

## **BAB 1**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1. Latar Belakang**

Semarang termasuk dalam sepuluh peringkat kota metropolitan terbesar di Indonesia dan merupakan ibu kota Jawa Tengah yang didominasi oleh bangunan-bangunan sebagai wadah perdagangan untuk kegiatan ekonomi. Kota ini secara otomatis dipadati oleh penduduk yang bekerja di pusat kota dan sekitarnya.

Pada sudut pandang ekonomi, direktur PT Graha Satu Tiga Tujuh, Nico Po, menyebutkan bahwa tingkat pertumbuhan ekonomi di Jawa Tengah cukup tinggi yaitu sebesar 6,34%, bahkan melebihi pertumbuhan ekonomi tingkat nasional dan inflasi yang cukup stabil di 4,2%, membuat pembangunan fisik dan infrastruktur yang ada. Kegiatan tersebut telah menjadikan Kota Semarang sebagai titik pusat pembangunan di Jawa Tengah, yang mana secara langsung dan tidak langsung menarik minat masyarakat luar daerah untuk tinggal dan menetap di dalam kota. Maka seiring berjalannya waktu, terjadi pertambahan jumlah penduduk yang cukup signifikan setiap tahunnya.

Ditunjukkan oleh Badan Pusat Statistik Kota Semarang bahwa jumlah rumah tangga di kota tersebut mencapai angka 435.184 dalam total 1.559.000 jiwa penduduk di tahun 2012. Jumlah penduduk terus mengalami peningkatan dari tahun 2010, sehingga diperoleh kepadatan penduduk sebesar 4172 jiwa/km pada tahun 2012.

Jumlah rumah penduduk di kota ini bertambah dari tahun ke tahun seiring dengan jumlah rumah tangganya. Seperti yang tertulis di Statistik Daerah Kota Semarang 2013 bahwa terjadi peningkatan rata-rata 3841 rumah penduduk tiap tahunnya dari tahun 2010 sampai tahun 2012 yang hanya berjumlah 350.525 rumah. Di sisi lain, perkiraan jumlah rumah tangga di Kota Semarang akan mencapai 567.044 KK di tahun 2022, oleh karena itu secara otomatis pula permintaan rumah tinggal akan bertambah.

Fenomena ini tidak hanya melahirkan suatu solusi terhadap pembangunan dan pengembangan kota itu sendiri, namun juga sebuah masalah baru dalam penyediaan fasilitas hunian di dekat pusat aktifitas masyarakat. Hal ini disebabkan oleh tuntutan masyarakat yang bersifat konsumtif akan kebutuhan tempat tinggal tidak diimbangi oleh lahan kosong yang tersedia di Kota Semarang. Lahan-lahan kosong juga menjadi terbatas karena bangunan-bangunan non-residensial yang ikut bertambah.

Dengan terbatasnya fasilitas hunian secara otomatis membuat harga tanah dan harga rumah menjadi tinggi. Telah tercatat oleh DPD Real Estate Indonesia (REI) Jawa Tengah bahwa harga rumah setiap tahun mengalami kenaikan sebesar 25 persen. Bagi penduduk yang berkekuatan ekonomi, penyediaan tempat tinggal di pusat kota bukanlah suatu hal yang sulit. Namun bagi sebagian besar masyarakat kelas menengah, khususnya penduduk yang baru berkeluarga, penyediaan tempat tinggal haruslah dipikirkan dengan matang sesuai dengan dana yang tersedia. Alternatif solusi yang banyak dipilih adalah membeli hunian horizontal yang berada jauh dari pusat kota dengan harga lebih terjangkau.

Hal ini dapat berarti bahwa membeli rumah yang jauh dari pusat kota bukanlah solusi efektif bagi kelompok masyarakat kelas menengah bergaya hidup modern yang serba praktis, disiplin terhadap waktu, dan menuntut pelayanan optimal. Hal ini dapat dilihat dari peningkatan status intelektual dan sosial yang mulai mengimbangi status ekonomi penduduk dalam pencarian fasilitas hunian yang sesuai.

