



IKATAN
ARSITEK
INDONESIA
DAERAH JAWA TENGAH

Hunian Bertingkat, Kebutuhan atau Tren?

Pada waktu dewasa ini, dapat dilihat bahwa pertumbuhan apartemen sebagai salah satu bentuk perumahan vertikal di kota Semarang semakin tinggi, bahkan mulai menjamur, mengarah menjadi menjadi trend pembangunan perumahan. Beberapa apartemen yang sudah ada di kota Semarang antara lain: Apartemen Mutiara Garden, Apartemen Warhol Residence, Apartemen Marquis De Lafayette, Apartemen Sentraland, Apartemen The Pinnacle, Apartemen Beverly Hills, Candiland Apartment, Apartemen Akavia Mansion, Apartemen Paltrow City, apartemen Abimanyu. Dengan melihat perkembangan yang ada ini, menjadi pertanyaan adalah: apakah Semarang sudah saatnya memerlukan pertumbuhan perumahan secara Vertikal dalam jumlah banyak, atau fenomena yang ada sekedar menjadi tren pertumbuhan kota saja? Dan singgung persebaran hunian vertikal yang tumbuh dengan pertumbuhan kota Semarang?

Pada dasarnya perkembangan kota yang mengarah pada pertumbuhan ke arah Vertikal dapat dikategorikan sebagai pertumbuhan kota mengarah ke kota metropolitan. Hal ini sejalan dengan Semarang yang didapat dinyatakan sebagai kota metropolitan pada saat sekarang, apalagi dikuatkan oleh statemen bahwa paling tidak: "ada 7 kota metropolitan yang dianggap paling layak huni di Indonesia, salah satunya kota Semarang" (keterangan Index Kota paling layak huni 2017 menurut IAP, dirilis pada Tribun, 6 Februari 2018), selain Solo, Palembang, Balikpapan, Denpasar, Tangerang, Selatard dan Banjarmasin. Dengan kondisi ini perkembangan hunian vertikal berupa apartemen menjadi trend yang semakin tinggi, walaupun tidak bukukan sebagai solusi berbagai permasalahan utama kota Semarang.

Secara teoritik, pada

dasarnya keberadaan suatu apartemen (hunian vertikal) akan berada pada beberapa kategori kawasan sbb: berada pada kawasan padat penduduk di tengah kota. Pembangunan hunian secara vertikal berupa apartemen di tengah kota yang padat penduduk dan merupakan penghematan lahan terbangun dan memberikan ruang terbuka di sekitarnya. Selain itu keberadaan apartemen mendekati kawasan bisnis (Central Bisnis Distrik/ CBD), hal ini dikarenakan keberadaannya guna memberi fasilitas hunian kepada para pebisnis dan pengusaha, yang

bergantung pada efisiensi waktu. Keberadaan apartemen dekat dengan lokasi kerja menjadi pilihan dalam menentukan tempat tinggalnya. Sejalan hal ini, dengan prinsip sama, keberadaan apartemen ini secara esalah kaprah memiliki makna (hirarki) sedikit berbeda dengan hunian vertikal berupa rumah susun. Salah kaprah yang terjadi adalah bila rumah susun lebih ditujukan pada pemenuhan kebutuhan hunian/perumahan yang sehat, di kawasan tertentu (di tengah kota maupun tidak) guna menghindari kekumuhan

(perumahan kawasan). Prinsip keberadaan hunian vertikal bernama rumah susun di tengah kota adalah sama dengan hunian vertikal bernama apartemen, yaitu kebutuhan dekat dengan tempat pekerjaan, dan dapat untuk tinggal menetap. Hal yang membedakan adalah sasaran/target penggunaannya. Rumah susun cenderung ditargetkan bagi masyarakat menengah ke bawah, sedang apartemen ditujukan bagi masyarakat menengah ke atas.

Lebih Lengkap

Oleh adanya sasaran yang berbe-

da ini, apartemen cenderung memiliki fasilitas yang lebih lengkap sarana prasarana serta pelayanan pengelolannya. Dengan kondisi ini berarti pertimbangan apartemen pada kawasan pusat kota memang diperlukan, apalagi didukung secara legal melalui Perpres No. 23 Tahun 2006 yaitu pembebasan lahan untuk apartemen, karena apartemen merupakan salah satu bidang pembangunan yang ditujukan untuk kepentingan umum. Berdasar perpres ini, berarti kemungkinan pembebasan lahan untuk pembangunan hunian vertikal berupa

apartemen lebih leluasa, selama memang dibutuhkan. Bagaimana dengan pertumbuhan apartemen di Semarang?

