

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Menurut Bibri dkk. (2020), laju pertumbuhan penduduk yang tinggi di kawasan metropolitan sering kali mendorong terjadinya ekspansi fisik kota ke wilayah pinggiran yang tidak terencana, tidak efisien dalam pemanfaatan lahan, serta memperbesar ketergantungan masyarakat terhadap kendaraan bermotor pribadi. Dalam konteks perencanaan wilayah modern, ditekankan perlunya peralihan dari model kota yang berpola monosentris (berpusat tunggal) menuju struktur polisentris (berpusat ganda) guna meningkatkan efisiensi energi sekaligus kualitas hidup warga perkotaan (Rauhut dkk., 2023).

Kota Semarang menghadapi tantangan serius terkait *urban sprawl*, terutama di kawasan *peri-urban* seperti Kecamatan Mijen, yang disebabkan oleh keterbatasan lahan di pusat kota (Pigawati dkk., 2022). Berdasarkan temuan Handayani dkk. (2023), apabila tidak terdapat intervensi berupa pengembangan pusat-pusat pertumbuhan baru, perkembangan wilayah pinggiran Semarang berpotensi menjelma menjadi kawasan permukiman tidur yang membebani infrastruktur transportasi utama akibat volume pergerakan komuter yang tinggi setiap harinya.

Kawasan BSB City, yang dirancang dengan konsep kota mandiri, hingga saat ini masih didominasi oleh fungsi hunian serta kawasan industri yang terpisah, dan belum mengembangkan ekosistem kawasan pusat bisnis terpadu (*Central Business District/CBD*). Ketidakhadiran fasilitas dengan fungsi guna lahan campuran (*mixed-use*) yang dapat mengakomodasi aktivitas bekerja, tinggal, dan rekreasi dalam satu wilayah dikhawatirkan dapat menghambat upaya pencapaian kemandirian kawasan serta justru memperburuk emisi karbon akibat pola mobilitas masyarakat yang tidak efisien (Marquet dkk., 2024).

Dengan demikian, diperlukan suatu intervensi arsitektural berupa perancangan bangunan berfungsi campuran (mencakup hotel, *SoHo*, dan plaza) di dalam kawasan CBD BSB City. Proyek ini tidak hanya berperan sebagai fasilitas komersial, melainkan juga memiliki posisi strategis sebagai simpul yang mengintegrasikan fungsi ekonomi dan sosial. Pendekatan semacam ini telah terbukti efektif dalam mengurangi kebutuhan pergerakan harian masyarakat sekaligus membentuk struktur kota yang lebih tangguh dan berkelanjutan (Zhang dkk., 2025).

1.2. Tujuan dan Sasaran

1.2.1. Tujuan

1. Merancang konsep bangunan *mixed use* yang dapat menjadi simpul aktivitas baru di kawasan BSB City untuk mendistribusikan beban aktivitas dari pusat kota Semarang.
2. Menerapkan prinsip desain berkelanjutan yang merespon isu lingkungan dan efisiensi energi.

1.2.2. Sasaran

1. Teridentifikasinya jenis, besaran, dan persyaratan ruang untuk fungsi apartemen, hotel, kantor sewa, dan plaza Komersial yang sesuai dengan standar kenyamanan pengguna.
2. terselesaikannya analisis komprehensif terhadap kondisi eksisting tapak di CBD BSB City, meliputi aspek topografi, klimatologi, serta aksesibilitas, untuk menghasilkan strategi peletakan massa bangunan yang merespon konteks urban.

1.3. Manfaat

1.3.1. Subyektif

Sebagai persyaratan pengerjaan mata kuliah Tugas Akhir periode 162 untuk menyelesaikan studi Strata-1 (S1) di Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro, guna memperoleh gelar Sarjana Arsitektur.

1.3.2. Obyektif

Menambah literatur mengenai strategi perancangan *mixed-use building* sebagai pembentuk kota polisentrik, serta menjadi acuan dasar eksplorasi desain bangunan *mixed use*.

1.4. Ruang lingkup

1.4.1. Lingkup Substansial

1. Perancangan Tapak: Pengolahan tata letak bangunan massa banyak yang merespon kontur tanah, iklim mikro, dan sirkulasi kawasan CBD BSB City.
2. Perancangan Bangunan: Gubahan massa dan ruang untuk fungsi Hotel, Kantor Sewa, dan Plaza Komersial dengan penekanan pada *zoning* vertikal dan horizontal untuk menghindari konflik sirkulasi antar-pengguna (Zhang et al., 2020).

