

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Kawasan perkotaan berpeluang besar untuk mengembangkan perekonomian sektor perdagangan dan jasa, termasuk sektor usaha. Pertumbuhan kawasan permukiman pasti diikuti dengan meningkatnya pola konsumsi masyarakat. Terlebih lagi, masyarakat membutuhkan ruang usaha yang mudah dijangkau dan dekat dengan kawasan permukiman. Kebutuhan akan sektor usaha harus dilihat dari sisi *demand* (permintaan) dan *supply* (penawaran). Kacamata *demand* melihat kebutuhan ruang usaha sebagai permintaan pokok atau prioritas utama. Sedangkan dari kacamata *supply*, investor atau pengusaha menganggap fenomena *demand* terhadap ruang usaha sebagai peluang besar usaha. Sektor usaha yang dimaksud dalam fenomena ini adalah industri kreatif. Salah satu kota di Indonesia yang terdampak fenomena ini adalah kota Kupang.

Kota Kupang merupakan kota yang berkembang cukup pesat sebagai ibu kota tiga pemerintahan (Provinsi Nusa Tenggara Timur, Kabupaten Kupang, dan Kota Kupang) dan pusat pengembangan wilayah NTT. Badan Pusat Statistik Kota Kupang mencatat kepadatan penduduk Kota Kupang pada tahun 2019 mencapai 2.570 jiwa/km² naik 2,6% dari tahun sebelumnya yang tidak sebanding dengan luas kota yang hanya mencapai 180,27 km². Fenomena ini mengakibatkan timbul berbagai masalah perkotaan yang dihadapi Kota Kupang saat ini antara lain meningkatnya kebutuhan akan lahan permukiman dan sektor usaha. Berdasarkan Data Statistik Ketenagakerjaan Kota Kupang tahun 2014 – 2017 sektor perekonomian di Kota Kupang yang paling dominan adalah jasa, perdagangan, dan transportasi. Pertumbuhan sektor jasa lebih tinggi dibandingkan perdagangan dan transportasi, dengan total pertumbuhan mencapai 34,64% dari 2014 hingga 2017 (**Sumber:** BPS Kota Kupang, 2014 – 2017). Pemkot Kupang memberikan perhatian khusus dalam mengembangkan ekonomi kreatif karena dari sisi kesejahteraan masyarakat, pertumbuhan ekonomi berbasis kreativitas secara langsung akan meningkatkan taraf kesejahteraan. Pertumbuhan ini akan membuka peluang yang sangat besar untuk lapangan pekerjaan.

Menurut Kepala Seksi Fasilitas Usaha Koperasi dan UKM Dinas Koperasi, Tenaga Kerja dan Transmigrasi (Kopnakertrans) NTT, Hendrik Riwu yang dilansir NTTOnlinenow.com, Senin (11/11/2019, jumlah usaha mikro, kecil dan menengah (UMKM) yang tersebar di 22 kabupaten/kota sebanyak 104.157 unit. Terdapat banyak tempat usaha di Kota Kupang sudah sekalian dengan tempat tinggal. Namun, tempat usaha

tersebut tersebar dan terpisah dalam jarak tertentu sehingga memakan waktu lama untuk menjelajahnya. Fenomena ini mengakibatkan mobilitas manusia dari satu tempat ke tempat yang lain menjadi tinggi, sehingga membuat jarak dan waktu adalah hal yang berharga, belum lagi kemacetan yang terjadi. Maka dari itu, dibutuhkan sebuah lokasi yang ideal untuk pengembangan ruang usaha sekaligus hunian sebagai pemecah arus kendaraan.

Peningkatan jumlah penduduk juga menyebabkan meningkatnya kebutuhan akan energi listrik dan kebutuhan air bersih, hal ini berbanding terbalik dengan ketersediaan energi listrik dan air bersih di Kota Kupang. Proyeksi kebutuhan air bersih bagi masyarakat Kota Kupang pada tahun 2030 mencapai 695.9 L/detik sedangkan ketersediaan air bersih saat ini hanya mencapai 296,26 L/detik (Kota Kupang Dalam Angka, 2020). Sedangkan pemakaian energi listrik meningkat sebesar 8,4% melampaui kebutuhan pemakaian energi listrik nasional yang hanya 5%.

