

**STUDI MANAJEMEN ESTAT PADA KAWASAN SUPERBLOK
MEGA KUNINGAN, JAKARTA
(Studi Kasus: Menara Anugrah dan Bellagio Residences)**

TUGAS AKHIR

Oleh:
DIAN RETNO ASTUTI
L2D 004 306



**JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2008

ABSTRAK

Kota Jakarta merupakan salah satu kota besar yang memiliki perkembangan sangat dinamis. Berkaitan dengan karakteristik lahan yang terbatas, dinamika perkembangan aktivitas di kawasan perkotaan menimbulkan persaingan antar penggunaan lahan. Dewasa ini sedang marak dikembangkan kawasan-kawasan terpadu dengan berbasis konsep pembangunan secara vertikal, namun dalam pengembangannya, suatu kawasan superblok seringkali tidak disertai dengan sistem pengelolaan yang tepat, dalam hal ini yaitu yang disebut dengan manajemen estat kawasan superblok. Tidak jelasnya penerapan manajemen estat dalam pengembangan sebuah properti akan mengakibatkan ketidakteraturan dalam pengelolaan antar fungsi bangunan yang terdapat dalam sebuah superblok, sehingga muncul permasalahan-permasalahan yang beresiko bagi penghuni dan menurunnya nilai dari properti.

Kawasan Mega Kuningan merupakan kawasan superblok berkembang di kawasan Jakarta Selatan dan menerapkan manajemen estat dalam pengelolaan kawasannya, selain itu Mega Kuningan memiliki letak yang strategis dalam kaitannya dengan pusat pengembangan kawasan, dimana hampir 70% pembangunan properti berada pada kawasan Jakarta Selatan. Studi ini bertujuan untuk menemukenali karakteristik manajemen estat pada kawasan superblok Mega Kuningan, Jakarta. Wilayah studi pada penelitian ini terdiri atas Superblok Mega Kuningan sebagai wilayah studi makro serta wilayah studi mikro yang meliputi Menara Anugrah dan Bellagio Residences.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu mixed-method, yang terdiri atas deskriptif kualitatif dan metode kuantitatif dengan teknik analisis skoring likert. Metode deskriptif kualitatif digunakan pada analisis karakteristik superblok Mega Kuningan, analisis manajemen estat kawasan, analisis implementasi manajemen estat pada masing-masing fungsi bangunan dan analisis manajemen estat Kawasan Mega Kuningan, Jakarta. Metode skoring likert digunakan pada subanalisis penilaian penghuni terhadap pelaksanaan manajemen estat pada analisis implementasi manajemen estat pada fungsi bangunan yang ada pada Kawasan Mega Kuningan.

Output yang dihasilkan dari analisis karakteristik superblok Mega Kuningan adalah penerapan konsep bangunan vertikal pada bangunan yang terdapat pada Kawasan Mega Kuningan, dimana dalam pembangunannya sangat memperhatikan aspek-aspek fisik dan non-fisik terkait dengan kenyamanan penghuni kawasan Mega Kuningan, berdasarkan analisis manajemen estat kawasan, output yang diperoleh yaitu manajemen estat kawasan bersifat koordinatif dan hanya melakukan pengelolaan di luar gedung saja, sedangkan berdasarkan analisis implementasi diketahui bahwa lingkup kerja pada Menara Anugrah dan Bellagio berada pada tingkat indeks baik, yaitu 2,6 untuk Menara Anugrah dan 2,4 untuk Bellagio Residences, adapun yang menjadi responden dalam wawancara adalah pengelola kawasan dan divisi manajemen, sedangkan untuk kuesioner, responden adalah penghuni Menara Anugrah dan Bellagio Residences.

Kesimpulan yang diambil dalam penelitian ini yaitu bahwa karakteristik Manajemen estat pada kawasan Superblok Mega Kuningan dibedakan sesuai dengan lingkup wilayahnya, yang terbagi atas manajemen estat kawasan dan manajemen gedung untuk masing-masing fungsi bangunan yang ada di Kawasan Mega Kuningan, dimana manajemen estat kawasan bersifat koordinatif dan mengelola aspek-aspek di luar gedung, sedangkan untuk manajemen gedung pada tiap fungsi bangunan memiliki konsep manajemen yang berbeda sesuai dengan kondisi dan peruntukkan bangunan properti.

