

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Kawasan Bekasi dan sekitarnya bukan lagi sentra tanaman produksi padi, melainkan lumbung properti hunian dalam gedung-gedung tinggi. Betapa tidak, hingga akhir 2013 saja, sedang dikembangkan 18.128 unit dari 16 proyek apartemen. Para pengembang menilai pasar apartemen Bekasi sangat menjanjikan dengan ceruk pasar luas. Kebutuhan hunian vertikal ini belakangan terus meningkat. Kebutuhan berasal dari para penglaju yang tinggal di Jakarta, Bogor, atau Tangerang yang bekerja di beberapa kawasan industri yang ada di Bekasi, dan juga sebaliknya para penglaju yang bekerja di Jakarta dan bertempat tinggal di pinggiran Bekasi.

(sumber : <http://properti.kompas.com/read/2014/04/11/0655369/Seru.Persaingan.Apartemen.di.Bekasi>, diakses pada tanggal 20 Desember 2014 pukul 21.44 WIB)

Gaya hidup *mobile* dan semangat *entrepreneurship* di kalangan pengusaha muda, belakangan menghadirkan kebutuhan tempat tinggal yang sekaligus dapat dijadikan tempat usaha. Untuk memenuhi kebutuhan itu, kemudian muncullah konsep *SOHO* alias *Small Office Home Office*. Pada dasarnya, SOHO merupakan tempat tinggal yang dapat memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari, hiburan, hingga kebutuhan akan ruang kerja. Beragam keperluan kerja seperti jaringan telepon, internet, fax, hingga *virtual office* bisa tersedia. Dengan demikian, penghuni dapat mengendalikan bisnisnya dari rumah.

(sumber : <http://www.rumah.com/berita-properti/2012/1/236/apartemen-soho-kompak-praktis-dan-dinamis>, diakses pada tanggal 20 Desember 2014 pukul 21. 46 WIB)

“Perkembangan pasar apartemen kelas menengah di Bekasi terus meningkat. Dengan menjual konsep fasilitas setara bintang lima, banyak apartemen kelas menengah terus diburu, baik sebagai tempat tinggal maupun investasi,” ujar Bagir. Hal tersebut, kata Bagir, terkait dengan banyaknya perusahaan nasional dan multinasional yang beroperasi di Bekasi sehingga memicu pertumbuhan **permintaan hunian dan ruang perkantoran**. Fenomena dekonsentrasi kantor perwakilan (*representative office*) perusahaan-perusahaan itu dari Jakarta ke kota ini direspon cepat oleh pengembang Bekasi, sarat potensi sebagai pasar properti dengan pertumbuhan menjanjikan. Bekasi juga telah tumbuh secara pesat selama 15 tahun terakhir, dengan 90% perkembangan kotanya didominasi oleh kawasan perumahan. Cushman & Wakefield melaporkan bahwa Bekasi adalah kota dengan potensi terbaik di Jabodetabek untuk penjualan properti residensial sebesar 93.2%, dan dibandingkan kota lain mempunyai tingkat hunian (*occupancy rate*) terbesar yaitu 85.8%. Dengan semakin banyaknya permintaan untuk properti residensial di Bekasi, harga tanah di kota ini diprediksi akan naik dengan cepat setiap tahunnya, dan sesuai untuk investasi masa depan.

(sumber : <http://www.lamudi.co.id/journal/walau-kerap-dicemooh-kota-bekasi-menyimpan-potensi-yang-besar/>, diakses pada tanggal 20 Desember 2014 pukul 22.16 WIB)

Konsultan properti Coldwell Banker Indonesia mencatat, untuk aktivitas bisnis perusahaan dan perkantoran di wilayah Bekasi masih didominasi rukan dan ruko. Sementara pengadaan perkantoran kelas premium sekaligus apartemen belum tersentuh, padahal permintaan cukup tinggi.

(sumber : <http://economy.okezone.com/read/2012/09/17/471/690982/ruko-masih-dominasi-metland-belum-lirik-pasar-soho>, diakses pada tanggal 21 Desember 2014 pukul 10.00 WIB)

