

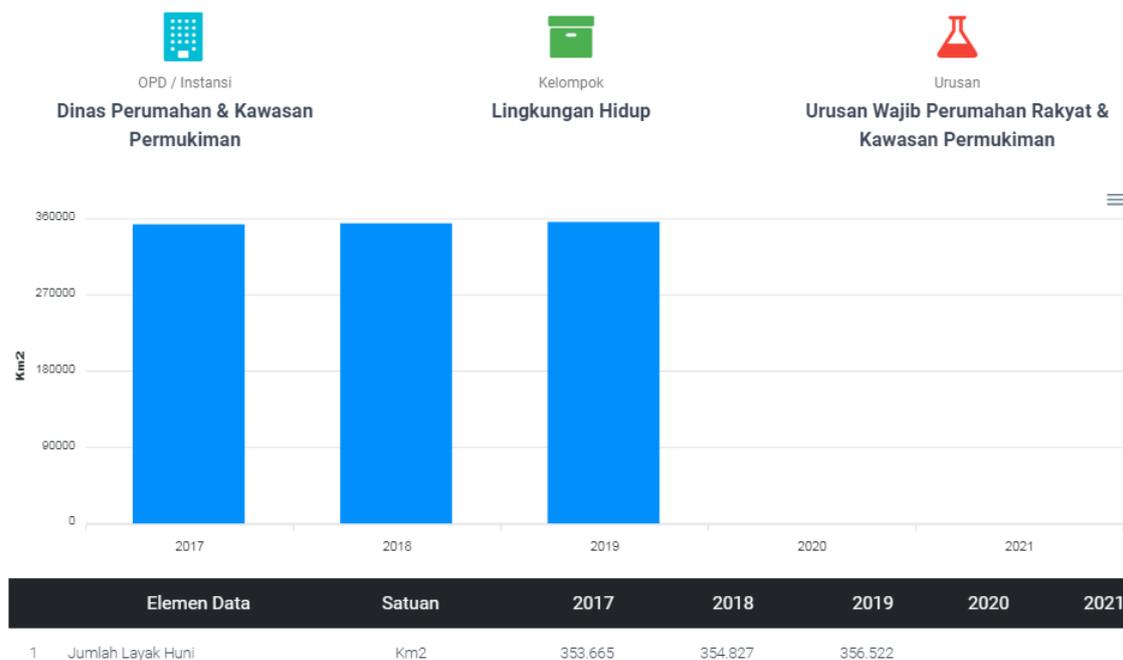
BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

1.1.1 Perkembangan Infrastruktur di Kota Semarang

Perkembangan infrastruktur di Kota Semarang terus dikembangkan, hal dikarenakan Kota Semarang menjadi salah satu faktor penggerak sektor perdagangan dan jasa di Jawa Tengah. Bahkan Pemerintah Kota Semarang telah mengalokasikan anggaran proyek infrastruktur sebanyak 52 Triliun dalam lima tahun kedepan untuk mempercepat pertumbuhan perekonomian di Kota Semarang (Hafiyyan, 2019). Berkembangnya infrastruktur pada kota ini tentu memiliki alasan yang jelas yaitu untuk memenuhi kebutuhan masyarakat di Kota Semarang yang kian meningkat. Pembangunan infrastruktur ini dapat dilihat dari pembangunan proyek berupa jalan tol, fasilitas publik di Kota Semarang, gedung pemerintahan, gedung perkantoran, hunian, hingga pedestrian Kota Semarang.

1.1.2 Kebutuhan Hunian di Kota Semarang



Gambar 1. 1 Grafik Jumlah Rumah Layak Huni di Kota Semarang (Sumber: semarsatata.semarangkota.go.id/)



Gambar 1. 2 Peningkatan harga bangunan residensial di Kota Semarang (Sumber: rumah.com)

Pesatnya perkembangan infrastruktur di Kota Semarang menjadi pertanda bahwa Kota Semarang sedang dalam tahap pengembangan. Hal ini menyebabkan meningkatnya minat akan hunian di Kota Semarang. Menurut (Haryandu, 2018) sejak tahun 2015 hingga 2018 pertumbuhan harga residensial tertinggi berada di Kota Semarang yang memiliki rata-rata sebesar 10,35%. Jumlah rata-rata pertumbuhan tersebut dapat dikatakan cukup tinggi sehingga Pemerintah Kota Semarang perlu lebih memperhatikan pembangunan guna memenuhi kebutuhan masyarakat dalam aspek hunian. Pemkot Semarang memberikan solusi untuk menyediakan rumah susun sewa atau Rusunawa yang dapat di sewa oleh masyarakat sebagai tempat hunian. Pada tahun 2018 hampir 76% luas kawasan yang direncanakan sebagai kawasan pemukiman di Kota Semarang sudah terbangun oleh rumah tinggal warga (Profil Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Semarang, 2020).

