

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Sebagai pusat pemerintahan Provinsi Nusa Tenggara Timur, Kota Kupang sedang mengalami perkembangan pesat, yang memberikan dampak terhadap berbagai aspek kehidupan kota meningkatnya kebutuhan hunian. Namun, dalam pembangunan yang sedang berlangsung, sering kali karakteristik dari iklim tropis ini sendiri seperti suhu udara yang tinggi, kelembaban tinggi, serta intensitas sinar matahari yang kuat, kurang diperhatikan. Sementara itu jumlah penduduk terus bertambah, tetapi luas lahan masih terbatas. Kondisi tersebut mendorong meningkatnya permintaan terhadap hunian, sedangkan ketersediaan ruang semakin berkurang. Akibatnya, harga tanah terus melonjak.

Keterbatasan lahan di pusat kota serta tingginya harga tanah mendorong pengembangan hunian vertikal sebagai solusi alternatif selain itu juga apartemen dapat menjadi sarana investasi dan rumah tinggal kedua dan ketiga. Di Kota Kupang, pembangunan apartemen menjadi opsi yang semakin relevan, mengingat apartemen menawarkan lokasi yang strategis, fasilitas lengkap, sistem keamanan yang terjamin, serta kemudahan dalam pemeliharaan yang dikelola oleh manajemen apartemen. Kota Kupang memiliki jumlah penduduk sebesar 468.632 jiwa berdasarkan data BPS tahun 2023, perlu mempertimbangkan apartemen sebagai solusi hunian.

Menurut proyeksi penduduk tahun 2023, jumlah Jumlah penduduk di Kota Kupang terdiri atas 234.963 laki-laki dan 231.669 perempuan. Rasio jenis kelaminnya adalah 101, yang berarti terdapat 101 laki-laki untuk setiap 100 perempuan. Sementara itu, tingkat kepadatan penduduk di wilayah ini mencapai 2.558,52 jiwa per kilometer persegi. Meskipun demikian, pembangunan gedung di Kota Kupang sering kali tidak memperhitungkan kondisi iklim tropis yang meliputi suhu tinggi, kelembaban, intensitas sinar

matahari, curah hujan yang tidak menentu, serta kecepatan angin yang bervariasi sepanjang tahun.

Apartemen merupakan bangunan bertingkat yang di dalamnya terdapat sejumlah unit hunian yang dirancang untuk ditempati secara terpisah oleh beberapa individu atau keluarga. terpisah dan dilengkapi dengan berbagai fasilitas, mulai dari satu kamar kecil hingga beberapa kamar. Menurut Harris (1975), Apartemen merupakan satuan ruang atau gabungan beberapa ruang yang dirancang lengkap dengan fasilitas pendukung kebutuhan domestik, dan digunakan sebagai hunian. Penerapan arsitektur tropis dalam pembangunan apartemen di Kota Kupang menjadi sangat penting agar bangunan dapat beradaptasi dengan kondisi iklim setempat. Pendekatan ini dirancang untuk mengoptimalkan sirkulasi udara alami, mengurangi paparan sinar matahari langsung ke dalam ruangan, serta menjaga suhu tetap nyaman.

Pembangunan apartemen di Kota Kupang memiliki potensi besar dalam memenuhi kebutuhan hunian dan mendorong pertumbuhan ekonomi. Arsitektur tropis adalah pendekatan perancangan yang beradaptasi dengan karakteristik iklim tropis. setempat untuk mengatasi berbagai tantangan yang ditimbulkan oleh iklim tropis (Tri Harso Karyo). Pengintegrasian prinsip desain tropis ke dalam rancangan arsitektural di Indonesia sangat relevan karena dapat menciptakan lingkungan hunian yang lebih nyaman, mengurangi konsumsi energi, serta menghasilkan bangunan dengan karakteristik kuat dan nilai estetika tinggi. Dengan demikian, arsitektur tropis bukan hanya memberikan manfaat fungsional, tetapi juga memiliki nilai ekonomi yang signifikan dalam pengembangan hunian di Kota Kupang.

