

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Palembang merupakan ibukota dari provinsi Sumatera Selatan dan merupakan kota terbesar kedua di Pulau Sumatera setelah Medan. Sebagai ibukota provinsi, Palembang merupakan pusat dari pembangunan di segala sektor. Misalnya dalam sektor bangunan, perdagangan, hotel, dan restoran, listrik, gas dan air bersih, pengangkutan dan komunikasi, keuangan, persewaan dan jasa perusahaan, dan lain-lain.

Palembang merupakan kota yang menarik untuk dijadikan tempat berinvestasi, mengingat beberapa pengembangan pusat bisnis dilakukan di Palembang dan seringnya Palembang menjadi tuan rumah beberapa *event* internasional. Terdapat kurang lebih 80 perusahaan besar dan menengah di Palembang¹, dan beberapa *event* internasional pernah digelar di Palembang misalnya pada tahun 2012 digelar Kejuaraan Golf Internasional pada akhir Oktober, Kejuaraan Musi TriBoat Ton (MTT) pada 6 November dan Kejuaraan Ski Air pada 20-25 November, diikuti dengan *Sea Games*, *Islamic Solidarity Games*² dan beberapa *event* besar lainnya. Keberhasilan demi keberhasilan ini membuat Palembang dipercaya untuk menjadi tuan rumah *event-event* internasional. Mendatang akan diadakan *event* Sriwijaya *International Air Show*³, Tinju Internasional Piala Presiden Ke-22, serta *Asian Games* yang akan diadakan pada tahun 2018. Selain hal tersebut, Palembang juga memiliki kurang lebih 15 universitas dengan mahasiswa dari berbagai wilayah di Indonesia.

Terkait dengan kesejahteraan masyarakat, kebutuhan akan papan (tempat tinggal) tidak kalah pentingnya dibandingkan dengan kebutuhan pangan dan sandang bagi manusia. Kebutuhan akan papan ini membuat pembangunan akan tempat tinggal semakin berkembang. Di kota Palembang sendiri, sektor-sektor yang tumbuh di atas rata-rata adalah: **sektor bangunan (8,31%)**, sektor perdagangan, hotel, dan restoran (8,09%), sektor listrik, gas dan air bersih (7,42%), pengangkutan dan komunikasi (9,67%), sektor keuangan, persewaan dan jasa perusahaan (6,95%), sedangkan sektor-sektor lainnya tumbuh di bawah rata-rata. **Pemanfaatan ruang untuk kawasan perumahan dan permukiman memiliki prosentase yang sangat besar di Kota Palembang, yaitu sekitar 33,47% dari luas total wilayah daratan Kota Palembang.**

Tingginya sektor bangunan dan kebutuhan papan di kota Palembang mendorong pembangunan akan *housing* bukan hanya bernilai jangka pendek namun juga jangka panjang.

¹http://sumsel.bps.go.id/images/publikasi/flipping/dir%20perusahaan%20ibs%202011/dir_ib_s.html

²<http://palembang.tribunnews.com/2012/10/18/palembang-tuan-rumah-tiga-event-internasional>

³<http://www.koran-sindo.com/read/965863/151/palembang-tuan-rumah-sias-2015-1424231807>

Pertumbuhan penduduk di Kota Palembang per tahun periode 1990-1995 adalah 3,4%, periode 1995-2000: 1,4% dan menurun menjadi -1,62% pada periode 2000-2005. Berdasarkan 3 periode tersebut maka rata-rata pertumbuhan penduduk Palembang adalah 1,06% per tahun. Namun seperti diketahui bahwa dilakukan revisi atas data kependudukan tahun 2000, dengan demikian angka penduduk tahun 2000 tidak dapat dijadikan basis perhitungan proyeksi. Oleh karena itu prediksi kependudukan **Kota Palembang ke depan akan menggunakan rata-rata pertumbuhan selama periode 1990-2014: 1,82% per tahun.** Dengan prediksi bertambahnya jumlah penduduk yang meningkat dari tahun ke tahun butuh adanya pembangunan *housing* yang dapat memenuhi kebutuhan dan memiliki nilai visioner. Pembangunan secara tempat tinggal secara vertikal merupakan solusi jangka panjang untuk pemenuhan kebutuhan ini tanpa harus mengurangi RTH ataupun juga *open space* yang ada di kota tersebut.

