

# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1. Latar Belakang

Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan seperti yang tertera pada Pasal 28 H ayat 1 UUD 1945. Dari pasal tersebut sudah jelas bahwa setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau. Sehingga negara bertanggung jawab penuh dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman yang merupakan kebutuhan dasar bagi setiap warga negara Indonesia bagi terwujudnya masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945 dan seperti yang sudah diatur pada Bab V penyelenggaraan perumahan UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Tidak seimbangnya kebutuhan akan perumahan dengan pemenuhan kebutuhan perumahan dan terbatasnya lahan untuk pembangunan perumahan di Ibukota Jakarta, mengakibatkan masalah perumahan menjadi sangat kompleks. (Perda Khusus Ibukota Jakarta No. 1 Tahun 1991). Dalam upaya untuk meningkatkan kelancaran usaha pemenuhan kebutuhan perumahan serta menanggulangi permasalahan dalam kondisi DKI Jakarta seperti tersebut, maka pembangunan perumahan diarahkan dengan sistem pembangunan secara vertikal dalam bentuk hunian vertikal, Perda Khusus Ibukota Jakarta No. 1 Tahun 1991.

Fenomena kemunculan hunian vertikal, baik berupa apartemen, rusun, kondominium, dan sebagainya di Jakarta tentu tidak bisa terlepas dari latar belakang keterbatasan lahan yang semakin lama makin mempersulit pembangunan hunian secara horizontal (*landed*) setiap tahunnya. Masyarakat menengah masih banyak yang tidak memiliki rumah tinggal, yang mengakibatkan banyak yang menyewa tempat tinggal di Jakarta dengan lingkungan padat penduduk ataupun memilih untuk pulang pergi dari wilayah pinggir kota atau bahkan lintas kota setiap harinya (suburban). Namun, dibandingkan tinggal di *landed house* yang berlokasi kurang strategis dan jauh dari tempat kerja, ternyata beberapa orang memutuskan bahwa pindah ke apartemen merupakan pilihan yang baik.

Hal ini dibuktikan bahwa adanya respon yang kuat untuk proyek-proyek apartemen terjangkau yang didukung oleh permintaan yang sehat dari pengguna akhir, memberikan optimisme untuk susunan peluncuran baru yang kuat datang dari segmen menengah ke bawah di kuartal mendatang. Baik pengembang lokal dan internasional bergabung dengan kompetisi untuk meraih pasar potensial yang sangat besar ini yang memberikan pandangan positif atas pasar properti residensial apartemen dalam jangka panjang. (Colliers International, 2018)

Sehingga pemenuhan kebutuhan akan rumah tinggal dengan apartemen diharapkan dapat memberikan dampak positif terhadap lingkungan, seperti penataan kota, memperluas Ruang Terbuka Hijau, dan mengurangi kemacetan. Namun penyediaan apartemen ini terkadang mengalami permasalahan di bagian respon terhadap urban. Pembangunan bangunan vertikal di perkotaan seringkali memiliki masalah, yaitu lahan yang tersedia untuk membangun apartemen tidak dapat dihindari berada di landmark kota yang berstatus mempunyai nilai sejarah yang tinggi.

Studi kasusnya, DKI Jakarta sebagai Ibu Kota Indonesia telah lama menopang permukiman manusia yang menjadikannya sarat akan nilai sejarah. Memiliki sejarah yang begitu lama membuat munculnya monumen-monumen yang dibuat untuk memperingati seseorang (seperti pahlawan atau korban perang) ataupun peristiwa yang dianggap penting oleh bangsa Indonesia. Keberadaan monumen-monumen tersebut pun dapat memperindah penampilan kota dan menjadi *landmark* Kota Jakarta, salah satunya Jakarta Pusat.

