

BAB I

PENDAHULUAN.

1.1 Latar Belakang.

Kota Kupang secara administratif adalah sebagai ibukota provinsi Nusa Tenggara Timur, dan juga sebagai pusat pengembangan wilayah, pusat pelayanan dan merupakan kota besar di NTT. Arus migrasi dan urbanisasi merupakan suatu kenyataan yang tidak dapat dibendung selama dalam persepsi manusia, kota dikesankan lebih banyak mengandung hal positif ketimbang negatif, maka arus urbanisasi tidak dapat dicegah karena adanya persepsi bahwa kota-kota besar merupakan jantung kehidupan yang menjanjikan sarana dan kebebasan serta area untuk mengembangkan kemampuan-kemampuan individu. Persepsi ini berkembang karena pada kenyataannya kota-kota besar adalah pusat aktivitas seperti perdagangan, industri, pendidikan, pariwisata dan kebudayaan.

Pembangunan hunian secara vertikal ini yang disebut atau apartemen. Di masa yang akan datang, cepat atau lambat, apartemen akan menempati posisi strategis dalam konteks hunian. Hanya beberapa kalangan tertentu saja yang dapat membangun rumah besar di tengah kota. Penduduk kota-kota besar di Indonesia, terutama Kota Kupang yang penduduknya berjumlah 442.758 jiwa (*BPS Kota Kupang, 2023*), perlu mulai mempertimbangkan bahwa tinggal di apartemen adalah hal yang tidak dapat dihindari. Terkait dengan kepemilikan lahan dan bangunan tempat tinggal yang dibangun langsung secara swadaya oleh masyarakat Kota Kupang, sebagian besar merupakan milik sendiri (66,67%). Selebihnya, merupakan warisan dari orang tua (22,52%), dan persentase hak kepemilikan berupa kontrak / sewa atau perumahan yang di sewa ini yakni sebesar 10,81 % atau berjumlah 47.862 jiwa yang tinggal di perumahan atau kontrak / sewa di Kota Kupang . Persentase ini sangat jauh dengan wilayah lainnya yang hanya berkisar antara 1-10 % (*Profil Perumahan dan Permukiman Kota Kupang, 2020*).

Penghasilan masyarakat di Kota Kupang didominasi oleh penghuni dengan penghasilan diatas UMR (Upah Minimum Regional) hingga 34,8% dan penghasilan antara (menengah) sebanyak 28,1%. Keadaan ini menunjukkan bahwa perumahan masih menjadi 2 pilihan masyarakat Kota Kupang untuk

membangun rumahnya, tidak hanya yang berpenghasilan rendah juga yang telah berpenghasilan cukup tinggi. (*Profil perumahan dan permukiman kota kupang, 2020*)

Apalagi semakin banyaknya pembangunan di kota kupang yang pada akhirnya mengacu pada perencanaan dan perancangan apartemen dengan konsep konsep pembangunan kearah vertikal baik untuk fungsi perdagangan, maupun rumah sewa yang lebih dikenal dengan sebutan *apartemen* dengan memiliki fasilitas yaitu *apartemen* yang dikaitkan dengan pendekatan arsitektur modern dan juga diartikan dengan bentuk bangunan yang sederhana,bersih,dan elegan, serta didesain untuk kebutuhan fungsional dan estetika masa kini berada di Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur . Hal ini menimbulkan gaya hidup masyarakat yang cenderung dengan penghasilan yang ada ini dengan menginginkan kepraktisan di kota besar yang padat aktivitas.

Penduduk Kota Kupang merupakan masyarakat modern yang menuntut mobilitas dengan gaya hidup yang nyaman, memberi keamanan dan kemudahan dalam menjalankan aktifitas, memerlukan sentra aktifitas yang bisa menghubungkan kebutuhan bekerja, tempat tinggal, Oleh karena itu perancangan apartemen sebagai hunian di Kota kupang merupakan pilihan yang tepat. Selain sebagai hunian, apartemen merupakan properti yang menguntungkan jika digunakan sebagai investasi. Hal ini dikarenakan adanya fasilitas apartemen yang komplit seperti kolam renang, pusat kebugaran, area jogging, dan harga sewa unit apartemen lebih tinggi dari pada rumah.

Apartemen yang dibangun harus menciptakan sebuah hunian yang nyaman serta mampu memenuhi kebutuhan penghuninya. Menurut De Chiara, 2001, standar hunian apartemen adalah memiliki fasilitas: 1. ruang tamu, 2. Dapur, 3.tempat tidur, 4. kamar mandi, dan fasilitas pendukung di dalam bangunan maupun luar bangunan apartemen seperti air conditioner, fasilitas olahraga, atau fasilitas parkir sesuai dengan kebutuhan penghuni.

