

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota Semarang merupakan Ibukota Provinsi Jawa Tengah dimana pertumbuhan penduduknya semakin bertambah setiap tahunnya. Pada periode Desember 2017 jumlah penduduk Kota Semarang adalah 1,658,552 jiwa. Sedangkan setahun kemudian, pada periode Desember 2018 jumlah penduduk kota Semarang meningkat sebanyak 10,000 jiwa menjadi 1,668,552 jiwa (Dinas Kependudukan Dan Pencatatan Sipil Kota Semarang).

Pertumbuhan penduduk ini merupakan fenomena alami yang terjadi di semua wilayah. Pertumbuhan penduduk Kota Semarang termasuk ke dalam peringkat lima besar, kota dengan jumlah penduduk terbanyak di Jawa Tengah dengan angka pertumbuhan penduduk sebesar 1.43 % per tahun (www.semarang.go.id).

Dibawah ini (lihat Tabel 1.1 dan 1.2) merupakan tabel jumlah penduduk di Kota Semarang pada periode Desember 2017-2018.

Kecamatan	Jenis Kelamin		Total
	Laki-laki	Perempuan	
Semarang Tengah	29,518	31,840	61,358
Semarang Barat	79,775	81,208	160,983
Semarang Utara	61,625	63,508	125,133
Semarang Timur	35,952	38,041	73,993
Gayamsari	36,693	36,889	73,582
Gajah Mungkur	29,930	30,579	60,509
Genuk	55,089	54,489	109,578
Pedurungan	95,140	95,899	191,039
Candisari	40,053	41,184	81,237
Banyumanik	69,321	70,505	139,826
Gunungpati	45,863	45,416	91,279
Tembalang	87,882	87,963	175,845
Tugu	16,571	16,268	32,839
Ngaliyan	68,428	68,821	137,249
Mijen	35,264	35,149	70,413
Semarang Selatan	36,569	37,620	74,189
Total	823,173	835,379	1,658,552

Tabel 1.1 Pertumbuhan Penduduk Kota Semarang Periode 2017
Sumber: dispendukcapil.semarangkota.go.id

Kecamatan	Jenis Kelamin		Total
	Laki-laki	Perempuan	
Semarang Tengah	29,322	31,751	61,073

Semarang Barat	78,337	80,681	159,018
Semarang Utara	61,938	63,857	125,795
Semarang Timur	35,647	37,844	73,491
Gayamsari	36,732	37,222	73,954
Gajah Mungkur	29,639	30,507	60,146
Genuk	57,300	56,952	114,252
Pedurungan	95,788	97,010	192,798
Candisari	39,576	40,914	80,490
Banyumanik	69,203	70,724	139,927
Gunungpati	47,035	46,831	93,866
Tembalang	89,058	89,772	178,830
Tugu	16,776	16,690	33,466
Ngaliyan	69,032	69,586	138,618
Mijen	36,754	36,725	73,479
Semarang Selatan	33,827	35,548	69,375
Total	825,964	842,614	1,668,578

Tabel 1.2 Pertumbuhan Penduduk Kota Semarang Periode 2018
 Sumber: dispendukcapil.semarangkota.go.id

Berdasarkan data pertumbuhan penduduk di atas (lihat Tabel 1.1 dan Tabel 1.2), dapat disimpulkan bahwa pertumbuhan penduduk di Semarang yang cukup pesat itu akan membuat aktivitas dan kebutuhan masyarakat menjadi beragam. Tidak hanya membuat kebutuhan masyarakat menjadi beragam, pertumbuhan penduduk ini juga akan meningkatkan kebutuhan masyarakat akan lapangan pekerjaan dan tempat tinggal yang semakin tidak seimbang dengan jumlah penduduk sehingga dibutuhkan pembangunan banyak fasilitas, terutama hunian dan perkantoran untuk dapat mencukupi kebutuhan tersebut.

Akan tetapi, kebutuhan masyarakat akan bangunan hunian dan perkantoran tidak berkurang, malah bertambah. Padahal lahan sekarang ini sudah semakin menipis dan mahal biayanya. Keterbatasan lahan dan tingginya harga lahan di pusat Kota Semarang juga mempengaruhi keterjangkauan masyarakat berpenghasilan rendah dalam upaya memenuhi kebutuhan rumah, karena masyarakat berpenghasilan rendah memiliki keterbatasan secara finansial.

