

**BAB 1****PENDAHULUAN****1.1. LATAR BELAKANG**

Tingginya investasi di DKI Jakarta, serta pertumbuhan perekonomian yang baik memicu semakin banyaknya tenaga kerja yang terserap dan menetap di DKI Jakarta. Sehingga laju pertumbuhan masyarakat dan kebutuhan akan pembangunan terus meningkat, terutama kebutuhan akan hunian, mengingat banyaknya masyarakat yang menetap di DKI Jakarta. Hal ini menuntut adanya pembangunan berbagai bangunan tempat tinggal, maupun sarana prasana untuk memenuhi segala kebutuhan masyarakat DKI Jakarta yang beragam.

Meningkatnya pembangunan bangunan untuk hunian menuntut diadakannya suatu pemecahan, mengingat semakin terbatasnya luas lahan di DKI Jakarta. Selain itu, pemerintah DKI Jakarta berupaya mewujudkan ruang terbuka hijau di DKI Jakarta sebesar 30% dari luas total wilayah DKI Jakarta<sup>1</sup>. Kebutuhan akan lahan yang meningkat, serta program ruang terbuka hijau pemerintah DKI Jakarta memunculkan sebuah penyelesaian terkait pembangunan dan ruang terbuka hijau yang keduanya-duanya bisa diwujudkan, mengingat pentingnya akan hunian yang dapat meningkatkan kualitas hidup masyarakat DKI Jakarta dan melestarikan ekosistem dan menjaga kondisi alam di DKI Jakarta.

Pembangunan bangunan hunian vertikal dengan ruang terbuka hijau menjadi opsi yang efektif dalam mengupayakan pembangunan yang bersinergi dengan ruang terbuka hijau. Pengoptimalisasian lahan hunian dengan ruang terbuka hijau menjadi suatu inovasi baru dalam tipikal hunian yang sudah ada di DKI Jakarta. Dengan pembangunan hunian secara vertikal, penggunaan luas lahan untuk pembangunan bangunan hunian dapat dikurangi dan difungsikan sebagai ruang terbuka hijau dan ruang-ruang yang meningkatkan aktivitas dan kreativitas. Oleh karena itu pengembangan bangunan hunian yang terintegrasi langsung dengan ruang terbuka hijau dapat menjadi opsi dalam permasalahan pembangunan di DKI Jakarta. Mengingat, minimnya minat masyarakat terhadap ruang hijau yang ada.<sup>2</sup>

Menurut Analis properti Torushon Simanungkalit dan Managing Director Sintesis Hotel Kemang Mandrowo Sapto keduanya positif tentang permintaan berkelanjutan untuk properti perumahan di Jakarta, khususnya permintaan untuk apartemen. Simanungkalit menjelaskan bahwa apartemen di lokasi utama di Jakarta (Misalnya distrik pusat bisnis yang terletak di jantung kota Jakarta dan daerah sekitar Jalan Simatupang di Jakarta Selatan) umumnya benda investasi yang solid untuk pembeli (Indonesia-Investments, 2016). Dirangkum dari data *Property Research Report Apartment* Colliers Indonesia, pertumbuhan apartemen baru pada tahun 2015 mencapai 12.995 unit baru, meningkat dari tahun-tahun sebelumnya seperti tahun 2010 mencapai 5.901 unit, tahun 2011 mencapai 9.500 unit, tahun 2012 mencapai 19.706 unit, 2013 mencapai 15.608 unit, dan

---

<sup>1</sup> Dikutip dari website Gubernur DKI Jakarta, Basuki Tjahaja Purnama pada tanggal 19 April 2016. Sumber: <http://ahok.org/berita/news/pak-jokowi-taman-terbuka-hijau-dibangun-tiap-kelurahan/>

<sup>2</sup> Dikutip dari website The Jakarta Post, pada tanggal 19 April 2016. Sumber: <http://www.thejakartapost.com/news/2016/03/06/urban-forest-offers-quiet-sanctuary-jakarta.html>

2014 mencapai 17.418 unit. Diprediksikan permintaan apartemen terutama di daerah Jakarta Selatan hingga tahun 2019 terus mengalami peningkatan.

Hunian vertikal berupa apartemen yang terletak di Jakarta Selatan terutama yang terletak disekitar Jalan T.B Simatupang dan didukung oleh sarana dan prasarana yang memudahkan masyarakat dalam beraktivitas maupun berkreaitivitas didalam ruang terbuka hijau, merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah terkait hunian dan ruang terbuka hijau. Dengan menggabungkan hunian dan ruang terbuka hijau diharapkan masyarakat DKI Jakarta dapat lebih memahami pentingnya ruang terbuka hijau dan manfaat memiliki ruang terbuka hijau, serta lebih meningkatkan keasadaran dan kepedulian lingkungan. Selain itu, dapat menjadi inovasi desain bangunan hunian di DKI Jakarta.