Oleh karena itu, perlunya perancangan fasilitas SOHO di kota Kupang, yang dapat memenuhi kebutuhan para pekerja dalam bidang jasa dan industri kreatif dalam satu bangunan vertikal tanpa harus memikirkan mobilitas yang tinggi, waktu yang terbuang, dan jarak tempuh. SOHO (Small Office, Home Office) adalah apartemen hybrid untuk hunian sekaligus ruang komersil yang memungkinkan orang bekerja dan bertempat tinggal di hunian yang sama. Apartemen SOHO biasanya berbentuk *loft*, artinya memiliki plafon yang tinggi. Plafon yang tinggi cocok untuk membangun mezanin, yakni area yang lebih tinggi yang diakses melalui tangga yang bisa digunakan untuk area tempat tidur atau meja kerja. Apartemen SOHO jadi pilihan tepat untuk banyak orang, terutama :

- Orang yang tidak bisa memisahkan rumah dan pekerjaan, atau suka melakukan pekerjaan di rumah;
- Seorang *freelance* (orang yang berstatus kerja tetapi waktu kerja tersebut dapat diatur sendiri) yang sangat menginginkan *quality time* (waktu berkualitas) bersama keluarga serta bebas waktu kerja.
- Orang yang mencintai pekerjaannya dan melihat sebagai bagian dari gaya hidup. Mereka biasanya “bekerja untuk hidup”;
- Pasangan muda, lajang, orang asing. Apartemen SOHO biasanya lebih *compact* (kompak/padu) dan tidak terlalu *family friendly* (ramah keluarga);
- Perusahaan startup dan pemilik bisnis kecil yang ingin menghemat biaya sewa kantor dengan menggabungkan ruang bekerja dan ruang tinggal, ingin dekat dengan area

aktivitas bisnis, atau hanya sekedar untuk kenyamanan tidak perlu bepergian untuk pekerjaan sehari-hari.

Adapun perencanaan dan perancangan SOHO ini akan menggunakan tema pendekatan arsitektur hijau (*green architecture*) dengan memperhatikan unsur kesehatan, kenyamanan dan keselamatan para pengguna. Dalam dunia arsitektur muncul fenomena *sick building syndrome*, yaitu permasalahan kesehatan dan ketidaknyamanan karena kualitas udara dan polusi udara dalam bangunan yang ditempati yang memengaruhi produktivitas penghuni, adanya ventilasi udara yang buruk, dan pencahayaan alami kurang. Hal ini disebabkan oleh beberapa hal, misalnya: emisi ozon mesin fotocopy, polusi dari perabot dan panel kayu, asap rokok, dsb. Menurut *World Health Organisation* (WHO), 30% bangunan gedung di dunia mengalami masalah kualitas udara dalam ruangan. Oleh karena itu, muncullah konsep *green architecture*, yaitu pendekatan perencanaan arsitektur yang berusaha meminimalisasi berbagai pengaruh membahayakan pada kesehatan manusia dan lingkungan. Konsep *green architecture* ini memiliki beberapa manfaat diantaranya bangunan lebih tahan lama, hemat energi, perawatan bangunan lebih minimal, lebih nyaman ditinggali, serta lebih sehat bagi penghuni.

Perencanaan dan perancangan SOHO ‘Tanabae’ dengan pendekatan arsitektur hijau ini diperlukan sebagai usaha memberdayakan arsitektur atau bangunan agar lebih bermanfaat bagi lingkungan, menciptakan ruang-ruang publik baru, menciptakan alat pemberdayaan masyarakat serta menjawab berbagai permasalahan yang dihadapi Kota Kupang akibat pertumbuhan dan mobilitas penduduk, minimnya kebutuhan ruang usaha sekaligus hunian, dan semangat *entrepreneur* kalangan masyarakat dengan memadukan fungsi komersil dengan fungsi hunian dalam satu bangunan yang ramah lingkungan.

