Semarang yang saat ini sangat meningkat adalah investasi di bidang property. Saat ini Kota Semarang telah dipadati oleh gedung-gedung bertingkat seperti mall, perkantoran, hotel dan juga apartemen. Apartemen merupakan salah satu bentuk investasi yang banyak dikembangkan di Kota Semarang saat ini. Meningkatnya kepadatan dan jumlah penduduk di Kota Semarang serta kebutuhan akan tempat tinggal yang nyaman, membuat para investor melirik investasi di bidang ini. Belum lagi peran Kota Semarang sebagai kota transit membuat para pebisnis atau para wisatawan yang sering mengunjungi kota ini, lebih memilih membeli sebuah unit hunian karena di rasa lebih ekonomis dan efisien. Berkembangnya apartemen sebagai sektor investasi dapat dilihat dari peningkatan jumlah apartemen yang ada di Kota Semarang, antara lain sebagai berikut :

Tabel 1.2 Peningkatan Jumlah Unit Apartemen hingga 2015

Apartemen yang sudah terbangun di Kota Semarang	Jumlah unit hunian	Apartemen yang akan dibangun di Kota Semarang hingga 2015	Jumlah unit hunian
Mutiara Garden Apartemen	280	The pinnacle Apartemen	570
Best Western Star Apartemen	150	Warhol Residances	420
Parama Apartemen	16	Java Supermall II Apartemen	250
Permata Kawi Apartemen	25	Sentra Land Apartemen	340
		Marquis De Lafayette Apartemen	645
		Candi Land Apartemen	800
		Paltrow City	231
Jumlah	471	Jumlah	2806
Prediksi Jumlah Total Unit Apartemen di Kota Semarang		471 unit + 3256 unit = 3727	

Sumber : <http://pinnaclesemarang.com/>, <http://seputarsemarang.com/cat/real-estate>, <http://seputarsemarang.com/cat/real-estate>, http://mdl.co.id/downloads/MDL_Condotel_RevereAsia_AUG2013.pdf

Besarnya minat masyarakat Kota Semarang terhadap hunian apartemen juga dirasakan oleh pihak marketing The Pinnacle Apartment & Condotel Semarang yang saat ini dalam tahap pembangunan. Dalam kurun waktu empat bulan setelah launching, 90% dari jumlah total 570 unit apartement The Pinnacle Apartment & Condotel Semarang telah laku terjual

(<http://suaramerdeka.com/v1/index.php/read/news/2013/09/30/173942>, diakses 18 Agustus 2014).

Saat ini pemikiran masyarakat Kota Semarang dalam memilih sebuah hunian telah berubah. Sebagian besar masyarakat Kota Semarang yang memiliki aktivitas atau pekerjaan di pusat kota lebih memilih tempat tinggal yang dekat dengan kantornya, karena di nilai lebih efisien. Sayangnya lahan kosong sebagai tempat permukiman yang dekat dengan pusat kota sangatlah terbatas, sehingga keberadaannya harus dimanfaatkan se optimal mungkin. Oleh karena itu para investor dan pengembang berlomba-lomba menawarkan sebuah solusi, yaitu dengan membuat sebuah hunian vertikal atau apartemen yang dekat dengan pusat kota, dan memiliki fasilitas lengkap, sehingga tidak hanya mampu memenuhi kebutuhan tempat tinggal saja, tetapi juga gaya hidup masyarakat Kota Semarang yang sudah semakin modern sehingga dinilai sebagai tempat hunian yang sangat *prestigious* atau bergengsi.

Pada perencanaan dan perancangan Apartemen Di Kota Semarang ini, selain dengan menekankan lokasi apartemen yang dekat dengan pusat kota dengan ketersediaan fasilitas yang beragam, nantinya apartemen juga akan ditekankan dengan konsep kemewahan hidup. Konsep kemewahan hidup yang dimaksudkan adalah sebuah konsep hunian yang memiliki lingkungan yang sehat, asri, dan, teknologi tepat guna dengan penekanan desain yang *Green Architecture*. Menurut Sinarto, Wakil Presiden Direktur dan Chief Operating Officer Intiland, saat ini konsep kemewahan tempat tinggal akan bergeser ke fokus pada aspek kesehatan dan teknologi (<http://bisniskeuangan.kompas.com/read/2010/12/14/13123865/Intiland.Bangun.Graha.Natura.yang.Inovatif.dan.Green.Property>, diakses 2 September 2014). Sedangkan penekanan *Green Architecture* diterapkan melalui penggunaan material dan teknologi bangunan yang lebih hemat energy dan ramah lingkungan. Tujuan dari penekanan desain *green architecture* adalah untuk mengurangi dampak dari *global warming* yang kini terus meningkat akibat pembangunan yang terus dilakukan. Menurut Steele (dalam Subadra, 2007:128), 50% dari seluruh konsumsi energi lingkungan buatan merepresentasikan keterkaitannya dengan industri konstruksi.