## 1.2. TUJUAN DAN SASARAN

### A. Tujuan

Untuk mendapatkan landasan konseptual perencanaan dan perancangan Apartemen Tanjung Barat, Jakarta Selatan sebagai solusi pembangunan dan upaya pelestarian lingkungan serta perwujudan lingkungan yang sehat dan mendukung segala kegiatan masyarakat DKI Jakarta.

### B. Sasaran

Terwujudnya langkah dalam pembuatan Apartemen Tanjung Barat, Jakarta Selatan berdasarkan aspek-aspek panduan perancangan. Dalam hal ini berkaitan dengan konsep-konsep perancangan, program ruang, pemilihan tapak dan lainnya.

## 1.3. MANFAAT

Dengan dirancangnya Apartemen Tanjung Barat, Jakarta Selatan ini diharapkan dapat menjadi solusi dari masalah pembangunan yang ada di DKI Jakarta, yang mana pembangunan yang terkadang kurang memperhatikan keberadaan ruang terbuka hijau dan kurang dapat membentuk masyarakat yang dekat dengan ruang terbuka hijau. Diharapkan Apartemen Tanjung Barat, Jakarta Selatan ini menjadi rancangan yang baik dan efektif yang dapat menjadi hunian yang terintegrasi langsung dengan ruang terbuka hijau dan menjadi hunian yang dapat mewadahi segala aktivitas dan kreativitas dilingkungan pemukiman di DKI Jakarta.

### Secara objektif

Sebagai salah satu sumber ilmu dan pengetahuan arsitektur mengenai bangunan apartemen yang terintegarsi dengan ruang terbuka hijau di DKI Jakarta. Selain itu diharapkan dapat bermanfaat sebagai tambahan pengetahuan dan wawasan, baik bagi mahasiswa yang akan menempuh Tugas Akhir maupun bagi mahasiswa arsitektur lainnya yang membutuhkan.

## 1.4. RUANG LINGKUP PEMBAHASAN

Ruang lingkup perencanaan dan perancangan Apartemen Tanjung Barat, Jakarta Selatan adalah bangunan hunian vertikal yang diperuntukkan untuk masyarakat menengah, menengah keatas, dan masyarakat kelas atas yang tinggal di DKI Jakarta.

Bangunan Apartemen Tanjung Barat, Jakarta Selatan ini terhubung langsung dengan ruang terbuka hijau yang mana dapat menjadi sarana dan prasarana dalam beraktivitas, bersosialisasi, rekreasi atau mendapat ketenangan didalam lingkungan hunian. Ruang terbuka yang ada diharapkan dapat menjalin interaksi langsung antar masyarakat yang menempati Apartemen Tanjung Barat, Jakarta Selatan, selain itu juga berfungsi sebagai ruang terbuka hijau yang sedekat mungkin dapat dijangkau oleh masyarakat.

Konteks tapak dan lokasi tapak berada diruas Jl. T.B. Simatupang yang saat ini menjadi kawasan perkantoran dan hunian yang menjadi lokasi yang strategis dalam pengembangan perumahan maupun untuk perkantoran dan sentra bisnis. Terdapat beberapa aspek yang harus diperhatikan, yaitu aksesibilitas, orientasi bangunan, konektivitas, tersedianya fasilitas umum, dan beberapa potensi lain yang dimiliki oleh tapak Apartemen Tanjung Barat, Jakarta Selatan.

### 1.5. METODE PEMBAHASAN

Berikut ini beberapa metode yang digunakan menyusun penulisan ini, yaitu :

- A. Metode Deskriptif, yaitu dengan melakukan pengumpulan data. Pengumpulan data dilakukan dengan cara : studi pustaka/studi literatur, data dari instansi terkait, wawancara dengan narasumber, observasi lapangan serta browsing internet.
- B. Metode Dokumentatif, yaitu mendokumentasikan data yang menjadi bahan penyusunan penulisan ini. Cara pendokumentasian data adalah dengan memperoleh gambar visual dari foto-foto yang dihasilkan.
- C. Metode Komparatif, yaitu dengan melakukan studi banding terhadap bangunan apartemen yang sudah ada.

Dari data-data yang telah terkumpul, dilakukan identifikasi dan analisa untuk memperoleh gambaran yang cukup lengkap mengenai karakteristik dan kondisi yang ada, sehingga dapat tersusun suatu Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur bangunan Apartemen Tanjung Barat.

### 1.6. SISTEMATIKA PEMBAHASAN

Sistematika pembahasan yang digunakan dalam menyusun Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) adalah sebagai berikut :

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Berisi Latar Belakang, Tujuan dan Sasaran, Manfaat, Ruang Lingkup, Metode Pembahasan, Sistematika Pembahasan dan Alur Pikir.

#### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Berisi tinjauan pustaka dan kajian umum mengenai Apartemen dan Ruang Terbuka Hijau, Kegiatan dan Aktivitas pada Apartemen dan Ruang Terbuka Hijau, Fasilitas Apartemen dan Ruang Terbuka Hijau, Sistem pengelolaan Apartemen dan Teori-teori yang mendukung Perencanaan dan Perancangan Tanjung Barat Apartemen.

