

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.

Manusia terus bertambah, tetapi lahan tidak pernah bertambah. Manusia terus membutuhkan tempat hunian, tetapi ruang makin sempit, Ini membuat harga tanah terus meroket. Keterbatasan lahan yang tersedia untuk menampung kebutuhan hunian di daerah pusat kota, dan semakin mahalnya harga tanah memberikan alternatif untuk membangun sarana secara vertikal. Pembangunan hunian secara vertikal ini yang disebut rumah susun 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, 2020*), 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 Pemukiman dan Perumahan 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

pilihan masyarakat Kota Kupang untuk membangun rumahnya, tidak hanya yang berpenghasilan rendah juga yang telah berpenghasilan cukup tinggi. (*Profil Pemukiman dan Permukiman Kota Kupang, 2020*).

Pada awalnya permasalahan ini mungkin belum terlalu menjadi suatu permasalahan yang serius namun dengan seiring pertumbuhan penduduk yang tidak merata oleh penambahan fasilitas akan menjadi suatu permasalahan. Apalagi semakin banyaknya pembangunan yang menyebabkan semakin sempitnya lahan yang dapat menyebabkan harga tanah menjadi lebih mahal sehingga muncul kebijakan dan pemikiran yang berusaha untuk memanfaatkan lahan terbatas semaksimal mungkin yang pada akhirnya mengacu pada konsep pembangunan kearah vertical baik untuk fungsi perdagangan, perkantoran maupun perumahan yang lebih dikenal dengan sebutan *Apartement* / rumah susun dengan memiliki nama fasilitas yaitu *Green Flobamora* yang dikaitkan dengan pendekatan arsitektur hijau dan juga diartikan sebagai tempat fasilitas yang bernuansakan tentang alam hijau yang 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 ini dengan mengharuskan kredit perumahan (Apartemen) atau Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan memiliki syarat kredit yaitu :

- (Tipe 30) RP. 133.500.000 (KPR) **Konvensional** dengan Suku Bunga : 5 % , Cicilan mulai dari Rp 785.575 / Bulan dan (KPR) **Syariah** dengan Suku Bunga : 5 % , Cicilan mulai dari Rp 785.575 / Bulan.
- (Tipe 36) RP. 250.000.000 (KPR) **Konvensional** dengan Suku Bunga : 8.29 % , Cicilan mulai dari Rp 1.521.150 / Bulan dan (KPR) **Syariah** dengan Suku Bunga : 8.49 % , Cicilan mulai dari Rp 1.759.901/ Bulan.
- (Tipe 40) RP. 350.000.000 (KPR) **Konvensional** dengan Suku Bunga : 8.29 % , Cicilan mulai dari Rp 2.129.160 / Bulan dan (KPR) **Syariah** dengan Suku Bunga : 8.49 % , Cicilan mulai dari Rp 2.463.861/ Bulan.
- (Tipe 45) RP. 350.000.000 (KPR) **Konvensional** dengan Suku Bunga : 8.29 % , Cicilan mulai dari Rp 2.129.160 / Bulan dan (KPR) **Syariah** dengan Suku Bunga : 8.49 % , Cicilan mulai dari Rp 2.463.861/ Bulan.
- (Tipe 54) RP. 425.000.000 (KPR) **Konvensional** dengan Suku Bunga : 8.29 % , Cicilan mulai dari Rp 2.585.954 / Bulan dan (KPR) **Syariah** dengan Suku Bunga :

8.49 %, Cicilan mulai dari Rp 2.991.831/ Bulan.

