

BAB I

Pendahuluan

1.1. Latar belakang

Jakarta merupakan ibukota negara Indonesia, sebagai kota terbesar Jakarta memiliki masalah yang umum dialami oleh kota besar di seluruh dunia yaitu salah satunya adalah kepadatan penduduk yang tinggi. Statistik terbaru dari Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil DKI Jakarta, jumlah penduduk DKI Jakarta tahun 2019 mencapai 10.557.810 jiwa, Sementara luas DKI Jakarta adalah 662,33 km² sehingga kepadatan penduduk DKI Jakarta adalah 15.904 jiwa/km². Sebagai perbandingan kepadatan penduduk Indonesia adalah 141 jiwa/km² (hasil dari proyeksi penduduk tahun 2020).

Jakarta Timur adalah salah satu daerah administratif dari DKI Jakarta. Daerah ini menurut statistik memiliki kepadatan tertinggi ketiga di Daerah DKI Jakarta setelah Jakarta Pusat dan Jakarta Barat. Yaitu 16.924 jiwa/km². Jumlah ini melebihi rata – rata dari kepadatan penduduk Jakarta yaitu 16.704 jiwa/km².

DKI Jakarta memiliki pertumbuhan penduduk yang tinggi. menurut statistic Penduduk DKI Jakarta pada 2019 mencapai 10,5 juta jiwa. Angka tersebut naik menjadi 0,73% dari total penduduk pada 2018 yang setidaknya 10,4 juta orang. Dan Jakarta Timur. Sebagai tempat perencanaan meningkat 1 % dari tahun sebelumnya. Secara tidak langsung akan membuat permintaan akan tempat tinggal akan meningkat. Dengan bertambahnya penduduk. Akan membutuhkan rumah tinggal karena merupakan kebutuhan primer baik itu landed house (rumah tapak) atau rumah susun (apartemen dan kondominium).

Cibubur adalah salah satu kelurahan dari kecamatan Ciracas di Jakarta Timur. Sebagai salah satu daerah di perbatasan antara DKI Jakarta dan Jawa Barat. Daerah ini tumbuh dengan pesat karena pembangunan infrastruktur yang cukup masif. Yaitu pembangunan LRT Jabodetabek dan Jalan tol JORR 2. Cibubur dekat dengan cimanggis. Cimanggis terdapat infrastruktur tol cimanggis – cinere dan cimanggis – cibitung sebagai bagian dari rencana jalan toll JORR 2. Dan juga Disekitar tapak perencanaan sudah ada fasilitas seperti mall, Rumah sakit, Tempat Rekreasi, sehingga lokasi tapak perencanaan sangat cocok untuk tempat tinggal.

Bangunan apartemen memiliki kapasitas unit tempat tinggal yang cukup banyak dan membutuhkan lahan yang terbatas. Hal ini untuk mengatasi masalah semakin terbatasnya lahan di Daerah ibukota DKI Jakarta dan sekitarnya. Perkembangan bisnis

properti di daerah Cibubur sangat menarik hal ini di buktikan dengan terjualnya apartemen di daerah itu diatas 90%. Menurut artikel media online okezone tahun 2019; terjadi kenaikan properti sebesar 44% dari tahun 2018 ke 2019.

Disekitar tapak perencanaan. Banyak kawasan perumahan (*landed house*) yang sudah berdiri cukup lama. Kawasan perumahan tersebut menjual dengan harga antara minimal Rp. 1 miliar – Rp. 3 miliar. Semakin terbatasnya lahan dan harga tanah yang semakin tinggi sudah tidak memungkinkan lagi area dekat dengan jalan utama seperti tapak perencanaan dibangun dengan rumah tapak sehingga lahan perencanaan sangat ideal karena harganya diatas 15 juta/m² sangat cocok dibangun rumah susun.

Sesuai data terakhir, di sekitar tapak perencanaan. Ada beberapa apartemen yang tingkat penjualan cukup bagus yaitu diatas 90 % seperti Transpark, cibubur village, D'Orange park, Cimangis City dan lain-lain, sehingga pembangunan apartemen masih menjanjikan di tapak perencanaan, apalagi lokasi tapak juga terintegrasi dengan Stasiun LRT (Light Rapid Transport) dan Halte transjakarta. Maka potensi pembangunan masih sangat menjanjikan bagi investor.

Prediksi penumpang LRT di Jakarta rata-rata adalah 500 ribu penumpang perhari (sumber: detik tahun 2019). Sehingga hal itu merupakan potensi ekonomi yang bisa dianggap sebagai magnet bagi investor untuk bisa mengembangkan pada lahan tersebut. Dibeberapa negara seperti di singapura, dan negara lain. Stasiun MRT Dan LRT menjadi pusat perkembangan ekonomi baru kawasan stasiun itu berada dikarenakan akses transportasi yang mudah dan waktu yang tepat sehingga ekonomi di daerah tersebut menjadi potensial dan bisa dibangun perhotelan, apartemen, perkantoran dan lain – lain.

Menurut data Coldwell banker Indonesia yang dirilis tahun 2019. permintaan (demand) akan apartemen lebih besar dibandingkan dengan persediaan apartemen (supply) dalam kurun 5 tahun terakhir (2015 – 2019). Antusiasme masyarakat properti terhadap apartemen masih tinggi.

