

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota Bekasi merupakan salah satu kota pendukung kota Jakarta yang notabennya adalah ibukota negara Indonesia. Bekasi merupakan kota yang pada saat ini sedang mengalami perkembangan secara pesat baik dibidang industri maupun properti. Dengan perannya sebagai kota pendukung ibukota negara, kota Bekasi sebetulnya sudah cukup membantu agar beberapa pelaku bisnis di Jakarta tidak perlu tinggal di Jakarta melainkan cukup tinggal di Bekasi karena berjarak tidak lebih dari 10km jika di akses menggunakan jalan tol. Selain itu, Bekasi juga adalah salah satu pusat industri Indonesia, yang terletak di kawasan industri Cikarang, Kabupaten Bekasi. Disana terletak lebih dari 2000 perusahaan yang siap mendukung kegiatan industri di Indonesia. Jadi, pada dasarnya kota Bekasi adalah salah satu penghubung kegiatan bisnis di Jakarta.

Saat ini mulai banyak permintaan tentang hunian atau tempat tinggal yang dapat memenuhi kebutuhan para penduduk Indonesia agar dapat melancarkan kegiatan bisnis di Jakarta maupun sekitarnya (Jabodetabek). Seiring berjalannya waktu, 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 kota Bekasi semakin mahal, terutama di pusat kota Bekasi. Kemudian 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 kondominium atau rumah susun.

Peningkatan populasi dan penambahan pembangunan di kota Bekasi bukan hanya di kembangkan oleh pemerintah kota saja, namun ada beberapa kawasan mandiri yang di bangun oleh beberapa pengembang besar yang memiliki nilai jual yang tinggi, antara lain kota Harapan Indah, Summarecon Bekasi, Grand Galaxy City, dan masih banyak lagi. Tidak sedikit pendatang yang menuju ke kawasan tersebut dan ingin memiliki hunian di dekat tempat mereka bekerja. Sehingga Bekasi mulai didatangi oleh para developer yang berencana membangun hunian vertikal mengingat lahan kosong di Bekasi yang semakin berkurang. Pembangunan hunian vertikal masih diminati hingga saat ini. Disamping itu pula, pada zaman seperti sekarang ini, bidang property adalah salah satu bisnis yang menjajikan, karena bisa dijadikan salah satu investasi untuk masa yang akan datang.

Konsultan properti, Jones Lang Lasalle memperkirakan Bekasi dan Depok, dua daerah yang berada di pinggiran Kota Jakarta, akan menjadi wilayah yang seksi untuk pilihan investasi di sektor residensial (perumahan dan kondominium) dalam beberapa tahun mendatang.

Pasalnya, harga tanah di Bekasi dan Depok masih cukup terjangkau, bahkan berpotensi merangkak naik seiring perkembangan infrastruktur di kawasan tersebut. National Director Head of Strategic Jones Lang Lasalle, Vivin Harsanto mengungkapkan, kondominium mulai menyesaki daerah Bekasi, sementara Depok sudah ramai dengan proyek-proyek pembangunan perumahan. "Kalau harga tanah di daerah Serpong, Cilandak, Cipete, Puri Indah, Pluit, Kelapa Gading dan lainnya sudah cukup tinggi, sehingga pengembang melirik Bekasi dan Depok," kata dia di kantornya, Jakarta, Kamis (23/1/2014).

Menurut Vivin, kemolekan dua daerah ini sebagai wilayah yang cocok untuk berinvestasi sektor properti kian terangkat seiring dengan kemajuan perkembangan infrastruktur seperti jalan, perguruan tinggi, mal dan sebagainya. Kondisi ini, tambah dia, mendorong harga tanah di Bekasi dan Depok merangkak naik. Peningkatan harga tanah itu, dimulai dari pengembangan yang dilakukan oleh pengembang besar Sumarecon di wilayah Bekasi. Sementara Depok, aktivitas pengembangan infrastruktur terjadi di daerah Margonda. "Harga tanah di Bekasi dan Depok berpotensi naik sekitar 20%-30% tergantung bentuk pengembangannya. Karena harga tanah di Bekasi saat ini untuk pembangunan rumah sekitar Rp 5 juta per meter persegi, sedangkan Depok sekitar Rp 3 juta-Rp 5 juta per meter persegi," terang Vivin. Jika melongok harga tanah di daerah seksi di Jakarta Selatan, seperti Cilandak dan Cipete, harga tanah sudah menembus Rp 10 juta-Rp 15 juta per meter persegi atau mengalami pertumbuhan harga 50%-60% dalam kurun waktu dua tahun. (Fik/Nrm)

Pertumbuhan kota – kota besar seperti Jakarta sangat cepat perkembangannya karena masyarakat cenderung menuju ke kota besar untuk mencari penghasilan. Itupun sangat perlu didukung oleh kota-kota disekitarnya agar dapat memperluas kebutuhan dari kota besar tersebut. Dengan demikian permintaan kebutuhan akan tempat tinggal akan semakin meningkat. Namun kebutuhan tidak sebanding dengan luasan lahan yang dapat terbangun di Jakarta, maka konsep kondominium menjadi pilihan untuk kalangan menengah ke atas. Permintaan akan kebutuhan hunian kondominium mengalami penguatan begitu pula kinerja penjualan yang positif. Kondominium 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 kondominium. Terdapat beberapa kasus satu orang membeli beberapa unit kondominium untuk kebutuhan investasi. Selain itu pengembangan kondominium 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 kondominium di kota bekasi.