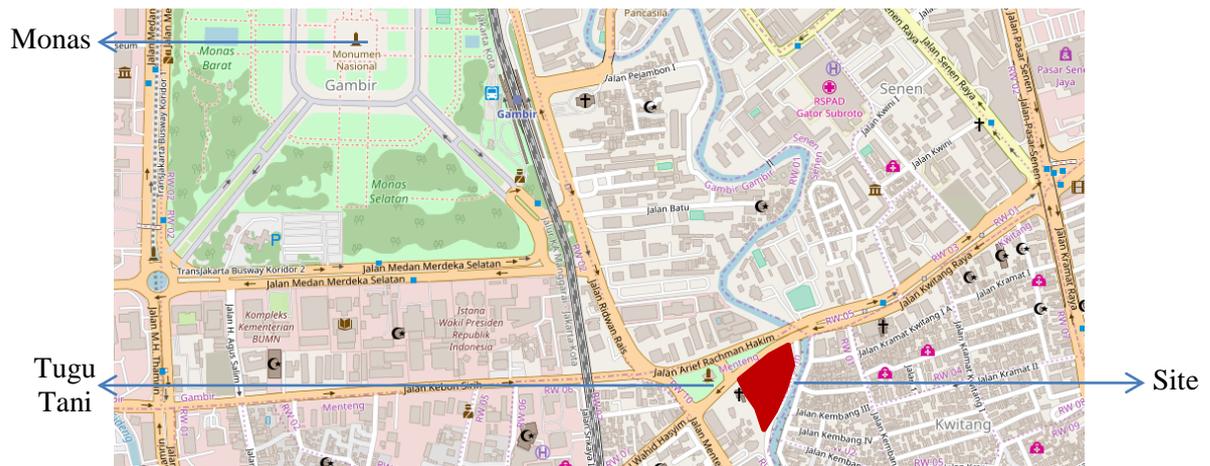
**Tabel 1.** Monumen yang Ada di Jakarta Pusat

Nama	Gambar
Monumen Nasional, Gambir, Jakarta Pusat	
Monumen Selamat Datang, Menteng, Jakarta Pusat	
Patung Kartini, Gambir, Jakarta Pusat	
Patung Pahlawan / Tugu Tani, Menteng, Jakarta Pusat	

Nama	Gambar
Monumen Pembebasan Irian Jaya, Sawah Besar, Jakarta Pusat	
Monumen Proklamasi, Menteng, Jakarta Pusat	
Monumen Ondel-Ondel Kemayoran, Kemayoran, Jakarta Pusat	

Sumber : Gunawan Kartapranata - Own work,  
 CC BY-SA 3.0,  
<https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=11764639>

Jakarta Pusat merupakan tempat berdirinya istana negara, balaikota DKI Jakarta, gedung DPRD, beberapa keduataan besar, kantor-kantor kementerian, museum, dan lainnya. Berbagai macam monumen bersejarah pun ada di Jakarta Pusat, seperti Monas, Monumen Selamat Datang, Tugu Tani, Tugu Proklamasi, Monumen Pembebasan Irian Jaya dan Monumen Ondel-Ondel Kemayoran. Sebagai pusat pemerintahan nasional, pusat keuangan dan bisnis, Jakarta Pusat tidak turut terlepas dari kebutuhan akan permukiman untuk warganya. Berdasarkan data dari Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Tahun 2015, jumlah KK di Jakarta Pusat sebesar 228.546, jumlah rumah 205.642, dan kondisi backlog 22.904. Hal ini membuat pemenuhan kebutuhan akan permukiman masih tinggi, sehingga salah satu upaya untuk pemenuhannya dengan membuat apartemen mengingat bahwa lahan tersisa semakin dikit. Namun lahan yang diperuntukkan untuk membangun apartemen yang sesuai dengan zonasi yang dibuat oleh Dinas Cipta Karya, Tata Ruang, dan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta, berada di area *landmark* berupa Tugu Tani dan dekat dengan Monumen Nasional.

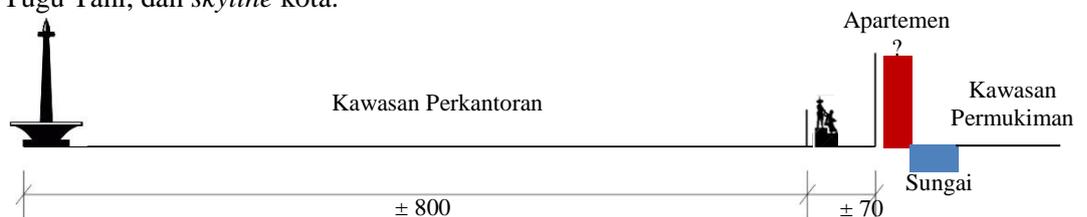


Gambar 1. Lokasi Lahan

Sumber : Sistem Informasi Penataan Ruang Jakarta

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka studi kasus yang menjadi pilihan penulis adalah penekanan dari fenomena tersebut. Respon dari kebutuhan akan permukiman di Jakarta Pusat dengan membuat apartemen untuk kalangan menengah dengan mempertimbangkan keberadaan Tugu Tani dan Monumen Nasional sebagai *landmark* kota dengan mempertimbangkan aspek perancangan urban agar tidak mengurangi serta menghalangi keindahan *landmark* dan kota.

