

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Kota Jakarta Selatan merupakan bagian dari wilayah Ibu Kota Indonesia yang terus berkembang dan semakin maju. Wilayah Jakarta Selatan diperuntukkan sebagai daerah perkantoran, pemerintahan, dan sebagian besar untuk pemukiman dan perdagangan. Sebagian wilayah Jakarta Selatan dilalui oleh CBD (*Central Business District*) yaitu Setiabudi, Karet Semanggi, dan Senayan, serta merupakan kawasan segitiga emas yang memiliki letak strategis dan tempat pertemuan bisnis di Jakarta. Hal tersebut menjadi salah satu alasan jumlah pendatang di kota Jakarta meningkat. Para pendatang tersebut sebagian ada yang menetap tinggal di Jakarta, namun sebagian ada juga yang tinggal di Jakarta hanya saat mereka bekerja saja. Tingkat populasi yang cukup tinggi menjadikan kota Jakarta menduduki peringkat nomor satu kota di Indonesia yang terpadat jumlah penduduknya. Peningkatan populasi tidak bersamaan dengan penambahan fasilitas pemukiman. Semakin banyaknya pembangunan perkantoran dan jasa perdagangan menyebabkan semakin sempitnya lahan yang dapat dibangun dan menyebabkan harga tanah di kawasan Jakarta semakin mahal, terutama di sekitar CBD. Muncul kebijakan dan pemikiran untuk memanfaatkan lahan yang terbatas semaksimal mungkin, maka pembangunan – pembangunan sekarang ini lebih mengacu pada pembangunan kearah vertikal, seperti kantor sewa, pusat perbelanjaan, pemukiman yang sering disebut dengan apartemen atau rumah susun.

Peningkatan populasi dan penambahan pembangunan tidak hanya berada di kawasan CBD saja, namun juga ada beberapa kawasan yang memiliki nilai jual yang tinggi, antara lain Menteng, Pondok Indah, Kebayoran Baru, dan Kuningan. Tidak sedikit pendatang yang menuju ke kawasan tersebut dan ingin memiliki hunian di dekat tempat mereka bekerja. Sehingga Jakarta mulai didatangi oleh para developer yang berencana

membangun hunian vertikal mengingat lahan kosong di Jakarta yang semakin berkurang. Pembangunan apartemen masih diminati hingga saat ini¹. Salah satu developer yang aktif mengembangkan apartemen adalah Agung Podomoro Group atau dikenal dengan APL (Agung Podomoro Land) sebagai developer pelopor konsep *Back to The City* dalam sebuah hunian dengan kenyamanan, privasi, dan praktis sebagai gaya hidup yang bernilai. APL membangun Central Park, Kalibata City, dan yang sekarang sedang dikembangkan adalah Green Bay yang berlokasi di tepi pantai utara Jakarta. Selain itu juga ada Agung Sedayu yang juga merupakan pengembang apartemen di Jakarta. Salah satu pengembangan dilakukan di Jakarta Selatan jalan Senopati pada awal 2010, sekarang sudah terbangun 2 tower apartemen 1 tower office dari 8 tower Residence 8 @ Senopati. Pengembang lain adalah PT Ronov Indonesia dengan Woodland Park Residence yang tidak hanya mengembangkan 4 tower apartemen, namun juga menawarkan 1 tower condotel. PT Hutama Karya Realty dengan The H Tower disusul dengan The H Residences. Kemudian PT Pakubuwono Development yang membangun The Pakubuwono Signature.

Menurut pakar properti Panangian Simanungkalit², hal ini didorong oleh pertumbuhan ekonomi yang lebih baik dan suku bunga perbankan yang masih rendah. Selain itu, tren hidup di apartemen terus berkembang lantaran kondisi kota yang kian macet dan banjir. “Di Jakarta akan berdiri sekitar tiga ribu unit untuk menengah ke atas dan seribu unit yang harganya di atas Rp 1 miliar,” ujarnya. Sebagai pengamat properti, Panangian Simanungkalit berpendapat bahwa apartemen memberikan nilai tambah karena memberikan kemudahan dalam beraktifitas, nyaman, aman dan privasi. “Selain itu memberikan keuntungan, karena harga properti tak pernah turun dan juga dapat dijadikan pendapatan rutin jika disewakan,” jelasnya. Senada dengan Panangian, Setyo Maharso³ memprediksi, segera disahkannya RUU Perumahan dan Permukiman (Perkim) yang mengatur tentang kepemilikan

