

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota Jakarta telah menjadi pusat kota berbagai kegiatan yang kemudian system ini disebut sebagai sentralisasi kegiatan yang mungkin bermaksud untuk menjadikan kota Jakarta sebagai hirarki semua kota di Indonesia. Kegiatan-kegiatan yang dimaksud tadi adalah seperti kegiatan politik, pemerintahan, keamanan, social, ekonomi, perindustrian, dan lain-lain. Dengan dijadikannya kota Jakarta sebagai kota pusat semua kegiatan maka akan semakin membuka lapangan pekerjaan dan peluang berinvestasi, baik oleh warga Negara Indonesia maupun asing.

Pertumbuhan ekonomi dan bisnis di pusat kota Jakarta ini membawa dampak positif dan negative. Dampak positifnya adalah dengan berkembangnya denyut perekonomian dan bisnis ini, mampu meningkatkan iklim investasi di kota Jakarta. Semakin pesatnya kegiatan bisnis dan pertumbuhan ekonomi, membawa peningkatan penghasilan di kalangan masyarakat menengah ke atas. Pada akhirnya, mereka akan merambah dunia investasi. Investasi yang umumnya mereka lakukan adalah dari sector property dan perdagangan.

Sedangkan dampak negative dari berkembangnya kegiatan ekonomi kota Jakarta terkait dengan masalah permukiman/perumahan. Semakin banyaknya pembangunan dan pengalihfungsian kawasan permukiman menjadi kawasan perdagangan, membuat lahan untuk perumahan semakin sempit, harga tanah menjadi semakin mahal, dan kesulitan pencapaian pusat kota oleh masyarakat karena kawasan permukiman dialihkan ke pinggir kota Jakarta, seperti Bekasi, Tangerang, Depok, dan Jakarta Barat.

Oleh karena itu, Pemerintah Daerah DKI Jakarta akan segera merealisasikan Peraturan Daerah tahun 2010¹ terkait dengan pengembangan permukiman dan perdagangan di kota Jakarta. Kebijakan tersebut adalah mengenai konsep pembangunan ke arah vertical, untuk memanfaatkan keterbatasan lahan semaksimal mungkin, baik untuk permukiman, perdagangan, maupun perkantoran. Selain itu, diperlukan pemecahan baru yang lebih optimal untuk menyiasati minimnya lahan, adalah dengan konsep **mix use building**, di mana bangunan tersebut mampu mengakomodasi berbagai jenis aktivitas perdagangan, perkantoran, jasa, dan permukiman, yang terintegrasi dengan jaringan kota. Fungsi dari konsep mix use building ini adalah memanfaatkan bangunan

¹ <http://www.fauzibowo.com/berita.php?id=1917>

semaksimal mungkin untuk menampung berbagai aktivitas yang saling mendukung di dalamnya, mempersingkat jarak fungsi satu sama lain, dan meningkatkan nilai potensi profit bagi pengelola.

Pusat kota Jakarta menjadi kawasan utama untuk pengembangan bisnis property, perdagangan dan perkantoran. Beberapa perusahaan besar mulai berinvestasi dalam pembangunan megaproyek high-rise building dengan konsep *mix use building* untuk apartemen, perkantoran, dan pusat perbelanjaan. Konsep pembangunan *mix use building* dalam satu lokasi yang mengusung modernisme dan lifestyle, menjadi wacana baru bagi para investor. Keuntungan yang didapat akan lebih besar daripada mereka membangun single building untuk satu jenis aktivitas bisnis. Selain itu, akan membantu warga masyarakat kota Jakarta untuk memperoleh lapangan pekerjaan, karena dalam satu kawasan tersebut umumnya terdapat mall (*shopping center*), apartemen, dan *rental office*. Untuk masyarakat Jakarta kelas menengah ke atas, konsep ini juga membantu mereka memenuhi kebutuhan konsumtif mereka yang menjadi gaya hidup dan menuntut kemewahan.

Menurut survey yang dilakukan PT Procon Indah, jumlah apartemen di Jakarta tahun 2008 adalah 68.514 unit . Pada tahun 2009, terjadi penambahan sebesar 1.860 unit menjadi 70.374 unit. Jumlah tersebut tersebar di seluruh wilayah Jakarta dengan prosentase terbanyak persebaran apartemen di Jakarta adalah pada kawasan pusat kota/CBD yang mencapai 44% dan Jakarta pusat sebesar 37%.

