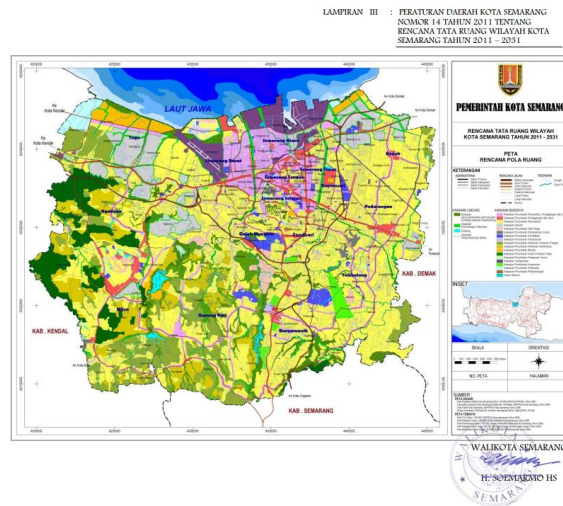


BAB III TINJAUAN LOKASI

3.1 Tinjauan Umum Kota Semarang

1.1.1. Tinjauan Kota



Gambar 3. 1Peta Wilayah Kota Semarang

(sumber : Perda Kota Semarang No.14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah)

Kota Semarang, yang merupakan Ibukota Provinsi Jawa Tengah, terletak di persimpangan Jalur Jalan Utara Pulau Jawa yang menghubungkan Kota Surabaya dan Jakarta. Dalam konteks geografis, kota ini berada di antara $109^{\circ} 35'$ – $110^{\circ} 50'$ Bujur Timur dan $6^{\circ} 50'$ – $7^{\circ} 10'$ Lintang Selatan, dengan luas wilayah mencapai 373,70 KM². Batas administratif Kota Semarang meliputi wilayah sebelah Utara berbatasan langsung dengan Laut Jawa, sebelah Selatan dengan Kabupaten Semarang, sebelah Timur dengan Kabupaten Demak dan Kabupaten Grobogan, serta sebelah Barat dengan Kabupaten Kendal.

Dari segi topografi, kota ini terdiri dari daerah pantai, dataran rendah, dan perbukitan. Daerah pantai terletak di bagian Utara dengan kemiringan antara 0% sampai 2%, sedangkan dataran rendah berada di bagian Tengah dengan kemiringan antara 2 – 15%. Sementara itu, daerah perbukitan terletak di bagian Selatan dengan kemiringan antara 15 – 40%, bahkan beberapa

wilayah memiliki kemiringan di atas 40% (>40%).

Dalam konteks iklim, Kota Semarang mengalami iklim tropis yang dipengaruhi oleh angin muson, dengan dua musim utama yaitu musim kemarau dari bulan April hingga September, dan musim penghujan dari bulan Oktober hingga Maret. Curah hujan tahunan rata-rata mencapai 2.790 mm, sementara suhu udara berkisar antara 23° C hingga 34° C, dengan kelembaban udara tahunan rata-rata mencapai 77%.

1.1.2. Kebijakan Tata Ruang Wilayah di Lokasi

Rencana Bagian Wilayah Kota (BWK) Semarang sesuai dalam Pasal 9 ayat (2) huruf a, terdiri atas berikut :

- BWK I mencakup Kecamatan Semarang Tengah, Semarang Timur, dan Semarang Selatan.
- BWK II terdiri dari Kecamatan Candisari dan Gajahmungkur.
- BWK III meliputi Kecamatan Semarang Barat dan Semarang Utara.
- BWK IV mencakup Kecamatan Genuk.
- BWK V terdiri dari Kecamatan Gayamsari dan Pedurungan.
- BWK VI meliputi Kecamatan Tembalang.
- BWK VII mencakup Kecamatan Banyumanik.
- BWK VIII meliputi Kecamatan Gunungpati.
- BWK IX mencakup Kecamatan Mijen.
- BWK X terdiri dari Kecamatan Ngaliyan dan Kecamatan Tugu.

Dengan pembagian fungsi utama pada tiap BWK nya sebagai berikut ini :

- Perkantoran, perdagangan dan jasa di BWK I, BWK II, BWK III;
- Pendidikan kepolisian dan olah raga di BWK II;

- Transportasi udara dan transportasi laut di BWK III;
- Industri di BWK IV dan BWK X;
- Pendidikan di BWK VI dan BWK VIII;
- Perkantoran militer di BWK VII; dan
- Kantor pelayanan publik di BWK IX

3.2 Tinjauan Khusus Kota Semarang dan Kaitannya Terhadap Generasi Z

Kota Semarang, sebagai ibu kota Provinsi Jawa Tengah, juga berfungsi sebagai pusat kegiatan ekonomi, sosial, politik, dan pendidikan di provinsi tersebut. Berdasarkan data ekonomi, Semarang menempati peringkat kelima secara nasional. Dengan populasi yang mencapai 1,556 juta jiwa (BPS Jawa Tengah 2010) dan luas wilayah 373,7 km², Semarang memiliki kepadatan penduduk sekitar 2.402 jiwa per km². Hal ini menjadikannya salah satu kota metropolitan yang cukup padat. Jumlah penduduk yang besar meningkatkan permintaan akan hunian, sementara ketersediaan lahan semakin terbatas, sehingga pembangunan hunian vertikal menjadi solusi. Selain itu, pertumbuhan ekonomi yang pesat juga mendorong pengembangan pusat-pusat kegiatan ekonomi masyarakat.

