

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Kota Palembang adalah ibu kota dari Provinsi Sumatra Selatan yang merupakan kota kedua terbesar di Pulau Sumatra. Menurut Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2020-2024, Kota Palembang termasuk ke dalam salah satu kota metropolitan yang ada di Indonesia (Asmara, 2019). Perekonomian Kota Palembang dalam satu dekade ini terus mengalami perkembangan yang baik. Kota Palembang beberapa kali menjadi tuan rumah acara internasional, seperti 26th Sea Games 2011, 3rd Islamic Solidarity Games 2013, Musabaqah Tilawatil Qur'an International 2014, 17th ASEAN University Games 2014, dan 18th Asian Games 2018. Kota Palembang juga disiapkan untuk menjadi tuan rumah acara Piala Dunia U-20 yang akan diselenggarakan pada tahun 2023 (Apriani, 2020).

Penyelenggaraan acara-acara internasional tersebut memberikan pengaruh baik terhadap pertumbuhan ekonomi Kota Palembang (Yohvinno, 2017). Jumlah penerbangan internasional terus meningkat begitu pula dengan jumlah wisatawan dan tenaga kerja asing yang datang tiap tahun. Pembangunan infrastruktur *Light Rail Transit* (LRT) yang lebih dahulu beroperasi daripada Kota Jakarta merupakan kesempatan untuk menarik investor lebih banyak lagi. Kawasan sepanjang stasiun LRT dapat dimanfaatkan sebagai lahan *mixed-use building* kelas menengah, seperti apartemen kelas milenial (Alexander, 2019).

Pembangunan apartemen sebagai ladang investasi juga sekaligus dapat membantu penyediaan tempat tinggal bagi penduduk Kota Palembang yang terus meningkat tiap tahunnya. Hasil Sensus Penduduk 2020 mencatat penduduk Provinsi Sumatra Selatan berjumlah sebanyak 8,5 juta jiwa yang terpusat di Kota Palembang, yaitu sebanyak 1.668.858 jiwa atau 19,7% dari jumlah penduduk Sumatra Selatan. Selama satu dekade ini, laju pertumbuhan penduduk di Provinsi Sumatra Selatan adalah sebesar 1,25% per tahunnya dan peningkatan penduduk di Kota Palembang rata-rata sebanyak 20.085 jiwa setiap tahun.

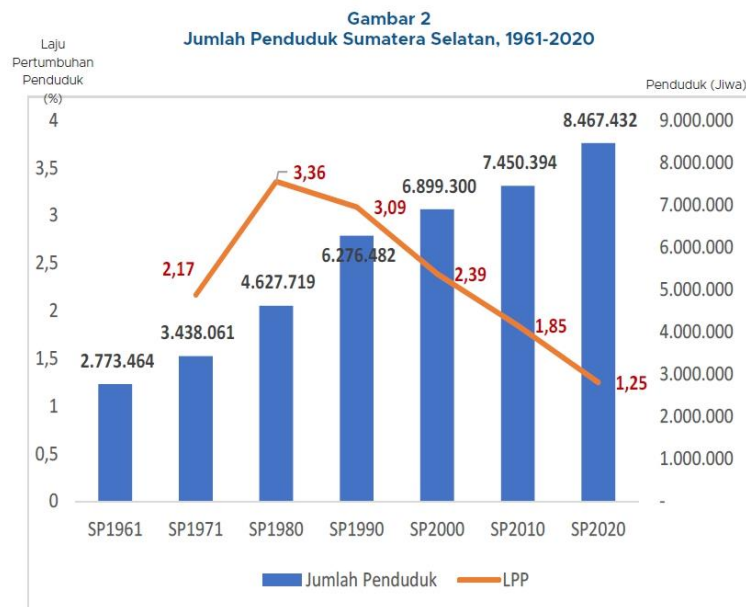


Diagram 1.1. Laju Pertumbuhan Penduduk Sumatra Selatan 1961-2020

Sumber: (BPS Provinsi Sumsel, 2021)

