

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Sebagai Ibu kota dari Indonesia Jakarta adalah kota yang sangat berkembang dan memiliki kemajuan yang sangat pesat di berbagai bidang dan sector, mulai dari pemerintahan, perkantoran, perdagangan dan jasa, bisnis dan lain lain. Kota Jakarta terbagai atas beberapa bagaian, salah satu nya adalah Wilayah Jakarta Selatan yang juga semakin maju dan berkembang. Wilayah Jakarta selatan itu sendiri di peruntukan sebagai daerah perkantoran, pemerintahan, dan sebagian besar untuk permukiman dan perdagan. Sebagian wilayah Jakarta selatan di lalui oleh Central Business District (CBD) tepat nya pada daerah Setiabudi, Semanggi dan Senayan, serta merupakan kawasan segitiga emas yang memiliki letak strategis dan tempat pertemuan bisnis di Jakarta. Hal ini menyebabkan banyak nya masyarakat yang cenderung untuk mencari penghasilan di Kota Jakarta yang mengakibatkan Kota Jakarta di penuh oleh pendatang dengan jumlah yang terus meningkat tentunya di setiap tahun sehingga mengakibatkan populasi kota Jakarta yang semakin ramai dan padat.

Jumlah penduduk di wilayah Provinsi DKI Jakarta tahun 2013 sebanyak 10.090.301 jiwa dengan tingkat kepadatan penduduk 13.819 jiwa per km². Penyebaran penduduk di Provinsi DKI Jakarta masih bertumpu di Kota Jakarta Timur yakni sebesar 28,73 persen dan Kota Jakarta Barat sebesar 22,19 persen sedangkan yang terendah Kabupaten Kepulauan Seribu sebesar 0,24. Sementara dilihat dari kepadatan penduduk Kabupaten/Kota yang paling tinggi tingkat kepadatan penduduknya adalah Kota Jakarta Pusat yakni sebanyak 18.926 jiwa per Km² dan yang paling rendah adalah Kabupaten Kepulauan Seribu dengan tingkat kepadatan penduduk sebanyak 2.594 jiwa per Km². Dilihat dari sisi laju pertumbuhan selama sepuluh tahun terakhir (2000-2010) Provinsi DKI Jakarta sebesar 1,40 persen lebih rendah dari pertumbuhan nasional penduduk nasional (1,49%). Sementara untuk laju pertumbuhan penduduk kabupaten/kota tertinggi terdapat di Kepulauan Seribu 2,02 persen sedangkan yang terendah di Kabupaten Jakarta Pusat sebesar 0,27 persen.

Hal ini menyebabkan kebutuhan dan permintaan akan tempat tinggal juga menjadi meningkat. Namun kebutuhan akan hunian menjadi sebuah permasalahan yang tak habis diperbincangkan, hal ini disebabkan karena kebutuhan hunian yang tidak sebanding dengan luas lahan yang tersedia untuk dibangun hunian di kota Jakarta Selatan. Dari data yang dimiliki oleh Badan Perencanaan Pembangunan Nasional, struktur perekonomian Provinsi DKI Jakarta pada tahun 2011, kontribusi terbesar adalah sektor keuangan, persewaan, dan jasa perusahaan dengan kontribusi sebesar 27,58%, diikuti sektor perdagangan, sektorr hotel dan restoran (20,80%), dan sektor industri pengolahan (15,62%). Selain ketiga sektor diatas, sektor lainnya yang memiliki kontribusi cukup besar adalah sektor industri jasa (12,63%), dan sektor bangunan(11,47%). Perkembangan ekonomi DKI Jakarta dalam tiga tahun terakhir mengalami percepatan, laju pertumbuhan ekonomi tahun 2012 mencapai 6,50% lebih rendah dibandingkan tahun sebelumnya. Sementara untuk pertumbuhan sektor, seluruh sektor tumbuh positif pada tahun 2011 dan sektor dengan laju pertumbuhan ekonomi tertinggi serta sekaligus pendorong pertumbuhan ekonomi DKI Jakarta adalah: sector pengangkutan dan komunikasi