Dalam perencanaan dan perancangan Apartemen ini, topik pembahasan memiliki fokus pada konsep rancangan yang mempertimbangkan kebutuhan mahasiswa, wisatawan, peneliti, pekerja yang belum menikah dan keluarga kecil sebagai penghuninya.

Oleh karena itu, upaya untuk perancangan apartemen merupakan salah satu upaya untuk menyelesaikan permasalahan tersebut dengan mengintegrasikannya. apartemen ini merupakan bangunan yang menggabungkan beberapa aktifitas dan fungsi yang dirancang secara vertikal. Dengan menggabungkan fungsi hunian sebagai penunjang kebutuhan, ada beberapa keuntungan dengan pendekatan arsitektur Modern yang dapat diambil.

Dari faktor beragam fasilitas yang ditawarkan, pemilihan pembangunan apartemen dapat menjadi pilihan yang tepat sesuai dengan karakter milenial yang menyukai gaya hidup modern yang dimana menggunakan pendekatan arsitektur modern atau terkini dimana membuat kajian konseptual yang dapat mengubah perubahan secara terkini dengan mengolah desain yang akan didesain. penggunaan apartemen modern lebih kemassa mendatang/terkini dimana merancang bangunan dengan mengurangi unsur ornamen bahkan bersih dari ornament serta fungsinya, dimana bentuk desain arsitektur modern yang mengikuti fungsi pada bangunan dengan metode konstruksi yang terkini.

1.2 Identifikasi masalah.

Berdasarkan uraian di atas dapat di temukan masalah penelitian ini sebagai berikut :

1. Kurangnya hunian apartemen yang dapat memenuhi kebutuhan pengguna dan menjadikan kenyamanan sebagai poin utama.
2. Jumlah hunian yang lebih fleksibel dan inovatif dengan fasilitas yang lengkap dan dapat memberi respon yang nyaman bagi penghuni serta mendukung gaya hidup modern sehingga hunian vertikal seperti apartemen dirasa tepat mengingat peluang bisnis properti.
3. Perlunya adanya perancangan bangunan apartemen yang dapat mengoptimalkan tata guna lahan yang efisien di Kota Kupang.

1.3 Rumusan Masalah.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, dapat diuraikan rumusan masalah sebagai berikut:

Bagaimana merencanakan dan merancang sebuah apartemen sebagai sarana tempat tinggal yang dapat memenuhi kebutuhan mahasiswa, wisatawan, keluarga kecil,

pekerja yang belum menikah serta memberikan kenyamanan bagi pengguna di kota kupang dengan penerapan pendekatan arsitektur modern di Kota Kupang ?

1.4 Tujuan dan Saran.

1.4.2 Tujuan

Adapun tujuan yang ingin dicapai yaitu menggali dan mengidentifikasi setiap hal menyangkut dengan konsep perencanaan dan perancangan apartemen di Kota Kupang yaitu :

1. Menghasilkan rancangan apartemen di kota Kupang.
2. Menerapkan pendekatan arsitektur modern pada rancangan apartemen di kota Kupang.
3. Membuat suatu hunian modern yang menyediakan berbagai fasilitas sehingga dapat memenuhi kebutuhan fisik bagi penghuni dan pengunjunnya.

1.4.3 Sasaran

Sasaran yang ingin dicapai yaitu :

Terwujudnya konsep sebuah apartemen yang dapat menjadi sebuah tempat untuk memenuhi kebutuhan hunian modern bagi masyarakat, serta meningkatkan kualitas hunian dan minat masyarakat dalam berbelanja.

1.5 Batasan Studi.

Adapun ruang lingkup permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan proposal ini, yaitu hanya pada lingkup seputar Perencanaan Dan Perancangan apartemen di Kota Kupang. Ruang lingkup yang dibahas yaitu:

- a. Perencanaan ini lebih menekankan kepada potensi yang diperoleh dan kemudian dikaji untuk digunakan sebagai konsep atau gagasan sesuai dengan prinsip ilmu arsitektur dengan pendekatan Arsitektur modern.
- b. Untuk pendekatan ditekankan pada disiplin ilmu arsitektur. Pembahasan dan analisa mencakup pengertian, karakteristik dan prinsip dari apartemen dengan arsitektur modern yang pada akhirnya menyelesaikan konsep perencanaan yang menyelesaikan masalah tentang arsitektur modern seperti pada tujuan.

