

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

#### 1.1.1 Latar Belakang Proyek

Semakin padatnya pertambahan penduduk yang terjadi di pusat kota besar semakin terasa bahwa peruntukan lahan bagi pemukiman di pusat kota kian berkurang, sementara pengguna lahan semakin bertambah. Kota Palembang yang tengah berkembang pesat di berbagai sektor tidak terlepas dari masalah tersebut. Salah satu solusi alternatif dari masalah diatas dengan dibuatnya suatu pemukiman secara vertikal pada sebuah perkotaan, sementara pengembangan permukiman secara horizontal diarahkan ke daerah-daerah pinggiran kota yang peruntukkan lahannya masih luas.

Apartemen merupakan salah satu alternatif untuk pengembangan hunian secara vertikal. Disamping dapat memperindah penataan kota juga dapat menghemat lahan lebih banyak. Secara hunian apartemen lebih membidik sasaran para kalangan menengah keatas dengan tingkat perekonomian yang telah mapan. Banyak pelaku bisnis yang melakukan aktivitasnya di pusat-pusat kota yang menginginkan tempat tinggal mereka, tidak memakan waktu tempuh yang jauh dari tempat mereka bekerja. Salah satunya dengan membangun hunian vertikal pada pusat perkotaan dengan pemanfaatan lahan terbatas secara optimal.

Gaya hidup masa kini menuntut kepraktisan dan efesiensi. Tak heran jika sekarang ini makin banyak orang di perkotaan, terutama para profesional muda, yang tinggal di apartemen. Hunian di apartemen dianggap praktis serta dapat memenuhi kebutuhan dan dinamika hidup di kota besar.

Layaknya suatu hunian, sebuah unit apartemen pun dituntut untuk memiliki kenyamanan. Padahal tentu saja tidak seperti rumah tinggal bertanah (*landed house*), unit apartemen tak memiliki lahan luar untuk dieksplorasi. Lahan luar, yang biasanya dijadikan taman, merupakan penghias dan penyejuk

rumah, sekaligus penambah kenyamanan. Unit apartemen juga umumnya hanya memiliki area terbatas, sehingga menuntut perancangan dan penataan interior yang khusus. Setidaknya, hasil rancangan dapat memberi kesan ruang-ruang yang luas.

Apartemen adalah hunian masyarakat bertingkat dalam sebuah lingkungan khusus, yang setiap bagiannya memiliki fungsi masing-masing, baik secara vertikal maupun horizontal.<sup>1</sup> Seperti layaknya sebuah kawasan eksklusif, apartemen ditunjang dengan sarana dan prasarana cukup lengkap dan memadai, yang merupakan bagian dari *common property* atau hak bersama.

Apartemen atau rumah susun pertama kali di Indonesia adalah rumah susun Tanah Abang, dibangun sekitar 30 tahun lalu.<sup>2</sup> Seiring dengan berjalannya waktu, rumah susun berganti menjadi rumah susun mewah yang memiliki fasilitas bahkan lebih lengkap dari sebuah kawasan elit biasa.

Maraknya apartemen masa kini bukan hanya karena pola pikir masyarakat yang mulai berubah mengikuti pola budaya urban yang cenderung individualistis dan menyukai segala sesuatu yang bersifat praktis.<sup>3</sup> Namun keterbatasan lahan menjadi poin utama tercetusnya ide pengembang membuat apartemen.

Tinggal di apartemen kini mulai diminati karena lebih efisien. Segala fasilitas tersedia dan letak apartemen yang kebanyakan di kawasan strategis membuat mobilitas menjadi lebih mudah. Secara garis besar, tinggal di apartemen memberikan keuntungan penghematan waktu dan tenaga. Karena alasan efisien itulah, maka biaya besar yang harus dibayarkan per bulan tidak menjadi masalah.

Bukan hanya itu, apartemen kini juga bisa dimanfaatkan sebagai ajang investasi dan spekulasi. Dari puluhan ribu unit apartemen yang telah terbeli, mungkin hanya sekitar 40 persen yang benar-benar ditempati pemilik. Sisanya disewakan, terutama untuk orang asing.