3. Sistem Bangunan: Penerapan sistem struktur bangunan tinggi, selubung bangunan, dan utilitas yang mendukung efisiensi energi.

1.4.2. Lingkup Spasial

Secara administratif, lokasi perencanaan berada di wilayah Kecamatan Mijen, Kota Semarang. Secara spesifik, tapak terletak di kawasan CBD BSB City.

Konteks Wilayah: Berada di zona pengembangan kota mandiri yang menghubungkan Kota Semarang dengan wilayah Boja, Kendal.

Batasan Fisik: Tapak dibatasi oleh jalan utama kawasan BSB dan peruntukan lahan komersial/jasa sesuai Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kota Semarang.

1.5. Metode Pembahasan

1.5.1. Metode Deskriptif

Melakukan tinjauan pustaka terhadap tipologi bangunan *mixed-use* melalui proses pengumpulan, analisis, dan sintesis data untuk merumuskan parameter desain yang efektif.

1.5.2. Metode Komparatif

Menganalisis objek *mixed-use* untuk membedah kelebihan dan kekurangannya dari aspek program ruang, tampilan, dan kinerja bangunan untuk mendapatkan metode paling efektif dan menghindari kegagalan desain.

1.6. Sistematika pembahasan

BAB 1: PENDAHULUAN

Menguraikan dasar pemikiran proyek yang meliputi latar belakang, rumusan tujuan, sasaran, manfaat, ruang lingkup, dan metodologi yang digunakan.

BAB 2: TINJAUAN PUSTAKA

Berisi kajian literatur dan studi preseden yang relevan. Pembahasan mencakup tinjauan umum mengenai tipologi bangunan *Mixed-Use* (Apartemen, Hotel, Kantor, Plaza), standar besaran ruang, serta kajian tema perancangan yang menjadi landasan teori desain.

BAB 3: TINJAUAN DATA DAN ANALISIS

Memaparkan data fisik dan non-fisik kawasan CBD BSB City. Analisis dilakukan terhadap kondisi tapak, peraturan tata ruang (RTRW), serta perilaku pengguna untuk menghasilkan sintesis yang menjadi dasar pemrograman ruang dan zonasi massa bangunan.

BAB 4: PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

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

BAB 5: PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Berisi mengenai program ruang dan pendekatan aspek kinerja, teknis dan arsitektural yang digunakan.

1.7. Alur Pikir

AKTUALITAS

- Pertumbuhan Kota Semarang yang pesat memicu urbanisasi dan perluasan kota ke wilayah pinggiran khususnya ke wilayah Mijen.
- Kawasan BSB City berkembang sebagai kota mandiri, didukung oleh keberadaan aktivitas baru seperti Universitas, kawasan industri bersih, dan perumahan.
- Kebutuhan akan efisiensi lahan dan kemudahan mobilitas di era modern menuntut adanya integrasi fungsi dalam satu lokasi.

URGENSI

- Meningkatnya populasi mahasiswa, pekerja, dan keluarga muda di BSB City membutuhkan fasilitas yang mewadahi tempat tinggal, bekerja, dan rekreasi dalam satu area (*One Stop Living*) untuk mengurangi ketergantungan mobilitas ke pusat kota Semarang bawah.
- Perlunya optimalisasi lahan di CBD BSB City dengan bangunan vertikal untuk menjaga ketersediaan Ruang Terbuka Hijau (RTH), mengingat posisi Mijen sebagai kawasan "paru-paru kota".

ORIGINALITAS

- Perancangan *Mixed-Use Building* yang berisi plaza, kantor sewa, Apartemen dan hotel di CBD BSB City dengan merespons kontur tanah perbukitan dan iklim mikro setempat.
- Penerapan konsep arsitektur berkelanjutan yang selaras dengan visi BSB City sebagai "Kota Taman", dengan fokus pada efisiensi energi dan integrasi vegetasi ke dalam bangunan tinggi.



TUJUAN

- Merancang bangunan fungsi campur (*mixed-use*) yang integratif dan responsif terhadap lingkungan BSB City guna mewadahi kebutuhan gaya hidup urban masyarakat Semarang Atas.
- Menciptakan *landmark* baru di kawasan CBD BSB City yang mendukung pertumbuhan ekonomi kawasan tanpa mengorbankan kualitas lingkungan.

SASARAN

- Menyediakan fasilitas komersial, perkantoran, dan hunian yang saling terhubung secara fungsional untuk meningkatkan kualitas hidup pengguna (mahasiswa, profesional, keluarga).
- Menerapkan strategi desain pasif dan teknologi ramah lingkungan dalam gubahan massa dan fasad bangunan.