(*BTN Properti*)

Kota Kupang sebagai pintu gerbang dan pusat pembangunan pada kawasan Provinsi Nusa Tenggara Timur ini akan banyak di kunjungi orang dari dalam dan luar negeri dengan bermacam-macam tujuan, baik yang bertujuan bisnis, pariwisata, kedinasan dan lain-lain. Hal ini sejalan dengan tumbuhnya usaha-usaha perdagangan, industri, perbankan, administrasi pemerintah serta jasa-jasa lainnya. Usaha-usaha tersebut mempunyai hubungan dengan wilayah yang luas yang mengakibatkan banyaknya gerak perpindahan barang dan jasa. Selama berkunjung, pengunjung tentunya membutuhkan sarana akomodasi yang tepat agar dapat menjalankan kegiatan dinas, perdagangan, pariwisata ataupun bisnis mereka dengan baik dengan waktu seefisien mungkin dan dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas untuk menunjang kegiatan mereka.

Apartemen bukan hal baru lagi dalam bisnis properti sebagai suatu usaha yang bisa memberikan keuntungan dan memiliki pasar yang berbeda ini, perlu juga diadakan alternatif lain untuk mengatasi kekurangan apartemen dengan mengantisipasi kesulitan dalam melayani tamu yang akan menginap jangka panjang dan mengatasi kelesuan bisnis apartemen untuk hunian jangka pendek serta adanya kecenderungan pasar apartemen yang sudah berubah, baik karena layanan maupun fasilitas, seperti layaknya hotel berbintang.

Desain bangunan hijau (*green building*) , dapat memberdayakan potensi site dan menghemat sumber daya alam akibat menipisnya sumber energi tak terbarukan. Hijau di interpretasikan sebagai *sustainable* (berkelanjutan), *earthfriendly* (ramahlingkungan), dan *high performance building* (bangunan dengan performa sangat baik), mensyaratkan hemat bahan efisien, praktis, ringan, tapi kokoh dan berteknologi tinggi, tanpa mengurangi kualitas bangunan yang dapat memperbaiki kualitas lingkungan kota, memberdayakan arsitektur atau bangunan agar lebih bermanfaat bagi lingkungan, menciptakan ruang-ruang publik baru, menciptakan alat pemberdayaan masyarakat, dapat mengurangi emisi Co₂, mereduksi panas, memfasilitasi pejalan kaki, membentuk estetika, ruang terbuka yang bebas polusi, serta koridor udara bagi vegetasi, mendinginkan udara sekitar bangunan, dan salah satu upayah untuk mengurangi pemanasan global ([www/http, Green Architecture](http://www.GreenArchitecture.com),).

Berdasarkan dari uraian di atas maka apartemen dengan pendekatan arsitektur hijau lahir untuk mengantisipasi kesulitan tamu yang akan menginap jangka panjang, menciptakan ruang-ruang publik, keterbukaan ruang, hubungan ruang luar-dalam yang cair, teras lebar, ventilasi bersilangan, dan void berimbang yang secara klimatik berfungsi untuk

sirkulasi pengudaraan dan pencahayaan alami merata ke seluruh ruangan agar hemat energi, menciptakan publik baru yang bebas polusi dan bermanfaat bagi lingkungan kota, menambah emisi Co₂, sebagai fasilitas jasa hunian yang komersial, salah satu upaya untuk mengurangi pemanasan global, serta adanya kecenderungan pasar apartemen yang sudah berubah baik karena layanan maupun fasilitas. Sehingga dapat menarik minat masyarakat baik yang bertujuan bisnis, pariwisata, kedinasan dan lain-lain yang di lengkapi dengan fasilitas penunjang seperti layaknya hotel berbintang.

1.2 Identifikasi Masalah

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

1. Mewujudkan perancangan apartemen sesuai dengan lingkungan dengan segala fasilitas penunjang dengan pendekatan arsitektur hijau.
2. Menentukan lokasi yang tepat untuk perancangan apartemen sehingga menunjang fungsinya sebagai fasilitas jasa hunian yang komersial, ramah lingkungan dan mudah di jangkau oleh konsumen.
3. Mengungkapkan program ruang dari apartemen yang meliputi kebutuhan ruang, besaran ruang, dan persyaratan ruang.
4. Mewujudkan bentuk dan penampilan bangunan yang mendukung fungsi bangunan
5. Penentuan struktur , material dan utilitas bangunan.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah di atas, maka rumusan masalah yang dapat diambil adalah bagaimana membuat suatu perencanaan dan perancangan Apartemen Green Flobamora di Kota Kupang yang merupakan fasilitas jasa hunian yang berlangsung secara rutin dan salah satu upaya untuk mengurangi pemanasan global.

