

# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1 Latar Belakang

Pertumbuhan jumlah penduduk di Indonesia dari tahun ke tahun selalu meningkat. Kepala Badan Kependudukan dan Keluarga Berencana Nasional (BKKBN) Surya Chandra Surapaty menjelaskan, laju pertumbuhan manusia Indonesia saat ini mencapai 1,49 persen tiap tahun dari jumlah penduduk Indonesia. Pertumbuhan penduduk ini semakin terasa terutama di kota-kota besar di Indonesia karena kecenderungan masyarakat melakukan migrasi (Akuntono, 2015).

Masalah laju pertumbuhan penduduk ini juga terasa di Kota Semarang dimana menurut survei kemendagri tahun 2015 menempatkan Kota Semarang di urutan keenam kota terpadat dengan luas lahan hanya sekitar 373.67 km<sup>2</sup> (Nugroho, 2016). Ketersediaan lahan yang semakin terbatas oleh karena lahan bangunan non-residensi dan semakin mahalnya harga lahan di pusat kota mendorong masyarakat untuk tinggal di kawasan pinggiran kota yang jauh dari tempat kerja. Kondisi ini menyebabkan meningkatnya biaya transportasi, waktu tempuh, dan pada akhirnya akan menurunkan mobilitas dan produktivitas masyarakat. Untuk mendekatkan kembali masyarakat ke pusat aktivitas kesehariannya dan mencegah tumbuhnya kawasan kumuh di perkotaan, maka direncanakan suatu pembangunan hunian secara vertikal.

Oleh sebab itu pembangunan hunian secara vertikal di Kota Semarang khususnya apartemen merupakan wujud dari solusi karena mengurangi penggunaan slum area. disamping munculnya trend gaya hunian baru yang bersifat prestige, efektif, privasi, securitas, hal ini dikuatkan oleh pendapat Kenny Seraphine selaku Chief Operation Officer Pollux properties mengatakan bahwa Semarang berpotensi untuk mengembangkan bisnis dalam bidang property, menurutnya, “selain didukung pertumbuhan industri dan pertumbuhan laju penduduk yang meningkat juga daya beli masyarakat yang cukup bagus sehingga merangsang investor properti untuk masuk.” Berdasarkan Riset Coldwell Banker Commercial Indonesia (CBCI), Semarang, Makassar, Jogja, dan Balikpapan di kategorikan sebagai emerging cities atau kota yang mulai menunjukkan pertumbuhan properti komersial cukup pesat dalam sepuluh tahun belakangan dimana Semarang pertumbuhan properti di kuartal 1 2016 sekitar meningkat 6,25% (Caeserio, 2016).

Berdasarkan pertimbangan diatas terhadap kebutuhan akan hunian di pusat kota, maka pembangunan apartemen menjadi penting. Khususnya bagi kalangan menengah kebawah yang beraktifitas di pusat kota. Konsep perencanaan dan perancangan mempertimbangkan berbagai aspek arsitektural yang dapat memenuhi unsur privasi, kenyamanan dan keamanan pada bangunan. Sehingga pembangunan apartemen dapat memfasilitasi penghuninya secara nyaman dan aman, agar penghuninya dapat melakukan aktifitasnya secara maksimal dan baik.

## **1.2 Tujuan dan Sasaran**

### **1.2.1 Tujuan**

Memperoleh suatu Landasan Konseptual Program Perencanaan dan Perancangan Tugas Akhir yang jelas dan layak, dengan suatu penekanan desain yang spesifik sesuai karakter/ keunggulan judul bangunan Apartemen di Gedawang sesuai dengan kebutuhan hunian bagi masyarakat menengah ke bawah di Semarang.

### **1.2.2 Sasaran**

Sasaran dari penyusunan laporan ini adalah terwujudnya suatu langkah-langkah perencanaan dan perancangan “Apartemen di Gedawang” melalui aspek-aspek panduan perancangan.

## **1.3 Manfaat**

### **1.3.1. Subyektif**

Untuk memenuhi salah satu persyaratan mengikuti Tugas Akhir di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang, yang nantinya dapat digunakan sebagai pedoman dalam melaksanakan proses Perencanaan dan Perancangan Apartemen di Gedawang.