¹ www.realestateindonesia.com

² Direktur Pusat Studi Properti Indonesia (PSPI)

³ Direktur Real Estate Indonesia (REI)

asing, untuk unit hunian vertikal seperti apartemen, akan semakin menggairahkan pasar apartemen pada 2011. Para anggota REI sudah menyiapkan 5.000 unit apartemen *ready stock*. Hunian vertikal masih akan didominasi apartemen menengah dengan nilai Rp 200-400 jutaan per unit. Dan pertumbuhan apartemen menengah pada 2011 diperkirakan naik 12 persen dari 2010.

Pertumbuhan kota – kota besar seperti Jakarta sangat cepat perkembangannya karena masyarakat cenderung menuju ke kota besar untuk mencari penghasilan. Dengan demikian permintaan kebutuhan akan tempat tinggal akan semakin meningkat. Namun kebutuhan tidak sebanding dengan luasan lahan yang dapat terbangun di Jakarta, maka konsep apartemen menjadi pilihan untuk kalangan menengah. Permintaan akan kebutuhan hunian apartemen mengalami penguatan begitu pula kinerja penjualan yang positif. Apartemen sewa juga menunjukkan pertumbuhan cukup bagus. Aktifitas sewa meningkat seiring dengan peningkatan permintaan akomodasi di dalam kota sebagai tempat transit untuk berbisnis. Bisnis properti di Indonesia juga memiliki pengaruh yang besar terhadap pembangunan suatu hunian apartemen. Terdapat beberapa kasus satu orang membeli beberapa unit apartemen untuk kebutuhan investasi. Selain itu pengembangan apartemen juga bermanfaat untuk membuka lapangan pekerjaan baru, banyaknya pembangunan dapat memperkerjakan pengangguran yang cukup banyak dibutuhkan untuk proses pembangunan. Akan tetapi faktor akan kebutuhan hunian bagi para pelaku bisnis tetap menjadi prioritas utama pembangunan apartemen di Jakarta.

Peluang bisnis dalam membangun apartemen yang diperuntukan bagi masyarakat golongan menengah dan menengah ke atas dan para pendatang baik dalam maupun luar negeri, dapat bermanfaat sebagai bentuk investasi yang dapat memenuhi permintaan masyarakat akan hunian apartemen, yang sekarang bertempat tinggal di apartemen sudah tidak lagi disebut sebagai *life style* tetapi sudah merupakan kebutuhan bagi masyarakat modern. Ketersediaan fasilitas umum dan sosial pada suatu kawasan juga merupakan

faktor pendukung dalam pemilihan hunian. Kebanyakan masyarakat menengah dan para pelaku bisnis cenderung ingin memiliki lokasi hunian yang dekat dengan tempat mereka bekerja, terhindar dari kemacetan lalu lintas ibu kota, efisiensi waktu, nyaman, aman, aksesible, serta memiliki sarana dan prasarana yang lengkap untuk memenuhi kebutuhan sehari – hari.

Jakarta sebagai kota yang padat penduduk dengan lahan minimal, namun merupakan lokasi yang dituju oleh banyak pendatang untuk mencari pekerjaan, membutuhkan suatu ruang dengan beragam fungsi yang dapat memenuhi kebutuhan aktifitas yang kompleks secara praktis dalam satu waktu, khususnya Jakarta Selatan, kota yang dilalui kawasan CBD. Oleh karena itu dibutuhkan hunian apartemen yang sesuai dengan permintaan masyarakat menengah dan para pelaku bisnis. Disamping fenomena tersebut Jakarta Selatan juga berada pada iklim tropis yang saat ini sering terjadi kerusakan lingkungan dikarenakan efek dari *global warming*, untuk mengatasi permasalahan tersebut diperlukan perencanaan dan perancangan tentang apartemen di kawasan Jakarta Selatan dengan konsep *green architecture* , konsep ini merupakan konsep yang dapat bekerja dengan iklim, dan dapat diterapkan pada penampilan bangunan.