1.1.3 Meningkatnya Laju Pertumbuhan Perekonomian Kota Semarang

Laju perekonomian di Kota Semarang terus mengalami peningkatan. Bahkan sejak tahun 2015 laju pertumbuhan ekonomi di Kota Semarang lebih tinggi dibandingkan laju pertumbuhan ekonomi di Jawa Tengah (Jatengprov, 2017). Hal ini dipicu karena banyaknya investor yang masuk ke Kota Semarang sehingga pemasukan kas daerah terus meningkat.

Laju Pertumbuhan Perekonomian di Kota Semarang



Gambar 1. 3 Pertumbuhan Perekonomian di Kota Semarang (Sumber:plotly.com)

Menurut data dari (Berita Resmi Statistik, 2020) yang disimpulkan dengan grafik diatas, pada tahun 2019 pertumbuhan ekonomi di Kota Semarang meningkat menjadi 6,86% dimana sebelumnya pada tahun 2018 telah mencapai 6,58%. Sedangkan pada awal tahun 2021, laju pertumbuhan ekonomi di Kota Semarang terus mengalami peningkatan hingga berada pada angka 7% (PEMKOT, 2020). Hal ini menjadi salah satu bukti perkembangan perekonomian di Kota Semarang yang mendapatkan minat dari para investor.

1.1.4 Meningkatkan Tenaga Kerja Kota Semarang

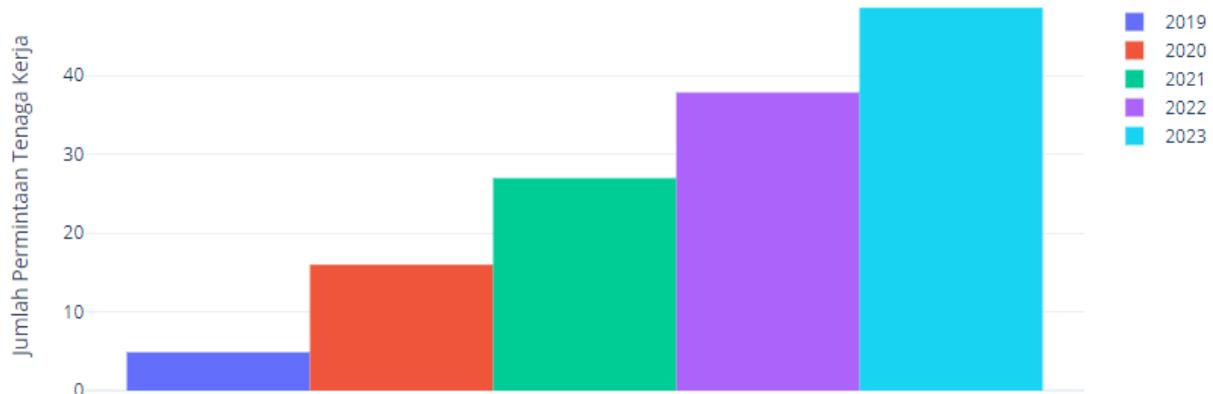
Meningkatnya laju pertumbuhan perekonomian di Kota Semarang berbanding lurus dengan jumlah tenaga di kota ini yang juga mengalami peningkatan. Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No.13 Tahun 2003 Tentang Ketenagakerjaan, maka tenaga kerjadapat diartikan sebagai seseorang yang mampu melakukan suatu pekerjaan untuk menghasilkan barang atau jasa yang akan digunakan untuk kepentingan pribadi maupun masyarakat .Menurut (Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Jawa Tengah, 2019) jumlah tenaga kerja di Kota Semarang terus mengalami peningkatan sebagai berikut:



Gambar 1. 4 Jumlah Tenaga Kerja di Kota Semarang (Sumber:plotly.com)

Peningkatan jumlah tenaga kerja ini menjadi salah satu bukti bahwa banyaknya instansi yang menyediakan lapangan pekerjaan di Kota Semarang. Menurut terjadi peningkatan pada jumlah minat tenaga kerja di Kota Semarang.

