

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota Semarang kini tengah menjadi sorotan karena besarnya jumlah investor yang menanam modalnya di kota ini. Letaknya yang strategis, potensi SDA dan SDM-nya yang besar di berbagai sektor serta infrastruktur yang memadai, seperti Pelabuhan Tanjung Mas, Bandar Udara Ahmad Yani yang bertaraf internasional serta Tol Trans Jawa penghubung wilayah barat (Banten, DKI, Jawa Barat), wilayah timur (Jawa Timur dan Bali) dan wilayah selatan (D.I.Yogyakarta), menjadi faktor penarik minat perusahaan skala nasional maupun internasional untuk berinvestasi di kota ini.

Menurut pernyataan yang dirilis oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP), nilai investasi di Kota Semarang mencapai Rp 27,55 triliun sepanjang tahun 2018 dengan jumlah perusahaan yang berinvestasi sebanyak 2.929, terdiri dari 2.826 perusahaan dalam negeri dan 103 perusahaan luar negeri. Diprediksi investasi yang masuk ke Kota Semarang akan terus mengalami peningkatan jika dilihat dari perbandingan data tiga tahun terakhir, tercatat pada tahun 2016 nilai investasi yang masuk ke Kota Semarang mencapai Rp 10,5 triliun dan jumlahnya terus meningkat dua kali lipat pada tahun – tahun berikutnya. Hal ini dibuktikan melalui pernyataan yang dirilis oleh Kepala DPMPTSP Kota Semarang bahwa nilai investasi yang telah masuk pada bulan Januari hingga Februari tahun ini saja telah mencapai Rp 3,6 triliun dengan total proyek sebanyak 775 proyek dan melibatkan 11.636 tenaga kerja.¹ Dengan banyaknya jumlah perusahaan, pengusaha dan tenaga kerja yang masuk ke Kota Semarang, kebutuhan hunian akan semakin meningkat sedangkan ketersediaan lahan hunian di kota akan semakin terbatas. Apartemen merupakan pilihan hunian yang tepat untuk mengatasi permasalahan tersebut.

Beberapa tahun terakhir, apartemen telah menjadi salah satu jenis hunian yang banyak diminati oleh penduduk Kota Semarang. Berdasarkan Perkembangan Properti Komersial (PPKOM) yang dirilis oleh Bank Indonesia, indeks permintaan properti komersial berupa apartemen di Kota Semarang meningkat dari 3,91% hingga 11,98% di sepanjang tahun 2018. Hal ini juga dapat terlihat dari banyaknya pembangunan apartemen yang telah dilakukan di beberapa tahun terakhir, diawali dengan pembangunan Mutiara Garden pada tahun 2011 lalu diikuti dengan pembangunan apartemen -apartemen lainnya hingga saat ini.²

Namun, dikarenakan kebutuhan hunian yang semakin meningkat dan bersifat urgensi, sebagian besar apartemen yang dibangun cenderung lebih menargetkan jumlah unit yang dapat dibangun dan jumlah massa yang dapat ditampung (kuantitas) daripada mempertimbangkan lebih lanjut mengenai kesejahteraan hidup penghuninya, baik dari segi fisik maupun psikologisnya. Kecenderungan ini dapat dilihat dari desain unit-unit apartemen di Kota Semarang yang cenderung tertutup dan minim interaksi dengan elemen-elemen alam seperti tumbuhan hijau, pencahayaan alami, penghawaan alami, dan interaksi sosial dengan lingkungan sekitarnya. Sehingga apartemen hanya sebatas pemenuhan kebutuhan dasar hunian sebagai tempat tinggal atau tempat berteduh yang dibatasi oleh dinding, lantai dan plafond, mengesampingkan kebutuhan penghuni sebagai makhluk hidup yang membutuhkan interaksi langsung dengan lingkungan alami di sekitarnya.

1 Supriyanto, Yudi. Kuartal I 2019, Realisasi PMDN di Kota Semarang Lebih Rp3,6 Triliun. <https://semarang.bisnis.com/read/20190404/536/908053/kuartal-i-2019-realisasi-pmdn-di-kota-semarang-lebih-rp36-triliun> diakses pada tanggal 12 Mei 2019 pukul 14.00 WIB

2 Apartemen Jadi Pesona Properti Baru di Semarang. <http://provalindonesia.com/lorem-ipsum/> diakses pada tanggal 12 Mei 2019 pukul 14.00 WIB

Berdasarkan fenomena tersebut maka dapat disimpulkan bahwa Kota Semarang membutuhkan apartemen yang dapat memenuhi kebutuhan hunian penduduk pada lahan terbatas di kota serta dapat menunjang kesejahteraan hidup penghuninya sebagai makhluk hidup yang membutuhkan interaksi positif dengan lingkungan alam dan sosialnya. Dalam mengatasi permasalahan tersebut maka diperlukan perencanaan dan perancangan apartemen di Kota Semarang dengan melalui pendekatan desain biophilik . Biophilik merupakan sebuah konsep desain yang bertujuan untuk menciptakan habitat yang baik bagi manusia dengan meningkatkan afiliasi positif dengan lingkungan hidupnya. Pendekatan desain ini diharapkan dapat mengatasi permasalahan dan meningkatkan kesejahteraan hidup penghuni apartemen di Kota Semarang.

