

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Ibu Kota Provinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, berada pada daftar 10 wilayah metropolitan menurut Badan Perencanaan Pembangunan Nasional. Kota ini disebut demikian karena lokasi nya yang strategis berada di jalur lintas ekonomi pulau Jawa sehingga tentunya berdampak pada pertumbuhan ekonomi Kota Semarang. Tercatat berdasarkan data dari Pemerintah Kota Semarang, Laju Pertumbuhan Ekonomi (LPE) di Kota Semarang mengalami peningkatan dari 6,52% menjadi 6,86% pada tahun 2018 dan 2019. (Pemerintah Kota Semarang, 2020)

Pertumbuhan perekonomian tersebut juga berdampak pada peningkatan jumlah penduduk di Kota Semarang akibat menjadi destinasi sasaran bagi masyarakat dari daerah lain untuk tinggal menetap di Kota Semarang.

Tahun	Jenis Kelamin		Total
	Laki-laki	Perempuan	
2016	811.661	822.939	1.634.600
2017	818.061	830.218	1.648.279
2018	823.173	835.379	1.658.552
2019	827.179	843.200	1.670.379
2020	831.757	848.660	1.680.417

Tabel 1. Jumlah Penduduk Kota Semarang

Sumber : (Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Semarang, 2020)

Akan tetapi, peningkatan jumlah penduduk di Kota Semarang tidak diimbangi dengan ketersediaan hunian. Hal tersebut dapat terlihat dari jumlah angka backlog yang ada baik kepenghunian maupun kepemilikan.

Tahun	Backlog Kepemilikan	Backlog Kepenghunian
2015	118.806	60.936
2016	142.504	75.941
2017	163.643	94.962

Tabel 2. Backlog Kepemilikan dan Kepenghunian di Kota Semarang

Sumber : (Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Jawa Tengah, 2017)

Kebutuhan tersebut tentunya berdampak pada peningkatan permintaan pada ketersediaan hunian. Ada beberapa faktor yang mempengaruhi keputusan dalam memilih hunian, salah satunya adalah pertimbangan lokasi yang strategis. Namun di perkotaan khususnya Kota Semarang, ketersediaan lahan yang dekat dengan pusat aktivitas masyarakat mulai terbatas sehingga hunian vertikal seperti apartemen menjadi salah satu solusi yang dapat dipilih.

Nama	Jumlah Unit	Nama	Jumlah Unit
Mutiara Garden Apartemen- MG Suites	280	Marquis De Lafayette Apartemen	570
Best Western Star Apartemen	150	CandiLand Apartemen	800
Parama Graha Apartemen	16	Paltrow City Bellini Tower Apartemen	247
Permata Kawi Apartemen	25	Tentrem Apartemen	80
The Pinnacle Apartemen	570	Cordova Edupark Apartemen	655
Warhol Residence	420	Louis Kienne Apartemen	420
Java Supermall II Apartemen	250	Apartemen Beverly Hills	450
Sentraland Apartemen	165	Apartemen Amarthia View	1589
Jumlah Total Unit Apartemen di Kota Semarang: 6.687 unit			

Tabel 3. Jumlah Unit Apartemen di Kota Semarang hingga tahun 2021
 Sumber : (Rukamen, 2021), (Seputar Semarang, 2021)

Saat ini dalam pengembangan apartemen terdapat tiga konsep yang menjadi tren, diantaranya adalah *transit oriented development*, *mixed use*, dan superblok. Masyarakat golongan menengah ke bawah memiliki preferensi konsep *transit oriented development* (TOD) karena memiliki mobilitas tinggi dan tinggal bukan di pusat kota sedangkan masyarakat golongan menengah ke atas memiliki kecenderungan tinggal di superblok dan *mixed use*. (Nabila, 2019)

Sehingga jika ingin menargetkan masyarakat golongan menengah ke atas pengembang untuk menawarkan nilai tambah dengan menghadirkan fasilitas yang modern dan lengkap dengan menggunakan konsep bangunan *mixed use*. Salah satu penerapannya adalah dengan mengkombinasikan apartemen dan kantor sewa sehingga pengguna dapat mengefisienkan waktu yang dimiliki dalam satu lokasi untuk melakukan berbagai aktivitas. Kebutuhan kantor sewa dapat terlihat dari banyaknya jumlah perusahaan yang ada di Kota Semarang.

