

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota Jakarta merupakan Ibu Kota Indonesia yang memiliki perkembangan dan kemajuan yang sangat pesat diberbagai bidang dan sektor. Melihat pertumbuhan Kota Jakarta yang begitu cepat dan pesat, yang dikarena oleh banyak faktor seperti pusat perkantoran, perdagangan, pemerintahan, perdagangan, bisnis dan permukiman menyebabkan banyak masyarakat yang cenderung untuk mencari penghasilan di Jakarta. Kondisi seperti ini membuat kota Jakarta diserbu oleh para pendatang dan dengan jumlah yang terus meningkat tiap tahunnya sehingga menyebabkan tingkat populasi semakin tinggi. Banyak pendatang yang biasanya menetap untuk tinggal dan tidak sedikit juga yang menetap hanya saat mereka bekerja saja. Hal ini menyebabkan kebutuhan dan permintaan akan tempat tinggal juga menjadi meningkat. Namun kebutuhan akan hunian menjadi sebuah permasalahan yang tak kunjung habis diperbincangkan, hal ini disebabkan karena kebutuhan hunian yang tidak sebanding dengan luas lahan yang tersedia untuk dibangun hunian di Jakarta. Untuk mengatasi keterbatasan lahan untuk hunian di wilayah Jakarta, hunian vertikal menjadi pilihan sebagai jawaban untuk hal ini.

Melihat hal ini, peluang bisnis untuk hunian vertikal seperti apartemen menjadi suatu yang menjanjikan di Jakarta bagi para investor. Jumlah apartment di Jakarta diperkirakan mendekati angka 200.000 unit apartment, dimana angka ini masih sangat kecil dibandingkan dengan jumlah penduduk Jakarta yang mendekati angka 25 juta jiwa. Melihat dari data ini, diperkirakan di tahun mendatang pertumbuhan apartment masih akan *significant*. Hal yang akan mendukung hal ini adalah karena kondisi lalu lintas yang macet sehingga membuat waktu tempuh dari rumah ke tempat bekerja makin hari akan makin lama. Akhirnya, karena pertimbangan efisiensi waktu dan biaya transportasi, memilih tinggal di apartemen adalah pilihan yang bijaksana¹. Keberadaan apartemen Jakarta masuk dalam daftar investasi jenis real estate yang terfavorit. Baik investor dari dalam dan luar negeri sama-sama menyepakati bahwa bisnis residensial berupa apartemen Jakarta yang kian banyak bermunculan adalah ladang investasi yang memiliki catatan perhitungan yang menguntungkan. Hal ini terungkap setelah Rusmin Lawin, Sekretaris Jenderal Federasi Real Estate Internasional (FIABCI) untuk Asia Pasifik, mengatakan bahwa yield hunian, mencapai kisaran 11% – 12,5%. Sementara yield untuk jenis office building grade A baru mencapai 10% – 12%. Catatan ini menjadi salah satu indikator Indonesia masih menjadi tujuan investasi favorit untuk kategori real estate. Sedangkan Hasan Pamudji, Senior Research Manager Knight Frank Indonesia, mengatakan dengan harga properti yang relatif

¹ http://www.jakarta-apartment.com/?show=news&news_id=86 (7 Januari 2013)

lebih murah dari Singapura, Indonesia potensial untuk menarik investor global, sebab peluang kenaikan harganya juga lebih besar. Belum lagi bisnis penyewaan apartemen Jakarta. Situs Globalpropertyguide.com melansir imbal hasil bisnis penyewaan apartemen di Indonesia per tahunnya sekitar 10,21%, jauh di atas Singapura yang hanya 2,94%².

Pasar apartemen sewa di Jakarta diprediksi tetap stabil tahun ini, seiring dengan masih banyaknya kalangan ekspatriat yang menjadi pasar utama. Ketua Umum Real Estat Indonesia Setyo Maharso mengungkapkan apartemen tetap akan memiliki pasar sendiri, terutama bagi kalangan ekspatriat yang tidak mempunyai hak kepemilikan. “Semuanya tergantung dengan demand dan supply. Kelompok masyarakat yang datang ke Jakarta dalam waktu hitungan bulan untuk kebutuhan pekerjaan tetap terjadi, sehingga harus menyewa apartemen,”. Meskipun begitu, pihaknya tidak bisa memprediksikan bagaimana perkembangan harga pasar yang ada. Harga masing-masing apartemen, sambungnya, akan sangat dipengaruhi oleh interior dan fasilitas yang ditawarkan. Sebelumnya, Perusahaan Riset Properti Colliers International Indonesia memprediksikan harga apartemen sewa di Jakarta akan stagnan, karena persaingan yang terjadi cukup tinggi. Terlebih lagi apartemen strata title cukup banyak pula yang dikonversi untuk disewakan³.