Kota Semarang pada saat ini semakin tumbuh berkembang, tidak hanya terkonsentrasi pembangunan di tengah kota Semarang yang sudah padat, tetapi juga menyebar pada beberapa titik pertumbuhan, berupa kota satelit maupun pada kawasan hinterland. Berarti, di manakah lokasi yang ideal untuk tumbuhnya hunian Apartemen sesuai kebutuhan bagi masyarakat di Semarang? Dari peta berikut dapat dilihat bahwa persebaran apartemen di Semarang berada Semarang kota: Semarang bagian tengah dan Selatan; di kawasan Atas; daerah Banyuwani dan Tembalang, dan Kawasan kota satelit baru.

Menilik lokasi-lokasinya, keberadaan Apartemen di pusat kota seperti pada peta terlihat ada 4 apartemen dan 1 apartemen yang berada di sekitar Semarang kota, seperti di sekitar Jl Pemuda, Jl MT Haryono, Jl Pandanaran, Jl Wahidin dan Jl Diponegoro (Simada), dengan posisi dekat atau berada di tengah kota, sehingga keberadaannya mendukung kegiatan di kawasan Bisnis si sekitar kawasan, hal ini sesuai prinsip potensi lokasi di tengah kota. Dari beberapa lokasi di tengah kota tersebut, keberadaan Apartemen di jalan pemuda, Jl MT Haryono, sesuai dengan prinsip teori perencanaan high-rise building dimana apartemen merupakan salah satu bangunan bertingkat tinggi bahwa di dalam pemilihan lokasi perlu mempertimbangkan kedekatan dengan pusat kota. Selain itu di kota Semarang ada apartemen yang berada di kawasan yang sebetulnya tidak terlalu padat seperti di Jl Diponegoro maupun di Jl Wahidin. (53)

— Dr. Ir. VG Sri Rejeki
MT, Dosen Arsitektur, Univ
Katalik Soejatraprana,
Semarang.



Treter Demah ber: Penyandang Disabilita

HUNIAN BERTINGKAT DI KOTA SEMARANG, SUDAH SAATNYA ATAU SEKEDAR TREND ?

Dr. Ir. VG Sri Rejeki MT.

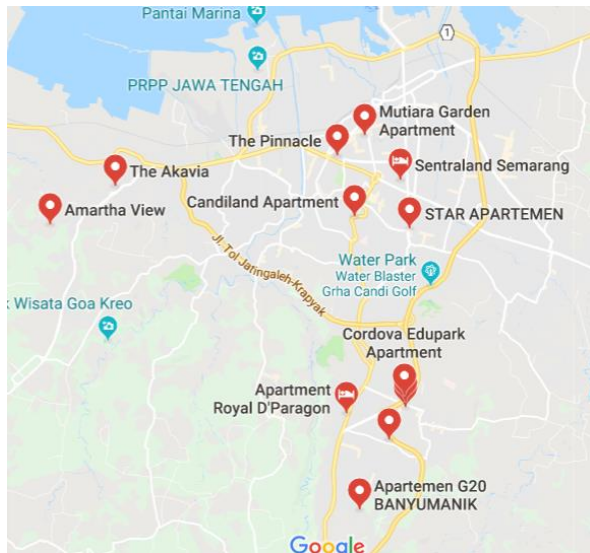
Dosen Arsitektur Univ Katolik Soagijapranata, Semarang.

Pada waktu dewasa ini , dapat dilihat bahwa pertumbuhan apartemen sebagai salah satu bentuk perumahan vertikal di kota Semarang semakin tinggi, bahkan mulai menjamur, mengarah menjadi menjadi trend pembangunan perumahan . Beberapa apartemen yang sudah ada di kota Semarang antara lain: Apartemen Mutiara Garden, Apartemen Warhol Residence, Apartemen Marquis De Lafayette, Apartemen SentraLand , Apartemen The Pinnacle , Apartemen Beverly Hills , CandiLand Apartment , Apartemen Akavia Mansion, Apartemen Paltrow City , apartemen bimanyu Dengan melihat perkembangan yang ada ini, menjadi pertanyaan adalah: apakah Semarang sudah saatnya memerlukan pertumbuhan perumahan secara Vertikal dalam jumlah banyak, atau fenomena yang ada sekedar menjadi tren pertumbuhan kota saja? Dan sinergikan persebaran hunian vertikal yang tumbuh dengan pertumbuhan kota Semarang?

Pada dasarnya perkembangan kota yang mengarah pada pertumbuhan ke arah Vertikal dapat dikategorikan sebagai pertumbuhan kota mengarah ke kota metropolitan. Hal ini sejalan dengan Semarang yang didapat dinyatakan sebagai kota metropolitan pada saat sekarang, apalagi dikuatkan oleh statemen bahwa paling tidak : “ada 7 kota metropolitan yang dianggap paling layak huni di Indonesia, salah satunya kota Semarang” (keterangan Index Kota paling layak huni 2017 menurut IAP, dirilis pada Tribun, 6 Februari 2018), selain Solo, Palembang, Balikpapan, Denpasar, Tangerang Selatan dan Banjarmasin. Dengan kondisi ini perkembangan hunian vertikal berupa apartemen menjadi trend yang semakin tinggi, walaupun tidak bekukan sebagai solusi berbagai permasalahan utama kota Semarang.

