

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Apa yang terjadi di Indonesia saat ini adalah terjadinya kepadatan penduduk di kota-kota besar, seperti Jakarta, Surabaya, Semarang, Medan dan kota-kota Besar lainnya. Pertambahan penduduk ini secara statistic menunjukkan adanya indikasi sebagai akibat meningkatnya pertambahan yang disebabkan oleh perpindahan penduduk dari desa ke kota (*migrasi*).

Data menunjukkan bahwa jumlah penduduk perkotaan di Indonesia menunjukkan perkembangan yang cukup pesat dari 32,8 juta atau 22,3% dari total penduduk nasional (1980), meningkat menjadi 55,4 juta atau 30,9% (1990), menjadi 74 juta atau 37% (1998), menjadi 90 juta jiwa atau 44% (2002), dan diperkirakan akan mencapai angka 150 juta atau 60% dari total penduduk nasional (2015) dengan laju pertumbuhan penduduk kota rata-rata 4,49% per tahun (1990-1995). *Sumber :kebijakan penataan ruang berdasarkan uu no. 26 tahun 2007 dalam rangka. Penyelenggaraan infrastruktur pekerjaan umum, Jakarta, 11 Agustus 2008.*

Beberapa indikator dikemukakan bahwa perpindahan ini disebabkan oleh factor ekonomi, karena berkembangnya kesempatan mendapat kerja di kota. Perubahan pada kota-kota ini berakibat kepada semakin meningkatnya kebutuhan akan fasilitas dan sarana pelayanan seperti, pelayanan sosial, perangkutan, air bersih dan yang terpenting adalah meningkatnya kebutuhan masyarakatan tempat tinggal. Dahulu kala pusat kota masih ideal untuk area permukiman kini cenderung dipadati bangunan untuk kegiatan ekonomi (perkantoran dan perdagangan), akibatnya lahan untuk hunian pun semakin sedikit, ketersediaannya makin berkurang.

Kelangkaan ini menyebabkan semakin mahalnya harga lahan di pusat kota, sehingga mendorong masyarakat untuk tinggal di kawasan pinggiran kota yang jauh dari tempat kerja. Kondisi ini menyebabkan meningkatnya biaya transportasi, waktu tempuh, dan pada akhirnya akan menurunkan mobilitas dan produktivitas masyarakat. Untuk mendekatkan kembali masyarakat kepusat aktivitas kesehariannya dan mencegah tumbuhnya kawasan kumuh di perkotaan, maka direncanakan suatu pembangunan hunian secara vertikal. Beberapa alternative tersebut antara lain rumah susun, apartemen dan kondominium. Diharapkan dengan pembangunan hunian vertikal dapat mendorong pemanfaatan lahan yang lebih efisien dan efektif.

Pembangunan hunian dengan segala kearifannya penting mengingat kondisi ekonomi masyarakat Indonesia, maka pertimbangan pemilihan jenis hunian vertikal

pun harus disesuaikan dengan kondisi lingkungan masyarakatnya dimana bangunan tersebut dibangun.

Kota Medan termasuk kota terbesar di Indonesia yang sedang berkembang. Perkembangan kota banyak dilirik orang sebagai tempat untuk meraih masa depan yang lebih cerah, hal ini membuat para pendatang untuk berbondong-bondong datang ke kota, baik dari wilayah sekitar kota Medan maupun dari luar Sumatera. Para pendatang khususnya para investor, pebisnis dan para eksekutif muda merupakan kelompok masyarakat yang memiliki gaya hidup modern yang serba efisien dan cepat. Sehingga kebutuhan hunian dipusat kota menjadi kebutuhan utama.

Di zaman modern saat ini, menuntut sesuatu serba efisien dan cepat. Sehingga yang dirasakan masyarakat sekarang ini bermukim di kawasan sub-urban mulai terasa banyak kekurangan. Jarak antara rumah tinggal dan tempat kerja menjadi masalah utama. Jarak tempuh yang jauh otomatis menjadi lebih lama. Akan tetapi, mengingat keterbatasan lahan dan harga tanah yang tinggi dipusat kota, maka mendorong masyarakat yang bekerja dipusat kota ideal untuk memilih tinggal di hunian vertikal. Sebab tinggal di hunian vertikal dapat mengurangi slump area dan penggunaan lahan lebih maksimal. Khususnya apartemen sesuai dengan jenis hunian untuk kelas menengah keatas yang bersifat prestige dan individualis maka apartemen didesain dengan tingkat kenyamanan dan privasi tinggi serta terjamin keamanan bagi penghuni apartemen. Pendekatan perancangan untuk memenuhi persyaratan tersebut antara lain: privasi, tata ruang, lansekap, dan fasad bangunan.

