



LANDASAN PROGRAM
PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR (LP3A)

**KANTOR SEWA DAN APARTEMEN
DI JAKARTA SELATAN
Penekanan Desain Arsitektur Post-Modern**

Diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan guna memperoleh
Gelar Sarjana Teknik

Diajukan Oleh :
ALFANITA EXACTY OKTERINA
NIM. L2B 002 186

TUGAS AKHIR – 95
April 2006 – Agustus 2006

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

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Jakarta sebagai kota besar dengan penduduk sekitar 12 juta jiwa pada 10 tahun ke depan akan berkembang menjadi sebuah megatropolitan. Jakarta bagaikan magnet yang selalu menjadi daya tarik bagi orang – orang dan segala aktivitas perekonomian. Persoalan – persoalan yang ada pada kota metropolitan sebelumnya, kini telah berubah kualitas dan tingkat kerumitannya. Salah satu konsekuensinya adalah fungsi Jakarta yang menjadi penggerak ekonomi untuk kota – kota di sekitarnya. Selain itu dalam perkembangannya Jakarta tidak bisa berdiri sendiri tanpa adanya dukungan dari kota – kota di sekitarnya seperti Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi.

Seiring dengan perkembangan zaman yang memungkinkan peran swasta dalam pembangunan Jakarta, membuat Jakarta tumbuh sangat cepat. Pertumbuhan itu tidak hanya bertumpu pada kegiatan industri, tetapi juga bertumpu pada kuatnya koalisi antara pemerintah dengan swasta yang memiliki *interest* pada akumulasi yang berdasarkan investasi dalam lingkungan binaan. Selain itu kebutuhan masyarakat juga mengalami peningkatan di berbagai aspek, salah satunya adalah kebutuhan lahan untuk aktivitas demi peningkatan kesejahteraan hidup dan kebutuhan papan atau tempat tinggal. Melihat perkembangan kebutuhan masyarakat, maka sangat diperlukan bangunan sebagai sarana dan prasarana untuk menunjang kebutuhan – kebutuhan tersebut. Namun mengingat mahalnya harga lahan yang disebabkan oleh regulasi zoning kota yang telah diatur oleh pemerintah menurut fungsinya, mengakibatkan lahan menjadi terbatas, sehingga pemenuhan kebutuhan sebagai sarana dan prasarana tersebut tidak mungkin dibangun di sembarang tempat melainkan harus dibangun pada lahan yang sesuai dengan regulasi zoning kotanya. Alasan keterbatasan lahan itulah membuat sarana dan prasarana pemenuhan kebutuhan lahan untuk aktivitas demi peningkatan kesejahteraan hidup dan kebutuhan papan atau tempat tinggal tidak mungkin dibangun secara horizontal, oleh karena itu alternatif yang dapat dilakukan adalah dengan membangun secara vertikal.

Sejak regulasi itu diterbitkan, perkembangan dan persebaran apartemen cukup tinggi tidak hanya terpusat di kawasan pusat – pusat kota yang berorientasi di pusat – pusat bisnis dan urat nadi perekonomian melainkan sudah meluas sampai ke perbatasan kota, bahkan ke kawasan sekitar Bodetabek (Bogor-Depok-Tangerang-Bekasi) guna mengantisipasi konsumen dan perkembangan kota yang cepat. Hal ini dapat dimaklumi, disamping tingginya harga lahan untuk mendapatkan lokasi strategis di pusat – pusat kota, juga kian terdesaknya kawasan pemukiman akibat pertumbuhan ekonomi serta dampak perkembangan kota lainnya yang pada akhirnya membelenggu masyarakat dalam beraktivitas, bahkan sedikit demi sedikit fasilitas umum maupun sosial yang dipergunakan selama ini tidak jarang berubah fungsi atau dihapuskan sama sekali karena tidak adanya masyarakat yang memanfaatkannya.

Ketersediaan fasilitas umum dan sosial pada satu kawasan atau lingkungan merupakan faktor pendukung utama serta salah satu indikator yang dipergunakan masyarakat untuk memilih lokasi hunian, aksesibilitas, serta kenyamanan berupa jaminan keamanan dan kualitas lingkungan yang ditawarkan. Saat ini kawasan *residence* impian seperti ini sangat sulit dijumpai di Jakarta. Dahulu kawasan –

kawasan yang menawarkan nuansa familier dapat kita jumpai di Menteng, Kebayoran Baru, Tebet, dan kawasan lainnya, namun akibat perkembangan kota yang cepat dan tinggi serta didukung oleh kebutuhan dan fasilitas lingkungan pada awalnya, akhirnya berkembang menjadi blok – blok pertokoan secara *ribbon*. Fenomena ini berimplikasi kepada tingkat keramaian, kebisingan, kemacetan lalu lintas, tingginya nilai lahan, serta merangkaknya nilai pajak bumi dan bangunan.