Pertumbuhan mall di Jakarta juga semakin pesat. Menurut *Kompasiana* , tahun 2009 tercatat 90 mall terbangun di kota Jakarta, dari berbagai kelas mall. Sedangkan 14 mall baru kini dalam tahap konstruksi. Luas total mall yang terbangun hingga tahun 2009 adalah sebesar 1,9 juta m².

Sudirman Central Business District merupakan pusat perdagangan, jasa, dan perkantoran di kawasan Sudirman, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan. Kawasan yang lebih dikenal dengan sebutan SCBD ini memiliki beberapa high rise building yang berfungsi sebagai perkantoran dan perdagangan. Di antaranya adalah Bursa Efek Jakarta, Electronic City, Ritz Carlton Hotel, Menara Artha Graha, dan The Pacific Place². Keberadaan mix use building mall dan apartemen di SCBD memberikan kontribusi yang besar bagi kawasan ini. Baik dari segi akomodasi permukiman bagi mereka yang bekerja di SCBD, maupun dari segi peningkatan nilai investasi kawasan ini. Keberadaannya

² www.scbd.com/home

yang dekat dengan kawasan permukiman elite Kebayoran Baru, juga memberi kemudahan bagi warga kelas atas untuk berbelanja dan berinvestasi di SCBD.

Melihat fenomena dan permasalahan di atas, maka dibutuhkan perencanaan dan perancangan *mix use building* untuk lifestyle mall dan apartement dengan unit perkantoran di pusat kota, untuk memenuhi kebutuhan masyarakat menengah ke atas dalam berinvestasi dan tuntutan gaya hidup, menciptakan hunian prestise di pusat kota, dan penciptaan lapangan pekerjaan melalui fasilitas-fasilitas yang ada dalam bangunan tersebut.

1.2 Tujuan dan Sasaran

1.2.1 Tujuan

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

1.2.2 Sasaran

Sasaran dari penyusunan landasan program perencanaan dan perancangan Mall dan Apartemen di Kawasan Sudirman CBD Jakarta adalah tersusunnya langkah-langkah pokok (proses dasar) Perencanaan dan Perancangan Mall dan Apartemen di Kawasan Sudirman SBD Jakarta berdasarkan atas aspek-aspek panduan perancangan (*design guide lines aspect*).

1.3 Manfaat

1.3.1 Secara Subjektif

Sebagai pemenuhan syarat tugas akhir Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro yang nantinya digunakan sebagai pegangan dan pedoman dalam perancangan Mall dan Apartemen di Kawasan Sudirman CBD Jakarta.

1.3.2 Secara Objektif

Sebagai sumbangan bagi perkembangan ilmu dan pengetahuan khususnya dibidang arsitektur.

1.4 Lingkup Pembahasan

1.4.1. Ruang Lingkup Substansial

Ruang lingkup perencanaan dan perancangan “*Mall dan Apartemen di Kawasan Sudirman Central Businesse District Jakarta*” adalah bangunan tunggal dan lebih

terfokus pada high rise apartemen dan mall dengan integritas arsitektur sebagai wadah yang dapat mengakomodasi, melengkapi, dan menunjang kegiatan penghuni apartemen, tenant mall, dan pengunjung mall.

1.4.2. Ruang Lingkup Spatial

Mall dan Apartemen berlokasi di Sudirman Central Business District yang berada di pusat kota, diapit oleh Jalan Jendral Sudirman dan Jalan Gatot Soebroto tepatnya pada $6^{\circ} 13' 39,72''$ LS - $106^{\circ} 48' 43,58''$ BT. Sedangkan secara administratif, Sudirman Central Business District berada di wilayah Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan.

1.5 Metode Pembahasan

Metode pembahasan yang digunakan adalah metode *deskriptif dokumentatif*, yang dilakukan dengan pengumpulan *data primer* dan *sekunder*, yaitu :

1.5.1 Data Primer

Data Primer diperoleh dari :

a. Studi Banding

- Studi banding pada *Grand Indonesia Shopping Town and Residence* pada tanggal 3 Maret 2010 untuk mengetahui dan mendapatkan data – data terkait dengan operasional Grand Indonesia, serta mengetahui langsung kondisi eksisting mall dan apartemen tersebut.
- Studi banding pada *Solo Paragon* pada tanggal 6 Maret 2009 untuk mengetahui dan mendapatkan data – data terkait dengan operasional Solo Paragon, serta mengetahui langsung kondisi eksisting mall dan apartemen tersebut.
- Studi banding pada *Senopati Suites* pada tanggal 2 Maret 2010

b. Observasi Lapangan

- Observasi dan pengamatan langsung ke Sudirman Central Business District untuk mengetahui kondisi eksisting lahan dan lingkungan sekitarnya.