Berdasarkan pertimbangan di atas terhadap kebutuhan akan hunian dipusat kota, maka pembangunan apartemen menjadi penting. Khususnya bagi kalangan pebisnis, investor dan para pasangan eksekutif muda yang beraktivitas di pusat kota. Konsep perencanaan dan perancangan mempertimbangkan berbagai aspek arsitektural yang dapat memenuhi unsur privasi, kenyamanan dan keamanan pada bangunan. Sehingga pembangunan apartemen dapat memfasilitasi penghuninya secara nyaman dan aman, agar penghuninya dapat melakukan aktifitasnya secara maksimal dan baik.

1.2 Tujuan dan Sasaran

1.2.1 Tujuan

1. Tujuan dari penyusunan landasan program perencanaan dan perancangan arsitektur (LP3A) ini adalah untuk mengungkapkan dan merumuskan masalah-masalah yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan Apartemen di Medan serta memberikan alternatif pemecahannya secara arsitektural.

2. Mendapatkan sebuah konsep desain apartemen yang mampu memwadhahi aktifitas penghuni secara nyaman dan aman, serta memenuhi aspek-aspek perencanaan dan perancangan arsitektural
3. Dapat membuat pedoman konseptual perencanaan dan perancangan sesuai dengan fungsi apartemen dan tingkat keberadaannya.

1.2.2 Sasaran

1. Sasaran dari penyusunan landasan program perencanaan dan perancangan Apartemen di Medan adalah tersusunnya langkah-langkah pokok (proses dasar) Perencanaan dan perancangan Apartemen di Medan berdasarkan atas aspek-aspek panduan perancangan (*design guide lines aspect*).
2. Hal yang berkaitan dengan pembahasan arsitektur: khususnya dalam penerapan konsep bangunan. Pengolahan system sirkulasi dan efisiensi ruang sebagai pertimbangan perancangan.
3. Penataan sistem infrastruktur dan fasilitas sosial maupun fasilitas penunjang lainnya.

1.3 Manfaat

1.3.1. Secara Subyektif

Untuk memenuhi salah satu persyaratan mengikuti Tugas Akhir di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik UNDIP Semarang dan sebagai pegangan dan acuan selanjutnya, dalam penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari proses pembuatan Tugas Akhir.

1.3.2. Secara Obyektif

Diharapkan dapat bermanfaat sebagai tambahan pengetahuan dan wawasan, baik bagi mahasiswa yang mengajukan proposal tugas akhir maupun bagi mahasiswa arsitektur lain dan masyarakat umum yang membutuhkan.

1.4 Lingkup Pembahasan

1.4.1. Ruang Lingkup Substansial

Ruang lingkup perencanaan dan perancangan Apartemen di Medan adalah bangunan tunggal di Medan. Pembahasan dibatasi dalam lingkup disiplin arsitektur, yaitu mendapatkan konsep perancangan Apartemen di Medan berdasarkan fungsi yang terdapat di Apartemen, mengakomodasi, melengkapi, dan menunjang kegiatan penghuni apartemen. Masalah yang berada di luar lingkup arsitektural akan dibahas secara global dan garis besarnya saja dengan batasan dan anggapan yang rasional dan logis.

1.4.2. Ruang Lingkup Spatial

Diharapkan dapat bermanfaat sebagai tambahan pengetahuan dan wawasan, baik bagi mahasiswa yang mengajukan proposal tugas akhir maupun bagi mahasiswa arsitektur lain dan masyarakat umum yang membutuhkan.

1.5 Metode Pembahasan

Pembahasan dilakukan dengan menggunakan metode deskriptif analisis, yaitu dengan mengumpulkan, memaparkan, menganalisa dan menyimpulkan data sehingga diperoleh suatu pendekatan program perencanaan dan perancangan untuk selanjutnya digunakan dalam penyusunan program dan konsep dasar perencanaan dan perancangan serta menggunakan metode kemuntatif, yaitu dengan mendokumentasikan data-data yang dibutuhkan yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan ini.

Adapun pengumpulan data dilakukan dengan cara sebagai berikut:

a. Studi Literatur

Studi kepustakaan dilakukan untuk memperoleh landasan teori, standar perancangan dan kebijaksanaan perencanaan dan perancangan melalui buku, catalog dan bahan-bahan tertulis lain yang bias dipertanggung jawabkan.

b. Studi Kasus

Studi kasus dilakukan dengan melakukan analisa Apartemen yang sudah ada saat ini sebagai acuan dasar untuk menentukan kapasitas dan besaran ruang dalam perencanaan dan perancangan ini.

c. Studi Banding

Studi banding dilakukan untuk mengetahui penggunaan dan kapasitas Apartemen yang sudah ada, dan membandingkan dengan Apartemen di Medan.