Peluang bisnis dalam membangun kondominium yang diperuntukan bagi masyarakat golongan menengah ke atas dan para pendatang baik dalam maupun luar negeri, dapat bermanfaat sebagai bentuk investasi yang dapat memenuhi permintaan masyarakat akan hunian kondominium, yang sekarang bertempat tinggal di kondominium 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 ke atas 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.

Bekasi sebagai kota pendukung kota Jakarta dan sebagai salah satu kota pusat perindustrian maka perlu melakukan pengembangan yang pesat sehingga bisa menopang pertumbuhan yang sedang berlangsung di Indonesia tanpa harus berada di pusat ibukota yang sudah memiliki harga yang tinggi namun tidak kalah bersaingnya dengan hunian berkelas yang sudah ada saat ini.

1.2 Tujuan dan Sasaran

1.2.1 Tujuan

Tujuan dari pembahasan Perencanaan dan Perancangan kondominium ini adalah dapat mengatasi permasalahan – permasalahan yang berkaitan dengan masalah tempat tinggal bagi kalangan menengah , baik yang berdomisili di bekasi maupun diluar bekasi, serta warga Negara Asing yang ingin memiliki hubungan kerja dengan perusahaan-perusahaan yang ada di kawasan industri di daerah bekasi. Selain itu dapat mengantisipasi dan memenuhi permintaan ruang untuk hunian praktis dengan memanfaatkan lahan yang terbatas semaksimal mungkin di sekitar kawasan industri bekasi.

1.2.2 Sasaran

Sasaran yang diharapkan adalah tersusunnya pokok – pokok pikiran dalam suatu landasan konseptual perencanaan dan perancangan kondominium di bekasi sesuai dengan kebutuhan hunian bagi masyarakat kelas menengah.

1.3 Manfaat

1.3.1 Secara Subjektif

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 Secara Objektif

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 di pusat kota bekasi

1.4 Lingkup Pembahasan

Ruang lingkup pembahasan perencanaan dan perancangan sebuah hunian vertikal sesuai dengan pemenuhan kebutuhan masyarakat kelas menengah dan pendatang yang menitik beratkan 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 kondominium guna membantu proses pengolahan data.
2. Observasi lapangan untuk memperoleh gambaran nyata mengenai obyek studi dilihat dari segi arsitektur, teknis dan lainnya.
3. Melakukan studi banding.

1. 6. SISTEMATIKA PEMBAHASAN

Sistematika pembahasan untuk menyusun Laporan Program Perencanaan dan Perancangan Kondominium di Bogor adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Berisi latar belakang dari perencanaan dan perancangan Kondominium di Bekasi, tujuan dan sasaran manfaat, ruang lingkup dan metode pembahsan serta sistematika pembahasan.

BAB II TINJAUAN KONDOMINIUM

Berisi tentang tinjauan umum tentang kondominium seperti tipe kondominium, jenis ruang kondominium, persyaratan teknik, motivasi untuk tinggal di Kondominium.

BAB III DATA

Berisi tentang tinjauan wilayah Bekasi pada umumnya yang meliputi tinjauan geografis, kependudukan, potensi Kota Bekasi, kebutuhan pemukiman di Kota Bekasi, dan kebijakan tata ruang Kota Bekasi khususnya pada sektor pemukiman yang mendukung keberadaan Kondominium. Dalam bab ini juga dipaparkan mengenai studi banding dan studi literatur yang relevan yang nantinya digunakan sebagai suatu studi komparasi dalam perancangan Kondominium di Bekasi.

BAB IV daftar pustaka yang berisikan sumber-sumber data pada synopsis ini.

1.7 Alur Pikir

JUDUL TUGAS AKHIR

Kondominium di kota Bekasi

LATAR BELAKANG

AKTUALITAS

- Jumlah kepadatan penduduk dan pendatang yang meningkat dengan optimasi lahan perkotaan yang semakin sempit.
- Meningkatnya tuntutan hunian bagi pelaku bisnis yang jaraknya dekat dengan tempat kerja.
- Mahalnya harga kondominium di Jakarta dikarenakan mahalnnya harga tanah di Jakarta.
- Perkembangan hunian vertikal di Indonesia bersamaan dengan nilai investasi yang semakin menguat.
- Banyaknya pekerja pendatang dari luar jabodetabek yang memiliki urusan pekerjaan disekitaran bekasi baik dalam waktu yang lama maupun sebentar.
- Masih kurangnya hunian tetap atupun sementara bagi para pegawai perusahaan disekitaran kota bekasi.
- Memaksimalkan pemanfaatan lahan yang minimal untuk kebutuhan tempat tinggal yang nyaman, aman, layak huni, dan memiliki sarana prasarana yang lengkap bagi pelaku bisnis.

URGENSI

- Dibutuhkan hunian vertikal untuk memaksimalkan pemanfaatan lahan perkotaan yang semakin sempit terutama di area pusat bisnis, guna menantisipasi permintaan kebutuhan hunian yang dekat dengan tempat kerja.
- Dibutuhkan hunian yang nyaman, aman, layak huni, dan memiliki sarana dan prasarana yang lengkap sesuai dengan kebutuhan pelaku bisnis yang melakukan kegiatan kerja sehari – hari.

ORIGINALITAS

- Merencanakan dan merancang sebuah tempat tinggal yang nyaman, aman, layak huni, dan lengkap dengan sarana dan prasarana yang sesuai dengan tuntutan pelaku bisnis di sekitaran kota bekasi

