

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota Semarang dikenal dengan kota pelabuhan dan merupakan wilayah yang vital sejak masa Indonesia kuno sekaligus menjadi tumpuan dalam aktivitas perekonomian maritim, lanskap perekonomian yang telah tumbuh sejak lama berikut menjadi alasan kenapa kota Semarang berkembang pesat menjadi kota industri. (Jumaidi & Fatma Fatkhia, 2024) Sejalan dengan pertumbuhan industri di kota Semarang, Jumlah penduduk di Kota Semarang terus bertambah setiap tahunnya, Badan Pusat Statistik (BPS) mencatatkan jumlah penduduk di Kota Semarang di tahun 2013 mencapai 781.176 jiwa dan meningkat pada tahun 2023 yang hingga 1.694.743 jiwa. Hal itu menunjukkan korelasi antara pertumbuhan industri dengan kenaikan angka jumlah penduduk di Kota Semarang. (Ayatulloh Repa Dipanegara et al., 2024) Sebagai salah satu kota besar dan merupakan ibu kota Jawa Tengah, Semarang mengalami pertumbuhan ekonomi dan peningkatan jumlah penduduk akibat urbanisasi, Demografi penduduk kota mengalami pertumbuhan yang sangat pesat yang berdampak pada kota yang menjadi cukup padat sehingga munculnya *slump area*, sanitasi buruk, dan menurunnya kualitas hidup orang-orang yang tinggal di kota. (S.S et al., 2023)

Perkembangan sektor pariwisata kota Semarang juga meningkat, dapat ditunjukkan melalui indikator Tingkat penghunian kamar (TPK) Hotel Bintang di Semarang. Ditemukan bahwa hotel Bintang 4 sering kali menjadi hotel dengan pencapaian TPK tertinggi, sedangkan hotel Bintang 1 seringkali mencapai TPK terendah. Tentunya dengan melihat data berikut, bisa diartikan bahwa sektor pariwisata kota Semarang memiliki potensi untuk terus berkembang, sedang perbandingan tingkatan hotel yang paling diminati mencerminkan kesesuaian data bahwa kalangan menengah dan atas yang mendominasi cenderung memilih hotel Bintang 4 untuk liburan dan *life style*, sedangkan hotel Bintang 1 tidak begitu diminati karena Masyarakat kelas menengah bawah lebih memilih menyalurkan pendapatannya untuk pangan dan kehidupan sehari-hari. (Lilis Anisah, 2024). Selain faktor-faktor tersebut, Peningkatan daya beli Masyarakat kota Semarang juga diperhatikan. Berdasarkan data BPS kota Semarang terjadi peningkatan daya beli Masyarakat Semarang yang terindikasi dari kenaikan Pendapatan perkapita, distribusi pendapatan dan kepemilikan property. Terkait distribusi pendapatan, ditemukan bahwa 40% masyarakat kelas bawah cenderung menyalurkan uangnya untuk

kebutuhan pangan, 40% masyarakat menengah menyalurkan Sebagian untuk pangan kemudian sisanya untuk life style dan kehidupan sehari-hari, sedangkan 20% Masyarakat kelas atas cenderung menyalurkan sedikit untuk pangan dan sebagian besar untuk property, life style, dan hiburan. Kemudian terkait dengan Kepemilikan property, ditemukan Di Semarang bahwa, kepemilikan rumah tapak masih dominan, terutama di kalangan kelas menengah. Namun ada peningkatan minat terhadap apartemen dan hunian vertical di kalangan Masyarakat kelas atas. (Leila Husna et al., 2021).