Laju pertumbuhan penduduk akan meningkatkan kebutuhan primer masyarakat salah satunya kebutuhan papan, yaitu kebutuhan akan tempat tinggal. *Backlog* perumahan di Provinsi Sumatera Selatan pada tahun 2020 tercatat mencapai 485.042 rumah tangga (Sumatera News, 2020). Melalui analisis data dari BPS Kota Palembang, diketahui *backlog* perumahan di Kota Palembang pada tahun 2020 adalah sebanyak 121.381 rumah tangga. Di sisi lain, ketersediaan lahan untuk hunian semakin berkurang dengan harga yang terus meningkat. Hunian bertingkat dapat diwujudkan untuk mengatasi masalah perumahan akibat keterbatasan lahan. Hunian bertingkat di Kota Palembang untuk saat ini masih berjumlah sedikit, terutama apartemen. Masyarakat Kota Palembang, khususnya golongan menengah ke atas, masih belum mengenal keuntungan tinggal di apartemen dan lebih memilih tinggal di rumah tapak (Ratna, 2018). Berikut ini daftar hunian vertikal yang terdapat di Kota Palembang.

No.	Nama Bangunan	Alamat	Jumlah Lantai	Status
1.	Rusunawa Kasnariansyah	Jl. Kasnariansyah, Kec. Ilir Timur I	4 lantai (4 Blok, 294 unit)	Terbangun
2.	Rusunawa Kertapati	Jl. Sriwijaya Raya, Kec. Kertapati	4 lantai (3 Blok, 297 unit)	Terbangun
3.	Pusat Rumah Susun Palembang	Jl. Radial, Kec. Bukit Kecil	4 lantai (53 Blok, 3.582 unit)	Terbangun
4.	Sentraland Jakabaring Apartment	Silaberanti, Kec. Seberang Ulu I	12 Lantai (3 Tower, 1.226 unit)	Terbangun
5.	Rajawali Royal Apartment	Jl. Rajawali, Kec. Ilir Timur II	40 lantai (585 unit)	Masih dalam Konstruksi
6.	Basilica Bizpark Apartment	Jl. Brigjen Hasan Kasim, Kec. Kalidoni	20 lantai (512 unit)	Masih dalam Konstruksi
7.	Aldiron Plaza	Jl. Kolonel Atmo, Kec. Ilir Timur I	16 lantai (150 unit)	Masih dalam Konstruksi

Tabel 1.1. Daftar Hunian Vertikal di Kota Palembang
 Sumber: (Analisis Penulis dari Berbagai Sumber, 2021)

Berdasarkan tabel di atas, hunian vertikal di Kota Palembang yang terbangun berjumlah 4 dengan rincian 3 rumah susun dan 1 apartemen. Rusunawa tersebut terletak di lokasi yang strategis dan dekat dengan fasilitas pelayanan publik, tetapi beberapa dari hunian tersebut tampak kumuh (Inge, 2019). Lalu, untuk hunian vertikal berupa apartemen terletak di Jakabaring. Kawasan tersebut termasuk salah satu Kawasan Strategis Kota Palembang. Namun, untuk kawasan di pusat Kota Palembang belum ditemukan adanya hunian vertikal apartemen dengan sasaran masyarakat golongan menengah ke atas. Kemudian, beberapa proyek apartemen yang masih berada di tahap konstruksi dikabarkan mangkrak dalam beberapa tahun ini diakibatkan oleh lokasinya yang kurang strategis (Fauzi, 2020).

Kemudian, adanya pandemi COVID-19 telah mengubah kehidupan dunia. Selama setahun ini, masyarakat sudah memiliki kebiasaan baru yaitu *Work From Home* (WFH). Walaupun vaksin sudah ditemukan, masyarakat harus tetap melakukan protokol kesehatan dengan menjaga jarak serta membatasi frekuensi bepergian ke luar rumah. Sistem bekerja dari rumah ini kemungkinan besar dapat terus bertahan sampai dunia pulih dari pandemi, apalagi dengan adanya kemajuan teknologi yang memudahkan segala pekerjaan secara virtual. Maka dari itu, dibutuhkan hunian yang fleksibel dan nyaman untuk dijadikan sebagai tempat bekerja.

Dari keadaan tersebut, maka dibutuhkan suatu hunian bertingkat banyak dengan tambahan ruang bekerja di setiap unitnya. Bangunan apartemen SOHO merupakan pemecahan dari masalah tersebut. Apartemen SOHO adalah hunian bertingkat banyak dengan tipe unit SOHO (*Small Office Home Office*), yaitu tipe yang menyediakan ruang bekerja di dalamnya. Apartemen SOHO juga dapat menjadi ladang properti bagi para investor dalam menanamkan modalnya di Kota Palembang. Apartemen akan dilengkapi dengan berbagai fasilitas penunjang seperti pusat kebugaran, kolam renang, dan *co-working space*.

