



**LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN
ARSITEKTUR**

**APARTEMEN BISNIS
DI JAKARTA UTARA**

Diajukan untuk memenuhi sebagian
persyaratan guna memperoleh gelar
Sarjana Teknik

diajukan oleh :
Enny Wahyuni
L2B 099 210

Periode 86
April – Juni 2004

Kepada

**JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS DIPONEGORO
2004**

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Di kota-kota khususnya di negara-negara industri, pola kehidupannya dipengaruhi pembagian waktu yang ketat, akibat dari mekanisme yang serba masal. Terutama Jakarta sebagai pusat pemerintahan dan perdagangan yang seluruh tata kehidupan menjadi terjadwal dan masyarakat akan cenderung kepada hal-hal yang praktis dan efektif. Kegiatan yang serba tersistem dan ketat pada tata waktu, akan mempengaruhi tempat tinggal yang cocok. Jadi lingkungan tempat tinggal harus relative dekat dengan lingkungan tempat kerja. Lingkungan tersebut juga tersedia semua kebutuhan pokok, kesenangan, rekreasi, hobi dan juga factor keamanan. Sedangkan laju pertumbuhan penduduk yang tinggi mengakibatkan jumlah penduduk yang pesat, di Jakarta kepadatan penduduk diprediksikan mencapai angka lebih dari 11.000 jiwa /Ha. Untuk waktu 1998-2008. Hal ini berpengaruh pada penyediaan fasilitas perumahan, dan prasarana lainnya. Kebutuhan sasilitas- fasilitas yang setiap tahun meningkat tersebut, memberi pengaruh pada penyediaan lahan, terutama pada kebutuhan lahan untuk perumahan yang tidak sedikit. Keadaan tersebut mengakibatkan harga lahan semakin tinggi dan sulit untuk mendapatkannya. Untuk itu perlu dipikirkan bagaimana dapat memanfaatkan lahan yang terbatas seoptimal mungkin baik secara ekonomis maupun secara teknis.

Karena adanya usaha efisiensi lahan dan semakin banyaknya manusia yang bermukim diperkotaan menyebabkan pembangunan yang dulu mengarah ke arah horizontal (Landed houses), berbeda dengan sekarang yang cenderung ke arah vertikal untuk mendapatkan rumah yang terletak di dekat pusat kota cukup sulit dan menjadi alternatif perumahan yang dikembangkan adalah berada di daerah pinggiran kota. Berdasarkan permasalahan diatas baik tuntutan manusia, pengaruh tingkat kemacetan lalu- lintas, ekonomi maupun tuntutan lahan yang tersedia, maka keberadaan apartemen (multiple family dwelling unit) merupakan alternative pilihan sebagai bangunan tempat hunian yang dapat memenuhi tuntutan kualitas penghuninya yang di maksud adalah kualitas fisik yang berupa penampilan bangunan yang menarik, letak yang strategis dan fasilitas penunjang yang lengkap maupun kualitas

non fisik yang berupa tingkat privasi yang tinggi, rasa aman, suasana yang menyenangkan dan sebagainya.

Perkembangan property dalam kurun dua tahun terakhir menunjukkan pertumbuhan yang sangat sangat menakjubkan, khususnya satu tahun terakhir. Salah satu indikasi melesetnya pertumbuhan property adalah pertumbuhan Indeks Harga Saham Sektor property yang pada Januari –Nopember 2003 bergerak dari 22.487 menjadi 42,867 atau mencatat keuntungan modal (capital gain) 91%. Hal ini merupakan parameter utama terhadap bangkitnya gairah bisnis property yang secara otomatis membawa gambaran bahwa krisis ekonomi di Indonesia khususnya dibidang property sudah berlalu. Kemudian parameter kedua adalah mulai tampak marak dan bermunculan sejumlah pengusaha property yang selama beberapa tahunvakum di dunia bisnis ini, hal tersebut terlihat keberanian investasi secara besar-besaran di bidang property baik itu pembangunan property hunian, maupun property komersial yang tak hanya dikota besar tapi juga kota-kota lainnya.