Tahun	Jumlah Perusahaan Mikro Kecil	Jumlah Perusahaan Besar Sedang
2017	-	650
2018	21.467	512
2019	-	446

Tabel 4. Jumlah Perusahaan di Kota Semarang
 Sumber : (BPS Kota Semarang, 2019) (BPS Provinsi Jawa Tengah, 2018)

1.2. Tujuan dan Sasaran

1.2.1. Tujuan

Penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) Apartemen dan Kantor Sewa di Kota Semarang dengan Pendekatan Bangunan Hijau memiliki

tujuan sebagai acuan dan panduan dalam proses perencanaan dan perancangan sehingga dapat menghasilkan solusi desain yang menyelesaikan permasalahan melalui suatu pendekatan desain yang spesifik.

1.2.2. Sasaran

Mewujudkan suatu gagasan dan pokok pikiran dalam perencanaan dan perancangan Apartemen dan Kantor Sewa di Kota Semarang dengan Pendekatan Bangunan Hijau melalui berbagai aspek panduan perancangan dan alur pikir proses penyusunan dan desain yang akan dikerjakan.

1.3. Manfaat

1.3.1. Subyektif

Untuk memenuhi salah satu persyaratan mata kuliah Tugas Akhir di Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.

1.3.2. Obyektif

Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur Apartemen dan Kantor Sewa di Kota Semarang dengan Pendekatan Bangunan Hijau diharapkan dapat memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu dan pengetahuan arsitektur pada khususnya, baik bagi mahasiswa yang akan menempuh Tugas Akhir maupun bagi mahasiswa arsitektur lainnya dan masyarakat umum yang membutuhkan.

1.4. Ruang Lingkup

1.4.1. Ruang Lingkup Substansial

Ruang lingkup perencanaan dan perancangan Apartemen dan Kantor Sewa di Kota Semarang dengan Pendekatan Bangunan Hijau berfokus pada lingkungan disiplin ilmu arsitektur terutama perancangan permukiman dalam kategori bangunan tunggal ataupun majemuk.

1.4.2. Ruang Lingkup Spasial

Perencanaan dan perancangan Apartemen dan Kantor Sewa di Kota Semarang dengan Pendekatan Bangunan Hijau ini memperhatikan berbagai standar- standar perancangan sebuah apartemen dan kantor sewa dengan segala fasilitas utama dan penunjangnya.

1.5. Metode Pembahasan

Metode pembahasan yang digunakan antara lain adalah metode deskriptif, metode dokumentatif, dan metode komparatif. Penggabungan ketiga metode tersebut diharapkan dapat mengasilkan suatu pendekatan yang dapat digunakan dalam penyusunan program dan konsep perencanaan dan perancangan. Berikut merupakan penjabaran metode-metode yang digunakan dalam penyusunan laporan:

1.5.1. Metode Deskriptif

Metode deskriptif dilakukan dengan cara mengumpulkan, menganalisis, dan menyimpulkan data melalui studi pustaka, data dari instansi terkait, wawancara dengan narasumber, observasi lapangan, dan pencarian melalui internet yang memiliki keterkaitan dengan Apartemen dan Kantor Sewa di Kota Semarang dengan Pendekatan Bangunan Hijau.

1.5.2. Metode Dokumentatif

Metode dokumentatif dilakukan dengan mendokumentasikan data-data relevan berupa gambar yang diambil langsung dalam kegiatan survey atau observasi.

1.5.3. Metode Komparatif

Metode komparatif dilakukan melalui kegiatan studi banding terhadap suatu objek bangunan mengenai jumlah unit, fasilitas, dan lain-lain. Data yang diperoleh dengan membandingkan terhadap beberapa objek kemudian diidentifikasi dan dianalisa untuk menjadi referensi dalam perencanaan dan perancangan Apartemen dan Kantor Sewa di Kota Semarang dengan Pendekatan Bangunan Hijau.

1.6. Sistematika Pembahasan

Kerangka Penulisan dalam landasan program perencanaan dan perancangan arsitektur yang akan dikerjakan secara garis besar adalah berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Berisi latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat, ruang lingkup, metode pembahasan, sistematika pembahasan, dan alur pikir yang memaparkan garis besar dari Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A).

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Berisi tinjauan pustaka, standar, peraturan, referensi dan studi banding yang berkaitan dengan Apartemen dan Kantor Sewa di Kota Semarang serta berisi tinjauan tentang pendekatan bangunan hijau

BAB III TINJAUAN LOKASI

Berisi data serta tinjauan umum mengenai Kota Semarang seperti data-data fisik dan non-fisik berupa letak geografis, luas wilayah, kondisi topografi, iklim, demografi, kebijakan tata ruang wilayah, dan potensi di lokasi tersebut yang mendukung pembangunan Apartemen dan Kantor Sewa di Kota Semarang.

