



**LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN
ARSITEKTUR**

TOWN HOUSE DI JAKARTA SELATAN

Diajukan untuk memenuhi sebagian
persyaratan guna memperoleh gelar
Sarjana Teknik

diajukan oleh :
Silvia Sebayang

L2B 099 270

Periode 85
Oktober 2003 – April 2004

Kepada

**JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS DIPONEGORO
2003**

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Keinginan manusia untuk memiliki tempat tinggal yang layak merupakan salah satu keinginan / kebutuhan dasar yang harus dipenuhi. Demikian pula di kota-kota besar, tnpat tinggal adalah salah satu fungsi yang smat penting bagi kehidupan kota.

Bagi Indonesia, pembangunan di bidang perumahan dan pemukiman menghadapi tantangan yang semakin hari semakin besar dan kompleks. Pertumbuhan penduduk nasional, khususnya di perkotaan, masih cukup besar dampaknya terhadap kebutuhan rumah. Dengan tingkat pertumbuhan nasional 1,2% (1990-2000), diperkirakan kebutuhan rumah setiap tahunnya akan terus bertambah. Namun, tantangan yang paling mendasar dalam pembangunan sector perumahan adalah masalah pengadaan rumah diperkotaan karena pertumbuhan penduduk perkotaan masih cukup tinggi, yaitu 3,4 % (1990-2000).

Jakarta sebagai kota yang berkembang sangat pesat dan juga sebagai pusat bisnis dan segala kegiatan yang berlangsung di negeri ini tentunya tidak lepas dari kebutuhan akan perumahan. Untuk membutuhkan rumah yang terletak di pusat kota cukup sulit di sebabkan oleh harga tanah yang sangat tinggi dan lahan yang sangat terbatas sehingga alternative perumahan yang dapat di kembangkan berada didaerah pinggiran kota. Kondisi tersebut tidak menguntungkan mereka yang bekerja di pusat kota dengan tingkat kesibukan tinggi dan perhitungan waktu yang matang karena konsekuensi jarak antara tempat tinggal dengan tempat kerja menjadi jauh dan membutuhkan waktu tempuh lama. Bagi masysrakat yang ingin menghindari

masalah tersebut tentunya harus memiliki rumah yang berlokasi di pusat kota atau tidak lokasi yang memiliki aksesibilitas yang mendukung. Dengan melihat keadaan tersebut, maka salah satu alternatif pemecahan masalah tersebut adalah dengan membangun perumahan di dekat pusat kota yang dapat memanfaatkan lahan seoptimal mungkin.

Pemerintah juga telah menetapkan adanya lahan-lahan untuk perumahan di pusat kota dengan tujuan memfasilitasi pusat-pusat bisnis kota. Berbagai bentuk rumah di pusat kota kemudian tumbuh seiring dengan perkembangan berbagai sudut kota sebagai *Central Business District (CBD)*. Apabila sebuah kota memiliki satu atau beberapa CBD, maka akan diikuti oleh pembangunan pemukiman disekitarnya. Apartemen, kondominium, *town house* adalah beberapa bentuk perumahan yang dapat dikembangkan pada lahan di dekat pusat kota. Bentuk perumahan dengan konsep *town house* akhir-akhir ini semakin meningkat, bahkan *town house* selalu habis terjual sebelum rumah dibangun.

Factor-faktor yang mendorong masyarakat menggemari hunian dengan model *town house* adalah kedekatannya dengan pusat kota Jakarta, nyaman dan aman 24 jam di lingkungan yang tidak terlalu luas (sumber : www.newsproperty.com). Bahkan seiring dengan menyempitnya lahan kosong ditengah kota, *town house* yang berisikan puluhan rumah yang indah dipandang, diprediksi akan menjadi tren hunian masa depan. (Harian Sinar Harapan, 15 Mei 2003).

Definisi *town house* itu sendiri adalah suatu kompleks perumahan yang dikelola oleh satu manajemen dan merupakan komunitas tempat tinggal. Jika dilihat secara umum, *town house* dan real estate memang serupa, sama-sama merupakan kompleks perumahan tetapi ada beberapa hal yang membedakannya. Perbedaan yang utama dan mudah terlihat terletak pada

jumlah unit rumah yang ada dikomplek tersebut. Umumnya *town house* mempunyai jumlah unit rumah yang terbatas dibanding *real estate*, pengelola justru berlomba-lomba menyediakan keragaman fasilitas bagi kenyamanan penghuninya. Umumnya *town house* diminati karena letaknya yang berada ditengah-tengah kota. (Tabloid Rumah Edisi 15 – 1/06-19 Agustus 2003). Dengan demikian, penghuni akan lebih mudah bepergian keberbagai fasilitas kota, seperti mall, kantor, sekolah, dan lain-lain.

Selain itu, *town house* juga disukai karena suatu perkampungan yang eksklusif, yang terlihat dari batas komplek yang jelas terlihat, yaitu dinding. Batas eksklusif ini menambah poin pada faktor keamanan komplek.