Pembangunan apartemen di lahan area *landmark* Tugu Tani dan berdekatan dengan Monumen nasional tersebut harus direncanakan dengan baik dan memperhatikan aspek perencanaan urban. Hal ini disebabkan apartemen yang akan berdiri di lahan tersebut akan menciptakan garis langit horizon (*skyline*) yang memengaruhi ruang kota tersebut. Jangan sampai massa bangunan rusunawa mendominasi dan mengurangi keindahan dari Monumen Nasional, Tugu Tani, dan *skyline* kota.



Gambar 2. Ilustrasi Skyline

Sumber : Analisa Penulis

Selain itu, perencanaan desain juga perlu memerhatikan keberadaan kawasan perkantoran, permukiman, dan keberadaan Sungai Ciliwung. Seluruh permasalahan yang ada di sekitar lahan nantinya harus dipertimbangkan sebagai dasar untuk merancang, sehingga kebutuhan akan permukiman dan kegiatan didalamnya dapat berjalan secara ideal tanpa memberikan dampak negatif terhadap lingkungan kota.

## 1.2. Tujuan

Tujuan penyusunan LP3A ini adalah untuk menjelaskan mengenai apartemen di lahan kawasan *landmark* Jakarta Pusat yang akan menjadi judul Tugas Akhir Periode 145 dan menunjukkan pemahaman penulis mengenai objek tersebut.

### 1.3. Rumusan Masalah

Rumusan masalah diambil sesuai dari latarbelakang yang sudah dijelaskan sebelumnya. Rumusan masalah yang akan menjadi fokus dalam Tugas Akhir ini adalah bagaimana mendesain apartemen pada tapak yang berada dalam kawasan *landmark* kota dengan mempertimbangkan aspek perencanaan urban agar tidak mengurangi tata kota dan keindahan dari *landmark* itu sendiri.

### 1.4. Metode Pembahasan

Dalam menyusun LP3A ini, penulis melakukan persiapan dengan studi awal seputar regulasi dan referensi terkait objek yang akan menjadi judul Tugas Akhir. Setelah itu penulis melakukan pencarian data terkait lokasi dan tapak, data lain dari internet mengenai perkembangan objek guna memahami objek lebih lanjut.

Metode pembahasan yang digunakan untuk menyusun sinopsis ini penulis menggunakan 3 metode pembahasan yaitu metode deskriptif, metode dokumentatif, dan metode komparatif.

#### 1.4.1. Metode Deskriptif

Metode deskriptif yaitu metode dengan menerangkan atau mendeskripsikan data-data yang diperoleh dari studi literatur, data dari instansi terkait, *browsing* internet, dan referensi yang digunakan.

#### 1.4.2. Metode Dokumentatif

Metode dokumentatif yaitu metode pengumpulan data berupa gambar visual dari foto-foto yang dihasilkan.

#### 1.4.3. Metode Komparatif

Metode komparatif yaitu metode dengan melakukan perbandingan terhadap objek studi banding guna dijadikan referensi dalam perencanaan maupun perancangan.

### 1.5. Ruang Lingkup

- Ruang Lingkup Substansial

Secara substansial, rancangan yang dibuat pada Tugas Akhir ini akan menyelesaikan persoalan yang sudah diungkapkan pada rumusan masalah, yaitu bagaimana mendesain apartemen pada tapak yang berada dalam kawasan *landmark* kota dengan mempertimbangkan aspek perencanaan urban agar tidak mengurangi tata kota dan keindahan dari *landmark* itu sendiri. Meliputi aspek-aspek arsitektural, kontekstual, dan fungsional terkait program perencanaan dan perancangan apartemen di Jakarta sesuai dengan standar dan peraturan yang berlaku.

- Ruang Lingkup Spasial

Lokasi perencanaan dan perancangan apartemen ini secara administratif terletak di di Jalan Arief Rahman Hakim, Duren Sawit, Menteng, Jakarta Pusat.

- Ruang Lingkup Waktu

Rancangan yang akan dibuat dalam Tugas Akhir ini akan berada pada konteks waktu nyata yang terjadi saat ini. Artinya, seluruh keadaan yang saat ini sedang berlangsung akan menjadi pertimbangan dalam menetapkan keputusan desain.

### 1.6. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan yang digunakan dalam penyusunan LP3A ini adalah sebagai berikut :

#### **BAB I Pendahuluan**

Berisi tentang apa permasalahan yang akan diselesaikan pada tugas akhir ini, serta bagaimana pendekatan yang akan dilakukan untuk menyelesaikan masalah tersebut. Mencakup latar belakang, tujuan, rumusan masalah, metode pembahasan, lingkup bahasan, dan sistematika penulisan.

## BAB II Tinjauan Pustaka

Membahas mengenai literatur dan referensi yang terkait dengan apartemen, peraturan-peraturan dan standar apartemen yang ada di Indonesia, tinjauan mengenai penekanan desain, studi banding proyek sejenis dan preseden desain.