---

<sup>1</sup> Inspirasi Desain Apartemen 36 m2 – 156 m2, Majalah Idea, Hlm 6, 2007

<sup>2</sup> *Ibid*

<sup>3</sup> *Ibid*

Tinggal di apartemen adalah budaya komunal modern yang menghargai keberagaman manusia yang tinggal di dalamnya. Semuanya terikat dalam peraturan tertulis, berupa pasal-pasal yang cenderung mengikat penghuninya. Sebagian dari masyarakat kita mungkin masih belum bisa menerima hal itu. Dalam kehidupan sebagai komunitas apartemen tenggang rasa antar penghuni (anggota komunitas) diharapkan dapat melampaui peraturan-peraturan yang berlaku di dalam komunitas tersebut.

Untuk apartemen menengah ke atas, biasanya mendapatkan unit apartemen dalam kondisi *fully furnished*, maksudnya sudah menerima apartemen yang siap huni; dari mulai *wardrobe, sanitary, vanity bench, kitchen set*, sampai *wallcover*.<sup>4</sup> Apartemen tinggal menambahkan *loose furniture*, seperti sofa dan tempat tidur.

Beberapa apartemen kelas menengah ke bawah hanya menyediakan hunian dengan *finishing* yang minimal. Biasanya hanya sebatas *finishing* lantai, dinding, dan diberikan dengan kualitas standar.

Palembang sebagai Ibukota Provinsi dari Sumatera Selatan yang telah menjadi kota Metropolitan, merupakan kota terbesar ke-5 di Indonesia dengan luas 400,61 Km<sup>2</sup>. Menurut data dari Badan Pusat Statistik Palembang pada tahun 2005 jumlah penduduk Palembang sebanyak 1.338.793 jiwa, dan diperkirakan meningkat sebanyak 2,65 % setiap tahunnya, hal ini dihadapkan dengan kebutuhan hidup akan adanya tempat tinggal yang layak.

Di kota Palembang, belum tersedia suatu tempat unit hunian vertikal yang benar-benar merasakan kenyamanan, seperti pada kasus Rumah Susun di Palembang citra yang ditimbulkan pada bangunan tersebut adalah suatu tempat kawasan yang kumuh, yang tidak memperhatikan estetika dan kebersihan. Itu tidak hanya pada bangunannya akan tetapi pada masyarakatnya juga kurang memahami arti dari rumah susun itu sendiri.

Kehadiran unit apartemen akan bisa mendapatkan solusi terciptanya suatu kawasan yang bersih, aman dan nyaman. Pada kota Palembang hunian yang bersifat vertikal hanya ada di Rusun. Akan tetapi hunian apartemen belum ada.

---

<sup>4</sup> *Ibid*

Oleh karena itulah dibutuhkan sebuah Apartemen di Palembang yang dapat menampung segala kebutuhan yang di perlukan oleh penggunanya dengan sarana dan prasarana sesuai kebutuhan dengan mempertimbangkan kawasan yang bersih, aman dan nyaman.

#### 1.1.2 Latar Belakang Topik-Tema

Tema yang diangkat dalam proyek ini adalah penerapan gaya arsitektur post modern dengan aliran neo modern. Bangunan pada apartemen harus memiliki identitas sebagai hunian yang modern. Pada fasade bangunan difokuskan pada material yang akan digunakan, dimana aliran neo modern memakai material dan teknologi mutakhir.

Selain itu citra yang ingin dibentuk disini adalah suatu kawasan yang mencerminkan kehidupan modern namun tetap tidak melupakan identitas daerah asalnya sehingga bentuk bangunan sesuai dengan konteks lingkungan sekitar.