Keyword : Manajemen Estat, Kawasan Superblok, Mega Kuningan

BAB I

PENDAHULUAN

1.12 Latar Belakang

Perkembangan suatu kota pada prinsipnya tidak akan pernah terlepas dari perkembangan fisik dan peningkatan kualitas sosial-ekonomi maupun peranan pemerintah kota di dalamnya (Verdiyansyah, 2006:157). Masalah utama yang kerap muncul dalam sebuah kota yang sedang berkembang adalah terjadinya pertumbuhan penduduk yang sangat tinggi. Darrundono, pemerhati masalah perkotaan dalam *Politik Kota dan Hak Warga Kota* (2006:165) menyatakan bahwa penyebab utama pertumbuhan penduduk pada suatu kota adalah terjadinya urbanisasi. Menerima urbanisasi berarti menerima pendatang dengan latar belakang yang berbeda-beda, disebutkan bahwa kota-kota menawarkan alternatif dan kesempatan, dengan kata lain, urbanisasi merupakan fenomena global yang membawa resiko bagi suatu kota yang sedang berkembang, dikarenakan kawasan perkotaan merupakan suatu lokasi yang dipandang paling efisien dan efektif untuk kegiatan produktivitas, hal ini sehubungan dengan ketersediaan sarana prasarana, terbukanya kesempatan kerja dan ketersediaan modal.

Fenomena urbanisasi ini selanjutnya membawa tuntutan terhadap kawasan perkotaan agar dapat berfungsi secara lebih efisien, namun jumlah penduduk dan kebutuhan masyarakat urban yang semakin meningkat menyebabkan permasalahan keterbatasan dalam penyediaan lahan sebagai wadah ruang aktivitas masyarakat. Belum lagi peranan kota yang semakin meningkat yang diikuti dengan peningkatan ekonomi kota pada akhirnya mengakibatkan terjadinya ketidakseimbangan perkembangan antar kawasan dan tidak meratanya pusat-pusat pelayanan untuk masyarakat.

Kota yang berkembang dapat tercermin di dalam struktur keruangan dan pola sebaran guna lahan di kawasan perkotaan. Secara tidak langsung, daerah-daerah perkotaan di Indonesia telah berkembang sebagai bagian dari sistem kota-kota global sebagai akibat perkembangan jaringan transportasi dan komunikasi yang sangat maju. Secara fisik, proses globalisasi tersebut memacu peningkatan kegiatan pembangunan kota dalam bentuk pembangunan baru berskala besar, misalnya pembangunan gedung multi fungsi, superblok, pembangunan real estate dan munculnya kota-kota baru di wilayah suburban. Guna lahan campuran (*mixed-use*) dijumpai di mana-mana, tidak hanya di pusat-pusat komersial dengan nilai lahan tinggi, tetapi juga di kawasan pinggiran yang relatif masih belum intensif tingkat perkembangannya. Selain itu, masalah keterbatasan lahan di kawasan perkotaan, mengharuskan pembangunan dilakukan secara vertikal, hal ini bertujuan

untuk memaksimalkan pemanfaatan lahan yang ada. Terkait dengan adanya berbagai permasalahan yang muncul pada kawasan perkotaan yang sedang berkembang, selanjutnya pemerintah dituntut untuk dapat merencanakan suatu kawasan multifungsi yang terpadu dan efisien.

Kota Jakarta merupakan salah satu kota besar dari beberapa kota besar di seluruh dunia yang mempunyai perkembangan sangat dinamis. Permasalahan utama yang dihadapi kota Jakarta dimulai ketika sekitar tahun 1970-an, dimana kota Jakarta berkembang menjadi sebuah kota besar. Kota Jakarta berawal sebagai sebuah kota pelabuhan dan berubah menjadi pusat segala aktivitas industri, bisnis dan pemerintahan. Dalam 10 tahun terakhir, tata guna lahan di Jakarta dan sekitarnya mengalami transformasi sangat pesat (Susantono dalam Verdiyansyah, 2006:181). Perkembangan kota Jakarta pada akhirnya tidak dapat dibatasi oleh batas administrasi, bahkan sudah menyambung dengan wilayah kota di sekitarnya seperti Bogor, Tangerang dan Bekasi yang membentuk wilayah perkotaan (*urbanized area*). Seiring dengan perkembangan dunia ekonomi, sosial dan politik pada saat ini, maka makin terasa bahwa Kota Jakarta sudah tidak mampu lagi menampung kegiatan sosial, ekonomi, budaya dan politik dalam satu wadah (Dewanto dalam Verdiyansyah, 2006:162). Ditambah lagi, dengan jumlah arus urbanisasi yang mencapai angka rata-rata 200-250 orang tiap tahunnya mengakibatkan Kota Jakarta semakin “penuh” (<http://www.propertynbank.com>), untuk itulah perlu dikembangkan suatu pemikiran baru untuk mencari solusi dari permasalahan yang muncul

