

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota Semarang adalah ibu kota Provinsi Jawa Tengah di Indonesia sekaligus kota metropolitan terbesar kelima di Indonesia setelah Jakarta, Surabaya, Medan dan Bandung. Sebagai salah satu kota paling maju di pulau Jawa, Semarang memiliki populasi lebih dari 1,7 juta dan populasi siang hari dapat mencapai hingga 2 juta orang. Wilayah metropolitan besar Semarang merupakan bagian dari wilayah metropolitan Kedungspur (Kendal, Demak, Angaran, Kabupaten Semarang). Semarang, Kota Salatiga, Kota Semarang dan Burwudadi, Kabupaten Grobojan) berpenduduk 7,3 juta jiwa, serta menjadi wilayah metropolitan terpadat keempat di pulau Jawa, setelah wilayah Jawa Raya. Jakarta (Jakarta), Gerbangkertosusilo (Surabaya), dan Bandung Raya. Dalam beberapa tahun terakhir, perkembangan penting di Semarang juga ditandai dengan munculnya banyak gedung pencakar langit yang tersebar di seluruh kota. Perkembangan kawasan ini menunjukkan peran strategis kota Semarang dalam perekonomian nasional.

Salah satu aspek yang menjadi acuan pembangunan suatu daerah adalah pertumbuhan ekonomi. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik Semarang (2018), tingkat pertumbuhan ekonomi (LPE) kota Semarang pada tahun 2018 mencapai 6,52%. Kemudian naik 5,21% pada 2019 menjadi 6,86%. Jika dilihat dari perbedaan ukuran antara Kota Semarang dan DKI Jakarta, Kota Semarang mampu melampaui laju pertumbuhan ekonomi DKI Jakarta yang merupakan ibu kota negara Indonesia. Hal ini menunjukkan bahwa pembangunan yang dilakukan semakin berhasil dan memicu semangat ekonomi, serta menjadikan Kota Semarang memiliki potensi untuk mengembangkan bisnis dengan sangat cepat.

Tingginya aktivitas yang terjadi berbanding lurus dengan peningkatan jumlah tenaga kerja di Kota Semarang. Akan tetapi, jumlah fasilitas perumahan yang ada dibandingkan dengan pertumbuhan penduduk kota Semarang tahun 2018 hingga 2019 sebesar 0,37% oleh Dispendukcapil di kota Semarang yang didominasi oleh penduduk muda. Usia manfaat (15-64 tahun) mendominasi penduduk Kota

Semarang, mencapai 1,9 juta jiwa atau sekitar 73% dari total penduduk. Sedangkan penduduk tidak produktif (usia tidak produktif + usia tidak produktif) hanya 497 ribu jiwa atau sekitar 18%. Hal ini dibuktikan dengan banyaknya pekerja di Semarang yang tinggal jauh dari pusat kota. Sejalan dengan itu, permintaan akan tempat tinggal pun meningkat drastis. Berbagai bentuk perumahan yang tersedia harus dapat memenuhi kebutuhan tersebut.