### **1.3.2. Obyektif**

Sebagai sumbangan pemikiran atau referensi untuk pembahasan serupa berikutnya yang berkaitan dengan Apartemen. Dan sebagai wawasan dan pengetahuan yang sedang atau akan melakukan studi terkait perencanaan dan perancangan tentang Apartemen.

## **1.4 Ruang Lingkup**

Ruang lingkup pembahasan pada berbagai hal yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan Apartemen ditinjau dari disiplin ilmu arsitektur. Hal-hal di luar ilmu arsitektur akan dibahas seperlunya selama memiliki kaitan dan mendukung penyelesaian masalah utama.

## **1.5 Metode Pembahasan**

Metode pembahasan yang 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. Metode deskriptif, yaitu dengan melakukan pengumpulan data. Pengumpulan data ditempuh dengan cara: studi pustaka/ studi literatur, observasi lapangan serta browsing internet.
2. Metode komparatif, yaitu dengan mengadakan studi banding terhadap apartemen yang sudah ada.

## **1.6 Sistematika Pembahasan**

Sistematika pembahasan dalam penyusunan sinopsis ini adalah sebagai berikut :

### **BAB I PENDAHULUAN**

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

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Menguraikan tentang tinjauan umum mengenai pengertian apartemen, klasifikasi apartemen dari berbagai aspek.

### **BAB III DATA TINJAUAN LOKASI**

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

### **BAB IV BATASAN DAN ANGGAPAN**

Membahas tentang batasan dan anggapan dari pembahasan sebelumnya untuk digunakan sebagai dasar pendekatan dan penentuan landasan program selanjutnya

### **BAB V PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

Bab ini menjelaskan tentang uraian dasar-dasar pendekatan program perencanaan dan perancangan awal dan analisis mengenai pelaku dan aktivitasnya, hubungan kelompok ruang, kebutuhan ruang, sirkulasi, kelompok sasaran penghuni, analisa pendekatan konsep perancangan secara fungsional, kinerja, kontekstual, teknis dan arsitektural.

### **BAB VI PROGRAM PERENCANAAN DAN KONSEP DASAR PERANCANGAN ARSITEKTUR**

Membahas tentang konsep dan dasar perancangan yang berisi konsep perancangan, tapak terpilih dan rekapitulasi program ruang.

## 1.7 Alur Pikir

### AKTUALITAS

- Tingkat hunian untuk pasar apartemen yang mencapai 60% dan semakin banyaknya gedung apartemen yang akan dibangun di Semarang
- Tren atau cara pandang masyarakat yang cenderung menyukai vertical housing daripada landing housing karena koefisiennya, praktis, nyaman, dan prestigious.
- Pertumbuhan penduduk yang meningkat dan semakin berkurangnya lahan untuk tempat tinggal.
- Kota Semarang, untuk menjadikan Kota Semarang setara dengan kota metropolitan lain di Indonesia

### URGENSI

- Dibutuhkan hunian vertical yang nyaman, aman, layak huni, dan memiliki sarana dan prasarana yang lengkap di Kota Semarang

### ORIGINALITAS

- Merancang dan merencanakan hunian vertikal yang nyaman dan efektif di kota Semarang yang dengan fasilitas yang memadai dan layak huni untuk masyarakat Kota Semarang kedepannya.



### TUJUAN

Memperoleh suatu Landasan Konseptual Program Perencanaan dan Perancangan Tugas Akhir yang jelas dan layak, dengan suatu penekanan desain yang spesifik sesuai karakter/keunggulan judul bangunan Apartemen di Gedawang sesuai dengan kebutuhan hunian bagi masyarakat menengah ke atas di Semarang

### SASARAN

Sasaran dari penyusunan laporan ini adalah terwujudnya suatu langkah-langkah perencanaan dan perancangan "Apartemen di Gedawang" melalui aspek-aspek panduan perancangan.

### RUANG LINGKUP

Merencanakan dan merancang apartemen di Kota Semarang untuk memenuhi kebutuhan unit apartemen yang masih kurang sesuai dengan kebutuhan masyarakat menengah ke bawah dan para pelaku bisnis.