1.2. Tujuan dan Sasaran Perencanaan dan Perancangan

1.2.1 Tujuan

Maksud dari Perencanaan dan Perancangan Apartemen ini adalah dapat mengatasi permasalahan – permasalahan yang berkaitan dengan masalah perumahan sebagai hunian khusus untuk masyarakat menengah, baik yang berdomisili di Jakarta maupun diluar Jakarta, serta warga Negara Asing yang ingin memiliki hunian di Indonesia, khususnya Jakarta Selatan. Selain itu dapat mengantisipasi dan memenuhi permintaan ruang untuk hunian praktis dengan memanfaatkan lahan yang terbatas semaksimal mungkin di sekitar Kota Jakarta dan sekitarnya.

1.2.2 Sasaran

Sasaran yang diharapkan adalah tersusunnya pokok – pokok pikiran dalam suatu landasan konseptual perencanaan dan perancangan Apartemen di Jakarta Selatan sesuai dengan kebutuhan hunian bagi masyarakat menengah dan pendatang di Jakarta Selatan.

1.3. Manfaat

1.3.1 Subyektif

1. Memenuhi salah satu persyaratan dalam menempuh Tugas Akhir sebagai ketentuan kelulusan Sarjana (S-1) di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang.
2. Sebagai acuan proses perencanaan dan perancangan Desain Grafis Arsitektur.

1.3.2 Obyektif

1. Dapat menjadi suatu pertimbangan acuan pembuatan laporan perencanaan dan perancangan arsitektur (LP3A) bagi para mahasiswa arsitektur yang akan mengikuti tugas akhir.
2. Diharapkan dapat menjadi suatu arahan dan pertimbangan bagi pihak – pihak bisnis property khususnya dalam bisnis apartemen di Jakarta.

1.4. Ruang Lingkup Pembahasan

Ruang lingkup pembahasan perencanaan dan perancangan sebuah hunian vertikal sesuai dengan pemenuhan kebutuhan masyarakat menengah dan pendatang yang menitikberatkan pada hal – hal mengenai disiplin arsitektur, sedangkan hal – hal diluar ilmu arsitektur yang mempengaruhi dan mendasari faktor – faktor perancangan tidak dibahas secara mendalam, namun tetap dipertimbangkan dalam pembahasan.

1.5. Metode Pembahasan

Metode pembahasan yang digunakan untuk menyusun laporan ini adalah metode analisa diskriptif dan dokumentatif yaitu metode dengan menguraikan dan menjelaskan data kualitatif, untuk selanjutnya dianalisa guna memperoleh suatu kesimpulan, serta mendokumentasikan data yang menjadi bahan penyusunan laporan ini. Beberapa cara pengumpulan data yang dilakukan, antara lain :

1. Studi literatur kepustakaan untuk memperoleh data yang berkaitan dengan apartemen guna membantu proses pengolahan data.
2. Wawancara dengan nara sumber terkait.
3. Observasi lapangan untuk memperoleh gambaran nyata mengenai obyek studi dilihat dari segi arsitektur, teknis dan lainnya.

1.6. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur Apartemen di Jakarta Selatan adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Berisi tentang latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat, ruang lingkup, metode pembahasan, sistematika pembahasan, serta alur pikir penyusunan laporan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini membahas tentang tinjauan apartemen mulai dari pengertian, macam –macam apartemen, motivasi tinggal di apartemen, jenis ruang, persyaratan teknis, sistem pengelolaan, dan studi banding, serta tinjauan umum tentang penekanan desain menerapkan salah satu aspek dari konsep *Green Arsitektur*.

BAB III DATA

Bab ini berisi tentang tinjauan kota Jakarta dan wilayah Jakarta Selatan mengenai kondisi fisik dan non fisik, potensi dan kebijakan tata ruang Kota Jakarta Selatan.

BAB IV KESIMPULAN, BATASAN dan ANGGAPAN

Berisi mengenai kesimpulan dari pembahasan data – data yang telah didapat pada bab – bab sebelumnya, sehingga dapat memberikan batasan dan anggapan dalam menganalisa dan melakukan pendekatan program perencanaan dan perancangan.

BAB V PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN dan PERANCANGAN

Bab ini berisi mengenai aspek –aspek dasar pendekatan dalam pembuatan program perencanaan dan perancangan, meliputi aspek fungsional, aspek kontekstual, aspek teknis, aspek kinerja, dan aspek arsitektural.

BAB VI PROGRAM DASAR PERENCANAAN dan PERANCANGAN

Bab ini membahas tentang hasil analisa pendekatan dari bab sebelumnya, yang kemudian terbentuk program dasar perencanaan dan perancangan berupa program ruang dan tapak perencanaan.