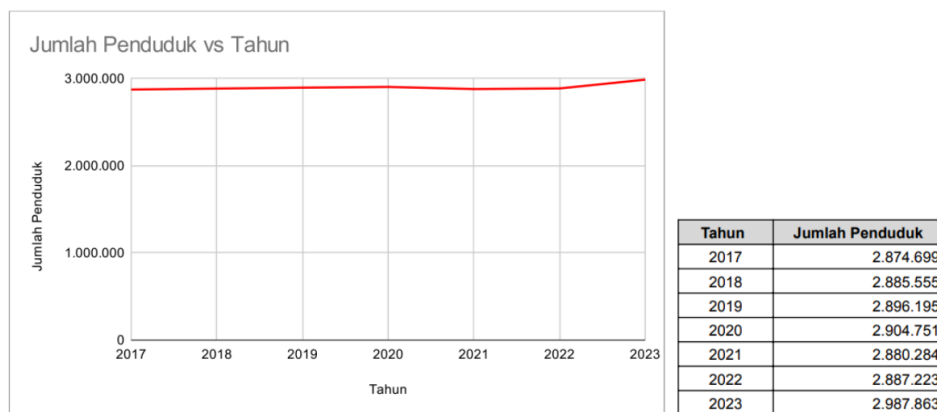


BAB 1

PENDAHULUAN

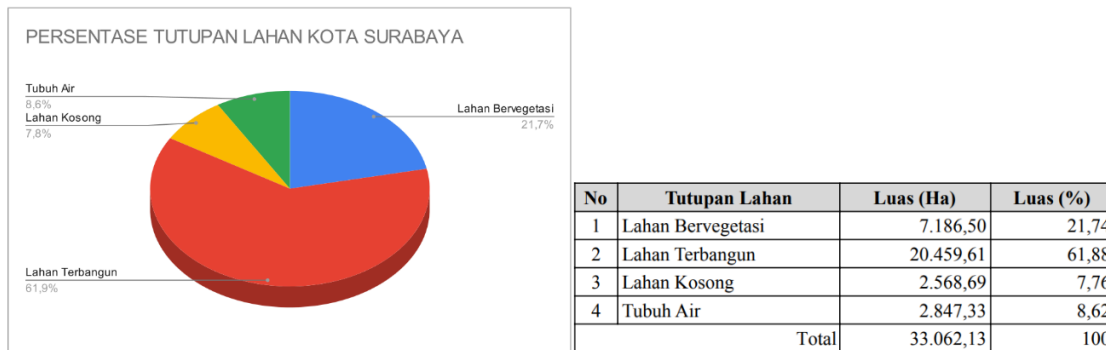
1.1. Latar Belakang

Surabaya adalah ibu kota Provinsi Jawa Timur yang tergolong sebagai kota metropolitan dan menjadi kota terbesar kedua di Indonesia setelah Jakarta. Berdasarkan data BPS Surabaya pada tahun 2022 jumlah penduduk Surabaya mencapai 2.887.223 jiwa dengan luas daerah Surabaya adalah 335,93 kilometer persegi. Banyaknya jumlah penduduk yang tidak diikuti dengan bertambahnya luas wilayah akan menimbulkan beberapa masalah yang sebenarnya sudah terjadi sejak dulu yaitu overpopulasi. Overpopulasi sendiri merupakan kondisi dimana jumlah populasi manusia yang ada melebihi daya dukung bumi yang sebenarnya.



Gambar 1.1 Diagram Jumlah Penduduk Surabaya
(Sumber: data BPS diolah, 2024)

Berdasarkan data dari BPS Kota Surabaya, pada tahun 2023 jumlah penduduk Surabaya mencapai pada angka 2.987.863 jiwa. Kepala Dispendukcapil Kota Surabaya Eddy Christijanto menyebutkan bahwa hingga pertengahan bulan Maret tahun 2024 jumlah penduduk bertambah menjadi 3.009.286 jiwa. Data tersebut menandakan bahwa wilayah Surabaya sudah diduduki oleh banyak penduduk yang melebihi batas dari wilayah itu sendiri. Berdasarkan penelitian menggunakan Citra Landsat 8 (Sumber : Jurnal Harian Regional Universitas Udayana, Oktober 30, 2023) Luas tutupan lahan tahun 2022 tersaji pada tabel berikut.