Tidak hanya lahan yang semakin mahal, tetapi bensin pun juga demikian. Biasanya seseorang akan berangkat dari rumah menuju tempat kerjanya menggunakan transportasi atau kendaraan pribadi. Selain membutuhkan biaya yang cukup besar (untuk membayar tol dan bensin), hal ini juga membutuhkan waktu yang cukup lama untuk sampai ke tempat kerja. Sebagian besar waktu habis untuk pergi dan pulang dari tempat kerja. Untuk mengatasi permasalahan-permasalahan tersebut, solusi yang dapat digunakan yaitu dengan menerapkan konsep SOHO (Small Office Home Office) pada suatu bangunan, seperti Apartemen.

Bangunan SOHO (Small Office Home Office) merupakan bangunan yang menyatukan fungsi hunian dengan fungsi kantor dalam satu ruangan. Untuk membedakan program ruang

antara fungsi hunian dengan fungsi kantor, maka pada unit SOHO diterapkan dengan konsep 'loft' yaitu dibuatnya lantai mezzanine untuk memisahkan antara ruang untuk hunian dan ruang untuk kantor. SOHO yang dikembangkan umumnya terdapat 3 opsi untuk unitnya yaitu sepenuhnya hunian, hunian dan kantor dan sepenuhnya kantor.

Kota Semarang saat ini sedang mengalami perkembangan pesat dan sudah menjadi salah satu kota metropolitan terbesar (peringkat lima) di Indonesia. Semarang memiliki potensi yang cukup memadai pada sektor perdagangan dan jasa dan ekarang di Semarang sudah banyak bermunculan industry kreatif. Hal ini meningkatkan jumlah lapangan kerja tetapi berkekurangan dalam hal tempat (bangunan) untuk bekerja. Selain itu, pekerja jasa, pekerja profesi, dan pekerja bisnis atau sering disebut *freelancer* juga cenderung lebih memilih untuk membangun kantor-kantor pribadi dan ditempati pula secara pribadi juga tidak perlu repot-repot untuk pergi ke kantor lagi karena sudah ada tempat kerja pribadi.

Jika dilihat dari factor-faktor tersebut, sangat memungkinkan untuk membangun apartemen berkonsep SOHO di Semarang yang akan mempermudah masyarakat Kota Semarang dalam hal berhuni dan bekerja.

KETERANGAN	2018				2019	DESCRIPTION
	I	II	III	IV	I	
6 SEMARANG	104,44	104,41	105,18	106,08	106,68	SEMARANG
Perkantoran	103,72	104,23	104,83	105,23	105,27	Offices
Perkantoran Sewa	102,49	103,14	103,64	104,02	104,06	Offices Leased
Perkantoran Jual	108,08	108,08	109,06	109,55	109,55	Offices Strata-title
Ritel	96,79	96,39	96,56	93,89	94,20	Retails
Ritel Sewa	96,61	96,18	96,36	93,54	93,87	Retails Leased
Ritel Jual	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	Retails Strata-title
Apartemen	146,81	147,92	149,31	161,14	164,93	Apartments
Apartemen Jual	146,81	147,92	149,31	161,14	164,93	Apartments Leased
Hotel	115,99	108,65	112,52	121,52	119,32	Hotels
Lahan Industri	103,86	103,86	104,61	105,24	105,77	Industrial Estates

Tabel 1.1 Perkembangan Indeks Permintaan Properti Komersial di Semarang
Sumber: Bank Indonesia

Dari gambar di atas (Gambar 1.1) dapat dilihat bahwa Perkembangan Indeks Permintaan Properti Komersial untuk Apartemen dan Kantor Sewa meningkat dari tahun 2018-2019 di Semarang.

1.2 Rumusan Masalah

Sesuai dengan yang sudah diungkapkan pada latar belakang, maka rumusan masalah yang akan menjadi fokus dalam Tugas Akhir ini adalah bagaimana kedua buah tipologi yaitu Kantor dan Hunian dapat dibangun dalam satu bangunan untuk menjadi bangunan

multifungsi. Masalah tersebut harus diselesaikan dalam konteks lahan yang terbatas yang berada di lingkungan berkepadatan tinggi. Persyaratan dari setiap ruang pun juga harus terpenuhi dan gedung harus dapat berfungsi dengan baik.