Oleh karena itu dengan dibangunnya Apartemen Di Kota Semarang dengan konsep kemewahan hidup yang asri dengan penekanan disain *Green Architecture* diharapkan mampu menjadi daya tarik bagi para pembeli. Sebagian besar penghuni apartemen yang dekat dengan pusat kota memiliki aktivitas bekerja yang cukup padat, sehingga dengan diterapkannya sebuah hunian yang memiliki lingkungan yang sehat dan asri diharapkan penghuni apartemen tetap dapat menerapkan pola hidup sehatnya dalam rutinitas aktivitas yang padat. Karena kesehatan merupakan hal terpenting yang menjadi modal dalam menjalani aktivitas. Konsep lingkungan asri diterapkan dengan penataan landscape atau taman sekitar lingkungan apartemen, sedangkan konsep rumah sehat diterapkan melalui desain unit hunian yang cukup dengan pencahayaan matahari dan fasilitas kebugaran yang di sediakan pihak pengelola, kemudian untuk konsep *green architecture* diterapkan pada penggunaan material yang lebih ramah lingkungan sehingga dapat lebih hemat dalam penggunaan energi, seperti air dan listrik, dan sumber daya alam lainnya.

Dari tiga konsep tersebut diharapkan Apartemen Di Kota Semarang tidak hanyadapat memenuhi kebutuhan manusia tetapi juga kebutuhan alam dan kebutuhan manusia di masa mendatang.

1.2 Tujuan dan Sasaran

1.2.1 Tujuan

Tujuan dari penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) Apartemen di Kota Semarang dengan Penekanan Desain *Green Architecture* adalah untuk mendapatkan satu judul yang layak serta sebagai pedoman dalam memperoleh suatu landasan perencanaan dan perancangan apartemen yang representatif dengan tinjauan dari segi ekonomi, pemenuhan kebutuhan ruang, segi keamanan dan kenyamanan, beserta persyaratan teknis bangunan dan pemahaman mengenai *green architecture* serta cara penerapannya. Landasan tersebut diharapkan mampu menjadi acuan serta solusi desain dalam memenuhi kebutuhan hunian vertikal bagi masyarakat Kota Semarang.

Dengan keterbatasan lahan yang ada di pusat kota, masyarakat dengan kelas ekonomi menengah ke atas dapat mewujudkan impiannya memiliki hunian yang dekat dengan aktivitas dan pekerjaan mereka sehari-hari. Sehingga masyarakat dengan mobilitas tinggi akan lebih efisien dalam menjalankan aktivitasnya. Selain itu dengan diterapkannya desain *green architecture*, diharapkan Apartemen di Kota Semarang tersebut dapat memenuhi kebutuhan fisik dan non fisik pengunanya maupun lingkungan alam sekitarnya. Sehingga Kota Semarang dapat menjadi kota metropolitan yang terus berkembang dan menjadi kota yang setara dengan kota-kota maju lainnya.

1.2.2 Sasaran

Sasaran dari pembahasan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) ini adalah terwujudnya suatu gagasan serta pokok pikiran dalam merencanakan apartemen kelas menengah ke atas di Kota Semarang berdasarkan aspek-aspek panduan perencanaan dan perancangan sebagai acuan dalam melanjutkan proses eksplorasi perencanaan dan perancangan Apartemen di Kota Semarang.

1.3 Manfaat

1.3.1 Subyektif

Manfaat subyektif penyusunan laporan ini antara lain untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam menempuh Tugas Akhir sebagai ketentuan kelulusan Sarjana di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang dan sebagai dasar dalam melanjutkan proses eksplorasi perencanaan dan perancangan Tugas Akhir.

1.3.2 Obyektif

Manfaat obyektif penyusunan laporan ini antara lain sebagai sumbangan ilmu dan pengetahuan arsitektur terkait dengan bangunan apartemen. Selanjutnya laporan ini diharapkan dapat menjadi pedoman dalam tahap eksplorasi perencanaan dan perancangan apartemen, serta dapat menjadi suatu pertimbangan dan acuan selanjutnya dalam proses perancangan bagi mahasiswa, ataupun pihak-pihak pelaku bisnis apartemen di Kota Semarang.