1.2 IDENTIFIKASI MASALAH

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, dapat diidentifikasi masalah perancangan antara lain:

- a. Tingginya kepadatan penduduk yang tidak sebanding dengan luas kota yang menimbulkan meningkatnya kebutuhan akan lahan pemukiman dan sektor usaha sehingga dibutuhkan hunian vertikal sebagai solusi dalam memanfaatkan lahan di Kota Kupang.

- b. Pertumbuhan sektor jasa lebih tinggi dibandingkan perdagangan dan transportasi sehingga membutuhkan perhatian khusus dalam mengembangkan ekonomi kreatif guna membuka peluang yang sangat besar untuk lapangan pekerjaan.
- c. Mobilitas manusia dari satu tempat ke tempat yang lain tergolong cukup tinggi yang menimbulkan kemacetan sehingga dibutuhkan lokasi yang ideal untuk pengembangan ruang usaha sekaligus hunian sebagai pemecah arus kendaraan.
- d. Meningkatnya kebutuhan akan energi listrik dan kebutuhan air bersih di kota Kupang yang tidak sebanding dengan ketersediaan air bersih yang ada serta minimnya pemanfaatan energi terbarukan, sehingga dibutuhkan konsep penataan kota yang lebih efisien dan ramah lingkungan.

1.3 RUMUSAN MASALAH

Adapun rumusan masalah yang didapat dari identifikasi masalah di atas adalah bagaimana membuat perencanaan dan perancangan SOHO “Tanabae” yang dapat memfasilitasi para pengguna untuk berumah sekaligus bekerja dengan memperhatikan aspek kesehatan, kenyamanan dan keselamatan penghuni melalui pengolahan bentuk, sistem utilitas, struktur, dan tapak yang baik dengan pendekatan arsitektur hijau ?

1.4 MAKSUD DAN TUJUAN

1.4.1 MAKSUD

Adapun maksud perancangan ini yakni mendesain SOHO Tanabae di Kota Kupang dengan pendekatan arsitektur hijau yang dapat mewadahi dan memfasilitasi pengguna dalam berumah sekaligus bekerja dengan menghadirkan sarana-sarana yang dapat mendukung aktivitas pengguna sehingga memenuhi rasa nyaman penggunanya.

1.4.2 TUJUAN

Adapun tujuan yang akan dicapai yakni membuat perencanaan dan perancangan SOHO ‘Tanabae’ yang memadukan fungsi komersil dengan fungsi hunian yang terintegrasi satu sama lain dengan pendekatan arsitektur hijau yang mampu menjawab permasalahan perkotaan di kota Kupang.

1.5 SASARAN

Adapun sasaran yang akan dicapai yakni :

- a. Terciptanya sebuah perencanaan dan perancangan SOHO Tanabae di Kota Kupang.
- b. Terwujudnya penerapan konsep arsitektur hijau pada bangunan sebagai respon dari masalah kesehatan dan ketidaknyamanan penghuni karena kualitas udara dan polusi udara dalam bangunan.
- c. Terwujudnya konsep tata masa bangunan yang efisien dan terintegrasi satu dengan yang lain.
- d. Terwujudnya konsep peruangan dan besaran ruang sebagai dasar interaksi sosial dan sesuai dengan prinsip-prinsip arsitektur hijau.
- e. Terpilihnya struktur dan utilitas yang baik pada bangunan untuk diterapkan pada desain.
- f. Terwujudnya sirkulasi tapak dan bangunan yang baik.

1.6 RUANG LINGKUP DAN BATASAN

1.6.1 RUANG LINGKUP

Yang menjadi ruang lingkup dalam perencanaan dan perancangan SOHO Tanabae di Kota Kupang antara lain:

- a. Ruang Lingkup Spasial

Ruang lingkup spasial mencakup Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur.