### 1.2 Rumusan Masalah

Dari penjelasan diatas, maka timbul suatu permasalahan antara lain yaitu : bagaimana membuat suatu konsep perancangan dan menerapkan konsep tersebut kedalam desain guna menciptakan sebuah bangunan Apartemen di Palembang yang memenuhi persyaratan baik itu teknis maupun non teknis guna mendukung kegiatan didalamnya.

### 1.3 Tujuan dan Sasaran

#### ➤ Tujuan

Membuat desain apartemen sebagai hunian yang nyaman, bersih, dan terorganisir bagi masyarakat kelas menengah dan kelas atas dengan tema bangunan arsitektur post modern aliran neo modern.

➤ **Sasaran**

- Dapat merencanakan apartemen sebagai tempat tinggal bagi masyarakat ekonomi kelas menengah dan kelas atas.
- Merencanakan apartemen yang layak huni serta mempertimbangkan syarat kesehatan bagi pemakainnya.
- Menalarkan konsep tema post modern dengan aliran neo modern pada bangunan apartemen.

#### **1.4 Batasan Pembahasan**

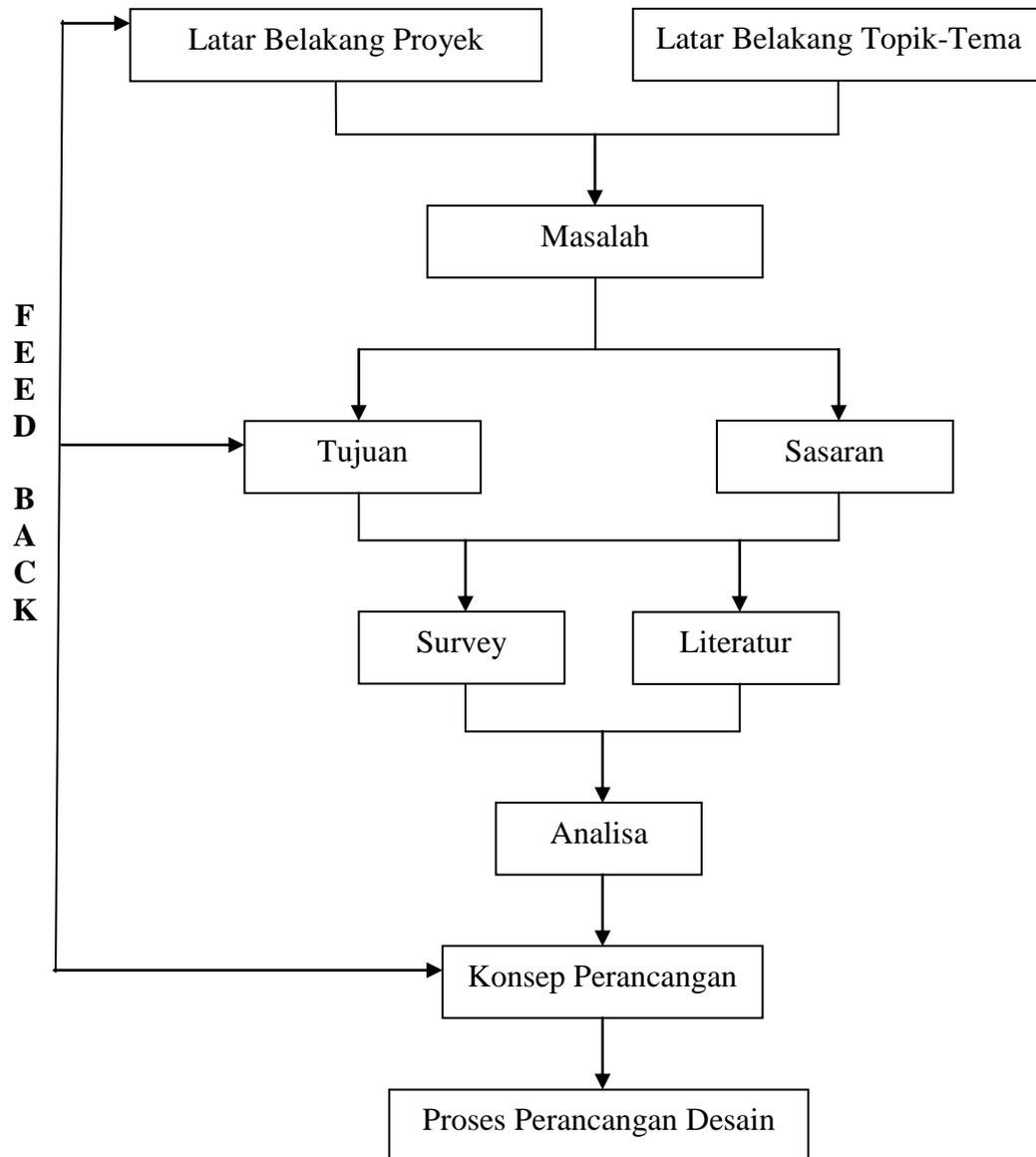
Dalam suatu proyek pembangunan sudah pasti tentunya sangat berkaitan dengan biaya. Baik itu biaya pembangunan proyek itu sendiri ataupun biaya-biaya lainnya tidak akan dibahas sekali. Sedangkan sistem pengelolaan, pihak-pihak yang terkait atau struktur organisasi pada apartemen serta masalah sosial dan ekonomi maupun perhitungan struktur bangunan tidak akan dibahas secara terperinci, akan tetapi dibahas secara global. Pembahasan lebih diarahkan dan dititikberatkan pada bangunan fisik Apartemen itu sendiri.