Untuk pasar kondominium di wilayah Jakarta dan sekitarnya, diperkirakan akan terus naik di tahun 2013, dikarenakan adanya permintaan dari para pembeli yang terdiri atas investor dan pengguna akhir masih tinggi. Sebanyak 57.318 unit kondominium diprediksi akan diluncurkan ke pasar tahun 2013, yang akan membuat persaingan pasar semakin keras⁴. Tingkat hunian untuk pasar apartemen sewa juga diprediksi masih mengalami kondisi yang stabil di tahun 2013 nanti. Hal tersebut berdasarkan dari tingkat permintaan akan unit apartemen-servis dan apartement-khusus-sewa yang telah diterima sepanjang tahun 2012 ini. Sewa jangka pendek sub-sektor apartemen-servis juga diperkirakan akan meningkat menjelang tahun baru.

Konsultan properti Research Colliers International Indonesia (RCII) mencatat jumlah apartemen baru di Jakarta mencapai rekor tertinggi pada tahun lalu. Ferry Salanto, Associate Manager RCII menyebut ada 117.276 unit apartemen baru. Pertumbuhannya mencapai 20,2 persen lebih tinggi ketimbang 2011 yang mencapai 18,97 persen, katanya dalam Research & Forecast Report Jakarta Real Estate di World Trade Center, Jakarta, Selasa, 8 Januari 2013. Ferry menilai pertumbuhan disokong oleh ekspansi developer yang terus memperluas kawasan. Developer paling aktif di antaranya Agung Podomoro

² <http://vespaungu.wordpress.com/2012/05/04/apartemen-jakarta-masih-jadi-favorit-investor/> (7 Januari 2013)

³ <http://www.griya190.com/jakarta-masih-oke-permintaan-apartemen/> (25 Januari 2013)

⁴ <http://properti.kompas.com/read/2012/12/14/14071077/2013.Persaingan.Pasar.Kondominium.Semakin.Keras>. (7 Januari 2013)

menyumbang 38 persen, Intiland 10 persen, Lippo dan Bahama masing-masing 7 persen. Alevery Akbar, kolega Ferry di RCII mengatakan ekspansi developer didukung oleh tingginya permintaan apartemen di Jakarta. Selain daya beli masyarakat yang menguat, permintaan tinggi juga karena makin sempitnya lahan untuk hunian di Jakarta. beralihlah ke perumahan vertikal jika ingin memiliki hunian di Jakarta. Ferry memprediksi tren ini bakal segera berakhir. Pada 2014 pertumbuhan apartemen di Jakarta diprediksi turun. Alasannya, lahan terbatas, meski ada tambahan 39.147 unit pada 2014 mendatang, katanya⁵.

Tren harga kondominium terus naik sejalan dengan kenaikan harga tanah di Jakarta. Menutup tahun 2012, harga jual rata-rata kondominium di area CBD mencapai harga Rp 24.837.060 per m², naik 3,3% k/k. Sementara itu, harga rata-rata kondominium di area primer tercatat pada harga Rp 23.469.819 per m², naik 3,2% jika dibandingkan kuartal lalu⁶. Semakin terbatasnya lahan di kawasan *central business district* (CBD) menyebabkan banyak hunian vertikal kini dikembangkan sekitar jalur utama Kota Jakarta. Jakarta Selatan adalah kawasan yang menjadi target pembangunan paling utama. Misalnya saja kawasan TB Simatupang, Kemang, Mampang Prapatan, hingga Kuningan, banyak apartemen mewah baru bermunculan. Dengan segmentasi untuk kalangan atas hingga kelas menengah. Oleh karena itu apartemen masih sangat dibutuhkan melihat dari jumlah unit yang dibutuhkan masih sangat banyak. Hunian apartemen yang sesuai dengan permintaan pasar masyarakat kelas menengah ke atas serta untuk para pelaku bisnis. Untuk mengatasi hal ini diperlukan suatu perencanaan dan perancangan tentang apartemen di wilayah Jakarta Selatan.

1.2 Tujuan dan Sasaran

1.2.1 Tujuan

Tujuan yang hendak dicapai dari pembahasan Perencanaan dan Perancangan Apartemen ini adalah dapat memenuhi kebutuhan akan hunian vertikal yang jumlahnya masih kurang di Jakarta dengan keterbatasan lahan yang ada sekaligus mengatasi permasalahan – permasalahan yang berkaitan dengan masalah perumahan sebagai hunian khusus untuk masyarakat menengah ke atas dan para pelaku bisnis yang ingin memiliki hunian di Jakarta.