Kawasan Pearl of Java (POJ) Semarang adalah proyek besar di tepi pantai Laut Jawa yang menggabungkan komersial, rekreasi, dan hunian berkelanjutan. Dengan konsep *One Stop Living*. POJ memiliki potensi untuk menarik pengunjung lokal dan wisatawan. Aksesibilitasnya sangat baik, hanya 15 menit dari Bandara Ahmad Yani dan terhubung dengan jalur transportasi utama serta tersedia banyak pilihan transportasi umum. Faktor-faktor ini mendukung peluang pengembangan fasilitas komersial, rekreasi, dan hunian di kawasan ini. Perancangan bangunan Apartemen dengan Fasilitas Mall di kawasan Pearl of Java (POJ) Semarang yang menggabungkan pusat komersial, apartemen, dan area rekreasi pantai, terintegrasi dengan ruang terbuka hijau dan fasilitas wisata pantai. Prinsip *Green Architecture* diterapkan pada desain guna menciptakan desain yang berkesinambungan dengan desain Mall POJ City. Penerapan konsep diwujudkan melalui penggunaan material ramah lingkungan, teknologi hemat energi, guna menciptakan lingkungan yang berkelanjutan, nyaman dan sehat bagi penghuni dan pengunjung. (Adelia Purwidy Rahim et al., 2023). Dalam perancangan ini penulis mengembangkan rancangan Mall POJ dengan cara mengintegrasikan rancangan apartemen di Kawasan POJ Semarang. Fokus saya pada perancangan ini bagaimana mengintegrasikan bangunan Mall POJ City dengan rancangan apartemen dengan *Pedestrian Skybridge* sebagai penghubung antar bangunan. Penghubung ini dapat meningkatkan daya Tarik, nilai property kedua bangunan dan dapat mengatasi arus lalu lintas dan kebutuhan parkir agar lebih efisien. (Indrosaptono & Triastity, 2021)

Maka dari dibutuhkan Apartemen di Kawasan premium seperti POJ. sudah pasti akan menargetkan segmen kelas atas sebagai fokus target pasar utama. Meskipun kalangan atas hanya berjumlah 20% dari keseluruhan penduduk yang tinggal Semarang, namun data menunjukkan adanya kecenderungan Masyarakat kelas atas yang mengalokasikan pendapatannya pada sektor property terutama apartemen. Selain itu Masyarakat kelas atas juga cenderung mengalokasikan pendapatannya untuk berbelanja, life style dan rekreasi. Faktor tersebut melatar belakangi penerapan konsep fasilitas modern yang terintegrasi seperti pusat

komersial, hunian, dan rekreasi di POJ City (Leila Husna et al., 2021). Fokus masalah yang akan perancang hadapi adalah isu urbanisasi yang menyebabkan kepadatan penduduk dan kemacetan di Semarang. Apartemen dengan fasilitas mall yang terintegrasi diharapkan mampu mengurangi kemacetan dan meningkatkan efektifitas, Perancang harus mematangkan konsep demi kelancaran proyek perancangan ini. Konsep *One Stop Living* yang berlaku di Kawasan tersebut akan diterapkan, Dimana aspek kenyamanan, integrasi dan keberlanjutan akan sangat diperhatikan. Selain itu konsep *Green Architectur* akan Kembali diterapkan pada perancangan ini untuk memastikan desain yang terintegrasi dan berkesinambungan dengan Mall POJ.

Sudah disebutkan sebelumnya bahwa perancangan Tugas Akhir ini merupakan pengembangan Mall POJ City. Mall ini terletak di sebelah timur dari site perancangan Apartemen, terpisah oleh jalan utama. Desain Perencanaan mall dan apartemen akan diintegrasikan dengan *Pedestrian Skybridge*, tentunya desain masing-masing bangunan akan menyesuaikan penempatan *Pedestrian Skybridge* yang dianggap krusial dalam perancangan dua bangunan ini. Sehingga diharapkan dua tipologi bangunan akan menjadi sebuah lanskap desain yang utuh, terintegrasi dan berkesinambungan antara satu dengan yang lainnya. Maka dari itu, penulis mengusung judul Apartemen dengan fasilitas Mall di POJ Semarang sebagai jawaban akan konteks dan permasalahan yang tengah dihadapi. Rancangan apartemen ini dibuat terintegrasi dengan fasilitas mall guna meningkatkan pengalaman, daya tarik pengunjung serta memaksimalkan arus lalu lintas dan lahan parkir. Isu urban seperti kemacetan, kepadatan, sanitasi dan lain sebagainya juga terpecahkan dengan konsep integrasi yang diterapkan. Pendekatan *Green Architecture* pun menjadi jawaban atas isu lingkungan yang terjadi beberapa tahun terakhir terutama pemanasan global, pemanfaatan bahan ramah lingkungan, meminimalisir energi dan desain berkelanjutan. Diharapkan rancangan ini dapat memberi dampak bagi lingkungan, penduduk, serta pengunjung kawasan POJ Semarang.