Ramainya pasar property ini juga termasuk di dalamnya ramai pula bisnis apartement, dimana saat ini para pengembang apartement sedang memegang omzet besar. Contohnya yaitu Apartement Kempinski di kawasan segitiga emas, yang melepas apartemennya dengan harga lebih kurang 3.000 dollar AS per meter persegi laku keras dan tak satu unit pun yang tersisa. Suasana sekarang ini merupakan angina segar bagi bisnis property apartemen dan system marketing pun bersifat PRE- Projek. Sehingga para pembeli sudah dapat membeli unit apartemen ketika pembangunan fisik apartemen jauh dari tahap selesai.

Salah satu kawasan yang juga sedang marak akan perkembangan bisnis property ini adalah Kawasan Mangga Dua di Jakarta Utara. Mangga Dua yang terkenal dengan Pusat Bisnis dan perdagangan yang bukan hanya tingkat Indonesia tapi juga tingkat ASean ini merupakan pusat kawasan aktivitas bagi pelaku bisnis di Jakarta. Mayoritas pelaku bisnisnya adalah penduduk “Siang Hari” berjumlah kurang lebih 2 juta jiwa di siang hari padahal penduduknya tetap Jakarta Utara (termasuk Mangga Dua) berjumlah 1.443.737 jiwa, dimana para pelaku bisnis ini mempunyai aktivitas sehari-hari di Jakarta Utara (termasuk Mangga Dua) tetapi bertempat tinggal di luar daerah DKI Jakarta. Jarak antara tempat tinggal dan tempat

kerja yang cukup jauh ini merupakan salah satu fenomena bagi pelaku bisnis di daerah Jakarta Utara khususnya Mangga dua. Selain itu indikasi lain dari fenomena para pelaku bisnis adalah tingkat kemacetan lalu-lintas yang cukup tinggi di dalam kota membuat para pelaku bisnis adalah tingkat kemacetan lalu-lintas yang cukup tinggi di dalam kota membuat para pelaku bisnis harus ikut terjebak dalam kemacetan setiap jam pergi atau pulang kantor (tempat kerja) sehingga untuk pemecahan masalah tempat tinggal bagi pelaku bisnis ini adalah dibutuhkannya tempat tinggal yang memiliki aksesibilitas yang baik, fasilitas lengkap, keamanan terjamin, aman dan tentunya dekat dengan tempat mereka bekerja. Tempat mereka bekerja. Tempat tinggal yang cocok untuk di kawasan pusat perdagangan tersebut adalah Apartemen dimana lahan yang terbatas digunakan seoptimal mungkin untuk kebutuhan perumahan bagi pelaku bisnis di Mangga Dua.

B. Tujuan dan Sasarna

Tujuan pembahasan dimaksudkan untuk menggali dan mengungkapkan serta merumuskan masalah-masalah yang berkaitan dengan perencanaan suatu wadah hunian yang bersifat sewa service, terutama bagi para pebisnis yang tinggal dan bekerja di daerah Jakarta utara khususnya di kawasan Mangga Du, untuk kemudian memberikan alternatif pemecahannya secara arsitektur dalam wujud fisik bangunan.

Adapun sasaran dari pembahasan adalah untuk mendapatkan dan merumuskan Landasan Program perencanaan dan Perancangan Arsitektur sebagai landasan konseptual bagi perencanaan fisik bangunan bagi para pebisnis di daerah Jakarta Utara, Khususnya di kawasan mangga Dua.

C. Manfaat

Subjektif

Untuk memenuhi salah satu persyaratan untuk mencapai jenjang strata SI Teknik Arsitektur, dan sebagai pegangan dan acuan dalam perencanaan dan perancangan Apartemen Bisnis yang akan dilaksanakan pada saat studio grafis.