BAB IV ANALISIS PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Berisi analisa pendekatan dari beberapa bab sebelumnya mengenai perencanaan dan perancangan yang berkaitan dengan aspek fungsional, kontekstual, kinerja, teknis, dan visual arsitektur.

BAB V PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Berisi hasil kajian dan analisa dari bab sebelumnya berupa program dasar perencanaan dan perancangan Apartemen dan Kantor Sewa di Kota Semarang seperti program ruang, tapak terpilih, aspek kinerja, aspek teknis, dan aspek visual arsitektural.

1.7. Alur Pikir

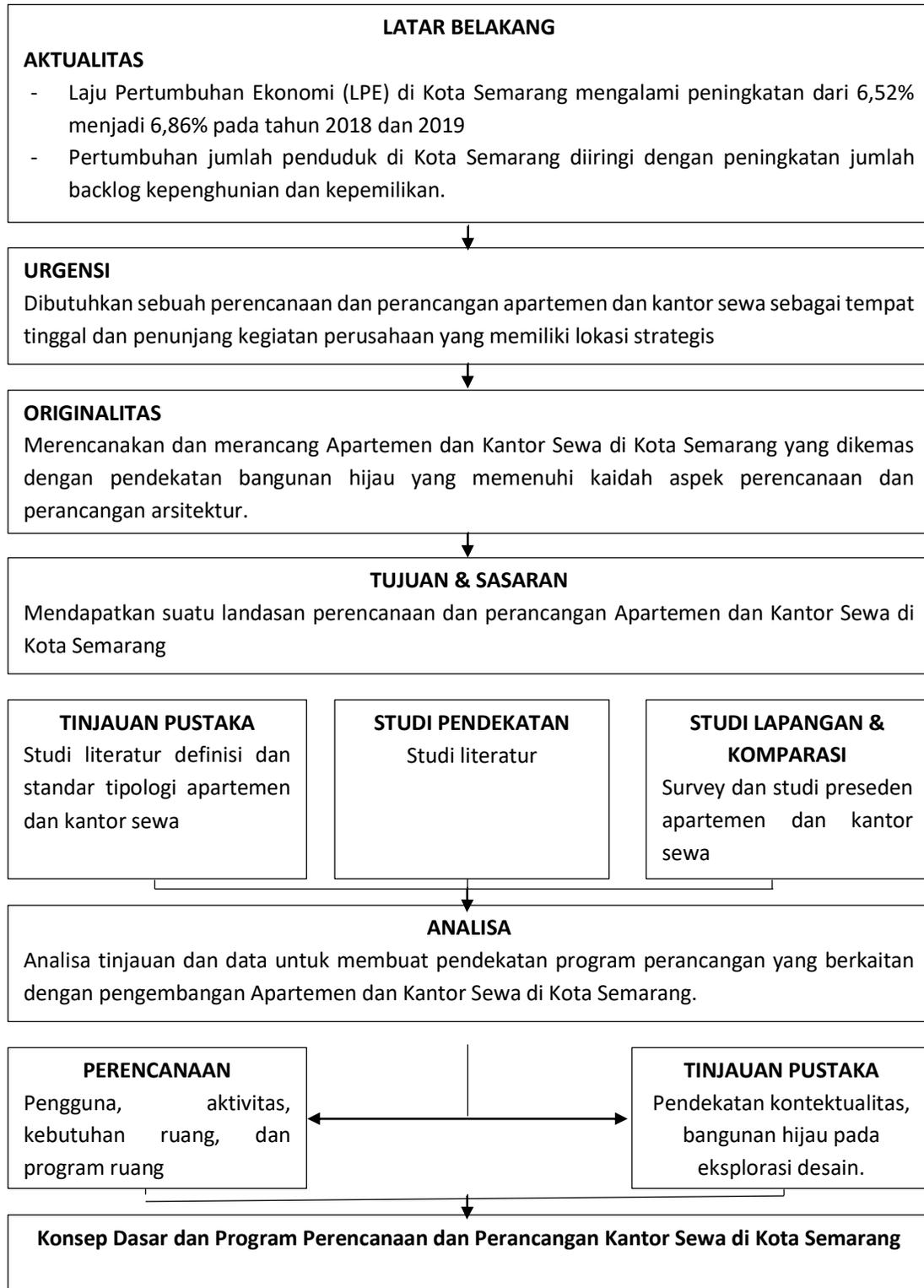


Diagram 1. Alur Pikir
Sumber : (Analisa Penulis, 2021)