

# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1. Latar Belakang

Kota Semarang merupakan Ibu Kota Provinsi Jawa Tengah yang menjadi pusat kegiatan bisnis dan ekonomi. Perkembangan ekonomi yang pesat serta didukung dengan sarana dan prasarana yang mudah dan memadai membuat banyak orang merasa tertarik untuk tinggal dan menetap di kota ini. Hal ini terlihat dari terus bertambahnya penduduk di Kota Semarang tiap tahunnya.

**Tabel 1 Indikator Perkembangan Penduduk Kota Semarang**

Indikator Perkembangan Penduduk Kota Semarang <i>Indicator of Population Growth of Semarang Municipality</i>									
Uraian / <i>Description</i>		Unit	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1.	Jumlah Penduduk <i>Population</i>	Jiwa / <i>people</i>	1,544,358	1,559,198	1,572,105	1,584,906	1,595,187	1,602,717	1,610,605
2.	Pertumbuhan Per Tahun <i>Growth per Year</i>	Persen / <i>Percent</i>	1.11	0.96	0.83	0.97	0.59	0.47	0.49
3.	Kepadatan <i>Density</i>	Per Km2	4,133	4,172	4,207	4,241	4,269	4,289	4,310
4.	Jumlah Rumah Tangga <i>Number of Households</i>	Rumah Tangga <i>Household</i>	429,268	435,184	442,089	443,541	471,327	454,134	474,667

Sumber: BPS Kota Semarang (2019)

Dengan bertambahnya jumlah penduduk setiap tahunnya yang semakin meningkat mengakibatkan permintaan ketersediaan lahan untuk tempat tinggal juga ikut meningkat. Sehingga menuntut pembangunan di kota untuk memenuhi kebutuhan akan hunian penduduknya. Dan sebagai solusi dari permasalahan tersebut pembangunan apartemen menjadi alternatif yang tepat sebagai hunian di lahan yang terbatas.

Fenomena tersebut membuat para investor dan pengembang properti banyak membangun apartemen sebagai solusi untuk hunian di area perkotaan khususnya Kota Semarang. *Trend* hunian vertikal ini sudah cukup berkembang dan diminati di Kota Semarang. Hal ini dapat dilihat dari permintaan properti di Kota Semarang pada segmen Apartemen yang terus meningkat tiap triwulan dari tahun 2018.

**Tabel 2 Indeks Permintaan Properti Komersial Kota Semarang**

KETERANGAN	2018				2019
	I	II	III	IV	I
<b>6 SEMARANG</b>	<b>104.44</b>	<b>104.41</b>	<b>105.18</b>	<b>106.08</b>	<b>106.68</b>
<b>Perkantoran</b>	<b>103.72</b>	<b>104.23</b>	<b>104.83</b>	<b>105.23</b>	<b>105.27</b>
Perkantoran Sewa	102.49	103.14	103.64	104.02	104.06
Perkantoran Jual	108.08	108.08	109.06	109.55	109.55
<b>Ritel</b>	<b>96.79</b>	<b>96.39</b>	<b>96.56</b>	<b>93.89</b>	<b>94.20</b>
Ritel Sewa	96.61	96.18	96.36	93.54	93.87
Ritel Jual	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
<b>Apartemen</b>	<b>146.81</b>	<b>147.92</b>	<b>149.31</b>	<b>161.14</b>	<b>164.93</b>
Apartemen Jual	146.81	147.92	149.31	161.14	164.93
<b>Hotel</b>	<b>115.99</b>	<b>108.65</b>	<b>112.52</b>	<b>121.52</b>	<b>119.32</b>
<b>Lahan Industri</b>	<b>103.86</b>	<b>103.86</b>	<b>104.61</b>	<b>105.24</b>	<b>105.77</b>

Sumber : Bank Indonesia (2019)

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka tugas akhir ini merupakan solusi untuk menjawab masalah tersebut. Tugas akhir ini akan membahas bagaimana pemanfaatan lahan yang terbatas untuk hunian tetapi tidak mengesampingkan kebutuhan social pengguna dilihat dari segi fasilitas yang tersedia pada Apartemen tersebut. Sehingga dapat menghasilkan program ruang yang ideal serta sarana prasarana yang dapat dimanfaatkan secara efektif.

## 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 penyusunan program ruang serta sarana prasarana yang dapat memenuhi kebutuhan social pengguna Apartemen.

## 1.3. Tujuan dan Sasaran

### 1.3.1. Tujuan

Tujuan dari penyusunan LP3A ini adalah untuk merumuskan hal-hal yang berkaitan dengan Perencanaan dan Perancangan Apartemen di Kota Semarang, berdasarkan latar

belakang dan permasalahan yang ada. Sehingga dapat mewujudkan sebuah desain yang menjadi penyelesaian dari permasalahan tersebut.