Pertumbuhan apartemen di Bekasi diramalkan oleh permintaan **ekspatriat**. Dengan menawarkan konsep fasilitas setara bintang lima, apartemen kelas menengah di kawasan Bekasi terus diburu sebagai tempat tinggal maupun investasi. Kawasan Bekasi kian disesaki oleh apartemen. Bagaimana tidak, jumlah hunian jangkung terus bertambah dan kini mudah dijumpai di kawasan Bekasi. Para pengembang berlomba-lomba membangun apartemen di setiap jengkal tanah kosong dan menawarkannya kepada masyarakat yang ingin hidup praktis, efisien, dan dekat dengan berbagai fasilitas gaya hidup masa kini. Semakin diminatnya apartemen juga tidak lepas dari semakin sulit dan terus meroketnya harga tanah sehingga mengerek harga *landed house* di Bekasi. Menurut **Kepala Dinas Tata Kota Kota Bekasi, Koswara** (2014) saat ini masih tersisa 30-40% areal terbuka untuk pembangunan. Peruntukan bagi bangunan properti tinggal tersisa 8%. Kondisi itu memang akhirnya membuat hunian vertikal tumbuh subur dan menjadi solusi atas ketidakmampuan masyarakat untuk tinggal di rumah tapak di tengah kota Bekasi. Apalagi penduduk Bekasi juga semakin bertambah yang berasal urbanisasi. Salah satu faktor penariknya adalah pesatnya **pertumbuhan industri**. Saat ini di Bekasi terdapat lebih dari 1.500 industri, domestik dan multinasional, antara lain dari Amerika Serikat, Jepang, Korea Selatan, Thailand, Singapura. Perusahaan-perusahaan tersebut mempekerjakan karyawan dan manajer dari negara asal masing-masing. Bahkan, ada sekitar 10.000 ekspatriat asal Korea Selatan dan 5.000 asal Jepang. Mereka membutuhkan hunian yang belum secara maksimal terpenuhi karena pasok hunian di Bekasi masih terbatas.

(sumber : <http://mpi-update.com/bekasi-diramalkan-permintaan-expatriat/>, diakses pada tanggal 20 Desember 2014 pukul 22.00 WIB)

Dan mengapa alasan apartemen menjadi sebuah pilihan hunian adalah karena di tahun yang akan datang, berdasarkan informasi yang didapat melalui media online Viva.co.id ditahun 2015 nanti tepatnya dibulan april kedepan pemerintah akan menghapus pengadaan tapak rumah murah yang saat ini sering biasa disebut rumah FLPP program pemerintah yang disebabkan adanya polemik dari REI real estate indonesia dan pemerintah dan untuk ulasannya seperti yang tercantum dibawah ini.

Keputusan Kementerian Perumahan Rakyat meniadakan subsidi untuk rumah tapak pada 2015 mulai menuai polemik. Keputusan ini dinilai belum matang karena ada beberapa hal yang berbeda dengan kenyataan di lapangan. Sebelumnya, pemerintah mengeluarkan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 3, 4, dan 5 tahun 2014. Berdasarkan Permenpera tersebut, diputuskan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) atau dikenal KPR bersubsidi tidak akan diberikan lagi kepada rumah tapak setelah 21 Maret 2015. Peraturan tersebut dimaksudkan untuk memaksa pembangunan rumah susun (rusun) dan menekan pertumbuhan rumah tapak.

(sumber : <http://kredit-rumahbekasi.blogspot.com/2014/09/buru-buru-beli-rumah-2015-rumah-subsidi.html>, diakses pada tanggal 20 Desember 2014 pukul 22.20 WIB)

Dari uraian yang terdapat diatas, maka dapat disimpulkan bahwa Kota Bekasi membutuhkan sebuah hunian vertikal (apartemen) yang juga mengakomodasi kebutuhan ruang perkantoran sesuai dengan permintaan pasar dengan target utama kelas menengah atas khususnya para profesional, eksekutif, maupun pengusaha muda dan ekspatriat yang ada di Kota

Bekasi. Hal ini diharapkan dapat mewujudkan hunian dan perkantoran yang aman, nyaman dan sesuai dengan kondisi iklim yang ada di Indonesia.

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 Bekasi 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 serta para ekspatriat yang ingin memiliki hunian di Bekasi.

1.2.2. Sasaran

Sasaran dari penyusunan laporan ini adalah tersusunnya pokok – pokok pikiran perencanaan dan perancangan apartemen di Bekasi sesuai dengan kebutuhan hunian bagi masyarakat menengah ke atas di Bekasi yang dilaksanakan berdasarkan langkah untuk Landasan Perencanaan dan Perencanaan Arsitektur pada Tugas Akhir di Jurusan Arsitektur Universitas Diponegoro.

1.3. Manfaat

1.3.1. Subyektif

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. Obyektif

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 properti khususnya yang bergerak dalam bisnis apartemen di Bekasi.

1.4. Ruang Lingkup

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. Metode Pembahasan

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

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 Kota Bekasi. 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 Bekasi *SOHO Apartment* 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 *post-modern*.

BAB III DATA

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

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 Bekasi *SOHO Apartment* dengan penekanan desain arsitektur Post-modern.

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.