1.4 Maksud dan Tujuan

1.4.1 Maksud

Adapun maksud dari konsep perancangan dan perancangan Apartemen Green Flobamora di Kota Kupang antara lain menyediakan suatu hunian dalam jumlah banyak pada suatu lahan yang terbatas dengan cara pembangunan secara vertikal dan berlokasi dekat dengan pusat perbelanjaan, pusat perkantoran, dan lembaga pendidikan, serta ditujukan untuk masyarakat Kota Kupang ataupun berasal dari daerah lain.

1.4.2 Tujuan

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

- Menciptakan suatu ruang hidup yang berkualitas sehingga dapat meningkatkan kualitas hidup para penghuninya.
- Membuat suatu hunian yang menyediakan berbagai fasilitas rekreasi dan olahraga sehingga dapat memenuhi kebutuhan fisik bagi penghuninya.
- Tersedianya fasilitas tempat tinggal sementara maupun seumur hidup bagi masyarakat Kota Kupang maupun yang berasal dari daerah lain yang mau menyewa apartemen.

1.4.3 Sasaran

Sasaran yang ingin dicapai yaitu :

Terwujudnya konsep sebuah Apartemen Green Flobamora yang dapat menjadi sebuah tempat untuk memenuhi kebutuhan hunian bagi masyarakat , serta meningkatkan kualitas hunian padat.

1.5 Ruang Lingkup dan Batasan Studi

1.5.1 Ruang Lingkup

Ruang Lingkup Substansial

Ruang lingkup dari kajian studi teori adalah tentang merencanakan dan merancang Apartemen Green Flobamora di Kota Kupang, teori-teori atau prinsip-prinsip arsitektur dengan Pendekatan Arsitektur Hijau yang berkaitan dengan fungsi dan ruang agar terciptanya kenyamanan dan keamanan.

Ruang Lingkup Spasial

Daerah yang menjadi kajian studi terletak di, Kecamatan Oebobo, Nusa Tenggara Timur. Dasar dari pemilihan objek lokasi kajian studi ini berdasarkan perwujudan kawasan budidaya dengan pemantapan kawasan perumahan atau apartemen yang terletak antara lain : BWK-III, BWK-IV, dan BWK-V (sebagian wilayah dari Kec. Kelapa Lima, Kec. Oebobo, Kec. Maulafa; dan sebagian Kec. Alak) (*RTRW Kota Kupang 2016-2020*)

1.5.2 Batasan

Sesuai dengan rumusan masalah diatas, maka batasan masalah yang dilampirkan sebagai berikut :

Merencanakan dan merancang Apartemen Green Flobamora di Kota Kupang ini dibuat untuk menjadi. fasilitas jasa hunian yang berlangsung secara rutin dan salah satu upaya untuk mengurangi pemanasan global. Hasil dari penulisan ini untuk memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan program strata satu (S1) Arsitektur dan juga untuk pembaca agar mengetahui bagaimana merencanakan dan merancang Gedung Apartemen dengan pendekatan Arsitektur Hijau.