Pembangunan tempat tinggal secara vertikal sudah dilakukan di banyak kota di dunia. Beberapa contoh bangunan tempat tinggal secara vertikal adalah salah satunya dengan membangun apartemen. Kepemilikan apartemen jaman sekarang bukan hanya untuk tempat tinggal tapi juga sebagai *life-style* dan juga sarana investasi. Peluang investasi melalui apartemen di Indonesia imbal hasil bisnis per tahunnya sekitar 7,05%, jauh di atas Singapura yang hanya 2,83%.⁴

Banyaknya nilai investasi semakin mengembangkan kawasan CBD (*central business district*) di Palembang di mana pusat kota ini merupakan ruang tempat terkonsentrasinya berbagai kegiatan primer yang membentuk citra kota, diantaranya kegiatan perkantoran, perdagangan dan jasa serta penyediaan fasilitas dan utilitas skala regional. Seperti disebutkan sebelumnya bahwa sektor kedua yang tumbuh dengan bagus di Palembang adalah **sektor perdagangan, hotel, dan restoran (8,09%)**. Adanya kawasan CBD (*central business district*) menarik pendatang dari berbagai daerah untuk menetap ataupun tinggal sementara di daerah ini untuk mempermudah akses ke tempat mereka bekerja. Padatnya pembangunan untuk mendukung kegiatan CBD hendaknya diimbangi juga dengan pembangunan hunian di daerah ini. Semakin padatnya pembangunan di daerah ini membuat harga lahan semakin mahal. Dikarenakan oleh hal ini, muncul pemikiran untuk memanfaatkan lahan yang terbatas dengan cara pembangunan secara vertikal, termasuk juga untuk pembangunan hunian, salah satunya adalah pembangunan apartemen.

Pembangunan apartemen merupakan salah satu program pemerintah kota setempat dengan harga terjangkau. Pemerintah kota setempat berupaya optimal menyediakan hunian murah, aman dan bersih, termasuk persiapan menghadapi SEA Games tahun 2018 di Kota Palembang. Ketua DPD Real Estat Indonesia (REI) Sumsel Ali Syaban mengatakan saat ini lahan di Kota Palembang mulai terbatas sehingga butuh hunian vertikal.⁵

⁴ Globalpropertyguide.com

⁵ <http://kabar24.bisnis.com/read/20141021/78/266693/palembang-butuh-banyak-apartemen>

Menurut Dinas PU Cipta Karya dan Perumahan Kota Palembang diperkirakan *backlog* (kebutuhan rumah) hingga 2018 sekitar 136.049. Kebutuhan rumah ini setiap tahun bertambah sekitar 1, 2 persen dari total penduduk 1.736.551. Menurut Dinas Cipta Karya dan Perumahan Kota Palembang menanggapi pertumbuhan jumlah penduduk tersebut melalui pendekatan formasi ada dua tipe pembangunan yakni landed house sebesar 60 persen dan hunian vertikal sebanyak 40 persen.

Direktur Utama Apartemen Palembang City Center, Nicodemos Kasan Kurniawan mengatakan, prospek bisnis apartemen di kota ini demikian menggiurkan karena belum banyak di tengah perkembangan menuju metropolitan. Sedangkan untuk minat pembelian apartemen di Palembang cukup tinggi, karena setelah ajang pertemuan dengan calon pembeli sudah ada 20 unit yang dipesan.