Berkaitan dengan karakteristik lahan yang terbatas, dinamika perkembangan kegiatan di kawasan perkotaan menimbulkan persaingan antar penggunaan lahan yang mengarah pada terjadinya perubahan penggunaan lahan dengan intensitas yang semakin tinggi. Pesatnya pembangunan di Kota Jakarta kemudian mengakibatkan bertambahnya kebutuhan masyarakat urban, termasuk kebutuhan akan sumberdaya lahan. Pertumbuhan kawasan yang cepat kemudian juga membawa pengaruh terhadap perubahan gaya hidup (*life style*) masyarakat urban, dalam kaitan dengan munculnya berbagai kendala dari perkembangan kota, properti bagi sebuah kota menjadi sumber kekuatan karena diharapkan bisa menjadi solusi bagi persoalan perkotaan. Selain itu, pembangunan properti di Jakarta juga dipengaruhi oleh semakin meningkatnya pertumbuhan ekonomi dan kondisi politik Kota Jakarta. Berdasarkan teori ekonomi, nilai suatu properti banyak ditentukan oleh permintaan dan penawaran, adanya substansi terhadap properti yang bersangkutan, keseimbangan, dan adanya eksternalitas baik yang bersifat positif maupun negatif (Resmi, 2003:15).

Konsep superblok merupakan langkah awal untuk menata pembangunan properti di Jakarta dalam ruang yang terkecil, sehingga bisa menciptakan keserasian dengan konsep Rencana Induk Ibu kota, dengan memperbanyak pengembangan kawasan superblok maka pola pengembangan properti di Jakarta bisa lebih terkendali dan tertata untuk tujuan tertib tata ruang. Ditinjau dari sisi

konsep, sebenarnya konsep superblok atau *mixed-use development* merupakan suatu alternatif terhadap beban lalu lintas dan kemacetan yang semakin buruk di Jakarta. Suatu kompleks superblok di dalamnya terhimpun beberapa fungsi properti dalam satu kawasan. Misalnya fungsi permukiman atau tempat tinggal yang kemungkinan berbaur dengan pusat perbelanjaan atau bahkan perkantoran, karena semua aktivitas dapat dijangkau dalam jarak dan waktu yang tidak terlalu jauh sehingga beban kemacetan tidak perlu dikhawatirkan, namun pada kenyataannya beban kemacetan masih juga terjadi di sebagian besar titik-titik di CBD (*Central Business District*) Jakarta. Solusi untuk mengatasi permasalahan tersebut adalah perlu adanya suatu pendekatan dalam pengembangan proyek superblok. Berdasarkan pemikiran tersebut kemudian dapat disimpulkan bahwa yang menjadi pertimbangan utama dalam mengembangkan suatu kawasan superblok yaitu adanya suatu sistem pengelolaan yang jelas yang kemudian dapat menjadi penyeimbang antara kebijakan pemerintah dan keinginan pihak swasta (pengembang) dalam pembangunan dan pengembangan kawasan superblok.

Kawasan Mega Kuningan adalah salah satu konsep kawasan superblok yang dikembangkan di Kota Jakarta. Superblok Mega Kuningan terletak pada kawasan segitiga emas Kuningan yang menjadi pusat bisnis di wilayah Jakarta Selatan, dimana 70% pembangunan properti berada pada wilayah Jakarta Selatan. Pemilihan Kawasan Mega Kuningan sebagai wilayah studi yaitu didasarkan pada lokasi kawasan Mega Kuningan yang sangat strategis dalam kaitannya dengan fungsi kawasan sebagai pusat kegiatan utama, selain itu Kawasan Mega Kuningan merupakan kawasan properti berkonsep superblok yang paling berkembang dibandingkan dengan superblok lainnya yang ada di wilayah Jakarta Selatan (<http://www.sinarharapan.co.id/berita>). Konsep yang diangkat oleh superblok Mega Kuningan yaitu menggabungkan antara fungsi komersial, perkantoran, diplomatik dan hunian dalam satu kawasan. Keberadaan superblok Mega Kuningan diharapkan dapat menjadi solusi dari berbagai permasalahan yang timbul di Kota Jakarta, khususnya permasalahan kemacetan dan permintaan akan ruang aktivitas pada wilayah Jakarta Selatan.

Pengembang tidak hanya terfokus pada pembangunan fisik, namun juga memperhatikan permasalahan pengelolaan kawasan dalam mengembangkan kawasan Mega Kuningan. Kualitas properti ditentukan oleh bagaimana pengembangan kawasan properti tersebut dan bagaimana pengelolaan kawasannya. Pelayanan terhadap pembeli produk properti tak berhenti hanya sampai serah terima produk dari pengembang ke pembeli. Hal yang patut dipertimbangkan para pemilik atau pengelola superblok di sini adalah melakukan sinergi konstruktif dan manajemen pengelolaan yang baik. Sinergi bisa dilakukan dengan cara saling mengisi kebutuhan superblok, saling memberi akses jalan sehingga lalu lintas lebih lancar. Urusan pengelolaan lingkungan di suatu kawasan estat merupakan hal yang sangat penting. Tanpa adanya penanganan yang sungguh-sungguh dan