Sebagai wujud suatu solusi hunian bagi masyarakat modern, fasilitas hunian vertikal yaitu bangunan rumah bersusun atau yang lebih dikenal dengan nama apartemen di pusat kota dirasa tepat untuk efektifitas jarak tempuh, waktu tempuh, kepadatan lalu lintas, serta biaya. Kebutuhan-kebutuhan masyarakat yang menetap di apartemen juga dapat terwadahi dengan baik dan mudah jika apartemen terletak pada pusat kota-kota besar, termasuk Kota Semarang.

Kelompok masyarakat tertentu memilih bertempat tinggal di apartemen karena mengutamakan keefektifan, privasi, sekuritas, dan prestise. Maka dari itu apartemen dibangun hanya untuk menarik minat kalangan masyarakat menengah ke atas yang umumnya memiliki sifat individualistis. Adapun di tahun 2022 diperkirakan akan terdapat 62375 permintaan rumah tinggal yang sekitar 4,9% nya, yaitu 3056, merupakan permintaan unit hunian apartemen. Oleh karena itu pembangunan apartemen tampaknya mulai berkembang pesat, walaupun pasokan kumulatif apartemen di tahun 2015-2016 baru mencapai ±2350 unit dari total 3056 unit. Raminya pembangunan apartemen ini juga telah menunjukkan bahwa tidak sedikit pula orang yang memanfaatkan apartemen sebagai investasi di bidang properti.

Seperti yang tercatat dalam Statistik Daerah Kota Semarang 2013 bahwa nilai penanaman modal asing (PMA) meningkat tajam dari 200,776 milyar rupiah pada tahun 2011 menjadi 954,58 milyar rupiah di tahun 2012. Begitu juga dengan nilai proyek penanaman modal dalam negeri yang terealisasi di Kota Semarang pada tahun 2012 sebesar 1,6 trilyun rupiah, mengalami peningkatan sangat tajam dari tahun sebelumnya yang hanya mencapai 352 milyar rupiah.

Investasi apartemen juga mulai menjadi tren masyarakat Kota Semarang, dimana fenomena ini juga tidak luput dari investor asing karena kenaikan nilainya yang sangat tajam. Kepala Bidang Penataan dan Pemanfaatan Bangunan Dinas Tata Kelola Kota dan Pemukiman, Muhammad Irwansyah memberikan apresiasi kepada investor yang seakan-akan berlomba mendirikan bangunan tinggi di Kota Semarang. "Ini pertumbuhan yang sangat positif bagi Kota Semarang. Kami menyambut baik adanya pembangunan apartemen. Hal tersebut bukti bahwa Kota Semarang telah merintis menuju sebagai kota modern," ujarnya.

Dikatakan pula oleh Hendrar Prihadi selaku Wali Kota Semarang bahwa pembangunan apartemen yang marak belakangan ini diharapkan dapat menjadi ciri khas kota. "Pembangunan apartemen akan dapat menumbuhkan ekonomi di Semarang, di antaranya ada rekrutmen tenaga kerja lokal dan tumbuhnya investasi baru," katanya.

Kebutuhan apartemen di Kota Semarang diperkirakan akan terus meningkat, seiring laju peningkatan jumlah penduduk tiap tahunnya. Adapun gaya hidup metropolitan serta peningkatan daya dukung perekonomian warga cukup ikut mendongkrak pembangunan apartemen ini. Oleh karena itu diperlukan adanya proyek pembangunan apartemen sesuai dengan permintaan pasar kelas menengah ke atas dan juga ketertarikan investor di sektor tersebut.

## **1.2. Tujuan dan Sasaran**

### **1.2.1. Tujuan**

Tujuan dari penyusunan laporan ini adalah untuk memenuhi tuntutan masyarakat akan hunian vertikal dengan penekanan desain arsitektur modern demi

teratasinya permasalahan mengenai rumah tinggal seperti keterbatasan lahan, khususnya untuk masyarakat kelas menengah ke atas di Kota Semarang. Kemudian pembahasan perencanaan dan perancangan ini juga bertujuan untuk memenuhi target 20 gedung pencakar langit dalam rangka mewujudkan misi Pemerintah Kota Semarang yaitu Semarang Setara.

### **1.2.2. Sasaran**

Sasaran dari pembahasan ini adalah terwujudnya suatu gagasan serta pokok pikiran dalam perencanaan dan perancangan apartemen kelas menengah ke atas di Kota Semarang berdasarkan atas aspek-aspek dalam Landasan Perencanaan dan Perancangan Arsitektur pada Tugas Akhir.

