

# BAB 1 PENDAHULUAN

## 1.1 Latar Belakang

Sama seperti kota – kota besar lain yang berada di Indonesia, Kota Semarang memiliki banyak sekali sejarah. Sangat terlihat sekali dari adanya keberadaan bangunan – bangunan sejarah yang masih berdiri kokoh yang tersebar di beberapa tempat di Kota Semarang. Rumah – rumah tradisional pun masih banyak bisa dijumpai di kota yang mempunyai julukan Kota Atlas ini. Namun seiring perkembangan zaman, sejarah perlahan – lahan mulai ditinggalkan. Banyak masyarakat yang lebih menantikan hadirnya perkembangan zaman daripada melihat kembali sejarah. Perkembangan ini pun juga sangat terlihat dalam segi arsitektural. Bangunan – bangunan tinggi mulai ramai di pusat Kota Semarang. Banyak bangunan – bangunan bertingkat yang didirikan yang memiliki fungsi antara lain menjadi pusat perkantoran suatu perusahaan atau juga bisa bersifat kantor sewa, pusat perbelanjaan, dan yang tengah diminati saat ini adalah pembangunan apartemen.

Pasar apartemen di Kota Semarang mulai diminati oleh para investor di Indonesia. Pembangunan proyek property jenis ini pun mulai ramai pertumbuhannya di sejumlah wilayah di Kota Semarang. Menjadi pusat bisnis dan perdagangan serta mulai tumbuhnya pada sektor pariwisata di kota ini membuat banyak investor yang optimis akan perkembangan kawasan serta prospektif bagi nilai jual beli investasinya. Fasilitas transportasi besar seperti stasiun besar Tawang dan Poncol, bandara internasional Ahmad Yani, serta banyaknya pembangunan jalan bebas hambatan menjadi daya tarik tersendiri bagi investor untuk menjadikan Kota Semarang sebagai tempat tinggal dan juga tempat berinvestasi.

Saat ini area di pusat kota Semarang seperti kawasan Simpang Lima, bilangan Jalan Pemuda, dan Jalan Ahmad Yani menjadi salah satu lokasi favorit yang banyak dibidik para developer untuk membangun tower hunian. Di kawasan ini sudah ada apartemen W/R Simpang Lima di Jalan Ahmad Yani dengan ketinggian 22 lantai, The Pinnacle yang berlokasi di Jalan Pandanaran dengan ketinggian 23 lantai, juga Marquis De Lafayette yang berada di Jalan Pemuda yang memiliki 22 lantai. Di lokasi lain, yakni di sekitar Jalan Premanan juga tengah

dikembangkan tower Mutiara Garden yang diharapkan akan memenuhi kebutuhan masyarakat akan hunian tinggi. Hal serupa juga ada di Jalan Diponegoro dimana tengah dikembangkan tower Candi Land. Lokasinya pun terbilang strategis karena hanya butuh 5 menit saja untuk menjangkau kawasan Simpang Lima. Hal ini juga didasari oleh terus meningkatnya jumlah angka penduduk di Kota Semarang. Menurut *Semarang Dalam Angka 2014* yang di terbitkan oleh Badan Pusat Statistik Kota Semarang, jumlah penduduk dari tahun ke tahun terus bertambah. Data dari tahun 2011 jumlah warga di Kota Semarang adalah 1.544.358 jiwa, tahun 2012 menginjak angka 1.559.198 jiwa, sedangkan pada tahun 2013 berada di angka 1.572.105 jiwa.

Hal tersebut juga didukung oleh pasar investasi yang semakin membaik di Kota Semarang dalam bidang hunian vertikal ini. Pollux Properties sebagai pengembang dari tiga proyek apartemen dan kondotel besar yang sedang dalam pengerjaan ini optimis njualan properti di Semarang bakal meningkat seiring dengan permintaan dari pelaku usaha yang mengembangkan bisnis di wilayah Semarang ini. Optimisme ini bukan tanpa sebab, Proyek Warhol Residence yang berada di Jalan Ahmad Yani saja sudah terjual 95% dari total keseluruhan. Fakta selanjutnya adalah The Pinnacle Apartment and Condotel yang berada di Jalan Pandanaran yang dijadwalkan akan beroperasi pada akhir tahun ini pun telah terjual 70% dari total keseluruhan apartemen dan kondotel. Sedangkan Marquis de Lafayette yang sedang dibangun di Jalan Pemuda telah terjual 50% dari total keseluruhan. Kenny Seraphine selaku Chief Operation Officer Pollux Properties mengatakan bahwa Semarang berpotensi untuk mengembangkan bisnis dalam bidang property. Hal ini didukung dengan pertumbuhan industry yang berkembang di ibukota Jawa Tengah ini. “Daya beli masyarakat di sini cukup bagus, dimana merangsang investor properti untuk masuk ke Semarang,” kata Kenny di Semarang, Jumat (29/8/2014). Namun pada faktanya tidak semua apartemen di Kota Semarang langsung ditempati. Kebanyakan dari pembeli menjadikan apartemen tersebut sebagai investasi jangka panjang atau hanya sekedar dijadikan rumah kedua.