1.6 Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan dalam penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan adalah sebagai berikut :

Bab I PENDAHULUAN

Berisi latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat, ruang lingkup bahasan, metode dan sistematika pembahasan serta alur pikir.

Bab II TINJAUAN PUSTAKA

Berisi tinjauan Apartemendan tinjauan teori tentang perencanaan dan perancangan Apartemen sesuai referensi yang relevan. Studi banding dan studi konsep terhadap Apartemen.

Bab III DATA

Berisi tinjauan umu terhadap kota Medan, Berisi data-data fisik dan non-fisik Apartemen di Medan.

Bab IV KESIMPULAN, BATASAN DAN ANGGAPAN

Berisi kesimpulan, batasan dan anggapan yang digunakan sebagai dasar perencanaan dan perancangan Apartemen di Medan.

Bab V PENDEKATAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Berisi uraian yang berkaitan dengan dasar pendekatan dan analisis untuk menentukan program perencanaan dan perancangan yang mengacu pada aspek-aspek fungsional, kinerja, teknis, kontekstual, arsitektural, serta pendekatan lokasi dan tapak.

Bab VI KONSEP DASAR DAN PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Berisikan konsep dasar perencanaan, konsep dasar perancangan serta program dasar perencanaan dan perancangan.

1.7 Alur Pembahasan

LATAR BELAKANG

Aktualita

- Sumatera Utara sebagai salah satu kota yang berkembang dalam hal perekonomian, jasa, dan perdagangan. Sehingga semakin banyak aktifitas dan kegiatan yang terjadi. Serta semakin meningkatnya jumlah penduduk, baik dari penduduk asli maupun pendatang di Medan.
- Pengembangan di Indonesia sekarang ini pesat apalagi di Medan dengan penambahan penduduk setiap tahunnya, sehingga tidak dapat berjalan secara optimal, yang disebabkan belum tersedianya fasilitas khusus yang memadai.

Urgensi

- Peningkatan perekonomian kota Medan berakibat pada meningkatnya kebutuhan akan tempat tinggal bagi kalangan masyarakat urban. Tentunya jika semua kegiatan ekonomi terpusat di pusat kota maka idealnya konsep hunian pun harus dekat dengan pusat kota. Pertimbangan efisiensi waktu dan kemudahan akses yang menjadi tuntutan terhadap siapapun yang terlibat dalam aktivitas kota. Juga lokasi yang strategis dan selalu dekat dengan pusat kegiatan bisnis maka apartemen menjadi suatu kebutuhan di zaman moderen ini. Apartemen menjadi daya tarik yang kuat bagi kaum urban yang mobilitasnya sangat tinggi.

Originalitas

- Merencanakan dan merancang Apartemen di Medan dengan pendekatan sebagai jawaban kebutuhan permukiman bagi kalangan bisnis/swasta. Memberikan tempat sebagai hunian dengan mengutamakan kenyamanan dan keamanan bagi penghuninya.

TUJUAN

1. Mendapatkan sebuah konsep desain apartemen yang mampu mawadahi aktifitas penghuni secara nyaman dan aman, serta memenuhi aspek-aspek perencanaan dan perancangan arsitektural
2. Dapat membuat pedoman konseptual perencanaan dan perancangan sesuai dengan fungsi apartemen dan tingkat keberadaannya.

SASARAN

1. Hal yang berkaitan dengan pembahasan arsitektur: khususnya dalam penerapan konsep bangunan. Pengolahan system sirkulasi dan efisiensi ruang sebagai pertimbangan perancangan.

<p>STUDI LAPANGAN</p> <p>Tinjauan Kota Medan Tinjauan Lokasi dan Tapak</p>	<p>STUDI PUSTAKA</p> <p>Landasan Teori Standar Perencanaan dan Perancangan</p>
---	---

<p>STUDI BANDING</p> <p>Grand Aston City Hall Medan Royal Residence Apartemen Medan The Summit Kelapa Gading Senopati Suites</p>	<p>PERANCANGAN</p> <p>sebagai jawaban kebutuhan permukiman bagi kalangan bisnis/swasta</p>
---	---

<p>PERENCANAAN</p> <p>Apartemen di Medan</p> <p>Pelaku dan aktivitas, hubungan ruang, persyaratan ruang, struktur bangunan, utilitas bangunan, filosofi atau penekanan desain, data tapak.</p>	<p>PERANCANGAN</p> <p>sebagai jawaban kebutuhan permukiman bagi kalangan bisnis/swasta</p>
---	---

LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR (LP3A) APARTEMEN DI MEDAN

K e b e r k a n