1.2 PERMASALAHAN

1.2.1 Identifikasi Masalah

Berdasarkan paparan sebelumnya, pokok-pokok masalah yang akan diteliti dalam kajian ini dirangkum melalui rumusan berikut:

- Mewujudkan perencanaan apartemen sesuai dengan prinsip arsitektur tropis dengan lebih memperhatikan fungsi, kegunaan dan estetika

- Pemilihan Lokasi yang tepat sesuai dengan peruntukan wilayah kota
- Mewujudkan apartemen dengan Desain bentuk serta tampilan visual bangunan yang dirancang sesuai dengan kebutuhan fungsional sesuai dengan prinsip arsitektur tropis
- Penyediaan fasilitas penunjang yang mendukung adanya apartemen

1.2.2 Rumusan Masalah

Merujuk pada hasil identifikasi permasalahan yang telah dipaparkan sebelumnya, maka pertanyaan penelitian dapat dirumuskan sebagai berikut yang dapat diajukan adalah: *“Bagaimana merancang dan merencanakan apartemen dengan pendekatan arsitektur tropis?”* tropis dengan mengoptimalkan fungsi, kegunaan, Estetika dan keberlanjutan dapat menghasilkan hunian vertical yang nyaman dan bisa menjadi sebuah investasi property atau real estate sesuai dengan prinsip arsitektur tropis itu sendiri.

1.3 TUJUAN DAN SASARAN

1.3.1 Tujuan

Merumuskan pendekatan desain yang berlandaskan prinsip-prinsip arsitektur tropis apartemen di Kota Kupang dengan pendekatan arsitektur tropis dan menghasilkan investasi properti dan real estate.

1.3.2 Sasaran

Terwujudnya sebuah konsep apartemen dengan pendekatan arsitektur tropis yang mampu menciptakan hunian yang nyaman, estetis, serta adaptif terhadap iklim tropis. Desain apartemen ini tidak hanya difokuskan pada pemenuhan fungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga mempertimbangkan nilai estetika, efisiensi energi, dan kualitas lingkungan hunian yang baik. Selain itu, apartemen dirancang agar memiliki daya tarik sebagai investasi jangka panjang yang relevan dan berkelanjutan, khususnya di kawasan padat penduduk yang

membutuhkan solusi hunian vertikal yang layak dan terintegrasi dengan kebutuhan masyarakat.

1.4 RUANG LINGKUP DAN BATASAN

1.4.1 Ruang Lingkup

1. Ruang Lingkup Substansial

Cakupan kajian teori dalam penelitian ini meliputi aspek perencanaan dan perancangan apartemen di Kota Kupang, yang didasarkan pada teori serta prinsip-prinsip arsitektur yang menggunakan pendekatan arsitektur tropis, yang relevan terhadap fungsi serta tata ruang, guna mewujudkan kenyamanan dan keamanan bagi penghuni.

2. Ruang Lingkup Spasial

- Lokasi 1: Lokasi yang menjadi fokus kajian studi berada di Kecamatan Oebobo, Provinsi Nusa Tenggara Timur. Pemilihan area ini didasarkan pada penetapannya sebagai kawasan budidaya yang diarahkan untuk pengembangan hunian, khususnya apartemen. Kawasan tersebut termasuk dalam bagian dari BWK-III, BWK-IV, dan BWK-V, yang mencakup sebagian wilayah Kecamatan Kelapa Lima, Oebobo, Maulafa, serta sebagian Kecamatan Alak.
- Lokasi 2: terletak pada Kawasan BWK II, di dalamnya terdapat Kawasan perdagangan. Mengacu pada Peraturan Daerah Kota Kupang terkait Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), lokasi tapak berada di Jalan Frans Lebu Raya, wilayah Kelurahan Tuak Daun Merah, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang.

1.4.2 Batasan

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dijabarkan sebelumnya, maka batasan masalah dalam penelitian ini difokuskan pada proses perencanaan dan perancangan konsep apartemen kelas menengah yang berlokasi di Kota Kupang dengan penerapan prinsip arsitektur tropis.

1.5 METODE DAN TEKNIK

1.5.1 Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data merupakan suatu teknik atau prosedur yang digunakan untuk memperoleh informasi yang relevan dengan tujuan suatu penelitian atau studi. Dalam proses pengambilan data, terdapat sejumlah instrumen yang dapat digunakan, antara lain kamera, buku, alat tulis, serta alat ukur. Terdapat beragam pendekatan dalam pengumpulan data, yang dapat digunakan secara individual maupun dikombinasikan dengan metode lain untuk memperoleh hasil yang lebih komprehensif. Beberapa metode pengumpulan data yang umum digunakan meliputi observasi, wawancara, dokumentasi, dan studi literatur. sebagai berikut:

1.5.2 Data Primer

1. Wawancara

Wawancara adalah teknik pengumpulan data secara kualitatif yang dilakukan dengan cara berinteraksi langsung antara peneliti dan narasumber. Tujuan dari metode ini adalah untuk menggali informasi secara mendalam. yang lebih mendalam terkait isu atau topik yang menjadi fokus penelitian. Wawancara yang dilakukan oleh peneliti ini yakni wawancara yang disusun dengan baik hingga peneliti mengetahui bahwa informasi serta data apa yang dapat diperoleh dari narasumber.

