

BAB I

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 terbagi atas beberapa bagaian, salah satunya 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 perdagagan. Sebagian wilayah Jakarta selatan di lalui oleh Central Business District (CBD) tepatnya pada daerah Setiabudi, Semanggi dan Senayan, serta merupakan kawasan segitiga emas yang memiliki letak strategis dan tempat pertemuan bisnis di Jakarta. Hal ini menyebabkan banyaknya masyarakat yang cenderung untuk mencari penghasilian 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.

1.2. Tujuan dan Sasaran Perencanaan dan Perancangan

1.2.1 Tujuan

Tujuan dari penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) Apartement di Kota Jakarta Selatan dengan Penekanan Desain *Hi Tech Architecture* adalah untuk mendapatkan satu judul yang layak serta sebagai pedoman dalam memperoleh suatu landasan perencanaan dan perancangan apartement yang resrepresentatif dengan tinjauan dari segi ekonomi, pemenuhan kebutuhan ruang, segi keamanan dan kenyamanan, berserta persyaratan teknis bangunan dan pemahaman mengenai *Hi Tech architecture* serta

cara penerapannya. Landasan tersebut diharapkan mampu menjadi acuan serta solusi desain dalam memenuhi kebutuhan hunian vertikal bagi masyarakat Kota Jakarta Selatan.

Dengan keterbatasan lahan yang ada di pusat kota, masyarakat dengan kelas ekonomi menengah keatas dapat mewujudkan impiannya memiliki hunian yang dekat dengan aktivitas dan pekerjaan mereka sehari-hari. Sehingga masyarakat dengan mobilitas tinggi akan lebih efisien dalam menjalankan aktivitasnya. Selain itu dengan diterapkannya desain *Hi Tech architecture*, diharapkan Apartemen di Kota Jakarta Selatan tersebut dapat memenuhi kebutuhan fisik dan non fisik pengunanya maupun lingkungan alam sekitarnya. Sehingga Kota Jakarta Selatan dapat menjadi kota metropolitan yang terus berkembang dan menjadi kota yang setara dengan kota-kota maju lainnya.

1.2.2 Sasaran

Sasaran dari pembahasan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) ini adalah terwujudnya suatu gagasan serta pokok pikiran dalam merencanakan apartemen kelas menengah ke atas di Kota Jakarta Selatan berdasarkan aspek-aspek panduan perencanaan dan perancangan sebagai acuan dalam melanjutkan proses eksplorasi perencanaan dan perancangan Apartemen di Kota Jakarta Selatan.

1.3. Manfaat

1.3.1 Subyektif

1. Manfaat subyektif penyusunan laporan ini antara lain untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam menempuh Tugas Akhir sebagai ketentuan kelulusan Sarjana di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang.
2. Sebagai dasar dalam melanjutkan proses eksplorasi perencanaan dan perancangan Tugas Akhir.

1.3.2 Obyektif

1. Manfaat obyektif penyusunan laporan ini antara lain sebagai sumbangan ilmu dan pengetahuan arsitektur terkait dengan bangunan apartemen.
2. Selanjutnya laporan ini diharapkan dapat menjadi pedoman dalam tahap eksplorasi perencanaan dan perancangan apartemen, serta dapat menjadi suatu pertimbangan dan acuan selanjutnya dalam proses perancangan bagi mahasiswa, ataupun pihak-pihak pelaku bisnis apartemen di Kota Jakarta Selatan.

1.4. Ruang Lingkup Pembahasan

Ruang lingkup pembahasan perencanaan dan perancangan sebuah hunian vertikal sesuai dengan pemenuhan kebutuhan masyarakat menengah dan pendatang 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 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 apartemen guna membantu proses pengolahan data.
2. Wawancara dengan nara sumber terkait.
3. Observasi lapangan untuk memperoleh gambaran nyata mengenai obyek studi dilihat dari segi arsitektur, teknis dan lainnya.
4. Observasi lapangan untuk memperoleh gambaran nyata mengenai obyek studi.

1.6. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur Apartemen di Jakarta Selatan adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Berisi tentang latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat, ruang lingkup, metode pembahasan, sistematika pembahasan, serta alur pikir penyusunan laporan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini membahas tentang tinjauan apartemen mulai dari pengertian, macam – macam apartemen, motivasi tinggal di apartemen, jenis ruang, persyaratan teknis, sistem pengelolaan, dan studi banding, serta tinjauan umum tentang penekanan desain menerapkan salah satu aspek dari konsep *Hi Tech Arsitektur*.

BAB III DATA

Bab ini berisi tentang tinjauan kota Jakarta Selatan mengenai kondisi fisik dan no fisik, potensi dan kebijakan tata ruang Kota Jakarta Selatan.

BAB IV KESIMPULAN, BATASAN dan ANGGAPAN

Berisi mengenai kesimpulan dari pembahasan data – data yang telah didapat pada bab – bab sebelumnya, sehingga dapat memberikan batasan dan anggapan dalam menganalisa dan melakukan 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

Bab ini membahas tentang hasil analisa pendekatan dari bab sebelumnya, yang kemudian terbentuk program dasar perencanaan dan perancangan berupa program ruang dan tapak perencanaan.