1.4 Ruang Lingkup

Ruang lingkup pembahasan yang dibahas yaitu mengenai perencanaan dan perancangan sebuah hunian vertikal di Kota Semarang dalam rangka untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal bagi masyarakat kelas menengah keatas di pusat kota, ataupun para investor pelaku bisnis property dengan menitikberatkan pada hal-hal berdasarkan disiplin ilmu arsitektur. Sedangkan hal-hal diluar ilmu arsitektur yang mempengaruhi dan mendukung proses perancangan akan tetap dibahas meskipun hanya secara umum dan tidak mendalam.

1.5 Metode Pembahasan

Metode pembahasan yang digunakan dalam penyusunan laporan ini adalah dengan menggunakan metode deskriptif yang dilakukan dengan mengumpulkan data, kemudian dilakukan analisa melalui pendekatan kualitatif dan kuantitatif sebagai dasar dalam menjelaskan dan menjabarkan informasi terkait perencanaan dan perancangan agar mendapatkan hasil berupa kesimpulan yang dapat digunakan dalam penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A)

Adapun langkah-langkah yang diambil dalam pengumpulan data adalah :

1. Metode Deskriptif

Metode deskriptif menitikberatkan pada penjabaran serta pemaparan terkait dengan perencanaan apartement, melalui studi pustaka, studi referensi, wawancara dengan narasumber terkait, observasi lapangan serta *browsing* internet sebagai sumber informasi tertulis lainnya yang relevan dan dapat dipertanggung jawabkan sehingga mampu memperoleh pemahaman dan menemukan permasalahan dari berbagai narasumber.

2. Metode Dokumentatif

Mendokumentasikan berbagai kegiatan yang terkait dengan perencanaan dan perancangan apartement di Kota Semarang yang menjadi bahan penyusunan laporan LP3A. Meperoleh gambar visual dari foto-foto yang dihasilkan.

3. Metode Komparatif

Sebagai salah satu bentuk pengumpulan data primer dengan melakukan studi banding apartemen-apartement yang ada di Kota Semarang, studi banding lokasi serta hal-hal lainnya yang terkait dengan permasalahan perencanaan apartement. Dari data-data yang terkumpul, dilakukan identifikasi dan analisa untuk memperoleh gambaran yang cukup lengkap mengenai karakteristik dan kondisi yang ada.

1.6 Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan dalam penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) Tugas Akhir dengan judul Apartemen di Kota Semarang dengan Penekanan Desain *Green Architecture* adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Berisikan latar belakang, tujuan, sasaran, manfaat, metode penulisan dan sistematika bahasan yang mengungkapkan permasalahan secara garis besar dan alur pikir dalam penyusunan LP3A.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Membahas mengenai literatur tentang gambaran umum apartemen, tinjauan apartemen yang meliputi pengertian apartemen, Klasifikasi jenis apartemen, pedoman perancangan apartemen, standar dan teknis perancangan, motivasi apartemen, analisis pelaku, analisis aktivitas, analisis fasilitas, sistem pengelolaan, serta studi banding apartemen, kemudian disambung oleh tinjauan umum tentang penekanan desain *green architecture*.

BAB III TINJAUAN LOKASI

Membahas tentang tinjauan Kota Semarang antara lain data – data fisik dan nonfisik yang berupa letak geografi, luas wilayah, kondisi topografi, iklim, demografi, serta kebijakan tata ruang wilayah di Kota Semarang. Dibahas pula mengenai potensi yang ada di Kota Semarang dan faktor – faktor yang mendukung proyek pembangunan.

BAB IV KESIMPULAN, BATASAN dan ANGGAPAN

Berisi tentang kesimpulan dari pembahasan terhadap data-data yang telah didapat, sehingga bisa memberikan batasan-batasan dan anggapan guna melakukan analisa yang berkaitan dengan pendekatan program perencanaan dan perancangan.

BAB V PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN dan PERANCANGAN

Membahas tentang hasil analisa pendekatan dari bab sebelumnya, konsep, program, dan persyaratan perencanaan dan perancangan arsitektur untuk Apartemen di Kota Semarang dengan penekanan desain *green architecture*.

BAB VI PROGRAM DASAR PERENCANAAN dan PERANCANGAN

Membahas tentang hasil dari analisa bab sebelumnya yang berbentuk program dasar perencanaan dan perancangan berupa program ruang dan tapak perencanaan.

1.7 Alur Pikir

Apartement di Kota Semarang dengan Penekanan Desain *Green Architecture*