Batasan dalam perancangan sangat dibutuhkan dalam mempersmpit ruang lingkup perancangan.dengan adanya batasan-batasan ini diharapkan agar perancangan ini menghasilkan *output* yang tepat sesuai dengan kebutuhan.

1.6 Metodologi

1.6.1 Data.

Jenis data yang digunakan sebagai sumber-sumber informasi yang juga akan dijadikan dasar kesimpulan penelitian, dibagi menjadi 2 jenis data yaitu:

1. Data Primer

Data primer merupakan sumber data yang diperoleh melalui pengamatan secara langsung (survey). Data primer ini didapatkan melalui:

c. Observasi

Observasi, yaitu pengamatan secara langsung ke obyek kajian dengan tujuan untuk mendapatkan data – data yang diperlukan berupa foto atau gambar, ukuran site, jenis vegetasi, kondisi topografi, geologi sehingga akan menunjang hasil penelitian dan menunjang analisa site serta kelayakan studi lokasi.

1.6.2 Kebutuhan Data.

a. Data Primer

Tabel 1. Data Primer

NO	Data	Jenis data	Sumber Data	Teknik pengumpulan data	Kebutuhan analisis	Teknik analisis
1	Eksisting lokasi seperti geologi, topografi, vegetasi, utilitas	Data priemer	Survey, dokumentasi, lokasi, wawancara	Observasi, wawancara, dinas Pupr	Analisa ruang terbuka dan tata tepak	Penggunaan material dan elemen tapak sesuai fungsi dalam tapak perencanaan

2	Aktifitas data, jumlah pengunjung	Data primer	Survey, dokumentasi, wawancara	Observasi, wawancara warga sekitar lokasi kelapa lima oesapa	Analisa aktifitas dan kebutuhan fasilitas, hubungan antar bangunan	Perhitungan kapasitas pengunjung, pola hubungan antar bangunan
---	-----------------------------------	-------------	--------------------------------	--	--	--

Kebutuhan Data Sekunder

Sumber : Dari berbagai sumber

b. Data Sekunder.

TABEL 2. DATA SEKUNDER

NO	Data	Jenis data	Sumber data	Teknik pengumpulan	Kebutuhan analisis	Teknik analisis
1	Peta mikro & makro tentang lokasi	Data sekunder	Internet (google earth)	Observasi	Analisa lokasi perencanaan	Penjabaran lokasi perencanaan
2	Literatur mengenai perencanaan & perancangan apartemen	Data sekunder	Internet (E-book)	Studi literatur apartemen	Pengertian, fungsi, Analisa, konsep Arsitektur Modern	Perhitungan luasan ruang dan dan pemilihan material bangunan
3	Literatur mengenai Arsitektur Modern dan prinsipnya	Data sekunder	Perpustakaan Daerah Nusa Tenggara Timur	Studi literatur	Analisa bentuk, tampilan bangunan perencanaan	Proses pemilihan bentuk bangunan, dan penerapan arsitekturnya
4	Data RTRW Kota Kupang	Data sekunder	BAPPEDA Kota Kupang	Memberikan surat permohonan pengambilan data	Analisa tata ruang wilayah Kota Kupang	Perencanaan sesuai dengan peruntukan lahan
5	Aktifitas dan jumlah bangunan apartemen	Data sekunder	Dinas BAPPEDA Kota Kupang	Memberikan surat permohonan pengambilan data	Analisa aktifitas dan kebutuhan fasilitas, hubungan antar bangunan	Perhitungan kapasitas pengunjung, pola hubungan antar bangunan

6	Data administrasi dan geografi Kota Kupang	Data sekunder	BAPPEDA Kota Kupang	Memberikan surat permohonan pengambilan data	Analisa keadaan umum Kota Kupang	Penjabaran gambaran umum tentang Kota Kupang
---	--	---------------	---------------------	--	----------------------------------	--

Kebutuhan Data Sekunder

Sumber : Dari berbagai sumber

1.6.3 Teknik Pengumpulan Data.

Berdasarkan metodologi penelitian, diuraikan beberapa jenis data yakni sebagai berikut :

a. Data primer

- Studi lapangan: secara langsung melakukan survei ke Lokasi di Jl.,CBD BoulevardI,Kec Fatululi,Oebobo,Nusa Tenggara Timur.untuk mengetahui kondisi di lapangan yang sebenarnya secara real dan terperinci seperti :
 - Pengukuran lokasi perencanaan (Luasan lokasi)
 - Batas lokasi perencanaan
 - Kondisi geologi dan topografi
 - Jenis vegetasi
 - Hidrologi
 - Jaringan utilitas
 - Pencapaian
 - Keadan lingkungan non-fisik serta lokasi
 - Kondisi arsitektur sekitar lokasi perencanaan
 - Potensi alam
 - Peruntukan lahan berdasarkan RTRK/RTRW
- Studi literatur obyek sejenis: melakukan studi literatur untuk mempelajari dan mengetahui obyek-obyek sejenis guna dijadikan bahan pembanding seperti:
 - Standarisasi ruang
 - Organisasi ruang
 - Fasilitas yang tersedia
 - Sirkulasi
 - Perancangan ruang dalam dan ruang luar
 - Jumlah pengguna fasilitas

