

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang**

Kota Manado sebagai Ibu Kota Provinsi Sulawesi Utara mempunyai fungsi dan peran cukup penting sebagai pusat pemerintahan, pusat jasa dan perdagangan serta pusat pelayanan berbagai fasilitas seperti pendidikan, kesehatan dan perbankan. Dilihat dari letak geografis, Kota Manado mempunyai posisi yang sangat strategis, yaitu terletak di bibir Pasifik dan menjadi pintu gerbang utama masuknya kapal dan investasi dari negara-negara maju di Asia Pasifik seperti Jepang, Korea, Cina, Taiwan bahkan Amerika Serikat. Berdasarkan data Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil (Disdukcapil) Manado tercatat, per 30 Maret 2015 silam, jumlah penduduk Manado mencapai angka 517.226 jiwa. Dengan total luas wilayah Manado sebesar 157,26 kilometer (km) persegi maka angka kepadatan penduduk saat ini mencapai 3.288,98 jiwa/km. Angka kepadatan penduduk ini pun menunjukkan dalam setiap satu km persegi terdapat sebanyak 3.288 penduduk. Dengan demikian Manado dapat dikategorikan sebagai kota besar di Indonesia.

Manado menggeliat dengan pertumbuhan ekonomi yang terus meningkat. Dipilihnya Manado sebagai tuan rumah penyelenggaraan World Ocean Conference pada 2009 silam, memberikan kontribusi signifikan terhadap pergerakan ekonomi yang makin cepat, ditambah masuknya MP3EI di mana bandar udara internasional Sam Ratulangi diperluas, infrastruktur ditingkatkan, kemampuan pasok listrik ditambah dengan adanya PLTA Lahendong, juga dibentuknya kawasan ekonomi khusus (KEK) di Bitung, serta meningkatnya hasil pertambangan emas dan tembaga, semua sektor ini memberikan kontribusi positif untuk perekonomian. Indikator lain peningkatan ini antara lain karena peran pemerintah kota Manado maupun pemerintah provinsi Sulawesi Utara yang menggandeng pihak-pihak swasta untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi. Selain itu juga ditetapkannya Manado, dan secara umum Sulawesi Utara sebagai tujuan wisata unggulan, memberikan pengaruh besar terhadap percepatan pertumbuhan tersebut. Hal ini semakin membuktikan bahwa Manado menjadi perintis dalam kemajuan modernisasi kawasan Indonesia Timur.

Perkembangan Kota Manado pada pembangunan infrastruktur dan bisnis menciptakan perubahan signifikan bagi pertumbuhan ekonomi regional khususnya di bidang properti. Dalam satu tahun terakhir, kota Manado mampu mensejajarkan diri sebagai salah satu kota besar di Indonesia dengan harga properti tertinggi bersama dengan kota-kota lain seperti Jakarta dan Surabaya. Hal ini diperkuat hasil survei Bank Indonesia di mana Manado diproyeksikan menjadi kota yang memiliki kenaikan indeks harga properti residensial tertinggi di luar Jawa sebesar 25% pada triwulan 1 tahun 2014.

Pasar propeti Manado mulai menerima kehadiran hunian vertikal, seperti apartemen. Bahkan, ke depan apartemen akan menjadi tren di Ibukota Sulawesi Utara tersebut. Direktur Indonesia Property Watch (IPW), Ali Traghanda menyampaikan, kota Manado merupakan salah satu kota di Indonesia Timur yang sedang 'naik daun', disamping Makassar dan Balikpapan. "Dalam kurun waktu satu sampai 5 tahun ke depan sektor properti Manado akan bertumbuh pesat seiring dengan pembangunan infrastruktur. Pengembang properti yang masuk, mulai menawarkan bangunan bertingkat tinggi (*high rise building*) apartemen untuk menyasar market segmen menengah atas," kata Ali. Hal ini

didukung juga oleh pernyataan Widijanto, Managing Director AKR Land Development, "Masyarakat Manado dan Sulut memerlukan hunian yang sesuai dengan keinginan dan kemampuan, untuk itu kebutuhan terhadap papan (hunian) meningkat tajam," katanya.