(13,89%), sektor pertambangan & penggalian (8,64%), dan sektor bangunan (7,86%). Sementara untuk pertumbuhan ekonomi kabupaten/kota, seluruh kabupaten/kota rata-rata tumbuh positif, dengan laju pertumbuhan ekonomi tertinggi adalah Kabupaten Kepulauan Seribu dengan laju pertumbuhan sebesar 8,17%, dan pertumbuhan terendah di Kota Jakarta Timur dengan laju pertumbuhan sebesar 6,28% dan Kota Jakarta Barat dengan laju pertumbuhan ekonomi 6,25%. Di ikuti dengan laju pertumbuhan ekonomi Jakarta Selatan dengan 6,58%. Jakarta Pusat 6,95 % dan Jakarta Utara 6.36%. Prosentase laju pertumbuhan ekonomi Kota Jakarta ini berada di atas laju pertumbuhan ekonomi nasional yang mencapai 6,23%.

Melihat hal ini, maka peluang bisnis untuk hunian vertikal apartemen menjadi suatu yang sangat menjanjikan di Jakarta. Karena jumlah apartment di Jakarta diperkirakan mendekati angka 200.000 unit apartment, dimana angka ini masih sangat kecil dibandingkan dengan jumlah penduduk Jakarta yang mencapai angka 10 juta jiwa. Melihat dari data ini di perkirakan 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, maka tinggal di apartemen adalah pilihan yang bijaksana.

Menurut Ferry Salanto, Associate Director Research Colliers International Indonesia walau harga apartemen di CBD dinilai terlalu mahal, namun tidak menyurutkan pasar penjualan apartemen. Pada tiga tahun terakhir, suplai apartemen *strata title* di Jakarta meningkat cukup tajam. Jika tahun 2010 lalu pasok baru hanya 5.901 unit, tahun 2013 lalu melonjak hingga 15.068 unit. Lonjakan tajam terlihat pada tahun 2012 yaitu sedikitnya 19.706 unit apartemen *strata title* yang telah dibangun. Tahun ini kondisinya tidak terlalu jauh berbeda. Meski kondisi perekonomian sedang lesu, data *Colliers International* menunjukkan bahwa pada tahun 2014 diprediksikan terdapat tambahan pasokan baru sebanyak 17.148 unit.

Secara kumulatif, apartemen *strata title* yang sudah beroperasi (*existing*) telah terserap pasar sebanyak 93 persen. Sedangkan yang dalam pembangunan sampai tahun 2013 lalu sudah terjual 74 persen. Di kawasan CBD, harga apartemen rata-rata Rp 36 juta/m², Jakarta Selatan Rp 25,8 juta/m², dan di kawasan sekunder Rp18,2 juta/m². Walaupun harganya kalah dari CBD, kenaikan harga apartemen di Jakarta Selatan justru lebih tinggi. Prosentase kenaikan harga apartemen di kawasan Jakarta Selatan per tahun rata-rata mencapai 25%, CBD 21%, dan kawasan lain 18,2%. Melihat hal tersebut, peluang bisnis apartemen di wilayah Jakarta Selatan dinilai menjanjikan oleh para investor.

Saat ini, wilayah Jakarta Selatan merupakan kawasan yang menjadi target pembangunan paling utama di DKI Jakarta sebagai tempat untuk bermukim. Hal ini karena didukung oleh lingkungan yang masih asri dan menguntungkan sebagai investasi. Ali Trangganda, Direktur Eksekutif Indonesia Property Watch (IPW), menjelaskan bahwa apartemen akan menjadi property paling tumbuh di kawasan selatan Jakarta karena didorong oleh gaya hidup masyarakat Jakarta dan harga tanah yang semakin mahal sehingga pilihan jatuh ke hunian vertikal. Misalnya saja kawasan T.B. Simatupang dan Kuningan yang merupakan pusat perkantoran dan pemerintahan, tiap tahunnya telah mendirikan beberapa apartemen sebagai hunian efektif di kawasan tersebut. Lalu kawasan Kemang dan Mampang Prapatan sebagai kawasan niaga, juga telah dilirik para

investor untuk peluang bisnis pembangunan apartemen dengan segmentasi untuk kelas menengah hingga kalangan atas.