1.2 Tujuan dan Sasaran

1.2.1 Tujuan Perancangan

1. Merancang apartemen untuk menangkap peluang bisnis dengan memanfaatkan kekayaan demografi.
2. Menerapkan prinsip-prinsip *Green Architecture* untuk mengurangi dampak lingkungan dan menciptakan lingkungan yang lebih sehat

1.2.2 Sasaran Perancangan

Meminimalisir dampak urbanisasi dengan menyediakan fasilitas yang lengkap dan terintegrasi dalam satu bangunan untuk memenuhi kebutuhan komersial dan rekreasi Masyarakat Kota Semarang.

1.3 Manfaat

1.3.1 Manfaat Subjektif

Sebagai sarana perancang agar berupaya untuk belajar dan menambah wawasan lebih dalam, dan juga sebagai salah satu syarat pemenuhan tugas mata kuliah Praktikum Perancangan Arsitektur.

1.3.2 Manfaat Objektif

Sebagai pendukung perkembangan ilmu pengetahuan dan saya berharap dapat memberi manfaat bagi pihak yang berwenang serta Masyarakat, dapat membantu menyelesaikan masalah yang ada dan ide konsep yang telah dirancang diwujudkan didalam desain.

1.4 Ruang Lingkup

1.4.1 Batasan Proyek

1. Area yang akan dirancang merupakan site Campuran, berada di Kawasan POJ Semarang. Tipologi bangunan berupa Apartemen dengan fasilitas mall. Apartemen yang dibangun diintegrasikan bangunan PA 5 yaitu Mall dengan *Pedestrian Skybridge* sebagai penghubung antar bangunan. Penghubung ini dapat meningkatkan daya Tarik, nilai property kedua bangunan dan dapat mengatasi arus lalu lintas dan kebutuhan parkir agar lebih efisien
2. Pendekatan yang dilakukan dalam desain yaitu penerapan *Green Architecture* untuk memastikan keberlanjutan dan untuk memastikan desain yang terintegrasi dan berkesinambungan dengan perancangan Mall POJ Semarang.



Gambar 1. 1Site Plan POJ City

(Sumber : Google Earth)

1.4.2 Metodologi

Metode Deskriptif Analitis yaitu melaksanakan pengumpulan data primer yaitu dengan melakukan pengamatan langsung dilapangan maupun data sekunder yang dapat dilakukan melalui studi literatur dan survey lapangan, yang didokumentasikan dengan kamera. Untuk mendapatkan perancangan yang sesuai dengan kebutuhan, maka dilakukan studi banding dari obyek-obyek yang mempunyai persamaan terhadap perancangan.

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika pembahasan dalam penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) ini, yaitu sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Berisi mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan, manfaat, metode pengumpulan data, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Berisi mengenai literatur tentang tinjauan, seperti pengertian umum dan jenis-jenis Apartemen, Mall dan *Green Architecture*.

BAB III TINJAUAN LOKASI

Berisi mengenai penjelasan dan informasi lokasi secara geografis dan topografis serta peraturan setempat yang bisa diterapkan dalam proses perancangan.

BAB IV PENDEKATAN PERANCANGAN

Berisi mengenai pendekatan terhadap aspek fungsional, aspek kontekstual, aspek arsitektural, aspek teknis, dan aspek kinerja sebagai landasan perancangan.

BAB V PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Berisi mengenai program ruang dan alternatif pendekatan BAB IV.

DAFTAR PUSTAKA

Berisi mengenai seluruh sumber referensi yang digunakan selama penyusunan laporan.

1.6 Alur Pikir