1.6 Metode dan Teknis

1.6.1 Jenis Data

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

1. Data primer

a. Studi lapangan

Secara langsung melakukan survey ke lapangan, dalam hal ini lokasi untuk mengetahui kondisi yang sebenarnya secara nyata/pasti dan terperinci. Data-data yang diambil antara lain, yaitu:

- Luasan lokasi
- Keadaan topografi
- Geologi
- Vegetasi
- Hidrologi
- Keadaan lingkungan non-fisik sekitar lokasi

b. Wawancara (wawancara tidak terukur)

Dilakukan dengan cara mengajukan pertanyaan secara langsung kepada seorang informan, otoritas, atau seorang ahli yang dapat melengkapi dan mendukung data – data yang didapat dari observasi lapangan.

c. Foto dan sketsa

Melakukan pengambilan foto yang bertujuan untuk mendapatkan gambaran data-data dan menjadikan sebuah dokumentasi. Pengambilan gambar yang

dilakukan yaitu: lokasi perencanaan, situasi daerah sekitar, vegetasi serta hal-hal lain yang berhubungan dengan perencanaan

2. Data sekunder

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

1.6.2 Teknik Analisis Data

❖ Analisa Kualitatif

Analisa kualitatif meliputi analisa hubungan sebab akibat, penentuan masalah, penentuan masalah, penentuan dan konsep yang relevan dalam kaitan dengan perencanaan dan perancangan apartemen serta pemahaman tentang penggunaan tema asitektur hijau pada desain. Analisa diorientasikan pada :

1. Persyaratan ruang.
2. Hubungan ruang seperti jenis pemakai, aktifitas dan sifat ruang.
3. Kualitas pencipta ruang seperti penghawaan, pencahayaan, kenyamanan dan fungsi antar ruang.
4. Penghasilan dan kemampuan menilai pada syarat perencanaan apartemen.

❖ Analisa Kuantitatif

Analisa ini dilakukan dengan membuat perhitungan – perhitungan berdasarkan studi atau standar yang telah ditentukan ataupun sumber lain yang berkaitan dengan kebijakan atau standar dalam perencanaan apartemen untuk mendapatkan sebuah atau luasan ruang serta kebutuhan ruang yang direncanakan. Analisa ini diorientasikan pada :

1. Jumlah pengguna : Pengelola dan pengunjung (sewa / kontrak)
2. Dimensi ruang, baik ruang dalam maupun ruang luar
3. Fasilitas, perabot yang digunakan pada objek perencanaan sesuai dengan aktifitas dan fungsi dari bangunan
4. Proporsi, bentuk dan tampilan bangunan
5. Penerapan pendekatan arsitektur hijau pada perencanaan apartemen.

1.7 Sistematika penulisan

Sistematika Penulisan yang di buat yaitu :

BAB I. PENDAHULUAN

Meliputi : Latar Belakang, Identifikasi Masalah, Rumusan Masalah, Maksud, Tujuan dan Sasaran, Ruang Lingkup dan Batasan Studi, Metode dan Teknis, Sistematika Penulisan dan Kerangka Berpikir.

BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI

Meliputi: Pengertian judul, Tema Arsitektur, Tinjauan Merencanakan dan Merancang Apartemen “ Green Flobamora”

BAB III. GAMBAR UMUM KAWASAN

Meliputi: Pembahasan tentang gambaran umum lokasi perencanaan dan Tinjauan Khusus Perencanaan