Kota Manado menjadi lahan bisnis apartemen yang cukup menjanjikan. Hal tersebut dibuktikan dengan mulai masuknya perusahaan-perusahaan pengembang ternama seperti PT Wijaya Karya Realty (Wika Realty), anak usaha PT Wijaya Karya (Persero) Tbk, dengan proyeknya, Tamansari Lagoon, yang menghadirkan *mixed use building* yang meliputi apartemen, kondotel, dan komersial. Sejak pembangunannya dimulai dari tahun 2012, sebanyak 75% unit apartemen yang dipasarkan dengan harga Rp. 700 juta dengan kisaran Rp 20 juta per meter persegi, sudah terjual kepada warga Manado dan warga yang berasal dari berbagai daerah seperti Jakarta, Surabaya, Riau, Samarinda, Halmahera, dan Tobelo bahkan ekspatriat Italia dan Australia. Kemudian diikuti oleh Lippo Group sebagai kelompok usaha terkemuka melalui PT Lippo Karawaci Tbk, menghadirkan apartemen Monaco Suites di kompleks superblock Monaco Bay di bibir Pantai Manado, Jalan Piere Tendean, Manado, Sulawesi Utara. Menurut CMO Lippo Homes, Jopy Rusli, pada saat tes pasar Monaco Bay Manado Resort City, priority pass atau nomor urut pemesanan (NUP) yang dilepas sebanyak 330 unit atau sama dengan jumlah unit apartemen menara perdana Monaco Suites, seluruhnya habis dipesan. Bahkan ada kelebihan pemesanan sebanyak 100 unit. Pada saat tahap grand preview, sebanyak 200 unit atau sekitar 60 persen apartemen Monaco Suites telah terjual dengan kisaran harga 17-18 juta meter per segi. Hal ini mengindikasikan bahwa minat warga Manado untuk memiliki apartemen sebagai ladang investasi sangat tinggi.

Melihat fenomena tersebut maka dapat di simpulkan bahwa di Kota Manado memberikan peluang yang baik bagi pembangunan apartemen, didukung dengan pasar investasi properti yang menjanjikan, juga pertumbuhan ekonomi Manado yang mencapai 8,57 persen pada tahun 2013 silam, apartemen ditujukan bagi masyarakat golongan menengah dan menengah atas dan para pendatang baik dalam maupun luar negeri yang bermanfaat sebagai bentuk investasi atau untuk memenuhi kebutuhan para pelaku bisnis atau pengusaha yang datang ataupun bekerja ke kota Manado. Dan dengan keunggulan demografi kota Manado yang dijuluki sebagai kota tepi pantai, maka perencanaan dan perancangan apartemen di kota Manado ini dapat menerapkan konsep *waterfront development* yang akan menjadi nilai tambah tersendiri dan dapat semakin menarik para investor.

## **1.2 Tujuan dan Sasaran**

### **1.2.1 Tujuan**

Menggali dan merumuskan permasalahan yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan sebuah apartemen sebagai hunian bagi para pelaku bisnis di Kota Manado yang bisa memberikan nilai investasi tersendiri, sehingga tersusun langkah-langkah dasar untuk dapat melanjutkan ke eksplorasi desain

### **1.2.2 Sasaran**

Sasaran yang diharapkan adalah tersusunnya pokok – pokok pikiran dalam suatu landasan konseptual perencanaan dan perancangan Manado Waterfront Apartment sesuai dengan kebutuhan hunian bagi masyarakat menengah ke atas.

### 1.3 Manfaat

#### 1.3.1 Subyektif

- a. Untuk memenuhi Tugas Akhir Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik universitas Diponegoro
- b. Sebagai dasar acuan proses perencanaan dan perancangan Desain Grafis Arsitektur

#### 1.3.2 Obyektif

- a. Dapat menjadi suatu pertimbangan acuan pembuatan laporan perencanaan dan perancangan arsitektur (LP3A) bagi para mahasiswa arsitektur yang akan mengikuti tugas akhir.
- b. Diharapkan dapat menjadi suatu arahan dan pertimbangan bagi pihak – pihak bisnis properti khususnya dalam bisnis apartemen di Manado.

### 1.4 Ruang Lingkup

Ruang lingkup pembahasan perencanaan dan perancangan sebuah hunian vertikal sesuai dengan pemenuhan kebutuhan masyarakat menengah dan para pelaku bisnis yang menitikberatkan 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 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 :

- **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.
- **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.
- **Metode komparatif**, yaitu dengan mengadakan studi banding dengan kompetitor-kompetitor apartemen sejenis (waterfront apartment). 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 DAN STUDI BANDING**

Membahas mengenai literatur tentang tinjauan *waterfront*, karakteristik *waterfront development*, gambaran umum apartemen, tinjauan apartemen mulai dari pengertian apartemen, macam-macam apartemen, motivasi apartemen, jenis ruang, persyaratan teknis, sistem pengelolaan, tinjauan *waterfront apartement*, tinjauan penekanan desain *sustainable architecture* dan studi banding.

**BAB III TINJAUAN UMUM LOKASI**

Membahas tentang tinjauan umum Manado mengenai kondisi fisik dan non fisik, potensi-potensi yang ada, kebijakan tata ruang Kota Manado, serta gambaran umum apartemen di Manado

**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**

Bab ini berisi mengenai aspek-aspek dasar pendekatan dalam pembuatan program perencanaan dan perancangan, meliputi aspek fungsional, aspek kontekstual, aspek teknis, aspek kinerja, dan aspek arsitektural.

**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**