Objektif

Diharapkan dapat bermanfaat sebagai tambahan pengetahuan dan wawasan, baik bagi mahasiswa yang bersangkutan maupun bagi mahasiswa lain dan masyarakat umum.

C. Manfaat

1. Subjektif

Untuk memenuhi salah satu persyaratan untuk jenjang strata SI Teknik Arsitektur, dan sebagai pegangan dan acuan dalam perencanaan dan perancangan Apartemen Bisnis yang akan dilaksanakan pada saat studio grafis.

Diharapkan dapat bermanfaat sebagai tambahan pengetahuan dan wawasan, baik bagi mahasiswa yang bersangkutan maupun bagi mahasiswa lain dan masyarakat umum.

D. Ruang Lingkup

1. Substansial

Ruang lingkup perencanaan dan perancangan Apartemen Bisnis di Mangga Dua Jakarta Utara adalah bangunan tunggal sebagai sarana tempat tinggal yang aman, nyaman, layak dan dekat dengan tempat kerja atau bisnis.

. 1. Spasial

Perencanaan dan perancangan Apartemen Bisnis di mangga Dua Jakarta Utara ini berlokasi di wilayah DKI Jakarta yaitu Jakarta Utara dan lebih spesifiknya di daerah Mangga Dua.

E. Metode Pembahasan

Metoda pembahasan yang digunakan adalah dengan menggunakan metode analisa deskriptif – komparatif, yaitu dengan mengadakan pengumpulan data, baik data primer maupaun data sekunder serta mengadakan studi perbandingan kemudian dianalisa untuk mendapatkan suatu kesimpulan. Dalam pengumpulan data, di tempuh cara-cara sebagai berikut:

1. Studi literature kepustakaan untuk memperoleh data dan reverensi yang releven Dengan pembahasan.
2. Data primer dan sekunder dari instansi-instansi terkait.
3. Wawancara dengan nara sumber yang terkait dalam kegiatan operasional. Suatu apartemen (building manager apartemen).
4. Observasi lapangan

F. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan dalam penyusunan Laporan Perencanaan dan perancangan Arsitektur ini sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang latar belakang pemilihan, metode pembahasan dan sistematika pembahasan, alur pemikiran.

BAB II TINJAUAN UMUM APARTEMEN BISNIS

Bab ini berisi uraian mengenai tinjauan Apartemen Bisnis di Jakarta Utara, baik pengertiannya maupun segala aspek pembentuknya. Pembahasan mengenai pengertian apartemen, pengertian bisnis, dan pengertian dari apartemen bisnis itu sendiri, macam-macam apartemen, motivasi tinggal di apartemen dan system pengelolaan apartemen.

BAB III TINJAUAN KHUSUS APARTEMEN BISNIS DI JAKARTA UTARA

Bab ini membahas secara khusus Apartemen Bisnis di Jakarta Utara, yaitu tentang gambaran umum kota Jakarta Utara berupa keadaan geografis, tata guna tanah, kependudukan, kebijaksanaan pengembangan para pelaku bisnis di Jakarta Utara sebagai sasaran kelompok penghuninya. Untuk perbandingan di ambil studi kasus Green view Apartemen dan Mangga Dua Court Condomonium.

BAB IV KESIMPULAN BATASAN DAN ANGGAPAN

Berisi kesimpulan dari pembahasan bab-bab sebelumnya. Untuk membantu memecahkan masalah yang telah disimpulkan maka dibuat batasan serta anggapan.

BAB V PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Dilakukan usaha-usaha kearah pendekatan program perencanaan dan perancangan awal dan analisis mengenai pemakai dan aktivitasnya, penentuan unit hunian, kebutuhan jenis ruang, besaran ruang, hubungan kelompok ruang serta struktur utilitas dalam bangunan. Dalam bab ini dibahas pula tentang analisis lokasi dan tapak.

BAB VI LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

Bab ini merupakan terakhir dalam mewujudkan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan adalah merumuskan landasan konseptual, factor-faktor penentuan dalam perencanaan dan perancangan.