## BAB III Tinjauan Lokasi

Membahas tentang data mengenai lokasi, tapak, dan perkembangan proyek sejenis di lokasi.

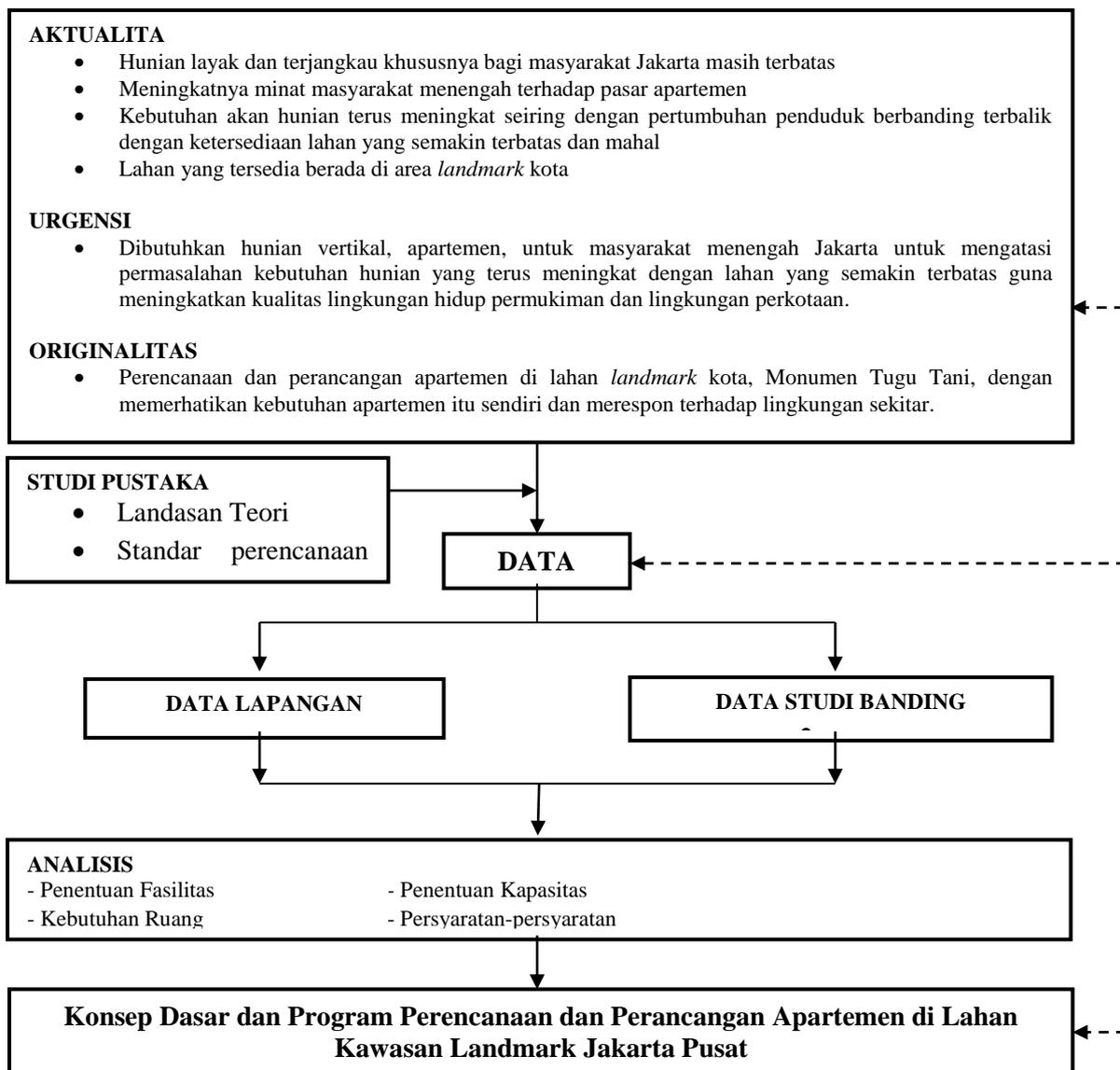
## BAB IV Pendekatan Program Perencanaan dan Perancangan

Berisi mengenai pendekatan-pendekatan yang dilakukan untuk menentukan program ruang yang akan digunakan beserta dengan teknis yang akan diterapkan

## BAB V Program Perencanaan dan Perancangan

Berisi mengenai hasil dari pendekatan yang sudah dilakukan pada bab sebelumnya

### 1.7. Alur Pikir



Gambar 3. Diagram Alur Pikir

Sumber : Analisa Penulis