#### **1.5 Metode Pembahasan**

- a. Metode Observasi (Observation/pengamatan langsung)  
Yaitu teknik pengumpulan data dengan cara melakukan pengamatan langsung ke lapangan untuk mendapatkan data-data yang akurat yang berhubungan dengan pokok pembahasan.
- b. Metode Kepustakaan  
Yaitu teknik pengumpulan data dengan membaca dan mempelajari buku-buku, literatur, materi kuliah, maupun browsing di internet tentang masalah yang akan dibahas.

## 1.6 Sistematika Pemikiran

Adapun sistematika pemikiran yang dipakai oleh penulis adalah :



Tabel 1.1 : Sistematika Pemikiran  
Sumber : Analisa

## **1.7 Sistematika Pembahasan**

Berikut ini adalah sistematika pembahasan yang akan digunakan :

### **BAB I PENDAHULUAN**

Menguraikan secara umum latar belakang proyek, latar belakang topik-tema, permasalahan, tujuan dan sasaran, batasan pembahasan, metode pembahasan, sistematika pemikiran, sistematika pembahasan.

### **BAB II TINJAUAN UMUM**

Menguraikan tentang tinjauan pustaka yang berisikan tentang pengertian apartemen di Palembang, sejarah perkembangan apartemen, klasifikasi tentang apartemen, sistem pencapaian, pelaku aktivitas apartemen, studi banding proyek sejenis dan tentang arsitektur post modern.

### **BAB III TINJAUAN TERHADAP LOKASI PROYEK**

Pada bab ini dibahas mengenai konteks pendekatan kota/wilayah yang mempengaruhi site terpilih sebagai kawasan Apartemen. Pada tahap ini dibahas mengenai sejarah dan perkembangan Kota Palembang, tinjauan lokasi kawasan 24 Ilir terhadap Kota Palembang, pemilihan lokasi tapak dan RTRWK lokasi kawasan 24 Ilir terhadap kota Palembang.

### **BAB IV ANALISA**

Pada bab ini dilakukan analisa manusia, analisa tapak yang bertujuan untuk mencari zoning akhir dalam perencanaan tapak kemudian juga dilakukan analisa perancangan bangunan, perhitungan kebutuhan lahan serta analisa struktur dan utilitas.

### **BAB V KONSEP PERANCANGAN**

Merupakan kesimpulan dari landasan yang terdiri dari konsep dasar perancangan, sasaran perancangan, konsep perencanaan tapak, konsep perencanaan manusia serta konsep perencanaan bangunan.