1.5.2 Data Sekunder

Data sekunder didapat dari studi literatur dari buku-buku tentang mall dan apartemen untuk mencari data tentang pengertian, karakteristik, bentuk kegiatan, dan

fasilitas-fasilitas pendukungnya. Selain itu data sekunder juga didapat dari studi referensi dari internet. Data sekunder tersebut adalah sebagai berikut :

a. *Studi Literatur*

- Bendington, Nadine, *Design for Shopping Center*, 1982.
- Biro Pusat Statistik DKI Jakarta. 2009. *DKI dalam Angka Tahun 2009*. Jakarta : Biro Pusat Statistik DKI Jakarta.
- Dinas Perumahan. *Penyusunan Pedoman Teknis Pengelolaan Rumah Susun*.
- Dinas Tata Kota. *Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Jakarta Selatan*.
- Dinas Tata Kota. 2004. *Panduan Rancang Kota-Kawasan Niaga Terpadu*. Jakarta: Dinas Tata Kota DKI Jakarta.
- De Chiara, Joseph; J Crosbie, Michael. 2001. *Time Saver Standards for Residential Development*. Singapore: Mc Graw Hill Book Companies Inc.
- Harris, Cyrill, M, *Dictionary of Architecture and Construction*, 1980. McGraw-Hill Book Comp.
- Holtorf, Gunther W. 2002. *Jakarta Street Atlas*. Ostfildern : Falk Verlag.
- Hornbeck, James S, *Stores and Shopping Centers*, 1962.
- Jencks, Charles, *Skyscrapers-Skycities*, Rezolli International Pub, 1980.
- Maithland, Barry, *Shopping Malls, Planning, and Design*, 1985.
- Mascai, John, *Housing*, John Wiley and Sons, 1980.
- Neufert, Ernst, 2002, *Data Arsitek Jilid 1*, Jakarta, Penerbit Erlangga.
- Neufert, Ernst. 1999. *Architects' Data 3rd Edition*. London: Blackwell Science Ltd.
- Neufert, Ernst. 2002. *Data Arsitek Jilid 2*, Jakarta: Penerbit Erlangga.
- Parnes, Louis, *Planning Stores That Pay*, 1948.
- Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Kebayoran Baru. Jakarta : Dinas Tata Kota DKI Jakarta.
- Rubenstein, Louis, Harvey M. *Central City Malls*. A.A. Wiley Interscience Publication.

b. *Studi Referensi*

- Anonim. 2007. *Kempinski Residence Grand Indonesia*. dalam www.grand-indonesia.com. diakses pada tanggal 12 Februari 2010.
- Anonim. 2007. *Shopping Town Grand Indonesia*. dalam www.grand-indonesia.com. diakses pada tanggal 12 Februari 2010.

- Anonim. 2008. *Solo Paragon, The Pride of Java*. dalam www.solo-paragon.com. diakses pada tanggal 12 Februari 2010.
- Anonim. 2007. *Arsitektur Futuristik* dalam www.arch07.com. Diakses pada tanggal 13 Februari 2010.
- Anonim. 2009. *90 Mall Tumbuh di Jakarta pada tahun 2009* dalam www.kompasiana.com. Diakses pada tanggal 10 februari 2010.
- Dewan Pengurus Daerah Real Estate Indonesia DKI Jakarta, *Informasi Terpadu Properti 2008-2009*, Jakarta 2010.
- Dinas tata Kota DKI Jakarta. *Kecamatan Kebayoran Baru* dalam www.tatakota-jakartaku.net. Diakses pada tanggal 5 februari 2010.
- Media Wiki. *Grand Indonesia* dalam id.wikipedia.org. Diakses pada tanggal 9 Februari 2010
- Pemerintah DKI Jakarta. *Perda RTRW DKI Jakarta Segera Disahkan* dalam www.fauzibowo.com. Diakses pada tanggal 13 Februari 2010.

c. *Studi Regulasi*

- Peraturan Gubernur DKI Jakarta No 137 tahun 2007, tentang Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan di DKI Jakarta
- Peraturan Pemerintah No.4 tahun 1988 tentang Rumah Susun dan Apartemen.
- Peraturan Pemerintah No. 25 tahun 1978 tentang Pembentukan Wilayah Kota dan Kecamatan dalam Wilayah DKI Jakarta
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun
- Peraturan Daerah DKI Jakarta No. 3 tahun 2009 tentang Pengelolaan Pusat Perbelanjaan.
- Panduan Rancang Kota Kawasan Niaga Terpadu Sudirman, disahkan oleh Gubernur DKI Jakarta, 2004.