BAB IV. ANALISA

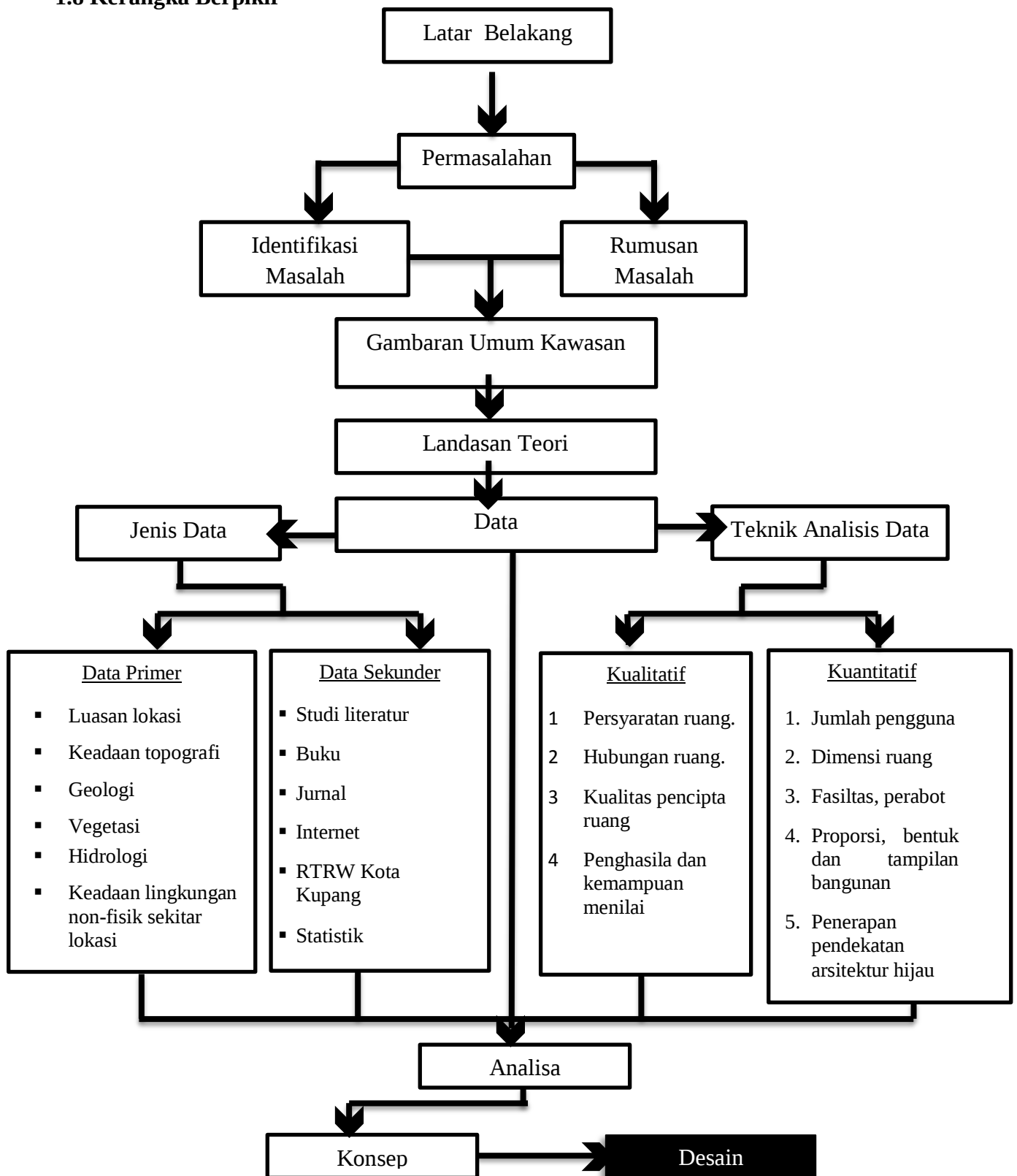
Meliputi: Pembahasan tentang Analisa Kelayakan SWOT, Analisa Pelaku Kegiatan, Analisa Aktifitas, Analisa Kebutuhan Jenis Ruang, Analisa Hubungan Kelompok Ruang, Analisa Sirkulasi, Analisa Unit Hunian, Analisa Persyaratan Ruang, Analisa Tapak dan Analisa Bangunan.

BAB V. KONSEP

Meliputi: Pembahasan mengenai konsep-konsep perencanaan dari hasil analisa sehingga menghasilkan sebuah desain sesuai pendekatan Arsitektur Hijau.

.

1.8 Kerangka Berpikir



Bagan 1.1 Kerangka berpikir

(Sumber : Olahan Penulis, 2021)