- Wawancara (tidak terukur): melakukan proses wawancara dengan warga setempat dan konsultasi dengan beberapa pihak (responden) yang berkompeten secara bebas (tidak melakukan wawancara dengan menggunakan pedoman wawancara yang tersistematis), baik instansi pemerintah seperti Dinas Pariwisata, dengan masyarakat sekitar untuk mendapatkan berbagai masukan serta data-data yang diperlukan dalam perencanaan seperti :
 - Presentase jumlah bangunan pariwisata
 - Analisa kebutuhan ruang
 - Analisis fasilitas penunjang yang dibutuhkan
- Foto dan sketsa: melakukan pengambilan foto yang bertujuan untuk mendapatkan gambaran data-data dan menjadikan sebuah dokumentasi. Pengambilan gambar dilakukan yaitu: lokasi perencanaan, situasi daerah sekitar, vegetasi, potensi serta hal-hal lain yang berhubungan dengan perencanaan.
- Pengukuran : melakukan proses pengukuran dengan menggunakan google earth dan beberapa alat ukur lainnya seperti meter roll guna mendapatkan luasan yang lebih spesifik dalam obyek kajian studi.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang didapat tidak secara langsung pada saat di lokasi (data penunjang) yang didapat dari Dinas PUPR dan instansi terkait lainnya. Dengan kata lain data sekunder berupa literatur (*library search*), yang merupakan data hasil penelitian kepustakaan yang mendapatkan landasan teori yang relevan dengan kenyataan di lapangan dan topik perencanaan. Data sekunder terdiri dari:

- Data Terkait bangunan Apartemen
- Data peruntukan lahan berdasarkan RTRK/RTRW
- Data kondisi administratif dan letak geografis Kota Kupang
- Study literatur dari buku-buku tentang bangunan pariwisata serta buku-buku yang berkaitan dengan Arsitektur Modern

1.6.4 Teknik Analisis data.

a. Kualitatif.

Pada data ini kualitatif ini bersifat data yang tidak terukur sehingga data dari sumbernya bisa sangat beragam, data ini lebih ditekankan pada kenyamanan dan rasa terhadap obyek perencanaan seperti:

- Penghadiran fasilitas.

Data yang dibutuhkan berupa data jumlah penaganan terkait Christian Center.

- Tampilan eksterior dan interior

Data yang dibutuhkan berupa data keadaan bangunan sekitar dan literatur mengenai Arsitektur Modern dan prinsip-prinsipnya.

b . Kuantitatif.

Pada data ini kuantitatif ini bersifat data yang terukur sehingga data ini berupa:

- Penzoningan

Data yang di butuhkan berupa data peta mikro & makro tentang lokasi, existing topografi, hidrologi dan geologi.

- Besaran ruang masing-masing bangunan

Data yang dibutuhkan berupa data jumlah Pemasukan data pariwisata, data literatur mengenai Arsitektur Modern dan prinsip-prinsipnya.

- Konsep Arsitektur Modern terhadap masing-masing bangunan

Data yang dibutuhkan berupa data literatur mengenai Arsitektur Modern dan prinsip-prinsipnya.

- Sirkulasi antar bangunan

Data yang di butuhkan berupa data jumlah bangunan Apartemen.

- Struktur dan utilitas Data yang dibutuhkan berupa data existing topografi, geologi dan hidrologi.

1.7 Sistematika penulisan.

Untuk mendapatkan pemahaman yang lebih jelas terhadap topik bahasan, maka sistematika pembahasan terbagi atas :

BAB I PENDAHULUAN

Berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, ruang lingkup pembahasan, metodologi penelitian serta sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA.

Berisi pembahasan tentang landasan teori, pemahaman judul, pemahaman teori, serta pemahaman tema.

BAB III TINJAUAN LOKASI

Berisi tentang gambaran umum obyek perencanaan melalui kondisi eksisting, iklim, topografi, vegetasi dan Arsitektur modern.

BAB IV ANALISA.

Berisi tentang lokasi desain, tapak, aktivitas, sirkulasi, analisa ruang, bentuk dan tampilan serta alternative yang digunakan dalam perencanaan dan perancangan.