Pada umumnya, daerah rural didominasi oleh rumah-rumah tapak dengan lahan yang cenderung luas sedangkan daerah perkotaan yang padat penduduk, hunian seperti rumah-rumah dengan luas kaveling terbatas dan apartemen atau rumah susun cenderung mendominasi (Peiser, 1989); (Hoon Leng, 2016); (Hurlock, 2012). Peluang kerja dan perekonomian yang lebih banyak dibandingkan dengan daerah pedesaan memengaruhi peningkatan jumlah penduduk di kota-kota besar. Permintaan akan perumahan di kota-kota besar yang semakin padat tidak sebanding dengan ketersediaan lahan dan perumahan yang ada. Salah satu solusi untuk mengoptimalkan penggunaan lahan serta mengelola pertumbuhan penduduk adalah dengan

mengembangkan area kompak berpenduduk tinggi yang tetap mampu memenuhi kebutuhan masyarakat secara memadai (Shi, L., Yang, S., & Gao, L., 2016; Wong, 2004). Dengan mengintegrasikan hunian dan fasilitas pendukung kegiatan masyarakat di satu lokasi, kualitas hidup masyarakat akan semakin meningkat (Maouratidis, 2019). Oleh karena itu, hunian vertikal dianggap sebagai solusi yang efektif dalam mengatasi keterbatasan lahan dan memenuhi kebutuhan perumahan di perkotaan.

Tabel 3. 1Jumlah Populasi Pada Tiap Generasi Di Kota Semarang Tahun 2023

Generasi	Rentang Usia (tahun)	Jumlah Populasi
Baby boomers	60-78	± 128 ribu jiwa
Gen X	44-59	± 300 ribu jiwa
Gen Y	28-43	± 398 ribu jiwa
Gen Z	12-27	± 508 ribu jiwa
Gen Aplha	0-11	± 234 ribu jiwa

(sumber : BPS 2023)

Pada tahun 2023 Generasi Z sudah cukup mendominasi keberadaannya di Kota Semarang. Dalam beberapa tahun mendatang, generasi Z akan berada pada usia produktifnya, sehingga Kota Semarang menjadi sasaran lokasi yang tepat untuk pertimbangan pembangunan hunian vertikal seperti apartemen. Dengan mempertimbangkan terpusatnya hunian dan fasilitas untuk menampung kegiatan masyarakat, kualitas hidup masyarakat akan semakin baik (Maouratidis, 2019). Keberadaan tapak di pusat kota Semarang, dengan berbagai fasilitas umum yang lengkap, aksesibilitas yang mudah, pemenuhan kebutuhan yang serba ada, sangat signifikan dengan preferensi bagi generasi Z.

3.3 Tinjauan Apartemen di Kota Semarang

Pembangunan apartemen yang terjadi di Kota Semarang gencar dibangun sejak tahun 2010 dan terus mengalami kenaikan hingga tahun 2024 ini. Kesibukan di Kota Metropolitan seperti Semarang mengakibatkan pembenahan salah satunya di sektor pembangunan, seperti halnya pembangunan apartemen. Hal ini juga sebagai pemenuhan kebutuhan akan hunian atas ketersediaan lahan yang semakin menipis.

Berikut adalah data terkait Apartemen apa saja yang telah terbangun dan berada di Kota Semarang.

Tabel 3. 2 Persebaran Apartemen di Kota Semarang

No.	Apartemen	Unit
1.	Best Western Star Hotel & Apartment	150 unit
2.	Apartemen Mutiara Garden Suites	280 unit
3.	The Pinnacle	570 Unit
4.	Warhol Residence Semarang	420 Unit
5.	Marquis De Lafayette	645 Unit
6.	Candi Land Apartemen	800 unit
7.	Apartemen Amarta View	1589 unit
8.	Paltrow City Apartment	460 unit
9.	Cordova Edu-apartment	655 unit
10.	Sentra Land Apartemen	355 unit
11.	Alton Apartment	1331 unit
12.	Louis Kienne Apartmen	568 unit
13.	Beverly Hills Semarang	450 unit
	Total Unit	8273 unit

Sejauh ini, didapati total sekitar 13 apartement siap huni yang telah terbangun dengan jumlah 8.273 unit secara keseluruhannya.