Dari uraian tersebut, selain dibutuhkan pembangunan suatu hunian vertikal yang dapat menjawab masalah permukiman di Jakarta Selatan, juga perlu memenuhi kebutuhan gaya hidup masyarakat jaman sekarang. Oleh karena itu, dibutuhkan hunian apartemen yang sesuai dengan permintaan masyarakat kelas atas, para wisman, dan para pelaku bisnis sehingga diperlukan suatu perencanaan dan perancangan tentang apartemen di wilayah Jakarta Selatan sebagai salah satu hunian efektif sekaligus menjadi peluang bisnis para investor.

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 Selatan dengan keterbatasan lahan yang ada dan 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 wilayah ibu kota Jakarta Selatan

1.2.2 Sasaran

Sasaran dari penyusunan laporan ini adalah tersusunnya pokok – pokok pikiran perencanaan dan perancangan apartemen di Kota Jakarta Selatan sesuai dengan kebutuhan hunian bagi masyarakat kelas atas di Jakarta Selatan 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 atau Jakarta Selatan.

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 kelas atas dan para pelaku bisnis yang menitik beratkan 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 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 :

- 1.5.1. **Metode deskriptif**, yaitu melakukan pengumpulan data dengan cara : 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 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 Tangerang Selatan adalah sebagai berikut :

- | | |
|---------|---|
| BAB 1 | PENDAHULUAN
Berisikan latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat, metode penulisan dan sistematika bahasan yang mengungkapkan permasalahan secara garis besar serta alur pikir dalam menyusun 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. |
| BAB III | DATA
Membahas tentang tinjauan kota Jakarta Selatan mengenai kondisi fisik dan non fisik, potensi-potensi yang ada serta tentang kebijakan tata ruang Kota Jakarta Selatan. |
| BAB IV | 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. |

1.7. Alur Pikir.

JUDUL TUGAS AKHIR
Apartemen di Jakarta Selatan

LATAR BELAKANG

AKTUALITAS

- Unit apartemen yang baru mencapai 117.276 unit, sedangkan kepadatan penduduk di Jakarta Selatan yang terus meningkat dan sudah mendekati 25 juta jiwa sehingga tuntutan hunian menjadi meningkat.
- Banyaknya fasilitas umum seperti sarana pendidikan, kesehatan, perbelanjaan serta aksesibilitas yang mudah di capai dari Jakarta menjadikan kota jakarta selatan banyak di minati pendatang.
- Perkembangan kota Jakarta selatan yang semakin maju menjadikan banyak nya masyarakat yang datang dan menetap di kota penyanggah ibu kota ini.
- Banyaknya pembangunan kantor sewa dan perdagangan di Ibu Kota yang mendatangkan pelaku bisnis baru

URGENSI

- Dibutuhkan suatu tempat tinggal yang vertical guna optimasi lahan yang tidak lagi luas untuk mengantisipasi tempat tinggal yang dekat dengan pusat bisnis dan perdagangan.
- Masih di butuhkan nya 46.852 unit apartement untuk 2014 dan 28.036 untuk 2015
- Dibutuhkan hunian yang nyaman, aman, layak huni, dan memiliki sarana dan prasarana yang lengkap sesuai dengan kebutuhan pasar yang menginginkan berbagai kemudahan dalam melakukan kegiatan kerja sehari – hari.

ORIGINALITAS

- Merencanakan dan merancang sebuah apartemen yang nyaman, aman, layak huni, dan lengkap dengan sarana dan prasarana yang memberikan berbagai macam fasilitas dan kemudahan-kemudahan yang sesuai dengan tuntutan pasar di Jakarta Selatan.