Untuk mendapatkan fasilitas umum, lingkungan, jaminan keamanan, serta aksesibilitas tinggi, tinggal di apartemen dengan konsep pola pengembangan secara super blok menjadi alternatif utama terutama unit – unit apartemen yang disewakan. Sesungguhnya pengembangan unit – unit apartemen yang dilakukan sejak dini akan memberikan pembelajaran kepada masyarakat di Jakarta khususnya, untuk dapat siap dan tinggal di apartemen.

Dari data yang didapatkan, masyarakat yang menggunakan fasilitas sewa apartemen mencapai 65% dengan kata lain, animo dan kesadaran masyarakat akan keterbatasan lahan dan keinginan untuk tinggal secara *single family* dengan aksesibilitas tinggi semakin sulit didapatkan. Kondisi ini tampak dari pesatnya pembangunan apartemen di Jakarta dan di beberapa kota besar lainnya. Selama periode 1980 – 2000, ketersediaan apartemen hanya sekitar 25.000 unit. Akan tetapi selama tahun 2001 – 2004 tumbuh lagi 30.000 unit. Keseluruhan pembangunan apartemen ada yang sudah selesai pembangunannya. Bahkan, dalam kurun waktu tahun 2005 – 2007 pertumbuhan apartemen lebih drastis lagi, yakni diperkirakan sekitar 40.000 unit.

Jakarta sebagai kota yang sedang berkembang menjadi kota megatropolitan dimana aktivitas penduduknya sangat kompleks dan beragam, membutuhkan satu ruang dengan beragam fungsi sehingga dapat memenuhi kebutuhan aktivitas yang sangat kompleks dan beragam tersebut secara praktis dan dalam satu waktu, oleh karena itu diperlukan sebuah bangunan yang dapat menampung beragam aktivitas baik bekerja (kantor sewa) yang dapat melingkupi skala Jakarta dan sekitarnya dan hunian praktis (apartemen) yang dilengkapi dengan fasilitas pendukung dan fasilitas penunjangnya yang dapat menarik orang untuk menyewa kantor sewa maupun apartemen tersebut.

Jakarta dengan regulasi zoning kota yang sudah teratur mengakibatkan keterbatasan lahan yang diperuntukkan sebagai zoning perkantoran sekaligus hunian. Regulasi zoning kota Jakarta Selatan, arah perkembangannya diperuntukkan sebagai zoning perkantoran sekaligus hunian. Jakarta Selatan saat ini berkembang menuju kawasan *Central Business District* (CBD). Saat ini perkembangannya diarahkan untuk menjaring kantor – kantor asing, kantor kedutaan besar, dan hunian kelas menengah atas. Selain itu perkembangannya yang menuju kawasan bisnis yang tidak hanya berskala regional saja, tetapi juga berskala nasional bahkan berskala internasional. Mengingat potensi yang ada, pemilihan lokasi perencanaan dan perancangan Kantor Sewa dan Apartemen di Jakarta Selatan, diharapkan mendapat respon positif dari masyarakat, karena memberikan lokasi kantor yang strategis dengan kemudahan aksesibilitas, dengan adanya jalan TOL. *Fly over*, dan *monorail* dimasa depan sehingga dapat memberikan *income* lebih pada perusahaan, serta bisa memberikan kenyamanan dalam menghuni suatu hunian yang berkelas dan

meningkatkan nilai gengsi yang tinggi karena terletak pada kawasan *Central Business District* (CBD) yang tergolong eksklusif.

1.2 Maksud dan Tujuan Perencanaan dan Perancangan

Maksud

Maksud dari Perencanaan dan Perancangan Kantor Sewa dan Apartemen Ini adalah untuk mengantisipasi dan memenuhi tuntutan atas peningkatan permintaan ruang untuk aktivitas peningkatan kesejahteraan kehidupan (kantor sewa) dan peningkatan permintaan hunian praktis (apartemen) di masa kini dan masa mendatang, yang dapat melingkupi Kota Jakarta dan sekitarnya.

Tujuan

Tujuan Perencanaan dan Perancangan Kantor Sewa dan Apartemen ini secara umum adalah menyusun rencana bagi pembangunan fisik Jakarta Selatan yang perkembangannya menuju kawasan bisnis yang tidak hanya berskala regional saja, tetapi juga berskala nasional bahkan berskala internasional. Hasil yang diharapkan adalah tersusunnya usulan langkah – langkah pokok proses (dasar) perencanaan dan perancangan fisik Jakarta Selatan, berdasarkan atas aspek – aspek panduan perancangan (design guideliness aspect).

1.3 Manfaat

Secara Subjektif

Memenuhi salah satu persyaratan dalam menempuh Tugas Akhir sebagai ketentuan kelulusan Sarjana Strata 1 (S1) Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.