1.2.2 Sasaran

Sasaran dari penyusunan laporan ini adalah tersusunnya pokok – pokok pikiran perencanaan dan perancangan apartemen di Jakarta sesuai dengan kebutuhan hunian

⁵ <http://www.tempo.co/read/news/2013/01/08/093452994/Apartemen-Makin-Menjamur-Di-Jakarta> (25 Januari 2013)

⁶ <http://properti.kompas.com/read/2012/12/14/17402017/Harga.Kondominium.Terus.Naik.Rp.24.Juta.per.Meter.Persegi>. (7 Januari 2013)

bagi masyarakat menengah ke atas di Jakarta yang dilaksanakan berdasarkan langkah untuk Landasan Perencanaan dan Perencanaan Arsitektur pada Tugas Akhir di Jurusan Arsitektur Universitas Diponegoro.

1.3. Manfaat

1.3.1. Secara Subjektif

1. Untuk 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. Secara Objektif

1. Dapat menjadi suatu pertimbangan acuan pembuatan Laporan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) bagi para mahasiswa arsitektur yang akan mengikuti tugas akhir.
2. Diharapkan dapat menjadi suatu pertimbangan bagi pihak – pihak pelaku bisnis property khususnya yang bergerak dalam bisnis apartemen di Jakarta.

1.4. Lingkup Pembahasan

Ruang lingkup pembahasan perencanaan dan perancangan sebuah hunian vertikal meliputi perencanaan dan perancangan apartemen di Jakarta untuk memenuhi kebutuhan unit apartemen yang masih kurang sesuai dengan kebutuhan masyarakat menengah ke atas dan para pelaku bisnis yang menitikberatkan pada hal – hal mengenai disiplin arsitektur, sedangkan hal – hal yang kaitannya diluar ilmu arsitektur yang mempengaruhi dan mendasari faktor – faktor perancangan tidak dibahas secara mendalam, namun tetap menjadi pertimbangan dalam pembahasan.

1.5. Metode Pembahasan

Metode pembahasan yang digunakan dalam penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) dengan judul ini adalah metode analisa deskriptif 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 :

1.5.1. Metode deskriptif, Meninjau dan menilai pasar properti khususnya yang bergerak pada bisnis apartemen, studi literatur/ studi pustaka, wawancara dengan narasumber terkait, observasi lapangan serta *browsing* internet.

1.5.2. Metode dokumentatif, yaitu melakukan dokumentasi data yang menjadi bahan penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A). Meperoleh gambar visual dari foto-foto yang dihasilkan.

1.5.3. Metode komparatif, yaitu dengan mengadakan studi banding dengan kompetitor-kompetitor apartemen yang ada di Jakarta Selatan. Dari data-data yang terkumpul, dilakukan identifikasi dan analisa untuk memperoleh gambaran yang cukup lengkap mengenai karakteristik dan kondisi yang ada.

1.6. Sistematika Pembahasan

Kerangka bahasan laporan perencanaan dan perancangan Tugas Akhir dengan Judul Apartemen di Jakarta Selatan adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Berisikan latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat, metode penulisan dan sistematika bahasan yang mengungkapkan permasalahan secara garis besar serta alur pikir dalam menyusun Landasan Program Perencanaan dan Perancangan (LP3A).

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Membahas mengenai literatur tentang gambaran umum apartemen, tinjauan apartemen mulai dari pengertian apartemen, macam-macam apartemen, motivasi apartemen, jenis ruang, persyaratan teknis, system pengelolaan, dan studi banding, serta tinjauan umum tentang penekanan desain yang menerapkan aspek-aspek dari konsep *Green Design*.

BAB III DATA

Membahas tentang tinjauan kota Jakarta dan Jakarta Selatan mengenai kondisi fisik dan non fisik, potensi-potensi yang ada serta tentang kebijakan tata ruang Kota Jakarta Selatan.

BAB IV KESIMPULAN, BATASAN dan ANGGAPAN

Berisi tentang kesimpulan dari pembahasan terhadap data-data yang telah didapat, sehingga bisa memberikan batasan-batasan dan anggapan guna melakukan analisa yang berkaitan dengan pendekatan program perencanaan dan perancangan.

BAB V PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN dan PERANCANGAN

Membahas tentang hasil analisa pendekatan dari bab sebelumnya, konsep, program, dan persyaratan perencanaan dan perancangan arsitektur untuk Apartemen di Jakarta Selatan dengan penekanan desain arsitektur *Green Design*.

BAB VI PROGRAM DASAR PERENCANAAN dan PERANCANGAN

Membahas tentang hasil dari analisa bab sebelumnya yang berbentuk program dasar perencanaan dan perancangan berupa program ruang dan tapak perencanaan.

1.7. Alur Pikir