### **1.3.2. Sasaran**

Sasaran dari tersusunnya LP3A ini adalah sebagai salah satu acuan atau langkah dasar dalam proses perencanaan dan perancangan Apartemen di Kota Semarang berdasarkan hasil analisa terhadap aspek-aspek panduan perencanaan dan pengamatan langsung.

## **1.4. Manfaat**

### **1.4.1. Subyektif**

Manfaat dari LP3A ini secara subyektif adalah untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam mengikuti Tugas Akhir di Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro dan sebagai acuan / pedoman untuk tahapan selanjutnya, yaitu kedalam proses perumusan program dasar perencanaan dan perancangan.

### **1.4.2. Obyektif**

Manfaat dari LP3A ini secara obyektif adalah untuk memberi tambahan pengetahuan dan perkembangan ilmu di bidang arsitektur mengenai sarana yang berkaitan dengan perancangan bangunan Apartemen.

## **1.5. Ruang Lingkup**

### **1.5.1. Ruang Lingkup Substansial**

Substansi penelitian ini dititik beratkan pada bidang ilmu arsitektur terutama untuk perencanaan dan perancangan tata ruang dalam dan luar dari bangunan Apartemen.

### **1.5.2. Ruang Lingkup Spasial**

Lingkup spasial dalam penelitian ini akan membahas tentang Perencanaan dan Perancangan Apartemen di Kota Semarang. Dengan pertimbangan lokasi yang tepat dan sesuai untuk pembangunan wilayah permukiman.

## **1.6 Metode Bahasan**

Beberapa metode yang akan digunakan dalam penelitian terkait Perencanaan dan Perancangan Apartemen di Kota Semarang antara lain:

### **1.6.1. Metode Deskriptif**

Metode deskriptif dilakukan dengan pengumpulan data yang diperoleh dari beberapa studi literature dan teori yang berkaitan dengan perancangan Apartemen.

### **1.6.2. Metode Dokumentatif**

Metode dokumentatif merupakan suatu metode pembahasan yang dilakukan dengan mendokumentasikan kondisi pada saat melakukan kegiatan survey lapangan maupun studi banding dengan cara pengambilan gambar.

### **1.6.3. Metode Komparatif**

Metode komparatif dilakukan dengan melakukan perbandingan terhadap fasilitas, serta konsep desain dari beberapa Apartemen yang sudah dibangun di Kota Semarang.

## **1.7. Lingkup Bahasan**

Ruang lingkup yang akan dibahas mencakup tiga hal berikut, yaitu:

- a. Lingkup Substansial
- b. Lingkup Spasial
- c. Lingkup Waktu

### **1.7.1 Lingkup Substansial**

Secara substansial, rancangan yang dibuat pada Tugas Akhir ini akan menyelesaikan persoalan yang sudah diungkapkan pada rumusan masalah, yaitu bagaimana pemanfaatan lahan yang terbatas untuk hunian tetapi tidak mengesampingkan kebutuhan social penggunanya dilihat dari segi fasilitas yang tersedia pada Apartemen tersebut. Seluruh pelaku dan aktifitas yang didapatkan diperoleh dari observasi lapangan serta studi komparasi bangunan yang sudah ada.

### **1.7.2 Lingkup Spasial**

Apartemen ini akan berada di Kota Semarang di wilayah Semarang Barat. Pertimbangan pemilihan tapak bergantung dari sisi strategisnya lokasi, kemudahan transportasi serta kesesuaian tapak dengan kebutuhan lahan bangunan.

### **1.5 Lingkup Waktu**

Rancangan yang akan dibuat dalam Tugas Akhir ini akan berada pada konteks waktu nyata yang terjadi saat ini. Rancangan ini tidak akan menyajikan hal yang bersifat prediktif, misalnya seperti meningkatnya kapasitas gedung ini di masa yang akan datang.

## **1.8 Kerangka Penulisan**

ditulis dengan kerangka penulisan sebagai berikut:

### **BAB I Pendahuluan**

Menguraikan mengenai arti dari judul yang diajukan, latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat, ruang lingkup, metode pembahasan, sistematika pembahasan, serta alur pikir.

### **BAB II Tinjauan Pustaka**

Berisi mengenai tinjauan literature yang menjadi dasar perencanaan dan perancangan dari Apartemen di Kota Semarang. Adapun isi dari tinjauan pustaka meliputi pengertian dari Apartemen serta fasilitas dan regulasi terkait objek perancangan.

### **BAB III Tinjauan Lokasi**

Berisi mengenai tinjauan umum Kota Semarang serta kebijakan umum tata ruang wilayah Kota Semarang.

## 1.9 Alur Pikir



