



LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN  
DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

**CONDOMINIUM DI KAWASAN CENTRAL BUSINESS  
DISTRICT JAKARTA SELATAN**  
Dengan Penekanan Desain Arsitektur Post-Modern

Diajukan untuk memenuhi sebagian  
persyaratan guna memperoleh gelar  
Sarjana Teknik

Diajukan Oleh :  
**RAHADI ANGGASATRIA**

**L2B 001 256**

**Periode 94**

**Januari 2006 – Juni 2006**

**JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2006**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 LATAR BELAKANG

Jakarta adalah ibukota yang merupakan pusat dari segala aktifitas baik itu sebagai pusat pemerintahan, pusat perekonomian, pusat pendidikan dan juga olahraga. Oleh karena itu kesibukan, kemacetan dan juga tingkat kesetaraan yang tinggi merupakan hal-hal biasa yang selalu menghiasi hari demi hari di kota Jakarta.

Di tengah-tengah persaingan yang sangat ketat ini, ternyata keterbatasan lahan yang ada di pusat kota Jakarta memberikan keuntungan sendiri kepada para pencari peluang bisnis dalam hal ini yaitu para pengembang property (*developer*). Dengan banyaknya para *expatriate* / tenaga kerja asing yang berusaha di perusahaan-perusahaan besar dan juga kedutaan-kedutaan besar yang mengharuskan mereka untuk tinggal selama bertahun-tahun di Indonesia pada umumnya dan Jakarta pada khususnya, jelas menggambarkan bahwa mereka membutuhkan adanya hunian yang ideal, nyaman dan juga sesuai dengan gaya hidup mereka. Oleh karena itu dengan adanya apartemen modern berkelas condominium dengan sarana dan prasarana yang lengkap dirasakan akan dapat memenuhi keinginan akan hunian ideal bagi para *expatriate* dan juga bagi masyarakat kalangan atas yang ingin merasakan untuk tinggal di dalam suatu condominium. Selain itu pula dengan adanya condominium, maka ini juga dapat dijadikan sebagai tempat berinvestasi bagi para investor local maupun mancanegara.

Keberhasilan dari suatu bisnis property seperti condominium banyak ditentukan dari pemilihan lokasi yang pas dan strategis. Dalam hal ini Jakarta Selatan merupakan wilayah yang sangat ideal untuk dibangun adanya suatu condominium, mengingat banyaknya perusahaan-perusahaan besar yang berada di kawasan Jakarta Selatan dan juga banyaknya para pelaku bisnis local maupun mancanegara yang bermukim disini, sehingga diharapkan dengan tinggal di condominium dapat mengurangi tingkat kesetresan akan kemacetan di kota Jakarta yang cukup tinggi.

Kawasan *Central Business District* (CBD) di Jakarta Selatan merupakan kawasan yang sangat populer di kota Jakarta, hal ini dikarenakan kawasan CBD

merupakan kawasan eksklusif yang berada pada kawasan segitiga emas yang merupakan kawasan prioritas pengembangan pusat bisnis dan juga komersial serta merupakan kawasan kedutaan-kedutaan besar yang ada di Jakarta. Adapun daerah yang termasuk kedalam kawasan CBD adalah Kawasan Niaga Terpadu Sudirman / *Sudirman Central Business District* (SCBD) dan juga Kawasan Terpadu Mega Kuningan. Oleh karena itu dengan mengingat potensi yang ada tersebut, maka diharapkan dengan mengingat potensi yang ada tersebut, maka diharapkan dengan pemilihan lokasi di Jakarta Selatan pada umumnya dan kawasan CBD pada khususnya, pembangunan condominium dapat mendapatkan respon yang positif dari masyarakat karena selain akan memberikan kenyamanan dalam menghuni suatu hunian berkelas, juga secara eksklusif seperti CBD juga dapat meningkatkan nilai gengsi dan juga prestise dari para penghuninya nanti.

## **1.2 TUJUAN DAN SASARAN**

### **1. Tujuan**

Memperoleh suatu Judul Tugas Akhir yang jelas dan layak, serta memperoleh gambaran yang jelas dan dapat dijadikan pedoman yang akan digunakan untuk mempermudah proses pengerjaan Tugas Akhir baik pada tahap LP3A sampai dengan Desain Grafis. Sehingga produk yang dihasilkan akan lebih baik dan terarah sesuai dengan originalitas dan citra yang dikehendaki atas judul yang diajukan.

### **2. Sasaran**

Tersusunnya langkah-langkah pokok proses (dasar) perencanaan dan perancangan Condominium di Kawasan *Central Business District* Jakarta Selatan, berdasarkan atas aspek-aspek panduan/acuan perancangan (*design guidelines aspect*).