1.3 Tujuan

Memperoleh suatu Judul Tugas Akhir yang jelas dan layak, dengan suatu penekanan desain yang spesifik sesuai karakter/keunggulan judul dan citra yang dikehendaki atas judul yang diajukan tersebut serta mendapatkan program ruang yang dapat diterapkan bagi rancangan bangunan Apartemen SOHO (Small Office Home Office), beserta dengan hal-hal teknis lain yang diperlukan untuk mewujudkan program ruang tersebut sesuai dengan konteks permasalahan yang telah diuraikan pada rumusan masalah.

1.4 Manfaat

Dari penyusunan sinopsis serta pelaksanaan tahap-tahap Tugas Akhir selanjutnya diharapkan diperoleh manfaat baik untuk penulis pribadi maupun masyarakat. Manfaat yang dapat diperoleh adalah synopsis ini sebagai langkah awal pembuatan judul yang nantinya akan diajukan dan dilanjutkan menjadi judul Tugas Akhir dan sebagai usulan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur yang diharapkan dapat memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu dan pengetahuan arsitektur terkhususnya dan menambah wawasan tentang perencanaan dan perancangan sebuah Apartemen SOHO.

1.5 Metode Pembahasan

Metode yang dilakukan dalam perancangan ini adalah dengan metode deskriptif, yaitu dengan mengumpulkan, memaparkan, menganalisa dan menyimpulkan, serta menggunakan metode dokumentatif untuk mendokumentasikan data-data yang diperlukan. Tahap pengumpulan data yang dimaksud melalui:

1.5.1. Studi Literatur

Dilakukan dengan memahami literatur baik melalui buku, jurnal dan bahan-bahan literatur lainnya yang dapat dipertanggungjawabkan.

1.5.2. Studi Lapangan

Dilakukan dengan mengamati langsung kawasan tapak tempat bangunan akan dibangun, kemudian menganalisa permasalahan yang ada.

1.5.3. Wawancara

Dilakukan dengan menanyakan langsung kepada karyawan Apartemen SOHO untuk mendapatkan data non fisik.

1.5.4. Studi Banding

Dilakukan dengan membandingkan beberapa Apartemen SOHO, mengenai sirkulasi maupun fasilitas-fasilitasnya. Yang dapat dilakukan dengan meninjau langsung kelapangan, melihat buku, jurnal ataupun internet.

1.6 Ruang Lingkup Bahasan

1.6.1. Ruang Lingkup Substansial

Lingkup pembahasan substansial ini dititikberatkan pada lingkup ilmu arsitektur, pada aspek – aspek seperti aspek fisik dan non – fisik, terutama perancangan Apartemen yang berkaitan dengan perencanaan pembangunan Apartemen SOHO di Semarang sehingga fungsi dari bangunan ini dapat memberi manfaat secara maksimal dalam pelayanan dan pemenuhan kebutuhan aktivitasnya. Hal di luar ilmu arsitektur akan dibahas seperlunya sepanjang masih berkaitan dan mendukung topik utama.

1.6.2. Ruang Lingkup Spasial

Perencanaan dan perancangan Apartemen SOHO di Semarang ini memperhatikan standar - standar perancangan sebuah Apartemen dengan segala fasilitas utama dan penunjangnya untuk nantinya dapat mengakomodir segala kebutuhan penggunaannya.

1.7 Kerangka Penulisan

Pembahasan ditulis dengan kerangka penulisan sebagai berikut:

BAB I Pendahuluan

Berisi tentang latar belakang dan permasalahan apa yang akan diselesaikan pada tugas akhir ini, serta bagaimana pendekatan yang akan dilakukan untuk menyelesaikan masalah tersebut.

BAB II Tinjauan Pustaka

Berisi tinjauan mengenai persyaratan dan kriteria yang dibutuhkan oleh gedung Apartemen SOHO, berdasarkan regulasi dan referensi yang berlaku.

BAB III Tinjauan Lokasi, dan Pengguna

Berisi mengenai tinjauan yang terkait dengan kondisi eksisting bangunan, seperti lokasi tapak, pelaku (pengguna bangunan), dan kegiatan para pelaku yang ada di gedung eksisting.

BAB IV PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Berisi mengenai pendekatan-pendekatan yang dilakukan untuk menentukan program ruang yang akan digunakan beserta dengan teknis yang akan diterapkan.

BAB V PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Berisi mengenai hasil dari pendekatan yang sudah dilakukan pada bab sebelumnya.

1.8 Alur Pikir