Secara teoritik, pada dasarnya keberadaan suatu apartemen (hunian vertikal) akan berada pada beberapa kategori kawasan sbb: berada pada kawasan padat penduduk di tengah kota. Pembangunan hunian secara vertikal berupa apartemen di tengah kota yang padat penduduk dan merupakan penghematan lahan terbangun dan memberikan ruang terbuka di sekitarnya. Selain itu keberadaan apartemen mendekati kawasan bisnis (Central Bisnis Distrik/ CBD), hal ini sikarenakan keberadaan Apartemen guna memberi fasilitas hunian kepada para pebisnis dan pengusaha, yang bergantung pada efisiensi waktu. Keberadaan apartemen dekat dengan lokasi kerja menjadi pilihan dalam menentukan tempat tinggalnya. Sejalan hal ini, dengan prinsip sama, keberadaan apartemen ini secara ‘salah kaprah’ memiliki makna (hirarkhi) sedikit berbeda dengan hunian vertikal berupa rumah susun. Salah kaprah yang terjadi adalah bila rumah susun lebih ditujukan pada penemuan kebutuhan hunian / perumahan yang sehat, di kawasan tertentu (di tengah kota maupun tidak) guna menghindarkan kekumuhan (peremajaan kawasan). Prinsip keberadaan hunian vertikal bernama ‘rumah susun’ di tengah kota adalah sama dengan hunian vertikal bernama ‘apartemen’., yaitu kebutuhan dekat dengan tempat pekerjaan, dan dapat untuk tinggal menetap. Hal yang membedakan adalah sasaran / target penggunaanya. Rumah susun cenderung ditargetkan bagi masyarakat menengah ke bawah, sedang apartemen ditujukan bagi masyarakat menengah ke atas. Oleh adanya sasaran yang berbeda ini, apartemen cenderung memiliki fasilitas yang lebih lengkap sarana prasarana serta pelayanan pengelolaannya. Dengan kondisi ini berarti pembangunan apartemen pada kawasan pusat kota memang diperlukan, apalagi didukung secara legal melalui Perpres No. 23 Tahun 2006 yaitu pembebasan lahan untuk apartemen, karena apartemen merupakan salah satu bidang pembangunan yang ditujukan untuk kepentingan umum. Berdasar perpres ini, berarti kemungkinan pembebasan lahan untuk pembangunan hunian vertikal berupa apartemen lebih leluasa, selama memang dibutuhkan. Bagaiman dengan pertumbuhan apartemen di Semarang?

Kota Semarang pada saat ini semakin tumbuh berkembang, tidak hanya terkonsentrasi pembangunan di tengah kota Semarang yang sudah padat, tetapi juga menyebar pada beberapa titik pertumbuhan, berupa kota satelit maupun pada kawasan hinterland. Berarti, di manakah lokasi yang ideal untuk tumbuhnya hunian Apartemen sesuai kebutuhan bagi masyarakat di Semarang?. Dari peta berikut dapat dilihat bahwa persebaran apartemen di Semarang berada Semarang kota: Semarang bagian tengah dan Selatan; di kawasan Atas: daerah Banyumanik dan Tembalang, dan Kawasan kota satelit baru.



Gambar persebaran apartemen di Semarang (Sumber google.com)

Menilik lokasi-lokasinya, keberadaan Apartemen di pusat kota seperti pada peta terlihat ada 4 apartemen dan 1 apartemen yang berada di sekitaran Semarang kota, seperti di sekitar Jl Pemuda, Jl MT Haryono, Jl Pandanaran, Jl Wahidin dan Jl Diponegoro (Siranda), dengan posisi dekat atau berada di tengah kota, sehingga keberadaannya mendukung kegiatan di kawasan Bisnis di sekitar kawasan, hal ini sesuai prinsip potensi lokasi di tengah kota. Dari beberapa lokasi di tengah kota tersebut, keberadaan Apartemen di jalan Pemuda, Jl MT Haryono, sesuai dengan prinsip teori perencanaan high-rise building dimana apartemen merupakan salah satu bangunan bertingkat tinggi bahwa di dalam pemilihan lokasi perlu mempertimbangkan kedekatan dengan pusat kota. Selain itu di kota Semarang ada apartemen yang berada di kawasan yang sebetulnya tidak terlalu padat seperti di Jl Diponegoro maupun di Jl Wahidin. Pemilihan pada 2 lokasi terakhir yang mulai berada pada kawasan Semarang atas lereng), rupanya selain menawarkan kedekatan dengan lokasi pusat bisnis (CBD), juga mempertimbangan 'penawaran' karakter lokasi Semarang dengan view baik, serta pembangunan hunian yang tidak harus menggunakan lahan banyak (gambar di bawah).