2. Observasi

Observasi adalah metode pengumpulan data yang dilakukan melalui pengamatan langsung terhadap situasi di lokasi penelitian, dengan tujuan memperoleh informasi yang tepat dan sesuai dengan kondisi nyata. Objek fisik yang diamati meliputi kondisi tapak, topografi, serta karakteristik fisik lingkungan sekitar. Untuk memperkuat informasi yang diperoleh di lapangan, kegiatan ini juga

didukung dengan dokumentasi berupa pengambilan foto dan pengukuran langsung di lokasi.

3. Dokumentasi

Dokumentasi adalah salah satu metode pengumpulan data yang bertujuan untuk memperoleh informasi dalam bentuk tertulis, visual, maupun dokumen lainnya yang memiliki relevansi dengan objek penelitian. Metode ini dimanfaatkan untuk menghimpun data yang selanjutnya akan dianalisis guna mendukung proses kajian dan perancangan dalam penelitian akan dikembangkan.

1.5.3 Data Sekunder

Data sekunder adalah salah satu Pengumpulan data dilakukan melalui studi pustaka, yakni dengan menelusuri dan menganalisis berbagai sumber referensi yang relevan berbagai sumber tertulis guna memperoleh data dan informasi yang mendukung topik penelitian dari jurnal, buku, serta internet yang berhubungan mengenai topik penelitian yang diambil seperti refrensi dari studi literatur, jurnal, buku, laporan dan daring.

1.5.4 Kebutuhan Data dan Teknik Pengumpulan Data

a. Kebutuhan Data Primer

Berikut tabel kebutuhan data primer:

No	Jenis Data	Sumber Data	Metode Pengumpulan Data	Instrument pengambilan Data	Kebutuhan Analisis
1.	Eksisting Lokasi	Lokasi perencanaan	Survey Lokasi perencanaan	• Kamera • Buku • Alat tulis • Alat ukur	• Potensi • Masalah • Kondisi sekitar Lokasi

2.	Data jumlah penduduk di Kota Kupang	BPS dan kantor PU	Survei	• Buku • Alat tulis	Data jumlah penduduk pada Kota Kupang beserta data terkait kebutuhan perumahan di kawasan itu
3.	Kebutuhan perumahan	Kantor PU Kota Kupang	Survei, wawancara	• Buku • Alat tulis	Kebutuhan perumahan di Kota Kupang