## **1.3. Manfaat**

### **1.3.1. Subyektif**

Manfaat penyusunan laporan ini antara lain untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam menempuh Tugas Akhir sebagai ketentuan kelulusan Sarjana di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang dan sebagai acuan dasar yang tak terpisahkan dari proses perencanaan dan perancangan Grafis Arsitektur Tugas Akhir.

### **1.3.2. Obyektif**

Secara obyektif penyusunan laporan ini diharapkan dapat menjadi suatu pertimbangan dan acuan selanjutnya dalam perancangan bagi pihak-pihak pelaku bisnis apartemen di Kota Semarang, serta sebagai tambahan pengetahuan dan wawasan baik bagi mahasiswa yang akan menempuh Tugas Akhir maupun bagi mahasiswa arsitektur lainnya dan masyarakat umum yang membutuhkan.

## **1.4. Ruang Lingkup**

Ruang lingkup pembahasan, yang mana berkaitan dengan perencanaan dan perancangan sebuah apartemen sebagai hunian vertikal di Semarang dalam memenuhi kebutuhan masyarakat kelas menengah ke atas serta investor, menitikberatkan pada hal-hal berdasarkan disiplin ilmu arsitektur. Sedangkan hal-hal diluar ilmu arsitektur tentunya mempengaruhi dan mendukung proses perancangan sehingga akan tetap dibahas meskipun hanya secara umum dan tidak mendalam, karena hal-hal tersebut ikut menjadi pertimbangan dalam pembahasan.

## **1.5. Metode Pembahasan**

Metode pembahasan yang digunakan adalah metode deskriptif yang dilakukan dengan mengumpulkan data, kemudian dilakukan analisa melalui pendekatan kualitatif dan kuantitatif, untuk mendapatkan hasil berupa kesimpulan yang digunakan dalam penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur.

### **1.5.1 Pengumpulan Data**

Pengumpulan data dilakukan dengan cara:

- Studi literatur, untuk memperoleh teori-teori serta regulasi yang relevan.
- Observasi lapangan, untuk memperoleh data mengenai lokasi perencanaan dan perancangan, studi banding serta data pendukung

lainnya yang diperlukan sehingga dapat memenuhi kebutuhan yang sesuai.

- Wawancara pihak terkait, dilakukan untuk memperoleh gambaran umum dari masyarakat dan pihak-pihak terkait, guna melengkapi data-data yang diperoleh dari studi literatur dan observasi lapangan.

#### **1.5.2 Analisa Data**

Analisa data dilakukan dengan cara diskusi dan bimbingan, dilakukan dengan dosen pembimbing dan dosen penguji.

### **1.6. Sistematika**

Kerangka bahasan laporan perencanaan dan perancangan Tugas Akhir dengan judul Apartemen di Semarang adalah sebagai berikut:

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Berisikan latar belakang, tujuan, sasaran, manfaat, metode penulisan dan sistematika bahasan yang mengungkapkan permasalahan secara garis besar dan alur pikir dalam menyusun Landasan Program Perencanaan dan Perancangan (LP3A).

#### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Membahas mengenai literatur tentang gambaran umum apartemen, tinjauan apartemen yang meliputi pengertian apartemen, macam-macam apartemen, motivasi apartemen, jenis ruang dalam apartemen, standar dan teknis perancangan, sistem pengelolaan, serta studi banding apartemen, kemudian disambung oleh tinjauan umum tentang penekanan desain arsitektur modern.

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

Membahas tentang tinjauan Kota Semarang antara lain data – data fisik dan nonfisik yang berupa letak geografi, luas wilayah, kondisi topografi, iklim, demografi, serta kebijakan tata ruang wilayah di Kota Semarang. Dibahas pula mengenai potensi yang ada di Kota Semarang dan faktor – faktor yang mendukung proyek pembangunan.

#### **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 Semarang dengan penekanan desain arsitektur modern.

#### **BAB VI PROGRAM DASAR PERENCANAAN dan PERANCANGAN**

Membahas tentang hasil dari analisa bab sebelumnya yang berbentuk program dasar perencanaan dan perancangan berupa program ruang dan tapak perencanaan.

1.7. Alur Pikir

JUDUL TUGAS AKHIR  
**Apartemen di Semarang**

