

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota Semarang merupakan Ibukota Provinsi Jawa Tengah yang berkembang menjadi salah satu kota metropolis di Indonesia, karena perekonomian global dan perdagangan sudah berjalan. Pertumbuhan kemampuan ekonomi masyarakat Semarang selaras dengan pertumbuhan pembangunan fasilitas publik dalam kota. Kota Semarang memiliki daya potensial sebagai pusat bisnis, dimana bertambahnya aktivitas dan skala usaha yang membutuhkan sarana pendukung yaitu sarana perkantoran yang merupakan pusat pengambilan keputusan, kebijakan bisnis. Hal ini mengakibatkan perkembangan laju pertumbuhan penduduk di Kota Semarang semakin meningkat dan berakibat kepadatan penduduk serta kebutuhan masyarakat yang bertambah. Pembangunan tata ruang dan kualitas lingkungan hidup untuk mewujudkan perlindungan fungsi ruang dan mencegah serta menanggulangi dampak negatif terhadap lingkungan, mewujudkan ruang kota yang berkualitas. Pembangunan tata ruang dan kualitas lingkungan hidup mencakup ketersediaan produk hukum pengaturan tata ruang (RTRW, RDTRK, zonasi) yang dapat dijadikan acuan dalam membangun ruang kota, peningkatan kualitas kelembagaan, sumber daya manusia, dan tata laksana dengan mempertimbangkan keseimbangan antara kebutuhan ruang dan daya dukung lingkungan. Isu Strategis Peningkatan Tata Ruang dan Kualitas Lingkungan Hidup akan dijawab melalui Misi III RPJMD Kota Semarang Tahun 2016-2021 yaitu Mewujudkan Kota Metropolitan yang dinamis dan berwawasan lingkungan. Tujuan yang ingin dicapai adalah Terwujudnya Pembangunan Kota yang Tangguh, Produktif dan Berkelanjutan, dengan sasaran Terwujudnya Tata Ruang yang Berdaya Guna serta Terwujudnya Lingkungan Hidup yang Berkualitas (RPJMD Kota Semarang, 2016-2021).

Adanya fenomena keterbatasan lahan juga menjadi tuntutan dari kehidupan masyarakat urban, untuk menghargai efisiensi, efektivitas dan fleksibel dalam setiap aspek kehidupannya. Hal ini juga merespon urgensi terkait keterbatasan lahan, serta untuk mengimbangi laju kepadatan penduduk tersebut, maka direspon dengan perancangan hunian vertikal berada di sebuah kawasan yang memiliki kepadatan

penduduk tinggi dan mobilitas massa yang cukup sering. Hunian vertikal yang dapat menunjang lingkungan sekitar perkotaan yaitu apartemen, karena dapat memenuhi berbagai fasilitas kebutuhan yang terdapat di dalam bangunan tersebut, yang ditujukan untuk masyarakat menengah keatas. Kawasan industri terbesar di Asia Tenggara ini merupakan Kawasan yang bertumbuh bagi bisnis properti, termasuk produk apartemen.

Kota Semarang untuk di daerah perkotaan, hunian vertikal sudah mulai berkembang, di imbangi juga pertumbuhan bisnis, untuk mengimbangi kebutuhan hunian dan bisnis yang praktis yaitu dengan menggabungkan dua konsep bekerja dan tempat tinggal menjadi satu bangunan.

Menanggapi hal perekonomian Kota Semarang dengan adanya pebisnis muda dan *start-up company* yang membutuhkan konsep praktis, kompak dan dinamis maka, perancangan hunian vertikal dengan fungsi ganda yaitu hunian pada apartemen dan fungsi komersil yaitu kantor yang mengadaptasi konsep dari Apartemen SOHO. Yang setiap unitnya menggabungkan dua fungsi yang berbeda yaitu hunian dan komersil(kantor) , maka disebut sebagai SOHO (*Small Office Home Office*) yang menjadi properti fleksibel. Dalam penerapannya, disetiap unit terdapat dua lantai dengan ketinggian ceiling 4 – 7 meter, dimana lantai 1 sebagai kantor dan lantai 2 dengan tipe *loft/mezzanine* yang digunakan sebagai hunian. Pada umumnya apartemen dengan konsep SOHO ini terdapat tiga jenis penggunaan dalam unitnya yaitu untuk sepenuhnya hunian, hunian dan kantor dan sepenuhnya kantor.