Proyeksi Permintaan Tenaga Kerja di Kota Semarang



Gambar 1. 5 Proyeksi Permintaan tenaga Kerja di Kota Semarang (Sumber:plotly.com)

Dari grafik diatas dapat dilihat bahwa angka minat tenaga kerja di Kota semarang hingga tahun 2025 terus mengalami peningkatan. Hal ini tentu membuktikan bahwa banyaknya perusahaan di Kota Semarang yang membutuhkan tenaga kerja.

1.1.5 Keterbatasan Lahan di Kota Semarang

Meningkatnya infrasturktur semarang berbanding lurus dengan kebutuhan akan lahan guna menampung kebutuhan masyarakat yaitu bermukim dan bekerja yang menyebabkan ketersediaan lahan kosong di Kota Semarang kian menurun. Lahan-lahan komersil dipadat dengan bangunan-bangunan tinggi baik yang memiliki fungsi sebagai perkantoran, pusat pemerintahan, pendidikan, maupun tempat rekreasi. Selain itu, tanah yang berada dikawasan guna hunian pun semakin terbatas. Rencana area kawasan guna perumahan di Kota Semarang memiliki luas 20.832,94 Ha, sedangkan pada tahun 2018 luas kawasan guna hunian di Kota Semarang mencapai 16.027,49 Ha (Profil Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Semarang, 2020). Hal ini menjadi bukti semakin terbatasnya lahan yang dapat digunakan oleh masyarakat untuk membangun hunian di Kota Semarang.

Fenomena ini menyebabkan meluasnya perkembangan kota ke wilayah pinggir kota atau sub-urban. Sehingga daerah-daerah yang berada di pinggir kota secara terpaksa mengalami perkembangan yang tidak beraturan. Hal ini dapat dibuktikan melalui pemukiman padat penduduk yang dapat dilihat di daerah perbatasan di Kota Semarang. Kota Semarang membutuhkan tata kota yang tepat untuk mengatur penggunaan lahan guna investasi maupun bermukim untuk menghindari munculnya kawasan padat penduduk yang lain.

1.1.6 Peran Bangunan Multifungsi di Kota Semarang

Mixed–Use Building atau bangunan multifungsi hadir sebagai solusi dari permasalahan di Kota Semarang. Bangunan ini mengacu pada kombinasi beberapa fungsi yang berbeda pada satu bangunan yang bertujuan untuk menunjang kebutuhan primer maupun sekunder manusia. *Mixed-use buiding* yang akan hadir berupa bangunan yang memiliki fungsi sebagai apartment dan *rental office*.

Dengan adanya *rental office*, perusahaan-perusahaan dapat menyewa ruang sesuai dengan kebutuhannya. Dengan menyewa ruang kantor, banyak keuntungan yang bisa diraih oleh

perusahaan, seperti pemilihan bangunan kantor sewa dengan lokasi, bentuk bangun dan fasilitas yang sesuai dengan keinginan, disesuaikan dengan kemampuan membayar sewa ruang. Akibatnya banyak perusahaan-perusahaan yang kemudian memanfaatkan kantor sewa (*rental office*) sebagai solusi. Dengan memanfaatkan kantor sewa, perusahaan-perusahaan dapat memilih lokasi yang paling strategis namun sesuai dengan dana yang mereka miliki.

Pada masa kini, *practicality* menjadi aspek yang diprioritaskan oleh sebagian besar masyarakat yang sedang ada di masa produktifnya. Hal ini diimplementasikan pada sikap pekerja kantor yang identik memilih untuk menetap di area yang terdekat dengan tempat kerjanya, dengan alasan waktu, keamanan, dan kenyamanan. Maka dari itu, bangunan ini menyediakan hunian berupa *apartment* yang berada satu bangunan dengan *rental office* untuk menunjang produktivitas pekerja kantor.