**BAB III DATA**

Berisi tinjauan umum mengenai lokasi berupa keadaan geografis, topografi dan klimatologis mengenai lokasi tapak yang digunakan sebagai Apartemen Tanjung Barat.

**BAB IV ANALISIS DAN ANGGAPAN**

Berisi uraian analisis dan anggapan program perencanaan dan perancangan Apartemen Tanjung Barat

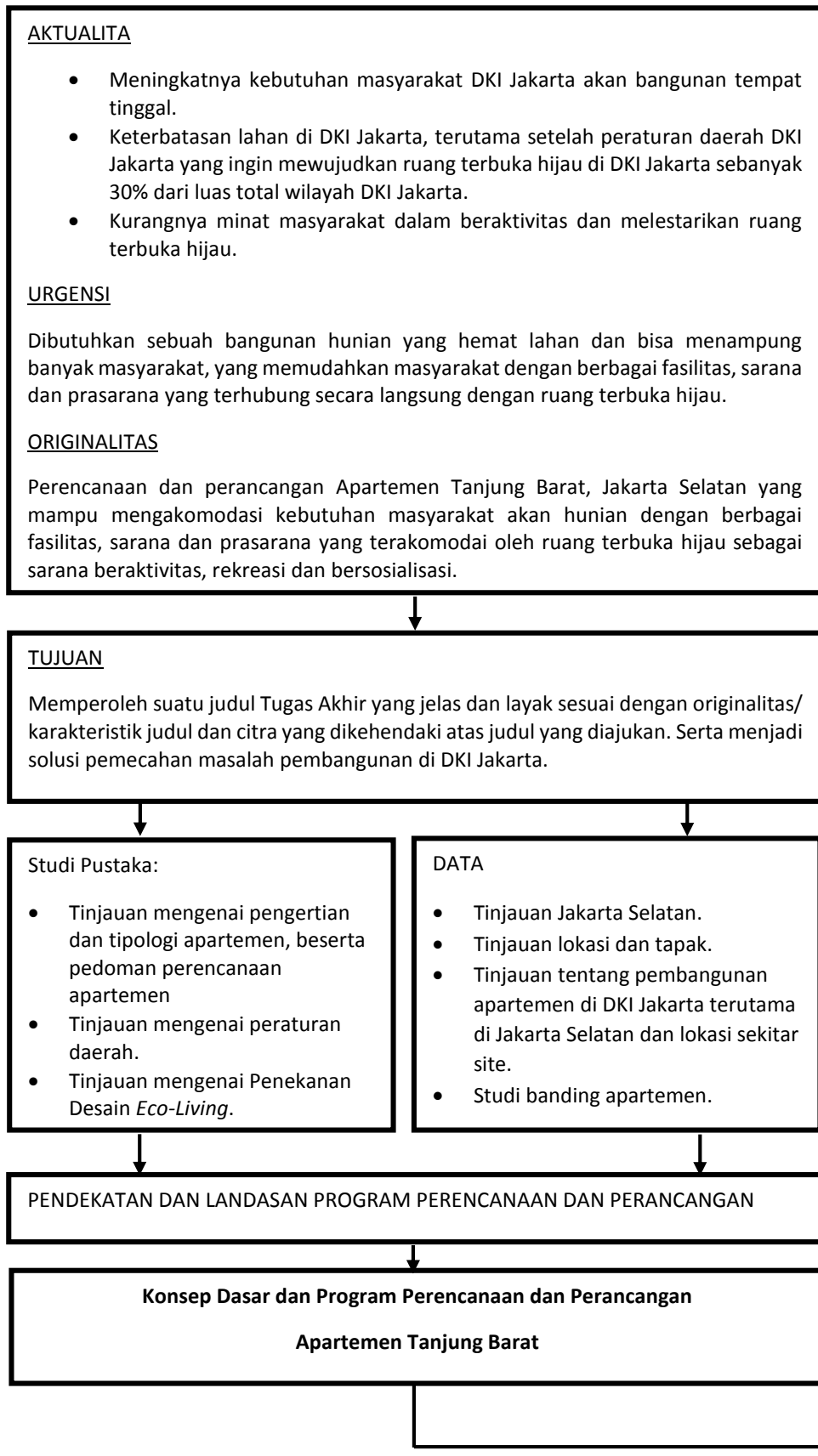
**BAB V PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

Berisi uraian mengenai pendekatan dan analisa dalam menentukan program perencanaan dan perancangan berdasarkan aspek kontekstual, fungsional, kontekstual, kinerja, teknis dan arsitektural.

**BAB VI LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN APARTEMEN TANJUNG BARAT.**

Merupakan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur tentang Apartemen Tanjung Barat.

1.7. ALUR PIKIR



F  
E  
E  
D  
B  
A  
C  
K