1.2. Rumusan Masalah

Sesuai dengan yang sudah dijabarkan pada latar belakang, rumusan masalah yang didapatkan adalah sebagai berikut.

- 1) Bagaimana cara merancang tipe hunian multifungsi yaitu hunian dan kantor menjadi satu bangunan dalam menanggapi pandemi COVID-19?
- 2) Bagaimana cara merancang hunian di perkotaan dengan lahan terbatas dan kepadatan penduduk yang tinggi?

1.3. Tujuan dan Sasaran

1.3.1. Tujuan

- 1) Menganalisis data yang telah dikumpulkan untuk dijadikan sebagai landasan dalam penyusunan program perencanaan dan perancangan *Apartemen SOHO di Kota Palembang dengan Penekanan Desain Arsitektur Zen*.
- 2) Menyusun program perencanaan dan perancangan unit hunian vertikal multifungsi yang tidak hanya dapat mengakomodasi pengguna untuk beristirahat, tetapi juga dapat difungsikan sebagai tempat bekerja.

1.3.2. Sasaran

- 1) Mengumpulkan data yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan *Apartemen SOHO di Kota Palembang dengan Penekanan Desain Arsitektur Zen* dari berbagai sumber yang valid.
- 2) Menyusun program perencanaan dan perancangan *Apartemen SOHO di Kota Palembang dengan Penekanan Desain Arsitektur Zen* yang mencakup aspek fungsional, kontekstual, arsitektural, kinerja, dan teknis.

1.4. Manfaat

1.4.1. Subjektif

Manfaat subjektif dari penyusunan proposal ini adalah sebagai persyaratan dalam proses pengerjaan Tugas Akhir Periode 152 di DAFT Undip serta sebagai landasan dan acuan dalam proses perencanaan dan perancangan *Apartemen SOHO di Kota Palembang dengan Penekanan Desain Arsitektur Zen*.

1.4.2. Objektif

Manfaat objektif dari penyusunan proposal ini adalah dapat menambah pengetahuan baru bagi penulis maupun para pembaca mengenai hal-hal yang harus diperhatikan dalam proses perencanaan dan perancangan apartemen SOHO yang menanggapi pandemi COVID-19 serta keterbatasan lahan.

1.5. Ruang Lingkup

1.5.1. Ruang Lingkup Substansial

Lingkup pembahasan substansial LP3A ini difokuskan kepada lingkup ilmu arsitektur berdasarkan literatur yang berkaitan dengan apartemen SOHO dan acuan yang ditetapkan oleh pemerintah. Pengetahuan di luar ilmu arsitektur akan dibahas selama masih berkaitan dan mendukung pemecahan permasalahan utama.

1.5.2. Ruang Lingkup Spasial

Perancangan apartemen SOHO berlokasi di Kota Palembang, tepatnya di salah satu Kawasan Strategis Kota Palembang.

1.6. Metode Pembahasan

1.6.1. Metode Deskriptif

Metode deskriptif adalah penjabaran data yang telah dikumpulkan melalui studi literatur, pencarian standar dan aturan, serta pencarian data melalui internet yang akan mendukung proses perancangan apartemen SOHO.

1.6.2. Metode Dokumentatif

Metode dokumentatif adalah metode dalam proses mendapatkan data yang diperlukan dengan cara mendokumentasikannya secara visual, seperti gambar dan foto.

1.6.3. Metode Komparatif

Metode komparatif adalah metode yang dilakukan dengan cara membandingkan, menganalisis, dan menilai objek bangunan dengan tipologi yang sama, yaitu apartemen SOHO.

1.7. Sistematika Pembahasan

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini membahas tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, manfaat, ruang lingkup, metode pembahasan, sistematika pembahasan, serta alur pikir yang akan dilakukan dalam menyelesaikan permasalahan Tugas Akhir ini.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi tinjauan pustaka mengenai apartemen, SOHO, dan arsitektur zen, yang berisikan deskripsi, klasifikasi, persyaratan, dan lain-lain. Bab ini juga berisikan studi banding bangunan dengan tipologi serupa, yaitu apartemen SOHO dari berbagai kota di Indonesia.

BAB III TINJAUAN LOKASI

Bab ini membahas lokasi perancangan apartemen SOHO, yaitu Kota Palembang. Bab ini berisi data fisik dan non-fisik dari Kota Palembang.