1.2 TUJUAN DAN SASARAN

a. Tujuan

Mendapatkan landasan konseptual perencanaan dan perancangan bangunan Apartemen di Kota Palembang sebagai solusi jangka panjang pemenuhan kebutuhan akan hunian bagi warga Palembang.

b. Sasaran

Terwujudnya langkah dalam pembuatan bangunan Apartemen di Kota Palembang berdasarkan aspek-aspek panduan perancangan. Dalam hal ini berkaitan dengan konsep-konsep perancangan, program ruang, pemilihan tapak dan lainnya.

1.3 MANFAAT

a. Subjektif

Untuk memenuhi salah satu persyaratan mengikuti Tugas Akhir di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang dan sebagai acuan untuk melanjutkan ke dalam proses penyusunan LP3A dan Studio Grafis Tugas Akhir yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari proses pembuatan Tugas Akhir.

b. Objektif

Sebagai pegangan dan acuan selanjutnya dalam perancangan sinepleks, selain itu diharapkan dapat bermanfaat sebagai tambahan pengetahuan dan wawasan, baik bagi mahasiswa yang akan menempuh Tugas Akhir maupun bagi mahasiswa arsitektur lainnya dan masyarakat umum yang membutuhkan.

1.4 RUANG LINGKUP

Lingkup pembahasan menitikberatkan pada berbagai hal yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan bangunan apartemen di Kota Palembang ditinjau dari disiplin ilmu arsitektur. Hal-hal di luar ilmu arsitektur akan dibahas seperlunya sepanjang masih berkaitan dan mendukung masalah utama.

1.5 METODE PEMBAHASAN

- a. Metode Deskriptif, yaitu dengan melakukan pengumpulan data. Pengumpulan data dilakukan dengan cara: studi pustaka/studi literatur, data dari instansi terkait, wawancara dengan narasumber, observasi lapangan serta browsing internet.
- b. Metode Dokumentatif, yaitu mendokumentasikan data yang menjadi bahan penyusunan penulisan ini. Cara pendokumentasian data adalah dengan memperoleh gambar visual dari foto-foto yang di hasilkan.
- c. Metode Komparatif, yaitu dengan mengadakan studi banding terhadap bangunan pusat perbelanjaan di suatu kota yang sudah ada.

Dari data - data yang telah terkumpul, dilakukan identifikasi dan analisa untuk memperoleh gambaran yang cukup lengkap mengenai karakteristik dan kondisi yang ada, sehingga dapat tersusun suatu Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur bangunan Apartemen di Kota Palembang.

1.6 SISTEMATIKA PEMBAHASAN

Kerangka bahasan laporan perencanaan dan perancangan Tugas Akhir dengan judul *Apartemen di Kota Palembang* adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Berisikan latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat, metode penulisan dan sistematika bahasan yang mengungkapkan permasalahan secara garis besar serta alur pikir dalam menyusun Landasan Program Perencanaan dan Perancangan (LP3A).

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Membahas mengenai literatur tentang tinjauan umum

BAB III TINJAUAN KOTA PALEMBANG

Membahas tentang tinjauan Kota Palembang berupa data – data fisik dan nonfisik seperti letak geografi, luas wilayah, kondisi topografi, iklim, demografi, serta kebijakan tata ruang wilayah di Kota Palembang

BAB IV KESIMPULAN, BATASAN DAN ANGGAPAN

Membahas mengenai hasil akhir dari tinjauan pada bab sebelumnya serta memberikan batasan akan kriteria yang akan dilakukan dalam proses perancangan dan perencanaan.

BAB V PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN APARTEMEN DI KOTA PALEMBANG

Berisi tentang kajian maupun analisa perencanaan yang pada dasarnya berkaitan dengan pendekatan aspek fungsional, aspek kinerja, aspek teknis, aspek kontekstual, dan aspek arsitektural.

BAB VI PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN APARTEMEN DI KOTA PALEMBANG

Membahas konsep, program dan persyaratan perencanaan dan perancangan arsitektur untuk *Apartemen di Kota Palembang*.

1.7 ALUR PIKIR