Konsep ini cocok dengan orang yang ingin bekerja independent. Gaya hidup pengusaha berusia muda/*entrepreneur*, dimana penghuni dapat mengendalikan semua pekerjaan profesional dari rumah, sehingga sangat efektif, efisien dalam menghemat biaya produksi, transportasi, komunikasi.

Melatarbelakangi permasalahan minimnya lahan terbuka hijau dipertanian yang dapat mempengaruhi tingkat produktivitas serta psikologi. Masyarakat di perkotaan cenderung menghabiskan sebagian besar aktivitasnya di dalam ruangan, sehingga adanya tekanan pekerjaan, gaya hidup yang tidak sehat, maka arsitektur sebagai ruang gerak aktivitas manusia yang berperan dalam peningkatan produktivitas dari segi ruang kerja dalam tata letak untuk kenyamanan pengguna dengan menerapkan prinsip *biophilic*.

1.2 Pernyataan Masalah

1. Bagaimana merancang tata ruang untuk mewadahi kegiatan hunian dan bekerja di hunian vertikal dengan fungsi ganda yaitu kantor dengan konsep SOHO?
2. Bagaimana prinsip penerapan *biophilic* dapat di terapkan di hunian vertikal fungsi ganda di Kota Semarang?

1.3 Tujuan

Berdasarkan pernyataan masalah tersebut terdapat tujuan yaitu:

1. Dapat merancang tata ruang yang mewadahi dua fungsi yang berbeda didalam satu bangunan yang sama
2. Menerapkan prinsip *biophilic* desain yang dapat memberikan dampak positif terhadap psikologis maupun meningkatkan produktivitas pengguna
3. Menjadi sasaran pengguna di daerah perkotaan yang menyukai fleksibilitas waktu dalam berkegiatan di tengah tengah mobilitas yang tinggi.

1.4 Orisinalitas

Berikut merupakan proyek yang memiliki kemiripan judul terhadap judul Proyek Akhir Arsitektur “Hunian Vertikal Dengan Fungsi Ganda di Kota Semarang”,

Tabel 1 Keaslian Penulisan

No	Judul Proyek	Topik / pendekatan yang diangkat	Nama Penulis
1	Apartemen dan kantor sewa di Kota Semarang	Arsitektur Hijau	M. Christina
2	Apartemen dengan Pendekatan Desain Biophilic di Kota Semarang	Desain <i>Biophilic</i>	Hanna Sofia N
3	Perancangan <i>Small Office Home Office</i> (SOHO) di Kota Tangerang	Urbanisasi	Dini Nur Erdiyani
4	Apartemen SOHO di Kota Semarang	Arsitektur Modern	Gracia Stefani Hansen

5	Penerapan Prinsip <i>Biophilic Design</i> Pada Perancangan Apartemen Soho Di Kota Pekanbaru	Prinsip <i>Biophilic Design</i>	MF Kaffah
6	Apartemen SOHO Biofilik sebagai respon Pola Bekerja Era Bonus Demografi	respon Pola Bekerja Era Bonus Demografi	Sholikhah, Laily
7	Hunian Vertikal dengan Fungsi Ganda di Kota Semarang	Arsitektur <i>Biophilic</i>	Yovita Febriana Sudarsono

Berdasarkan proyek yang ada yang membedakan dengan proyek saya yaitu menggabungkan dua fungsi yang berbeda dalam satu bangunan. Hunian dan komersil serta adanya penunjang dalam satu bangunan yang sama memudahkan pengguna memenuhi kebutuhannya. Pada penggunaan unit pada hunian vertikal ini dengan menggunakan konsep ganda yaitu hunian dan kantor yang menjadi satu kesatuan dalam setiap unitnya, dengan menerapkan arsitektur biophilic mampu merespon kebutuhan pengguna dalam segi tata ruang maupun untuk mempengaruhi psikologis pengguna dalam bangunan di wilayah perkotaan Kota Semarang yang dapat merespon alam sekitar dalam ruang terbuka hijau dan bangunan ramah lingkungan.