BAB V KONSEP

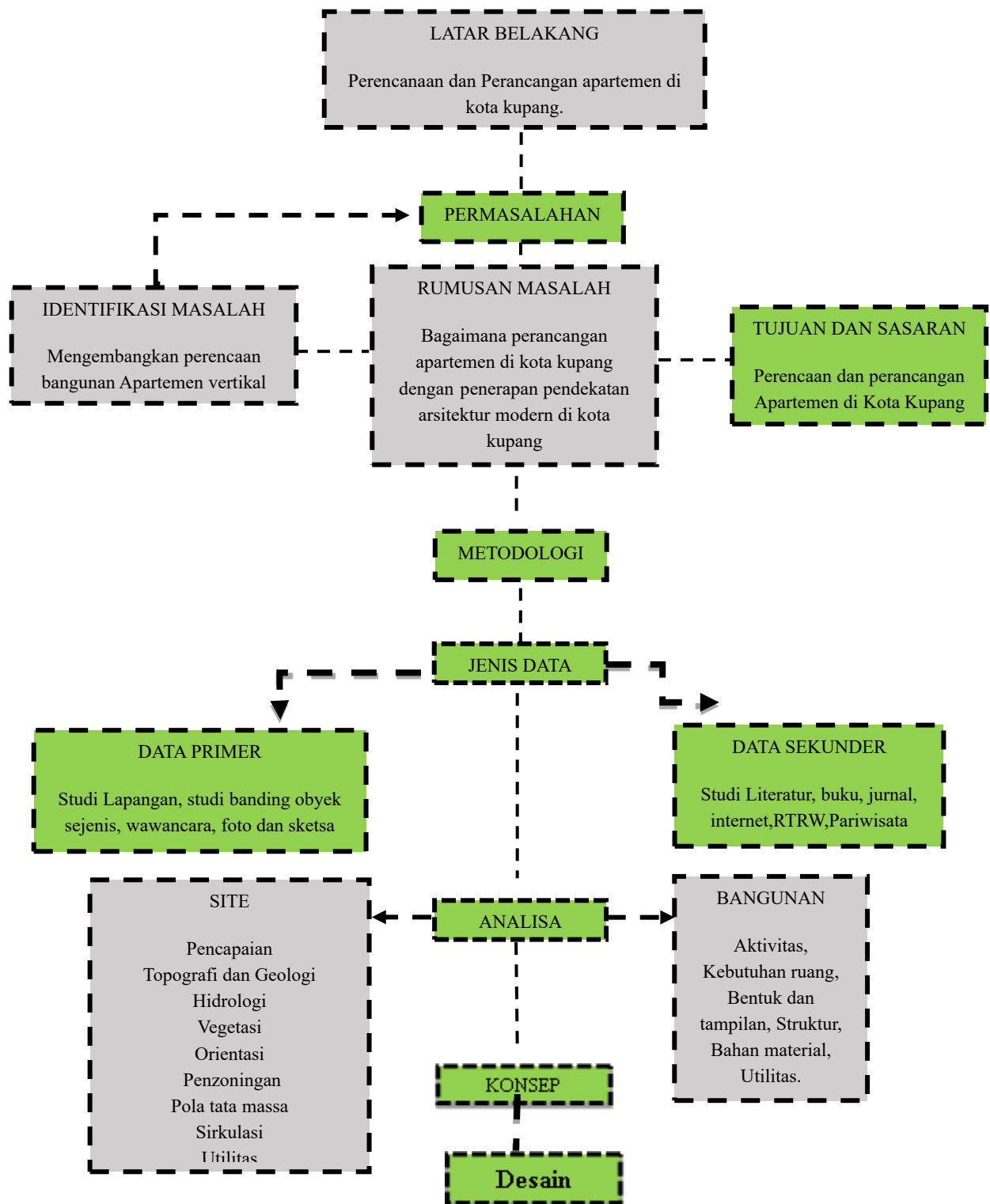
Berisi tentang konsep dasar perancangan, tapak. Aktivitas, sirkulasi, bentuk dan tampilan. Struktur, utilitas yang menjawab permasalahan disain serta mentransformasikannya ke dalam bentuk perancangan dan perancangan dengan pendekatan arsitektur modern

1.7 Pendekatan Dan Metodologi

a. Pendekatan perancangan.

Pendekatan yang digunakan adalah perencanaan dan perancangan apartemen di kota kupang dengan pendekatan arsitektur modern

b. Metode perancangan



Bagan 1 Skema Kerangka Kerja

Sumber : Olahan penulis, 2024.