Menjadi lebih menarik pada waktu dicermati pada pertumbuhan Apartemen dalam 5 tahun terakhir. Pembangunan Apartemen yang mengarah pada kawasan satelit baru, maupun dekat dengan arah keluar masuk jalan tol, seperti pada peta dapat dilihat 2 apartemen pada posisi barat dan Selatan Semarang. Hal ini rupanya mengikuti alur kebutuhan aktivitas ulang alik para pebisnis, sehingga diharapkan adanya apartemen pada lokasi dekat dengan jalan masuk tol tersebut dapat memudahkan pergerakan penghuni

apartemen terutama pekerja ulang-alik yang pergerakannya melalui jalanTol (gambar di bawah). Dalam kenyataannya, keberadaan lokasi Apartemen dekat dengan pintu keluar tol tidak semuanya optimal (berdasar adanya pembangunan Apartemen dekat pintu Tol di Semarang yang tidak lancar pembangunannya).



Selain itu juga adanya penempatan Apartemen pada Semarang atas, berada di lingkungan salah satu kampus ternama di Semarang, disertai penawaran bagi mahasiswa, sejalan dengan prinsip konsep compact city, yaitu dalam pembangunan partemen diharapkan berkonsentrasi didalam satu wilayah agar dapat mendorong efisiensi penggunaan lahan yang ramah lingkungan. Adanya pertumbuhan apartemen di kawasan pendidikan ini berkecenderungan berupa apartemen yang sifatnya mix use. Yang perlu dicermati pada kelompok penempatan ke tiga ini adalah: betulkah ada fenomena kemampuan mahasiswa (orang tua mahasiswa) di Semarang dapat memberikan fasilitas Apartemen sebagai tempat tinggal selama studi?, atau keberadaan apartemen di lingkungan kampus tidak ada korelasi dengan kemampuan memiliki unit yang ditawarkan bagi mahasiswa. Hal ini dapat dikaji secara lebih jauh, guna mempertimbangkan kebederungan perkembangan Apartemen yang tepat di Semarang (gambar di bawah).



Bila ditelaah lebih jauh, kecenderungan persebaran pertumbuhan apartemen ini hampir mirip dengan persebaran pertumbuhan Apartemen di Surabaya (Erisa dan Putu, 2017). Persebaran apartemen di Surabaya juga menyasar pada 3 karakter kawasan, yaitu: pada pusat bisnis, pada kawasan yang memudahkan akses moda transportasi (jalan tol) dan di kawasan pendidikan. Berdasar hal ini, muncul pertanyaan: apakah kota Semarang sudah dapat disejajarkan dengan kota Surabaya? Ataukah dengan pertumbuhan permukiman vertikal bagi masyarakat kelas menengah ke atas ini merupakan simbol kemampuan berhuni bagi masyarakat kota Semarang? Bila menurut Arisa (2017) bahwa struktur Kota Surabaya telah menjadi *multiple -nuclei* sehingga pertumbuhan apartemen cenderung dengan konsep *mixed use*. Apakah Semarang juga sudah berada pada kondisi yang sama? Atau di Semarang baru sekedar trend, pengikuti pertumbuhan kota-kota besar di Indonesia yang lain. Hasil percepatan peminat membeli apartemen dapat menjadi salah satu tolok ukurnya, apalagi apabila diingat pada klausul oleh IAP (2017), bahwa Semarang merupakan salah satu kota yang memiliki index kota layak huni tinggi. Semoga kota Semarang bertumbuh berkembang sesuai dengan basis kemampuan yang ada.

SURAT TUGAS

No. : 0281.A/K.6/FAD/VII/2018

Dekan Fakultas Arsitektur dan Desain Universitas Katolik Soegijapranata Semarang,
memberikan tugas kepada :


Nama : Dr. Ir. VG. Sri Rejeki, MT.
Status : Dosen Fakultas Arsitektur dan Desain Unika Soegijapranata
Tugas : Menulis Artikel di koran Suara Merdeka : Hunian Bertingkat,
Kebutuhan atau Tren? , 29 Juli 2018
Penyelenggara : Harian Koran Suara Merdeka
Semarang
Tempat : Semarang
Waktu : Minggu, 29 Juli 2018
Lain-lain : Harap melaksanakan tugas dengan penuh rasa tanggung jawab
dan memberikan laporan setelah tugas selesai

Demikian Surat Tugas ini untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya, dan
setelah selesai melaksanakan tugas tersebut, mohon memberikan laporan.

Semarang, 27 Juli 2018

Dekan




Dra. B. Tyas Susanti, MA, Ph.D
NIDN 0626076501