## **1.3 MANFAAT**

### **1. Secara Subyektif**

- Memenuhi salah satu persyaratan dalam menempuh Tugas Akhir sebagai ketentuan kelulusan Sarjana Strata 1 (S1) pada Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Undip Semarang.

- Sebagai pedoman dalam penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur.

## **2. Secara Obyektif**

Sebagai pegangan dan acuan selanjutnya dalam perancangan Condominium Jakarta Selatan, selain itu diharapkan dapat bermanfaat sebagai tambahan pengetahuan dan wawasan, baik bagi mahasiswa yang akan membuat tugas maupun bagi mahasiswa arsitektur lainnya dan masyarakat umum yang membutuhkan.

### **1.4 LINGKUP PEMBAHASAN**

#### **1. Ruang Lingkup Substansial**

Condominium di Kawasan *Central Business District* (CBD) Jakarta Selatan ini merupakan bangunan komersial yang tergolong ke dalam bangunan bermassa tunggal dengan beberapa fasilitas penunjang.

#### **2. Ruang Lingkup Spasial**

Condominium di Kawasan *Central Business District* Jakarta Selatan ini berada di Kawasan Segitiga Emas yang tepatnya berada di 2 kecamatan yaitu kecamatan Kebayoran Baru dan Setiabudi.

Dalam Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta untuk Kotamadya Jakarta Selatan ditentukan bahwa Kawasan Segitiga Emas Kuningan sebagai pusat bisnis internasional dan pusat kegiatan diplomatic.

### **1.5 METODE PEMBAHASAN**

Metode pembahasan menggunakan metode deskriptif, yaitu dengan mengumpulkan data primer maupun sekunder. Pencarian data ditempuh dengan cara:

- a) *Studi literature*, untuk mendapatkan data sekunder yang dalam hal ini pengumpulan data, peta, dan peraturan dari kantor instansi Pemerintah Kota Jakarta, serta data yang berasal dari buku mengenai apartemen dan condominium, brosur dan literature lainnya.

- b) *Wawancara*, untuk mendapatkan informasi dari nara sumber dan pihak yang terkait dengan condominium di Jakarta. Langkah ini dilakukan untuk mendapatkan data primer.
- c) *Survey lapangan*, dilakukan dengan pengamatan langsung pada lokasi atau tapak perencanaan maupun objek lainnya sebagai studi banding/kasus. Langkah ini dilakukan untuk mendapatkan data sekunder.

Pembahasan dimulai dengan melihat permasalahan yang ada, terutama yang berhubungan dengan aspek arsitektural apartemen, sehingga dapat ditemukan pemecahan sebagai pemenuhan terhadap tuntutan dan kebutuhan.

## **1.6 SISTEMATIKA PEMBAHASAN**

Sistematika pembahasan untuk menyusun Laporan Program Perencanaan dan Perancangan Condominium ini adalah :

### **BAB I PENDAHULUAN**

Berisi latar belakang dari Condominium di Kawasan *Central Business District* Jakarta Selatan, tujuan dan sasaran, manfaat, lingkup pembahasan dan metode pembahasan serta sistematika pembahasan

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Berisi tentang tinjauan umum apartemen serta adanya tinjauan khusus dari condominium, motivasi untuk tinggal di condominium dan kelompok penghuni yang akan menempati condominium tersebut. Adapun di dalam bab ini juga akan ada pembahasan umum tentang Penekanan Desain Post-Modern.

### **BAB III TINJAUAN LOKASI DAN STUDI BANDING**

Berisi tentang tinjauan wilayah Jakarta Selatan pada umumnya yang meliputi potensi, prospek dan factor-faktor pendukung keberadaan Condominium di Kawasan *Central Business District* (CBD). Dan juga di dalam bab ini juga dibahas beberapa condominium yang ada di Jakarta sebagai studi banding, yaitu Pakubuwono Residence dan Bellagio Mansion yang digunakan nantinya sebagai suatu studi komparasi dalam

perancangan Condominium di Kawasan *Central Business District* Jakarta Selatan.

#### **BAB IV KESIMPULAN, BATASAN DAN ANGGAPAN**

Berisi kesimpulan yang didapat dari bab-bab sebelumnya beserta batasan dan anggapan yang memungkinkan untuk mempermudah dalam menganalisa dan menaklukan pendekatan program perencanaan dan perancangan.

#### **BAB V PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

Menguraikan tentang dasar-dasar pendekatan program perencanaan dan perancangan yang meliputi pendekatan fungsional antara lain kegiatan, pelaku kegiatan, hubungan kelompok ruang, sirkulasi, pendekatan jumlah kapasitas kemudian pendekatan kinerja, pendekatan teknis, pendekatan lokasi dan tapak serta pendekatan arsitektural yang berupa penekanan desain.

#### **BAB VI KONSEP DAN PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

Menguraikan tentang konsep dasar perancangan juga berisi tentang lokasi tapak serta program ruang yang ditentukan.