1.2 Tujuan

Meninjau dan merumuskan permasalahan yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan apartemen di Kota Semarang sehingga dapat memberikan solusi dalam memenuhi kebutuhan hunian yang dapat menunjang kesejahteraan hidup penghuninya, sehingga tersusun langkah-langkah dasar untuk melanjutkannya ke eksplorasi desain.

1.3 Sasaran

Tersusunnya Landasan Program Perencanaan dan Perancangan “Apartemen dengan Pendekatan Desain Biophilik di Kota Semarang” berdasarkan aspek-aspek panduan perancangan.

1.4 Manfaat

1.4.1 Subjektif

Sebagai pemenuhan syarat matakuliah tugas akhir Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro yang nantinya akan digunakan sebagai pedoman dalam perancangan *Apartemen dengan Pendekatan Desain Biophilik di Kota Semarang*.

1.4.2 Objektif

Perencanaan dan perancangan *Apartemen dengan Pendekatan Desain Biophilik di Kota Semarang* ini diharapkan dapat bermanfaat dalam memberikan wawasan baru mengenai fenomena dan permasalahan yang terjadi pada hunian apartemen di Kota Semarang beserta solusinya sehingga dapat memberikan masukan kepada para pembaca maupun pihak-pihak terkait dalam merencanakan dan merancang bangunan apartemen ke depannya.

1.5 Lingkup Pembahasan

1.5.1 Substansial

Lingkup pembahasan secara substansial menitikberatkan pada berbagai aspek yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan apartemen di Semarang ditinjau dari disiplin ilmu arsitektur. Hal - hal di luar ilmu arsitektur yang memiliki kaitan dengan permasalahan utama akan dibahas seperlunya selama hal tersebut masih relevan.

1.5.2 Spasial

Ruang lingkup pembahasan secara spasial merupakan lokasi/ tapak pilihan perencanaan dan perancangan apartemen di wilayah administratif Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah. Pemilihan tapak/ lokasi akan dilakukan melalui berbagai pertimbangan berdasarkan potensi dan kendala pada alternatif tapak yang tersedia sehingga dapat menghasilkan usulan lokasi/tapak yang sesuai dengan kriteria dan persyaratan perancangan apartemen.

1.6 Metode Pembahasan

Metode pembahasan akan dilakukan dengan metode deskriptif. Dimana data primer dan data sekunder yang diperoleh terkait dengan perencanaan dan perancangan apartemen akan dianalisis dengan pendekatan yang berorientasi terhadap ilmu arsitektur. Pengumpulan data dilakukan dengan:

1. Observasi dan Dokumentasi

Observasi atau studi lapangan dilakukan di apartemen-apartemen yang ada di Kota Semarang guna mendapat gambaran nyata mengenai objek studi dilihat dari segi arsitektur, teknik dan lain-lain. Hasil observasi akan didokumentasikan dan digunakan sebagai materi analisis.

2. Studi Literatur

Studi literatur dilakukan untuk mendapatkan data-data sekunder terkait dengan perencanaan dan perancangan apartemen yang dapat mendukung data hasil observasi yang telah dilakukan, didapat melalui berbagai media seperti internet, jurnal dan buku.

3. Wawancara

Wawancara dilakukan untuk mendapatkan informasi dari sudut pandang narasumber terkait.

1.7 Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan dalam Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Apartemen di Kota Semarang adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

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

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Berisi tinjauan mengenai apartemen meliputi klasifikasi apartemen, sistem pengelolaan apartemen, persyaratan teknis, serta studi banding apartemen sejenis di Kota Semarang; dan tinjauan mengenai desain biophilik meliputi pengertian biophilik, pola penerapan desain, dan tinjauan bangunan yang menerapkan konsep biophilik. Tinjauan bangunan yang menerapkan konsep desain biophilik dilakukan agar dapat mengetahui gambaran mengenai penerapan prinsip-prinsip biophilik pada desain bangunan. Tinjauan akan dilakukan pada tiga bangunan yaitu Skyville Singapura, Bosco Verticale Milan dan Khoo Teck Puat Hospital Singapura. Sedangkan studi banding akan dilakukan pada apartemen sejenis di Indonesia yaitu Marquise de Layette Semarang, Ascott Waterplace Surabaya dan Capitol Suites Jakarta. Studi banding dilakukan untuk mengetahui gambaran nyata mengenai apartemen di Indonesia saat ini sehingga dapat mendukung pemilihan lokasi tapak, fasilitas dan penyusunan program ruang.