Data-data tersebut kemudian di analisa untuk mendapatkan suatu kesimpulan.

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 tentang Mall, Apartemen, Mixed Use Building, dan tinjauan teori tentang perencanaan dan perancangan Mall dan Apartemen sesuai referensi yang relevan.

Bab III DATA

Berisi tinjauan terhadap kota Jakarta, kotamadya Jakarta Selatan, Kawasan Niaga Terpadu Sudirman, serta studi banding terhadap Grand Indonesia Shopping Town and Residence dan Solo Paragon.

Bab IV KESIMPULAN, BATASAN DAN ANGGAPAN

Berisi kesimpulan, batasan dan anggapan yang digunakan sebagai dasar perencanaan dan perancangan Mall dan Apartemen di Kawasan Sudirman CBD Jakarta.

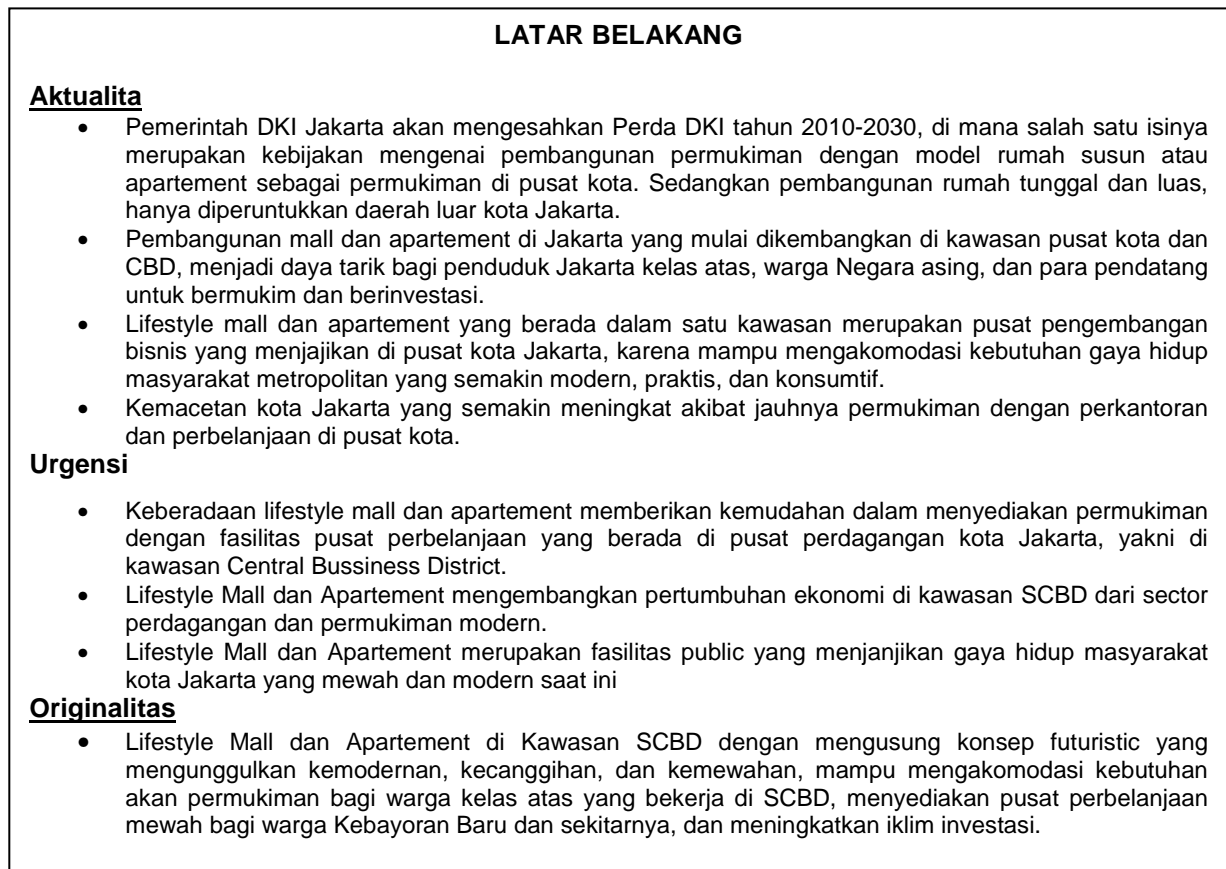
Bab V PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

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.

ALUR PIKIR DAN BAHASAN



←
**F
E
E
D
B
A
C
K**

