

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Saat ini jumlah penduduk di Kota Semarang Semarang cenderung mengalami peningkatan setiap tahun ke tahun dan itu tidak bisa di hindari, kenaikan jumlah penduduk di Semarang tiap tahunnya menaik dan menurun dengan rata-rata hingga mencapai 1%. (Bada Pusat Statistik Kota Semarang, semarangkota.bps.go.id) Maka dari itu kemacetan dan kepadatan penduduk menjadi sebuah permasalahan di Kota-kota besar.

Perekonomian Kota Semarang saat ini, secara global juga mengalami perkembangan yang berdampak pada peningkatan daya tarik investor dalam negeri maupun luar negeri. Hal yang sama juga terjadi pada pengusaha-pengusaha ekonomi kuat yang terus mengalami peningkatan jumlah dalam tiap tahunnya. Seiring dengan berkembangnya ekonomi perusahaan yang ada di Kota Semarang. Seiring bertambahnya investor, mahasiswa, pekerja baru yang datang ke Semarang, dimana tidak semua berasal dari kota ini. Kebutuhan akan tempat tinggal pun menjadi semakin bertambah.

Seperti yang kita ketahui, masyarakat Indonesia sekarang ini memiliki pola pikir untuk berinvestasi, berinovasi dan selalu mengikuti tren yang terjadi di dalam masyarakat dan sekelilingnya. Dan dengan pola pikir dan gaya hidup modern dan praktis untuk mengikuti segala kegiatan Kampus, kegiatan kerja, kegiatan dinas, dsb.

Melihat dari segi perkembangan properti di kota Semarang dan banyaknya pembangunan apartemen dan hotel di kota Semarang ini. Dari berita suara merdeka, senin 14 januari 2019, Kepala Dinas Penanaman Modal Perizinan Terpadu Satu Pintu, oleh Ulfi Imran B mengatakan "sejumlah proyek investasi akan di bangun taun ini di kota Semarang, proyek tersebut menyebar di berbagai wilayah, terutama di wilayah bagian barat dan bagian timur"

Menurut data dari KOMPAS.com Semarang sangatlah potensial untuk pasar hunian apartemen. Marketing Manager Pollux Properties, Harry Setiawan, mengungkapkan bahwa pasar di Semarang mencapai 60% pembeli yang merupakan orang luar Semarang yang dengan sisanya adalah pembeli dari luar Negri dan orang Semarang. (pernyataan Harry kepada Kompas.com, jumat, 12/9/2014). Sementara itu produk yang paling laris adalah pada kisaran harga Rp. 600 jutaan ke atas untuk ukuran rumah hunian 28,29 m² – 34,53 m². Dengan demikian pada waktu pameran gerai properti di mall- mall pengunjung yang antusias mencapai angka 35.000/hari dengan tingkat okupansi 99%.

Fenomena tersebut memicu pengembang nasional yang ikut mengembangkan Kota Semarang, yaitu Lippo group, Ciputra Group (pengembangan BSB City dan Hotel Citra Dream), HK Realtindo, dan masih banyak lagi.

1.1.1. Urgency

1. Jumlah peningkatan penduduk tiap tahun yang otomatis membutuhkan hunian di Kota Semarang untuk gambaran 10 tahun kedepan.
2. Tingkat peningkatan jumlah penduduk dari luar Kota Semarang yang bekerja, belajar, berliburan, berpariwisata, berkunjung di kota Semarang.
3. Lahan tanah di Kota Semarang yang sudah mulai habis, dan permintaan kebutuhan akan rumah tinggal tinggi, dan dikarenakan Kota Semarang pada sektor pariwisata yang meningkat dan Kota Semarang memiliki akses yang bagus untuk baik dari udara maupun laut dan menjadikan Kota Semarang sebagai pusat perdagangan dan pariwisata.

1.1.2. Issu (Permasalahan)

1. Kepadatan Kota Semarang menjadi sebuah permasalahan sosial , orang yang bertempat tinggal jauh dengan area kampus, kantor/kerjaan pastinya akan mengeluarkan kendaraan bermotor untuk transportasi mau itu motor ataupun mobil. Dilihat dari kenaikan jumlah penduduk di Semarang yang kian menaik per tahunnya, dapat dipastikan 5 tahun atau 10 tahun kedepan akan mengalami kemacetan didalam kota.
2. Pada desain bangunan sangatlah penting untuk menggambarkan sebuah gaya arsitektur yang mencerminkan sebuah *Apartemen Hotel*.
3. Perilaku manusia di dalam *Apartemen* yang akan menentukan desain layout ruang dari sebuah bangunan *Apartemen*, dikarenakan kesukaan tiap orang dan perilaku tiap orang berbeda maka dari itu sangatlah susah untuk menentukannya.
4. Lahan manakah yang akan di jadikan sebuah bangunan apartemen hotel, dan apakah letaknya strategis atau malah berjauhan terhadap fasilitas kantor dan kampus sekitar?
5. Meningkatnya jumlah wisatawan lokal dan asing di Kota Semarang yang membuat peluang bisnis bagi para investor lokal maupun luar.
6. Perkembangan pariwisata Kota Semarang yang pesat sehingga banyaknya orang yang membutuhkan hunian untuk menginap maupun untuk bertempat tinggal.