- b. Ruang Lingkup substansial

Ruang lingkup substansial yang dibahas ditekankan pada disiplin ilmu arsitektur. Pembahasan dan analisa mencakup pengertian, karakteristik dan prinsip dari SOHO dan prinsip-prinsip pendekatan arsitektur hijau yang pada akhirnya menyelesaikan konsep perencanaan SOHO ‘Tanabae’.

1.6.2 BATASAN

Yang menjadi batasan pada kajian konseptual perencanaan dan perancangan SOHO Tanabae ini adalah menyelesaikan konsep SOHO “Tanabae” yang dapat memfasilitasi dan mewadahi para pengguna untuk berumah sekaligus bekerja secara inovatif, kreatif dan

menyenangkan dengan memperhatikan aspek kesehatan, kenyamanan dan keselamatan pengguna melalui pengolahan bentuk, sistem utilitas, struktur, dan tapak yang baik dengan pendekatan dan prinsip-prinsip arsitektur hijau.

1.7 METODOLOGI PENELITIAN

1.7.1 PENGUMPULAN DATA

Berdasarkan jenis data dan teknik pengumpulan data dapat dilakukan metode sebagai berikut :

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari studi lapangan, studi kasus objek sejenis, hasil wawancara, dan observasi lapangan.

a) Studi lapangan

Studi lapangan dilaksanakan secara langsung dengan melakukan survey ke lokasi terpilih untuk mengetahui kondisi yang sebenarnya secara nyata/pasti dan terperinci. Adapun data-data yang akan diambil antara lain :

- Luasan lokasi
- Topografi
- Geologi
- Aktivitas sekitar lokasi
- Keadaan lingkungan non-fisik sekitar lokasi

b) Studi kasus objek sejenis

Melakukan studi untuk mengetahui dan mempelajari objek-objek sejenis guna dijadikan bahan pembanding. Bahan studi kasus antara lain berupa data tentang:

- Standarisasi ruang
- Fasilitas yang tersedia
- Perancangan ruang dalam dan ruang luar
- Sirkulasi
- Jumlah pengguna fasilitas
- Organisasi ruang
- Dan lain sebagainya

c) Foto dan sketsa

Melakukan pengambilan foto yang bertujuan untuk memperoleh gambaran data-data dan menjadi sebuah dokumentasi penelitian. Pengambilan gambar yang dilakukan yaitu : lokasi perancangan, situasi dan kondisi daerah sekitar, vegetasi serta hal-hal lain yang berhubungan dengan perencanaan.

Tabel 1.1 Pengumpulan Data Primer

No	Jenis Data	Cara Pengambilan Data	Alat yang Digunakan	Manfaat Data
1	Luasan lokasi terpilih, peruntukan lahan makro, dan peruntukan lahan mikro	Observasi lapangan	Alat ukur, kamera, perekam, catatan	Perencanaan site dan kebutuhan bangunan
2	Sistem sirkulasi dan jalur penghubung, kondisi jalan serta pola jaringan jalan	Survey dan observasi lapangan	Alat ukur, kamera, perekam dan catatan	Penataan sirkulasi dan parkir pada tapak dan bangunan
3	Aktivitas sekitar lokasi terpilih	Wawancara dan observasi lapangan	Perekam dan catatan	Untuk perencanaan kebutuhan fasilitas dan ruang
4	Geologi dan topografi : • Jenis tanah • Kondisi tanah	Interpretasi peta, survey dan observasi lapangan	Kamera, perekam, catatan dan internet	Untuk menentukan sistem struktur (substruktur) yang akan digunakan

	Kontur tanah			pada bangunan
--	--	--	--	---------------

Sumber : analisa penulis, 2021

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh secara tidak langsung pada 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 yang mendukung data primer.