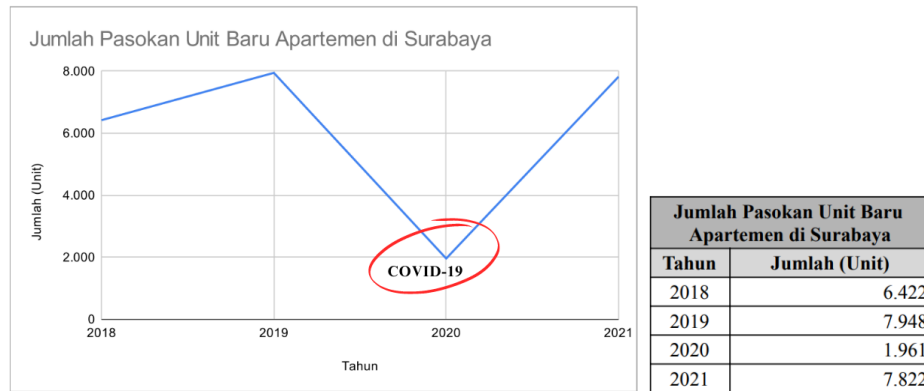
Gambar 1.2 Diagram Tutupan Lahan Kota Surabaya
(Sumber: Jurnal Harian Regional Pertanian Universitas Udayana diolah, 2024)

Pada tahun 2022, tutupan lahan di Kota Surabaya didominasi oleh area yang telah terbangun dengan total luas mencapai 20.459,61 hektar. Hal ini karena jumlah penduduk di Surabaya yang terus mengalami peningkatan dan membutuhkan tempat tinggal dan juga fasilitas pendukung lainnya.

Ada banyak faktor yang menyebabkan Surabaya menjadi kota padat penduduk, diantaranya karena Surabaya sebagai pusat kegiatan seperti pusat pemerintahan, perdagangan, dan perindustrian. Banyak juga penduduk dari daerah lain yang pindah ke Surabaya karena alasan pekerjaan, pendidikan, dan lain lain. Kebutuhan hunian pasti akan meningkat sejalan dengan menambahnya penduduk di Surabaya. Pola pengembangan permukiman permukiman di Surabaya mengarah pada kawasan barat , timur, dan selatan kota dalam bentuk perumahan. Akibat dari pola pengembangan permukiman yang seperti ini membuat seseorang yang bekerja di pusat kota akan menempuh jarak yang lebih jauh dan menemukan berbagai permasalahan seperti kemacetan.

Minat masyarakat Surabaya untuk membeli apartemen terbilang tinggi hal ini dapat dilihat dari penjualan apartemen di Surabaya Barat yang mendominasi penjualan apartemen di kawasan Surabaya pada semester I tahun 2024. 2 proyek tower apartemen Pakuwon Group di kawasan Surabaya Barat sejak Oktober 2023 telah terjual 70% lebih dari total 600 unit yang ditawarkan. Untuk penjualan Trans Icon Apartment mencapai 70%. Penjualan apartemen

Faktor kebutuhan dan minat masyarakat terhadap apartemen juga dapat dilihat dari pasokan unit baru di Surabaya yang tiap tahun terus bertambah dan juga daya serap dari unit apartemen yang dijual seperti pada data berikut.



Gambar 1.3 Diagram Jumlah Pasokan Unit Baru Apartemen Surabaya
(Sumber: analisis pribadi)

Pada diagram diatas menunjukan tren kenaikan tiap tahun untuk pasokan unit baru apartemen di Surabaya dimana pada tahun 2018 hingga 2019 mengalami kenaikan sebesar 25,6%, namun karena terdapat kejadian COVID-19 sehingga pasokan unit baru anjlok hanya berada di angka 1.961. Namun karena permintaan terus meningkat maka di tahun 2021 terjadi kenaikan yang sangat signifikan yaitu di angka 7.822.

Alasan banyaknya pembangunan apartemen yang ada di Surabaya adalah karena permasalahan keterbatasan lahan untuk hunian, lokasi apartemen yang strategis, menawarkan konsep *one stop living* sehingga penghuni dapat menemukan berbagai fasilitas umum yang dibutuhkan di sekitar lokasi apartemen. One-stop living adalah gaya hidup modern dimana semua kebutuhan dapat terpenuhi dalam satu lokasi, sehingga menciptakan efisiensi waktu dan aktivitas. Melihat Kota Surabaya yang sangat padat penduduk akan menimbulkan kemacetan di jalan raya karena bertambahnya volume kendaraan tiap tahunnya, kawasan Kota Surabaya yang luas yang memungkinkan pencapaian dari satu lokasi ke lokasi lain memerlukan waktu yang cukup lama, maka konsep one-stop living hadir untuk memberikan fasilitas terintegrasi antara hunian dengan perkantoran, hunian dengan fasilitas umum, dan kemudahan akses dengan moda transportasi.

Selain konsep *one stop living* yang ingin dihadirkan, kombinasi konsep *biophilic* sebagai langgam arsitektur juga akan digunakan untuk perancangan apartemen *one stop*

living dengan memadukan alam dan manusia ditengah padat Kota Surabaya. Konsep *biophilic* adalah mengacu pada hasrat manusia untuk selalu terhubung dengan alam. Sehingga dengan hadirnya arsitektur *biophilic* pada bangunan apartemen maupun fasilitas penunjangnya di tengah kota metropolitan Surabaya akan memberikan pengalaman penghuni bagaimana berinteraksi dengan alam melalui ciptaan eksplorasi arsitektur dengan prinsip *biophilic* terfokus pada elemen cahaya alami, udara, dan material alam.