Hal – hal tersebut juga dilandasi oleh tagline Kota Semarang sendiri yaitu “Waktunya Semarang Setara” yang mengacu pada rencana lima tahun Kota Semarang untuk menjadikan Kota Semarang setara dengan kota metropolitan lain di Indonesia. Dalam [semarangkota.go.id](http://semarangkota.go.id), Semangat membangun Kota Semarang ini mensyaratkan sikap tanpa saling menyakiti tetapi saling menyayangi, tidak saling mencurigai tetapi saling menopang. Menurut Soemarno bahwa

akibat dari saling curiga akan menjadikan Semarang tertinggal dari kota lain dan akan selalu betengkar, sehingga berdampak pada kepentingan masyarakat akan terabaikan. Dengan ini, Kota Semarang berpotensi menjadi kota sentral di Jawa Tengah bahkan Pulau Jawa dan menjadikan Kota Semarang sebagai salah satu kota pelaku bisnis di Indonesia.

## **1.2 Tujuan dan Sasaran**

### **1.2.1 Tujuan**

Tujuan dari pembahasan ini adalah mendapatkan landasan konseptual perancangan dan perencanaan bangunan *Apartemen di Semarang* sesuai dengan kebutuhan hunian bagi masyarakat menengah ke atas di Kota Semarang.

### **1.2.2 Sasaran**

Sasaran dari penyusunan laporan ini adalah terwujudnya suatu langkah dalam pembuatan sebuah bangunan Apartemen di Kota Semarang berdasarkan atas aspek-aspek panduan perancangan.

## **1.3 Manfaat**

### **1.3.1 Secara Subjektif**

1. Sebagai acuan proses perencanaan dan perancangan Desain Grafis Arsitektur.

### **1.3.2 Secara Objektif**

1. Dapat menjadi suatu pertimbangan acuan pembuatan Laporan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) bagi para mahasiswa arsitektur yang akan mengikuti tugas akhir.
2. Diharapkan dapat menjadi suatu pertimbangan bagi pihak – pihak pelaku bisnis property khususnya yang bergerak dalam bisnis apartemen di Kota Semarang.

## 1.4 Lingkup Pembahasan

Ruang lingkup pembahasan perencanaan dan perancangan sebuah hunian vertikal meliputi perencanaan dan perancangan apartemen di Semarang untuk memenuhi kebutuhan unit apartemen yang masih kurang sesuai dengan kebutuhan masyarakat menengah ke atas dan para pelaku bisnis yang menitikberatkan pada hal – hal mengenai disiplin arsitektur, sedangkan hal – hal yang kaitannya diluar ilmu arsitektur yang mempengaruhi dan mendasari faktor – faktor perancangan tidak dibahas secara mendalam, namun tetap menjadi pertimbangan dalam pembahasan.

## 1.5 Metode Pembahasan

Metode pembahasan yang digunakan dalam penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) dengan judul ini adalah metode analisa deskriptif dan dokumentatif yaitu metode dengan menguraikan dan menjelaskan data kualitatif, untuk selanjutnya dianalisa guna memperoleh suatu kesimpulan, serta mendokumentasikan data yang menjadi bahan penyusunan laporan ini. Beberapa cara pengumpulan data yang dilakukan, antara lain:

### 1.5.1 Metode Deskriptif

Yaitu dengan melakukan pengumpulan data. Pengumpulan data ditempuh dengan cara studi pustaka/ studi literatur, data dari instansi terkait, wawancara dengan narasumber, observasi lapangan serta *browsing* internet

### 1.5.2 Metode Dokumentatif

Yaitu melakukan dokumentasi data yang menjadi bahan penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A). Meperoleh gambar visual dari foto-foto yang dihasilkan.

### 1.5.3 Metode Komparatif

Yaitu dengan mengadakan studi banding dengan objek serupa yaitu apartemen yang ada di Semarang. Dari data-data yang 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 (LP3A) Apartemen di Kota Semarang.

## **1.6 Sistematika Pembahasan**

Kerangka bahasan laporan perencanaan dan perancangan Tugas Akhir dengan Judul *Apartemen 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**

Membahas mengenai literatur tentang gambaran umum apartemen, tinjauan apartemen mulai dari pengertian apartemen, macam-macam apartemen, motivasi apartemen, jenis ruang, persyaratan teknis, system pengelolaan, dan studi banding.

### **BAB III DATA**

Membahas tentang tinjauan Kota Semarang mengenai kondisi fisik dan non fisik, potensi-potensi yang ada serta tentang kebijakan tata ruang Kota Semarang.

### **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.

## 1.7 Alur Pikir