Tabel 1.2 Pengumpulan Data Sekunder

No	Jenis Data	Sumber Data	Alat yang Digunakan	Manfaat Data
1	RTRW, RDTR kota Kupang	BAPPEDA kota Kupang	Surat permohonan	Untuk kebutuhan bangunan
2	Dinas pekerjaan umum dan penataan ruang, dinas perumahan, kawasan pemukiman dan lingkungan hidup	Data administrasi dan geografis kota Kupang	Surat permohonan	Untuk kebutuhan perencanaan dan perancangan bangunan
3	Kondisi sumber daya manusia : - Jumlah penduduk - Pertumbuhan penduduk - Mobilitas penduduk	BPS kota Kupang	Surat permohonan	Untuk kebutuhan analisa pelaku dan kegiatan dalam bangunan

4	Sumber daya air, prasarana pengolahan air limbah dan sampah, prasarana energi listrik dan telepon, serta prasarana air bersih	PDAM, PLN, BIG, dinas PU	Surat permohonan	Untuk kebutuhan analisa utilitas tapak dan bangunan
5	Studi literatur mengenai : • SOHO • Arsitektur Kontemporer	Studi pustaka dan penelusuran internet	Buku, jurnal, karya ilmiah, dan skripsi	Untuk kebutuhan analisa dan konsep perencanaan bangunan

Sumber : analisa penulis, 2021

1.7.2 METODE ANALISA

Dari data-data yang telah terkumpul kemudian dianalisa untuk memperoleh suatu penyelesaian. Adapun analisa tersebut terdiri atas analisa kualitatif dan analisa kuantitatif:

a. Analisa Kualitatif

Analisa kualitatif meliputi hubungan sebab akibat dalam kaitannya dengan penciptaan lingkungan yang memiliki hubungan dengan kajian konseptual perencanaan dan perancangan SOHO Tanabae di Kota Kupang.

Analisa hubungan sebab akibat, penentuan masalah, dan konsep para ahli yang relevan dalam kaitan dengan studi dan konsep tentang pendekatan arsitektur hijau yang berhubungan dengan kajian konseptual perencanaan dan perancangan SOHO Tanabae di Kota Kupang . Analisa ini dikaitkan pada :

- Perencanaan dan perancangan SOHO Tanabae di Kota Kupang
- Pemahaman tentang penerapan konsep arsitektur hijau pada perencanaan.

b. Analisa Kuantitatif

Analisa ini dilakukan dengan membuat perhitungan – perhitungan tertentu berdasarkan sebab akibat studi sesuai dengan standar yang ditentukan (Sumber dari Standar Arsitektur Neuvert Jilid 1 & 2 atau sumber lain yang berkaitan dengan kajian konseptual perencanaan dan perancangan SOHO Tanabae di Kota Kupang) yang dibuat guna memenuhi analisa aktivitas, analisa kebutuhan ruang, serta sarana dan prasarana fasilitas pendukung yang ada di SOHO Tanabae nantinya.

1.8 SISTEMATIKA PENULISAN

Sistematika penulisan dalam perencanaan dan perancangan SOHO Tanabae di Kota Kupang sebagai berikut:

- a. BAB I. PENDAHULUAN, meliputi : Latar Belakang, Identifikasi Masalah, Rumusan Masalah, Maksud dan Tujuan, Sasaran, Ruang Lingkup dan Batasan, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.
- b. BAB II. LANDASAN TEORI, membahas tentang studi literatur teori-teori yang relevan dan mendukung perencanaan dan perancangan SOHO Tanabae, meliputi : interpretasi judul dan pemahaman tema pendekatan.
- c. BAB III. GAMBARAN UMUM LOKASI PERENCANAAN, membahas tentang gambaran umum dan khusus lokasi perencanaan.
- d. BAB IV. ANALISA PERENCANAAN DAN PERANCANGAN, membahas tentang analisa tapak, fungsi, utilitas, dan struktur guna memperoleh konsep perencanaan dan perancangan SOHO Tanabae.