Sebagai pedoman dalam penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan (LP3A)

Secara Objektif

Sebagai sumbangan terhadap perencanaan pembangunan sarana aktivitas peningkatan kesejahteraan hidup (bekerja) dan hunian praktis untuk masyarakat golongan ekonomi menengah ke atas pada umumnya, dan sebagai sumbangan kepada perkembangan ilmu dan pengetahuan Arsitektur pada umumnya.

1.4 Ruang Lingkup Pembahasan

Ruang Lingkup Substantial

Perencanaan dan Perancangan Kantor Sewa dan Apartemen di Jakarta Selatan sebagai suatu bangunan bermassa tunggal yang memiliki keterpaduan dengan konteks lingkungan di sekitarnya dan dapat memenuhi kebutuhan fasilitas penunjangnya, sarana, dan prasarana bagi pengguna kantor sewa dan penghuni apartemen.

Ruang Lingkup Spatial

Lokasi Perencanaan Kantor Sewa dan Apartemen di Jakarta Selatan ini secara administratif terletak di Komplek Gatot Subroto-Piere Tendean Kecamatan Mampang Prapatan yang pada saat ini lokasi perencanaan telah direklamasi sebagai kawasan bisnis (perkantoran) dan pemukiman.

1.5 Metode Pembahasan

Metode pembahasan dilakukan dengan metode deskriptif, yaitu menguraikan dan menjelaskan data kualitatif, kemudian dianalisa untuk memperoleh suatu kesimpulan.

Pengumpulan data :

1. Data Primer

- Wawancara dengan narasumber yang terkait untuk mendapatkan informasi.
- Observasi lapangan
- Studi banding, tahapan pengumpulan data dan analisa digunakan metode khusus yang merupakan bagian dari metode deskriptif, yaitu metode deskripsi komparatif, dengan mengadakan studi banding ke beberapa kantor sewa dan apartemen dengan tujuan memperoleh gambaran tentang ruang – ruang yang dibutuhkan, persyaratan ruang dan bangunan, persyaratan khusus pada ruang – ruang tertentu, struktur organisasi, dan lain – lain.

2. Data Sekunder

- Studi literatur, terutama mengenai hal – hal yang berkaitan dengan persyaratan ruang dan persyaratan bangunan pada bangunan kantor sewa dan apartemen, sebagai landasan teori yang tepat untuk menganalisa data – data yang diperoleh.

Pembahasan menggunakan pendekatan teoritis dan pendekatan studi, yang melengkapi data dari studi banding. Hasil dari pendekatan tersebut dikembangkan untuk mendapatkan konsep perencanaan dan perancangan Arsitektur.

1.6 Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan untuk menyusun Laporan Program Perencanaan dan Perancangan Kantor Sewa dan Apartemen di Jakarta Selatan ini adalah :

BAB I PENDAHULUAN

Berisi latar belakang, maksud dan tujuan, serta manfaat dari perencanaan dan perancangan Kantor Sewa dan Apartemen di Jakarta Selatan, ruang lingkup, metode, serta sistematika pembahasan perencanaan dan perancangan Kantor Sewa dan Apartemen di Jakarta Selatan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Berisi tinjauan umum kantor sewa dan apartemen, motivasi untuk menyewa kantor sewa dan tinggal di apartemen, kelompok pengguna yang akan menyewa kantor sewa dan tinggal di apartemen tersebut, serta tinjauan umum tentang penekanan desain Arsitektur Post-Modern.

BAB III TINJAUAN LOKASI DAN STUDI BANDING

Berisi tentang tinjauan Kota Jakarta, tinjauan wilayah Jakarta Selatan, dan tinjauan Komplek Gatot Subroto-Piere Tendean yang meliputi kondisi fisik, potensi, masalah, prospek, dan faktor-faktor pendukung keberadaan Kantor Sewa dan Apartemen di Jakarta Selatan, serta pembahasan bangunan kantor sewa dan

apartemen yang akan digunakan sebagai studi banding perencanaan dan perancangan Kantor Sewa dan Apartemen di Jakarta Selatan.

BAB IV BATASAN DAN ANGGAPAN

Berisi batasan dan anggapan yang didapat dari bab-bab sebelumnya untuk mempermudah dalam menganalisa dan melakukan pendekatan program perencanaan dan perancangan.

BAB V PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Menguraikan dasar pendekatan program perencanaan dan perancangan yang meliputi pendekatan fungsional, pendekatan inerja, pendekatan teknis, pendekatan lokasi dan tapak, serta pendekatan arsitektural yang berupa penekanan desain.

BAB VI KONSEP DAN PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Menguraikan konsep perencanaan dan perancangan yang berisi faktor penentu perencanaan dan perancangan serta program perencanaan dan perancangan yang berisi program ruang dan tapak perencanaan.