1.2. Rumusan Masalah

Dari berbagai macam segi permasalahan dan wawancara dengan berbagai macam orang yang mengetahui apa itu *Apartemen Hotel* dan orang awam yang sedikit sekali yang mengerti maksud dari *Apartemen Hotel*, dapat di rancang beberapa rumusan permasalahan, antara lain:

1. Bagaimana cara mendesain dalam bangunan dan bentuk bangunan agar dapat menjadi sebuah *trend* hunian di kota semarang, dan menunjukkan sebuah bangunan khas dari *Apartemen Hotel*?
2. Teknologi apa yang cocok untuk mendesain dan membentuk sebuah bangunan *Apartemen hotel*?
3. Bagaimana cara memilih dan merancang layout ruang dari bangunan *Apartemen Hotel* yang akan memperlihatkan sebuah keefisienan dari nilai guna bangunan tersebut dan berdasarkan aktifitas dari penghuni *Apartemen Hotel* tersebut?
4. Bagaimana penataan sistem sirkulasi bangunan demi kenyamanan dan keamanan penghuni apartemen?
5. Ada berapa konfigurasi tipe ruang hunian yang didesain dalam apartemen Hotel?

1.3. Tujuan dan manfaat

1.3.1 Tujuan dari perancangan bangunan apartemen ini adalah :

1. Merancang sebuah bangunan *Apartemen Hotel* untuk menunjang perekonomian dan mengurangi kemacetan di Kota semarang, sehingga kinerja perekonomian di Semarang berkembang dengan pesat untuk 5 tahun atau 10 tahun kedepan.
2. Memudahkan mahasiswa dan karyawan untuk menghemat waktu berangkat dan mengurangi kemacetan Kota Semarang.
3. Mengurangi kemacetan Kota Semarang

1.3.2 Manfaat

1. Menjadikan Kota Semarang tidak macet dengan adanya Apartemen, dikarenakan apartemen itu sendiri adalah tempat hunian sekaligus sebagai tempat studio kerja dan sebagai tempat rapat. Sehingga dapat mengurangi kemacetan yang ada di Kota Semarang.
2. Kontribusi bagi Kota Semarang adalah mengurangi kepadatan penduduk, memaksimalkan lahan yang terbatas untuk hunian vertikal. Kemacetan yang dikarenakan lokasi hunian dan lokasi tempat kampus yang berjauhan dapat berkurang.

3. Apartemen yang akan memfasilitasi masyarakat untuk mengakses kawasan bisnis, lembaga pendidikan, fitness center, tempat hiburan, hingga mall sekalipun, yang akan menjadikan sebuah hunian yang praktis dan aman.
4. Sebagai tempat tinggal sementara disaat tugas dinas, kunjungan kerja, berkuliah /bersekolah.

1.4. Orisinilitas

No	Judul Proyek	Publikasi	Topik / pendekatan	Nama Penulis
1	Apartemen di Palembang	Tugas akhir	Perancangan Desain konseptual	Cininta Gitani Putri
2	Domitory mahasiswa unika di bsb	Tugas akhir	Perancangan arsitektur kontekstual	Albert Wijaya Candra
3	Apartemen mahasiswa terpadu di Tembalang	Tugas akhir	Konsep desain bioklimatik	Jumratul Akbar Eddy Prianto Erni Setyowati
4	Apartemen Hotel di Semarang	Tugas akhir	Perancangan arsitektur kontemporer	Daniel Christanto

Tabel 1. Orisinalitas Penulisan

Sumber : Dok. Pribadi

1. Apartemen di Palembang

Fokus kajian pada judul ini menekankan pada konseptual desainnya yang nantinya akan menunjang untuk ASIAN GAMES 2018, yang dimana sektor pembangunan yang dipilih berada di kawasan perdagangan perhotelan restoran dan kawasan jasa perusahaan yang akan menunjang kepentingan dari ASIAN GAMES tersebut.

2. Domitory Mahasiswa UNIKA di BSB

Pada judul ini menekankan desain kontekstual yang dimana lahan tapak sama di area kawasan BSB City, namun dia menekankan kepada asrama dan aturan-aturan serta kelebihan dan keamanan dari domitori serta tujuan dari asrama UNIKA tersebut.

3. Apartemen Mahasiswa terpadu di Tembalang

Penekanan pada studi kasus dimana pembangunan yang tidak teratur dan tidak bagus pada sektor pembangunan hunian menjadi sebuah permasalahan bagi mahasiswa.