Tentunya posisi yang ditengah kota dan eksklusifannya membuat harga rumah model *town house* cenderung lebih tinggi. Dengan menyusutnya lahan, tidak banyak developer yang mampu memiliki lahan puluhan hingga ratusan hektar untuk membangun ratusan unit rumah. Developer sekarang lebih menyukai membangun rumah diatas lahan kurang dari 20 hektar. Jika lebih kecil lagi tidak masalah, tetapi tidak untuk lahan yang luas karena selain akan lebih sulit menjualnya, juga akan dibebani oleh akumulasi bunga yang tinggi. Menurut pengamatan, di pusat kota Jakarta yang padat penduduknya saat ini tetap masih ada lahan dimana *town house* bias dibangun. Pasalnya, cukup dengan lahan 5000 meter persegi hingga satu hektar sudah memadai untuk membangun sejumlah unit *town house*.

B. Tujuan dan Sasaran

Tujuan penulisan LP3A ini adalah untuk merumuskan permasalahan dan menganalisisnya dengan susunan yang teratur untuk menghasilkan pendekatan-pendekatan perencanaan dan perancangan yang sesuai dengan kondisi permasalahan yang ada.

Sasaran penulisan LP3A ini mengarah pada suatu kesimpulan yang mendukung yang proses perencanaan dan perancangan Town House di Jakarta Selatan.

C. Manfaat

Manfaat yang diperoleh dari penyusunan LP3A ini adalah :

1. Secara subyektif

Penyusunan makalah ini merupakan salah satu persyaratan kelulusan tingkat Sarjana Strata 1 (S1) pada Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang. Selain itu juga digunakan sebagai acuan selanjutnya dalam kegiatan studio grafis yang merupakan tahapan selanjutnya dan pengerjaan Tugas Akhir ini.

2. Secara Obyektif

Dapat bermanfaat sebagai tambahan pengetahuan dan wawasan bagi mahasiswa Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.

D. Lingkup pembahasan

1. Lingkup Substansial

Perencanaan dan perancangan perumahan dengan konsep town house yang berlokasi di pusat kota sebagai salah satu alternative hunian.

2. lingkup Spasial

Perencanaan dan perancangan Town House direncanakan di wilayah Jakarta Selatan yang memiliki luas 145,73 km² tang terdiri atas 10 kecamatan dan 65 kelurahan dan terbagi atas tiga wilayah pengembangan, yaitu wilayah pengembangan pusat, wilayah pengembangan barat, dan wilayah pengembangan selatan.

E. Metode Pembahasan

Metode yang digunakan dalam penyusunan naskah ini adalah deskriptif, dokumentatif, dan komparatif dengan mengumpulkan data-data primer dan sekunder untuk disusun dan di dokumentasikan kemudian dibandingkan dengan bangunan lain yang sesuai acuan dalam upaya memperoleh dasar-dasar program perencanaan dan perancangan. Adapun langkah-langkah pengumpulan

a) Pengumpulan data primer

- 1) Melakukan survey lapangan pada lokasi yang direncanakan dengan pengamatan langsung dan membuat dokumentasi pengamatan dengan pemotretan kondisi dan potensi dilapangan.
- 2) Wawancara dengan pihak Real Estate Indonesia Jakarta dan developer mengenai macam tipe rumah, fasilitas yang tersedia, serta jumlah unit yang tersedia.

b) pengumpulan data sekunder

studi literature untuk mencari landasan yang tepat sebagai pegangan dalam menganalisa data primer. Berupa data dan peta dari instansi terkait, teori , konsep *town house*, serta konsep arsitektur tropis. Studi kasus melalui buku, brosur, maupun membandingkan langsung dengan *town house* yang telah ada.

F. Sistematika Pembahasan

Kerangka bahasan dalam LP3A ini meliputi :

BAB I PENDAHULUAN

Membahas tentang latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat, lingkup pembahasan, metoda pembahasan, dan sistematika pembahasan serta alur piker.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Berisi tentang tinjauan pemukiman, tinjauan perumahan termasuk pengertian dan fungsi rumah, pemukiman perkotaan, masalah pemukiman di perkotaan, standard an ketentuan rumah dan juga tinjauan mengenai *town house* yang mencakup sejarah perkembangan, pengertian, dan karakteristik serta studi banding.

BAB III TINJAUAN KOTA JAKARTA SEBAGAI DARAH PERENCANAAN

Membahas tentang lokasi perencanaan dan perancangan, mencakup tinjauan fisik dan non fisik dan segala hal yang berkaitan dengan *town house*.

BAB IV KESIMPULAN, BATASAN, DAN ANGGAPAN

Mencantumkan tentang kesepakatan-kesepakatan yang diperoleh dari bab sebelumnya yang bertujuan agar landasan program perencanaan dan perancangan yang tersusun lebih terarah dan tidak melebar

BAB V PENDEKATAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSTEKTUR

Berisi tentang alternative pemecahan masalah yang berkaitan dengan obyek perencanaan serta analisa yang berkaitan dengan konsep arsitektural yang sesuai untuk memperoleh pendekatan yang dapat memecahkan masalah yang perencanaan dan perancangan.

BAB VI KONSEP DAN PROGRAM DASAR PERANCANGAN ARSITEKTUR

Membahas rumusan konsep dasar perancangan serta program ruang yang dibutuhkan yang digunakan sebagai acuan pada tahapan desain grafis.