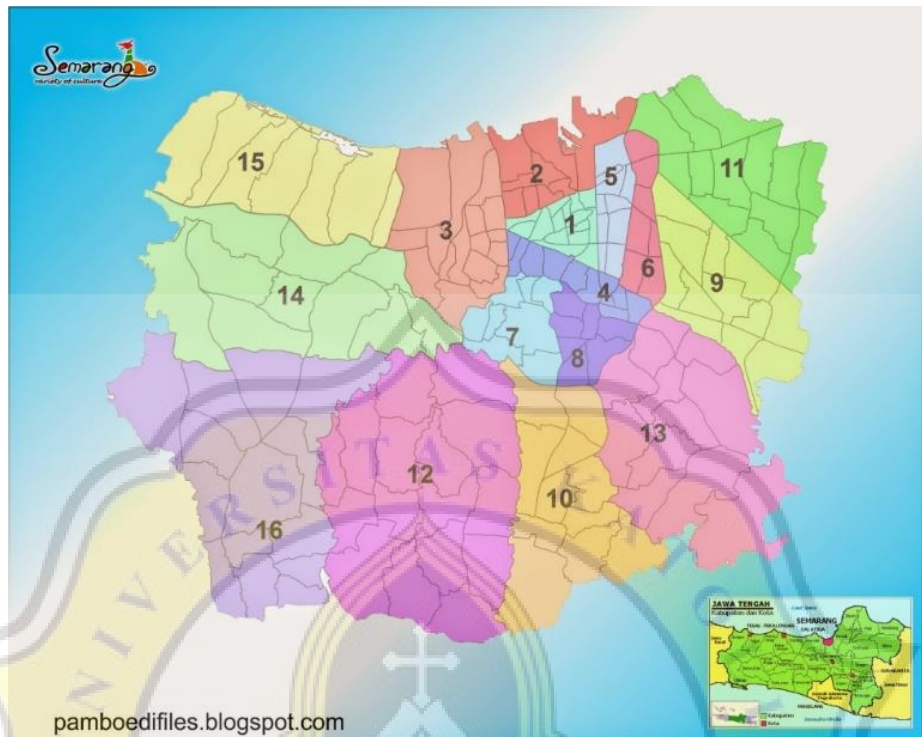
Salah satu isu yang diangkat dalam LTP ini adalah potensi pariwisata kota Semarang yang berkembang pesat, ditandai dengan kedatangan 5,7 juta wisatawan ke kota Semarang, meningkat 2 juta pada tahun 2019 sebagaimana ditegaskan oleh Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kota Semarang Indriyasari. Pertumbuhan pariwisata dan daya tarik kawasan wisata sekunder tersebut dapat dilihat pada daftar 10 besar destinasi lokal yang paling sering dicari via Google. Semarang berhasil menarik perhatian dengan menempati urutan ketujuh sebagai daerah yang paling dicari oleh wisatawan lokal, setelah Jakarta, Bandung, Yogyakarta, Badung dan Surabaya yang sudah terkenal sebagai tujuan wisata. Konon banyaknya pencarian daerah tersebut mencerminkan besarnya minat wisatawan untuk berkunjung.

Hal ini tentu menarik, mengingat banyak daerah yang merespon dengan cepat tujuan pemerintah pusat melalui Kementerian Pariwisata untuk menjadikan sektor pariwisata sebagai sumber devisa terbesar bagi Indonesia di tahun 2019. Salah satu daerah tersebut adalah Semarang yang terus berkembang. mencoba mengubah citranya dari kota industri menjadi kota komersial dan layanan yang berfokus pada sektor pariwisata. Kota yang dipimpin oleh Hendar Prihadi sebagai walikota ini berhasil menarik perhatian wisatawan baik nasional maupun internasional.

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa kota Semarang membutuhkan fasilitas untuk memenuhi beberapa kebutuhan tersebut, salah satunya adalah pembangunan fasilitas menara hunian

Menara hunian adalah wadah yang memaksimalkan efisiensi dengan menggabungkan dua atau lebih fungsi konstruksi menjadi satu. Konsep yang dihadirkan oleh proyek ini adalah "one stop living", di mana pengguna dapat melakukan segala aktivitas, mulai dari tidur, bekerja dan berbelanja hingga hiburan di satu tempat. Perancangan tower hunian ini mengutamakan kenyamanan

pengunjung, karena setiap kebutuhan dipenuhi oleh ruang-ruang yang memiliki privasi tersendiri bagi penggunanya, terutama untuk fungsi hunian.