1.2 Tujuan dan Saran

1.2.1 Tujuan

- Memberikan wadah bagi aktivitas masyarakat dalam aspek hunian
- Memberikan wadah untuk menampung kegiatan perekonomian berupa perkantoran di Semarang
- Mengoptimalkan sebuah lokasi yang dapat dimanfaatkan untuk 2 fungsi bangunan sekaligus

1.2.2 Saran

Sasaran yang hendak dicapai adalah dapat menyusun langkah-langkah dalam perencanaan dan perancangan *Mixed-use Building Apartment* dan *Rental Office* yang sesuai dengan aspek-aspek perencanaan dan alur proses penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) sebagai Tugas Akhir dan desain grafis yang akan dikerjakan.

1.3 Manfaat

1.3.1 Manfaat Subjektif

Manfaat dari laporan ini secara subyektif adalah untuk memenuhi salah satu rangkaian persyaratan mengikuti Tugas Akhir Periode 152 di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang dan sebagai acuan untuk melanjutkan ke dalam proses eksplorasi design serta pembuatan grafis akhir yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari proses pembuatan Tugas Akhir.

1.3.2 Manfaat Objektif

Manfaat dari laporan ini secara objektif adalah sebagai acuan dalam melakukan perencanaan dan perancangan bangunan berupa *Mixed-Use Building Apartment and Rental Office*, selain itu diharapkan dapat bermanfaat sebagai perkembangan wawasan bagi mahasiswa yang akan menempuh mata kuliah Tugas Akhir maupun bagi masyarakat umum yang membutuhkan informasi mengenai perancangan *mixed-use building* berupa *apartment* dan *rental office*.

1.4 Ruang Lingkup

1.4.1 Ruang Lingkup Substansial

Substansi yang dibahas mencakup unsur-unsur perencanaan dan perancangan *apartment* dan *rental office* sebagai fasilitas yang memberi wadah untuk perkembangan infrastruktur di Kota Semarang.

1.4.2 Ruang Lingkup Spasial

Secara spasial, tapak berada di daerah perdagangan yaitu Kawan BSB City, Kota Semarang. Dimana pada kawasan yang sedang berkembang ini banyak aktivitas yang harus diwadahi. Kawasan

ini mendukung perancangan bangunan karena merupakan daerah komersil, lokasi yang strategis, serta sedang dalam tahap pengembangan.

1.5 Metode Pembahasan

1.5.1 Studi Literatur

Metode ini dilakukan untuk mendapatkan data guna melakukan kegiatan perencanaan dan perancangan Arsitektur. Metode ini dilakukan dengan cara mengumpulkan data pustaka, membaca, mencatat serta mengolah pembahasan untuk diterapkan dalam kegiatan perencanaan dan perancangan bangunan.

1.5.2 Studi Lapangan

Metode ini dilakukan dengan melakukan observasi pada lokasi tapak secara langsung untuk mengamati, mengumpulkan data, serta melakukan kegiatan analisis data maupun informasi yang di dapat di lapangan sebagai acuan untuk melakukan kegiatan perencanaan dan perancangan sebuah bangunan.

1.5.3 Studi Banding

Metode ini dilakukan dengan membandingkan data, informasi, serta hasil analisis dari beberapa objek untuk mendapatkan hasil yang terbaik yang akan digunakan sebagai acuan dalam melakukan kegiatan perencanaan dan perancangan bangunan.

1.6 Sistematika Pembahasan

Kerangka Bahasan dalam Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur disusun dengan urutan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Menguraikan tentang latar belakang, tujuan dan sasaran yang ingin dicapai, manfaat, ruang lingkup, kerangka bahsan, serta pola pikir.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Berisi mengenai kajian teori, tinjauan mengenai mix-use building, tinjauan mengenai apartment, dan tinjauan mengenai rental office.

BAB III STUDI PRESEDEN

Berisi mengenai data-data bangunan yang akan dijadikan acuan dalam melakukan kegiatan perencanaan dan perancangan *mixed use building*.