Dengan adanya pembangunan apartemen di lokasi tersebut diharapkan akan memberikan dampak positif baik saat pra konstruksi, saat konstruksi dan saat operasional. Dampak positif itu antara lain bisa menyerap tenaga kerja baru, UMKM, sehingga mampu menggerakkan perekonomian dan daya beli masyarakat Jakarta dan Indonesia pada umumnya, serta sekitar tapak perencanaan pada khususnya.

1.2. Tujuan dan sasaran

1.2.1. Tujuan

Menyusun suatu landasan konseptual perancangan apartemen yang diarahkan untuk mendapatkan faktor- faktor penentuan perencanaan, persyaratan dan strategi perencanaan yang kemudian dituangkan kedalam desain fisik.

1.2.2. Sasaran

Sasaran dari perancangan apartemen adalah:

- a. Melakukan studi dalam lingkup arsitektur untuk menghasilkan konsep apartemen di dekat stasiun LRT untuk golongan menengah di Jakarta yang dapat menghadirkan keamanan, privasi, dan Kenyamanan tinggal.
- b. Mempelajari faktor- faktor yang mempengaruhi kebutuhan fungsi apartemen dan ruang yang mempengaruhi kenyamanan pengguna apartemen.
- c. tersusun laporan perencanaan dan perancangan Arsitektur (LP3A) yang akan digunakan ke desain gambar arsitektur.

1.3. Manfaat

1.3.1. Subjektif

- a. Laporan ini dapat memberikan manfaat bagi penyusun untuk mengetahui dasar- dasar atau landasan dalam merancang sebuah apartemen yang memiliki keamanan, privasi dan nyaman tinggal.
- b. laporan ini dapat mempertajam penalaran dan pemahaman dari peserta TA terhadap lingkup rancangan.
- c. laporan ini menjadi salah satu persyaratan tugas akhir Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.

1.3.2. Objektif

Diharapkan dapat bermanfaat sebagai pengetahuan dan wawasan tambahan, baik bagi mahasiswa yang bersangkutan maupun mahasiswa lain, masyarakat umum, mengenai perencanaan dan perancangan bangunan Apartemen.

1.4. Ruang lingkup

1.4.1. Lingkup Substansial

Ruang Lingkup dalam pembahasan ini dititikberatkan kepada bangunan apartemen sebagai bangunan utama.

1.4.2. Lingkup Spasial

Secara spasial, lokasi perancangan Apartemen akan berada di cibubur dengan aksesibilitas mudah karena berada di Dekat Jalan Tol Jagorawi dan stasiun LRT Cibubur

1.5. Metode Pembahasan

Metode dalam laporan ini akan menggunakan metode deskriptif analisis, yaitu dengan menganalisa, mengolah atau mengumpulkan, dan menjelaskan data yang sudah diperoleh dan melakukan pendekatan yang sesuai dan kemudian menjadi dasar dari penyusunan konsep. Dengan tahapan sebagai berikut:

a. Studi Literatur

merupakan studi yang dilakukan dengan cara mencari dan mempelajari literatur yaitu dari buku referensi, internet, data pemerintah, jurnal dan lainnya tentang teori, pendekatan konsep, dan standar-standar dalam mendesain sebuah Apartemen.

b. Studi Lapangan

Merupakan metode dengan cara survei langsung ke lapangan untuk memperoleh data mengenai lokasi yang menjadi tapak perancangan dan data pendukung lainnya.

c. Dokumentatif

Merupakan metode untuk memperoleh data berupa foto ketika melakukan pengamatan survei.

d. Studi Komparatif

Studi yang akan dilakukan berbentuk pengamatan dan perbandingan terhadap objek bangunan yang setipe. Kemudian beberapa objek dari pengamatan dan perbandingan tersebut dianalisa untuk mendapatkan kriteria yang sesuai dan diterapkan pada perencanaan dan perancangan Apartemen.

1.6. Sistematika Pembahasan

Penyusunan laporan perencanaan dan perancangan arsitektur ini menggunakan sistematika sebagai berikut:

Bab I : Pendahuluan

Menguraikan garis besar tema utama yang di dalamnya berisi latar belakang, tujuan dan sasaran pembahasan, manfaat, ruang lingkup, sistematika pembahasan yang mengandung pokok – pokok pikiran dalam tiap bab, serta pola pikir.

Bab II : Tinjauan Pustaka

Menguraikan pengertian, klasifikasi, sejarah, fasilitas, sistem pengelolaan, studi preseden, pelaku kegiatan, kegiatan dan kebutuhan ruang mengenai Apartemen.

Bab III : Data

Berisi tentang Data-data tentang lokasi, dan data tentang tapak.

BAB IV : Pendekatan Program Perencanaan dan perancangan Arsitektur

Berisi tentang aspek fungsional, kontekstual dan kinerja dari Apartemen

BAB V : Program perencanaan dan perancangan Arsitektur

Berisi Program dasar perancangan baik aspek ruang, teknis, kinerja dan arsitektur

1.7. Alur Pikir