BAB IV PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

Bab ini berisi tentang analisis dan pendekatan yang dilakukan untuk mendapatkan program perencanaan dan perancangan arsitektur yang terdiri dari aspek fungsional, kontekstual, arsitektural, kinerja, dan teknis.

BAB V PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

Bab ini berisi tentang hasil dari pendekatan yang telah dilakukan pada Bab IV.

1.8. Alur Pikir

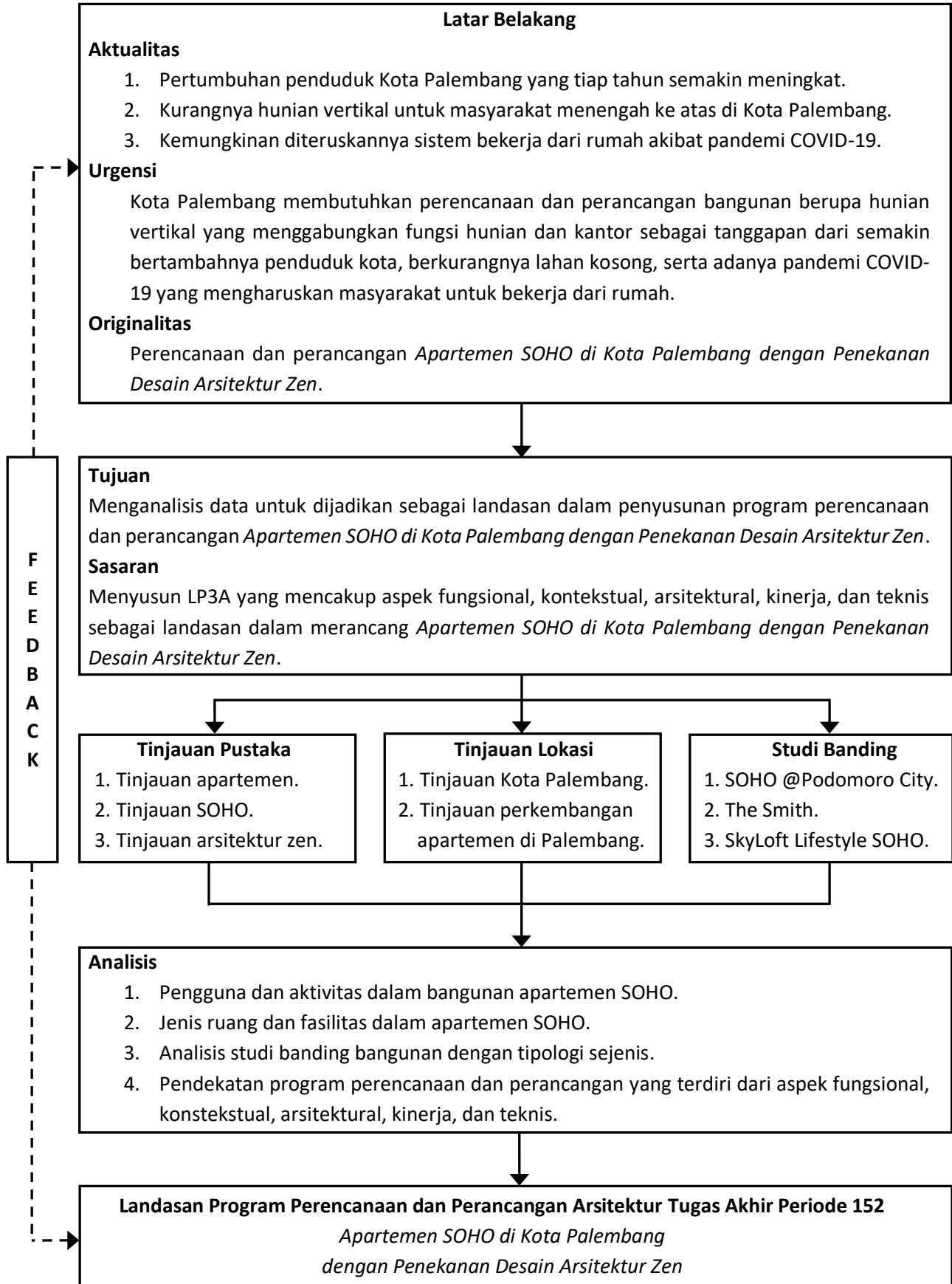


Diagram 1.2. Alur Pikir

Sumber: (Analisis Penulis, 2021)