1.2. Isu Perancangan

Perancangan Apartemen *one stop living* ini akan menggunakan pendekatan arsitektur *biophilic* dimana akan mengintegrasikan unsur alam dan manusia dalam desain bangunan di tengah kota metropolitan Surabaya. Apartemen ini mengusung konsep *one-stop living* dimana mengedepankan efisiensi waktu penghuni sehingga tidak perlu membutuhkan waktu banyak untuk melakukan pemenuhan kebutuhan sehari-hari karena akan tersedia dalam satu area. Kebutuhan apartemen yang tidak hanya sebagai kebutuhan hunian namun juga sebagai investasi jangka panjang sebagai aset fisik dimana permintaan tempat tinggal yang terus meningkat.

1.3. Tujuan dan Sasaran

1.3.1 Tujuan

Menyusun landasan konseptual perencanaan dan perancangan untuk mendapatkan sebuah rancangan desain apartemen *one-stop living* dengan pendekatan *biophilic design* di Surabaya.

1.3.2 Sasaran

Tersusunnya langkah-langkah proses perencanaan dan perancangan apartemen *one stop living* dengan pendekatan *biophilic design* di Surabaya berdasarkan aspek-aspek panduan perencanaan dan perancangan yang bisa disebut sebagai design guidelines.

1.4. Manfaat

1.4.1 Manfaat Subjektif

Memenuhi salah satu persyaratan untuk Tugas Akhir Periode 241 Program Studi Arsitektur Universitas Diponegoro.

1.4.2 Manfaat Objektif

Sebagai sebuah usulan yang akan dituangkan ke Program Perancangan Arsitektur yang dapat memberikan manfaat berupa referensi serta wawasan baru mengenai desain bangunan apartemen *one stop living* dengan pendekatan *biophilic design* di Surabaya.

1.5. Ruang Lingkup

Ruang lingkup perancangan apartemen *one stop living* ini meliputi pembahasan yang berkaitan dengan apartemen *one stop living*, konsep *biophilic* dan kajian yang berkaitan perancangan ini.

1.6. Metode Pembahasan

Langkah - langkah yang dilakukan dalam menyusun Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) ini yaitu antara lain sebagai berikut :

1.6.1 Metode Penyusunan

Metode penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) menggunakan metode deskriptif, dokumentatif, metode komparatif. Metode deskriptif yaitu pengumpulan data yang dilakukan melalui studi literatur baik melalui pencarian di situs atau buku. Metode Dokumentatif yaitu pengumpulan data dengan mendokumentasikan objek/data yang dijadikan bahan penyusunan perancangan apartemen *one stop living* ini. Metode komparatif yaitu dengan melakukan studi banding beberapa objek apartemen *one stop living* untuk dapat dijadikan acuan desain yang baik.

1.6.2 Langkah-Langkah Penyusunan

Langkah langkah yang dilakukan dalam menyusun Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) ini yaitu antara lain sebagai berikut :

A. Melakukan Studi Literatur

Pada tahap awal ini dilakukan pendalaman terhadap materi teori maupun preseden yang berkaitan dengan perancangan apartemen. Sumber informasi meliputi buku, jurnal ilmiah, situs web, regulasi yang berlaku, serta referensi akademik lainnya.

B. Pengumpulan Data

Tahap ini bertujuan untuk mengumpulkan berbagai jenis data yang diperlukan dalam proses perencanaan dan perancangan. Data yang dikumpulkan meliputi kondisi tapak, karakteristik lingkungan, serta standar-standar teknis dan arsitektural.

C. Analisis dan Pengkajian Data

Data yang telah dikumpulkan kemudian dianalisis untuk mengidentifikasi kebutuhan desain. Kajian ini menjadi dasar dalam merumuskan konsep dan pendekatan perancangan apartemen one stop living.

D. Penyusunan Program Perencanaan dan Perancangan

Tahap akhir berupa penyusunan program arsitektur yang dirumuskan dari hasil kajian literatur, studi preseden, serta analisis data. Program ini mencakup kebutuhan ruang, hubungan antar ruang, serta strategi perancangan yang akan dijadikan pedoman desain.

1.7. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan dalam penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A), yaitu sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Berisi mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan, manfaat, metode pengumpulan data, dan sistematika pembahasan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Berisi mengenai literatur tentang tinjauan, seperti pengertian umum, jenis-jenis apartemen, konsep *biophilic*, konsep *one stop living*, dan studi kasus.

BAB III TINJAUAN LOKASI

Berisi mengenai penjelasan dan informasi lokasi secara geografis dan topografis serta peraturan setempat yang bisa diterapkan dalam proses perancangan.

BAB IV PENDEKATAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Berisi mengenai pendekatan terhadap aspek fungsional, aspek kontekstual, aspek arsitektural, aspek teknis, dan aspek kinerja sebagai landasan perancangan.

BAB V PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Berisi mengenai program ruang dan alternatif pendekatan BAB IV.

DAFTAR PUSTAKA

Berisi mengenai seluruh sumber referensi yang digunakan selama penyusunan laporan.

1.8. Alur Pikir