Table 1. Kebutuhan Data Primer

b. Kebutuhan data sekunder

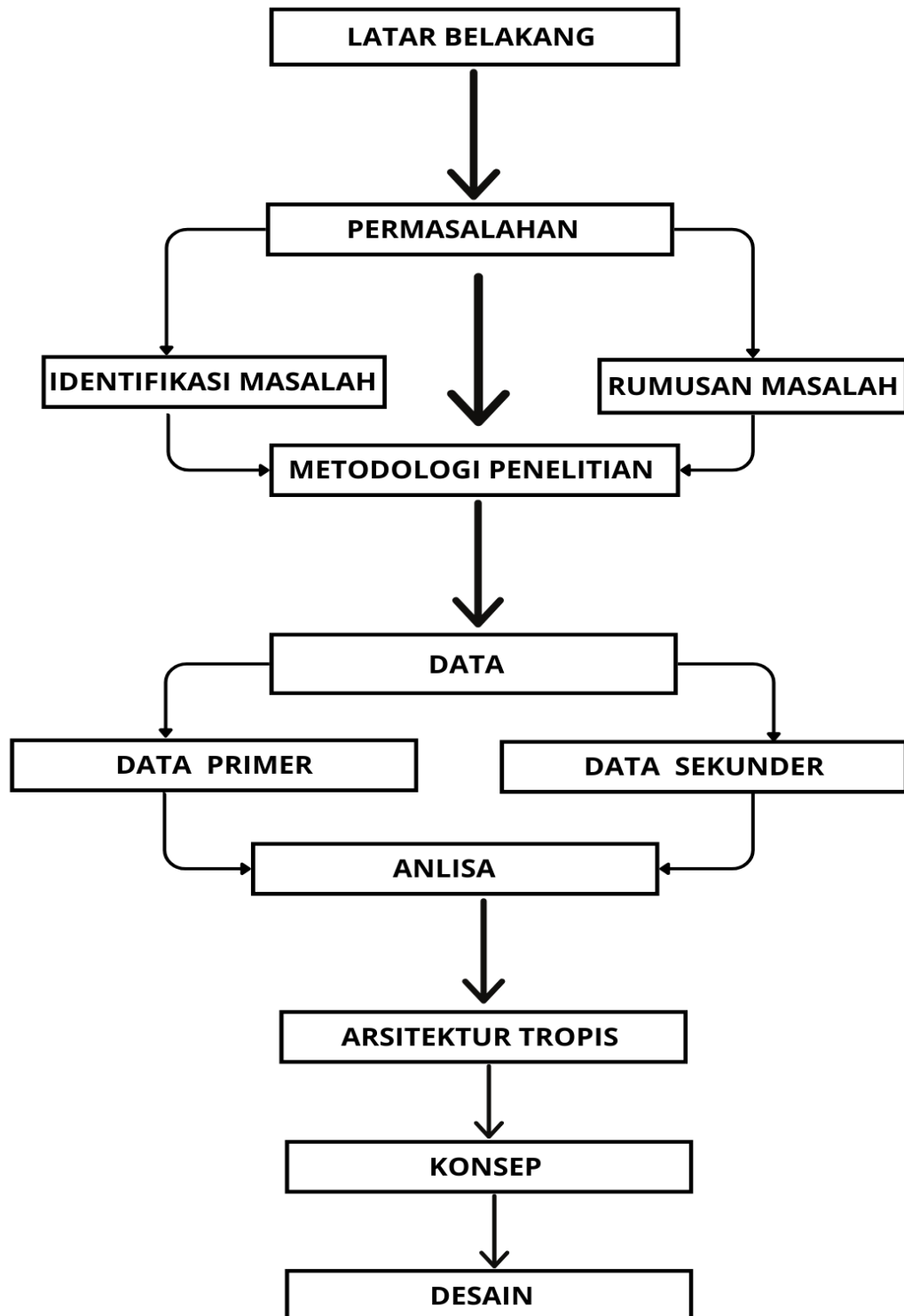
Berikut tabel kebutuhan data sekunder

No	Jenis Data	Sumber Data	Metode Pengumpulan Data	Instrument pengambilan Data	Kebutuhan Analisis
1.	Data statistic	BPS Kota Kupang	Mengambil data pada website BPS Resmi, dan Kota Kupang Dalam Angka	• Kamera • Buku • Alat tulis • Alat ukur	• Potensi • Masalah • Kondisi sekitar Lokasi
2.	Data jumlah penduduk di Kota Kupang	BPS dan kantor PU	Survei	• Buku • Alat tulis	Data jumlah penduduk di Kota Kupang dan data kebutuhan hunian di Kota

					Kupang
3.	Kebutuhan perumahan	Kantor PU Kota Kupang	Survei, wawancara	• Buku • Alat tulis	Kebutuhan perumahan di Kota Kupang
4.	Data metode studi	Jurnal, artikel, thesis, dan buku	Pengumpulan jenis metode studi	Jaringan internet dan komputer	Menentukan metode penerapan studi pada Apartemen

Table 2. Tabel Kebutuhan Data Sekunder

1.6 KERANGKA BERPIKIR



1.7 SISTEMATIKA PENULISAN

Penulisan penelitian ini disusun secara sistematis dan terstruktur, dengan tiap bagian saling berkaitan satu sama lain. Adapun uraian sistematika penulisan pada setiap bab dijelaskan sebagai berikut:

BAB I: Pendahuluan

Bab ini berisi uraian mengenai alasan penyusunan makalah tugas akhir, identifikasi dan rumusan permasalahan, tujuan serta target yang ingin dicapai, manfaat yang diharapkan dari penelitian, serta batasan dan cakupan kajian yang akan dibahas, serta sistematika penulisan. Seluruhnya difokuskan pada kajian dan penerapan prinsip arsitektur tropis dalam perancangan apartemen di Kota Kupang.

BAB II: Tinjauan Pustaka

Bab ini mengulas tentang pemaparan judul tugas akhir beserta kajian teori yang sesuai dan mendukung topik yang dibahas, khususnya yang berkaitan dengan pendekatan arsitektur tropis sebagai dasar konseptual dalam proses perancangan.

BAB III: Tinjauan Lokasi

Bab ini menyajikan penjabaran mengenai pemilihan tapak serta kondisi fisik dasar sebagai bagian dari kajian konseptual perancangan apartemen di Kota Kupang. Penjelasan ini menjadi landasan dalam penerapan prinsip-prinsip arsitektur tropis yang akan digunakan dalam proses perancangan.

BAB IV: Analisa

Bab ini memaparkan berbagai jenis analisis yang digunakan sebagai dasar perancangan apartemen di Kota Kupang, mencakup aspek kontekstual, fungsional, serta penerapan prinsip arsitektur tropis dalam merespons kondisi lingkungan tapak.

BAB V: Konsep

Pada pembahasan dalam bab ini difokuskan pada konsep yang digunakan setelah Analisa pada bab VI sebelumnya.