BAB III GAMBARAN UMUM WILAYAH

Membahas tentang tinjauan Kota Semarang meliputi kondisi fisik dan non fisik berupa, letak geografi, luas wilayah, kondisi topografi, iklim, demografi, kebijakan tata ruang wilayah kota Semarang dan hal-hal lain yang terkait dan mendukung penyusunan landasan program perencanaan dan perancangan apartemen serta penentuan lokasi tapak berdasarkan data-data yang telah diperoleh melalui studi literatur dan studi lapangan.

BAB IV PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

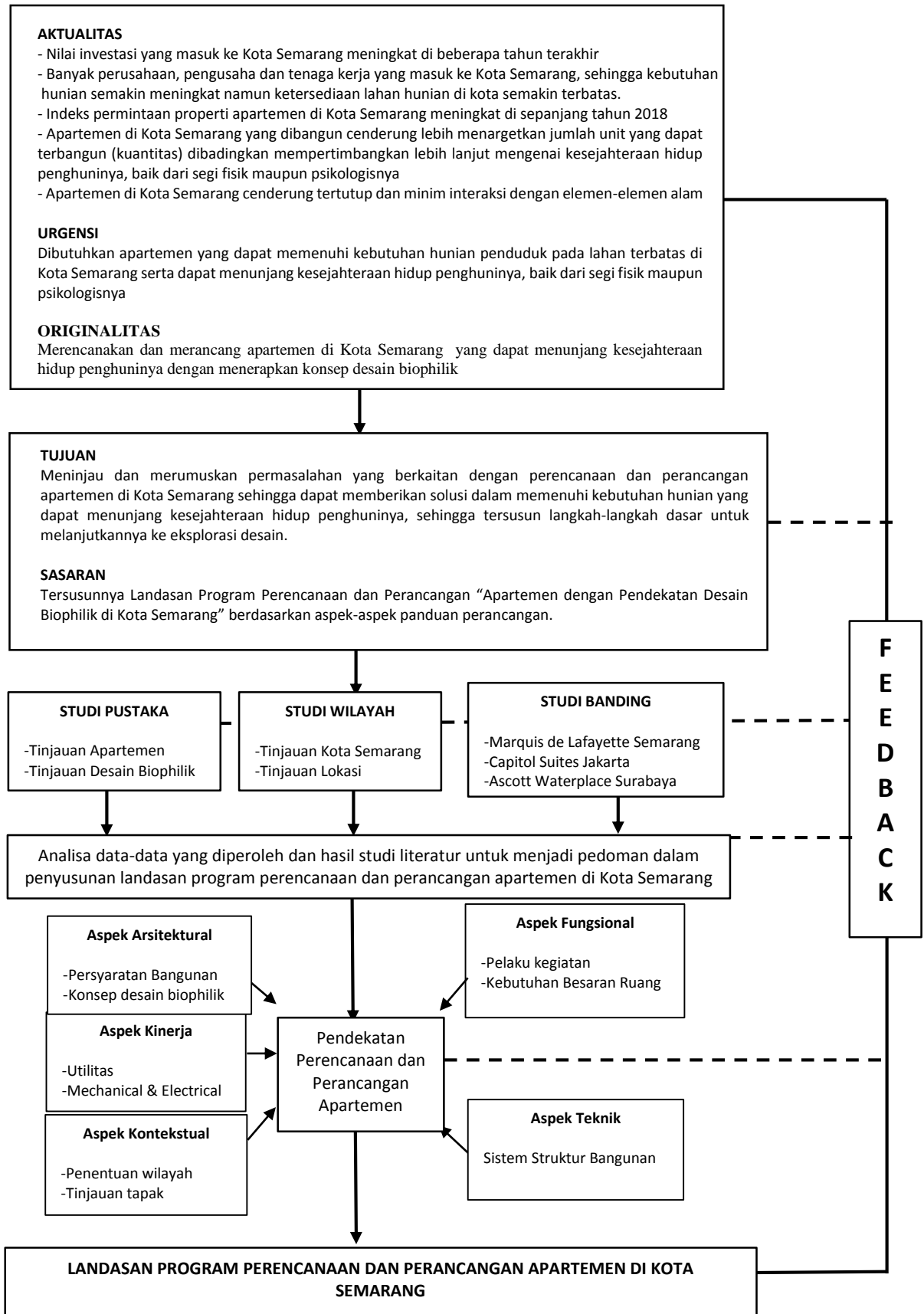
Berisi tentang kajian/ analisa pendekatan perencanaan dan perancangan apartemen yang mencakup pendekatan aspek-aspek seperti aspek fungsional, aspek kinerja, aspek teknis, aspek kontekstual dan aspek arsitektural.

BAB V PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Membahas konsep dasar perencanaan dan perancangan arsitektur, program perencanaan dan persyaratan perencanaan dan perancangan yang meliputi penekanan desain dan struktur apartemen.

DAFTAR PUSTAKA

1.8 Alur Pikir



Gambar 1. Alur Pikir