Gambar 1.1 Peta Kecamatan Semarang

Sumber: pamboedifiles.blogspot.com

Oleh karena itu, untuk mengatasi tingginya permintaan perumahan di kawasan ini, diperlukan bangunan dengan fungsi hunian yang berorientasi vertikal. Perumahan vertikal seperti apartemen merupakan solusi terbaik untuk pusat kota dengan kepadatan penduduk yang tinggi dan harga tanah yang relatif tinggi. Hunian vertikal lainnya seperti hotel dan apartemen hotel juga menjadi solusi terbaik untuk menjawab potensi wisata Semarang. Khusus untuk unit kondominium, dapat diperlakukan sebagai apartemen yang berdekatan dengan fungsi hotel, di mana penerima dapat menyewa unit kondotel. Selain itu, keberadaan hunian vertikal secara tidak langsung mengarah pada kebutuhan lain seperti kawasan perbelanjaan. “One Stop Living” merupakan solusi hunian terbaik bagi warga di wilayah Semarang Utara atau Kecamatan Jainsari dan berguna sebagai perumahan untuk pengembangan kawasan. Pendekatan desain yang diterapkan adalah bangunan komersial dengan konsep **“neo-vernacular and modernitas”** guna mewujudkan bangunan yang mampu tampil sebagai landmark kawasan sekitarnya. Dasar pemilihan konsep ini adalah keinginan untuk menciptakan sebuah bangunan yang unik untuk kawasan sekitarnya dengan memahami kenyamanan pengguna.

1.2 Pernyataan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

- 1) Bagaimana mewujudkan proyek bangunan yang kontekstual dengan struktur struktur di lingkungan setempat?
- 2) Bagaimana cara merancang bangunan bertingkat di kawasan tanah lunak dan kawasan tanah pesisir?
- 3) Bagaimana menciptakan estetika Neo – Vernakular yang sejalan dengan konsep Modernisme yang memfokuskan fungsi dari Vernakularitas sendiri?

1.3 Tujuan

Adapun tujuan dan sasaran perancangan menara hunian ini yaitu sebagai berikut:

- 1) Merencanakan fasilitas yang dibutuhkan untuk menunjang fungsi masing – masing hunian.
- 2) Merancang bangunan dengan kebutuhan dan luasan yang sesuai.
- 3) Merancang dan merencanakan penataan ruang untuk apartemen, hotel, dan kondotel yang efisien.
- 4) Merancang bangunan sebagai tempat untuk mawadahi kebutuhan hunian, serta dapat menunjang kebutuhan leisure pengguna.
- 5) Merancang bangunan yang fungsional, modern, dan kontekstual terhadap lingkungan sekitar.
- 6) Merancang dan merencanakan penataan ruang yang efisien dan saleable maupun leasable.
- 7) Merancang dan merencanakan entrance bangunan ini agar tidak saling mengganggu antar aksesibilitas hunian yang privat dengan penunjang bangunan yang bersifat public.

1.4 Manfaat

Adapun manfaat perancangan menara hunian ini yaitu sebagai berikut:

- 1) Memberi bangunan komersial berhubungan dengan perkembangan Kota Semarang.
- 2) Menciptakan landmark bagi wilayah sekitar.
- 3) Sebagai investasi dan asset pariwisata Kota Semarang.

1.5 Orisinalitas

Tabel 1.1 Bukti Orisinalitas

Judul Proyek	Tema / Topik	Nama Penulis - Institusi
Apartemen di Kota Malang	Hi-Tech Arsitektur	Nurman Pratama K.A. – Institut Teknologi Nasional Malang
Perencanaan Mix-Use Building Mall dan Apartemen dengan Pendekatan Arsitektur Tropis di Kota Malang	Tropical, Islamic	Armila Mazidatur Rosyidah - Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang
Apartemen Polonia	Green Architecture	Rajaian Edwin F. Sinambela – Universitas Sumatera Utara Medan
Bangunan Low Rise Apartment dan Pembuatan Area Nature Park dengan Pendekatan <i>Rainwater Harvesting</i> di D.I. Yogyakarta	<i>Rainwater Harvest</i>	Dhanni Novianto – Universitas Atma Jaya Yogyakarta
Menara Hunian di Kota Searang	<i>Neo – Vernakular, Modern</i>	Deva Rafael Suparman – UNIKA Soegijapranata Semarang