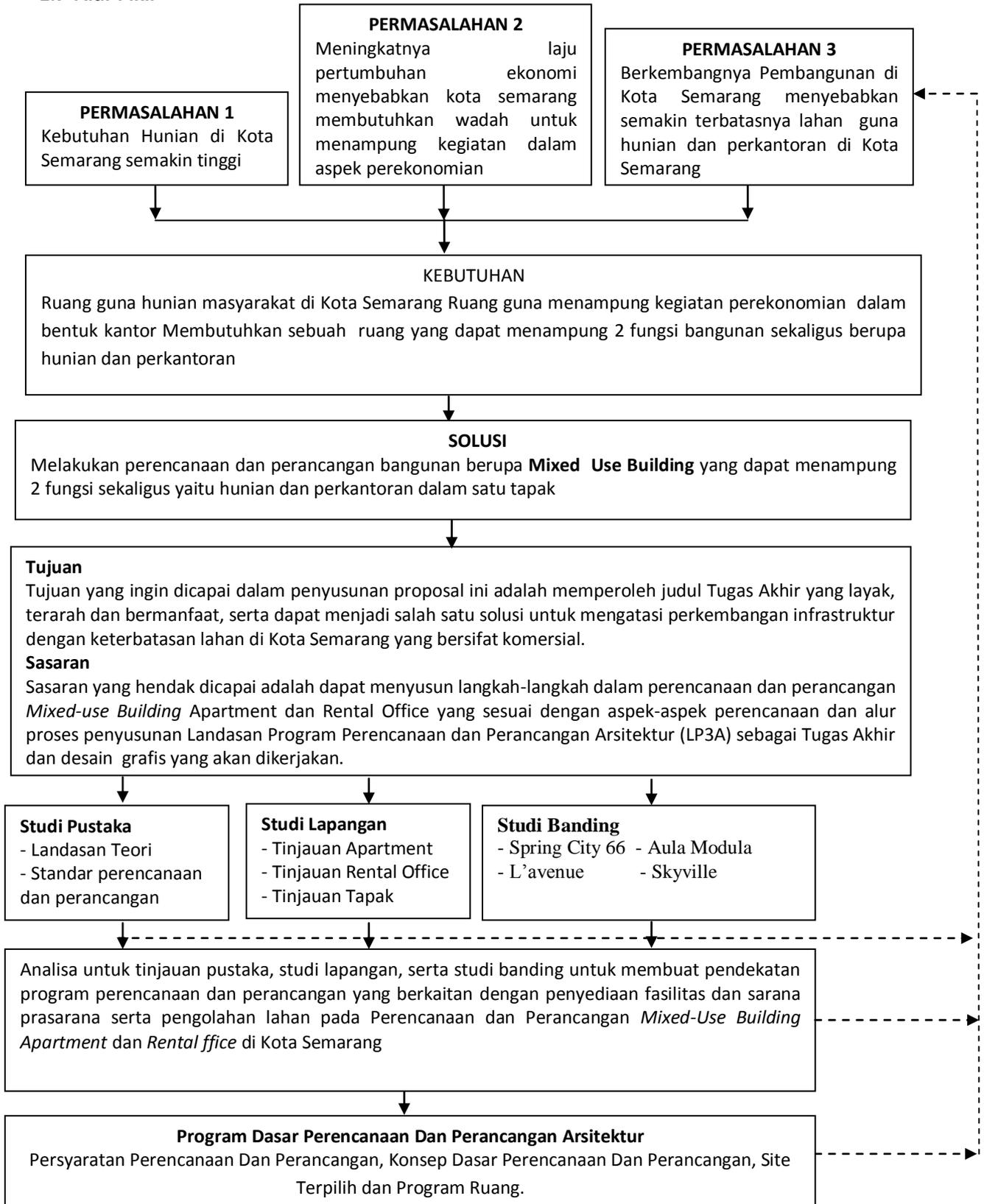
BAB IV PENDEKATAN PROGRAM DASAR PERANCANGAN

Berisi mengenai pendekatan-pendekatan yang akan digunakan dalam melakukan kegiatan perencanaan dan perancangan *mixed use building*, tinjauan mengenai lokasi tapak.

BAB V PROGRAM RUANG dan TAPAK TERPILIH

Berisi mengenai program ruang yang akan digunakan dalam bangunan multigungsi, serta informasi mengenai data tapak yang sudah terpilih.

1.7 Alur Pikir



Bagan Bahasan dan Alur Pikir
Sumber : Analisa Penulis, 2021