

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Sebagai Ibu Kota dari Indonesia, Jakarta merupakan kota yang sangat berkembang dan memiliki kemajuan yang sangat pesat di berbagai bidang dan sektor, mulai dari perkantoran, perdagangan, permintaan dan bisnis, jasa dan lain lain. Jakarta Selatan merupakan salah satu wilayah di Kota Jakarta yang juga semakin maju dan berkembang. Wilayah Jakarta Selatan itu sendiri diperuntukan sebagai daerah perkantoran, pemerintahan, dan sebagian besar untuk permukiman dan perdagangan. Daerah Setiabudi, Semanggi dan Senayan merupakan wilayah di Jakarta Selatan yang dilalui oleh Central Business District (CBD) , serta merupakan kawasan segitiga emas yang memiliki letak strategis dan tempat pertemuan bisnis di Jakarta. Hal ini menyebabkan banyaknya masyarakat yang cenderung untuk mencari penghasilan di Kota Jakarta yang mengakibatkan Kota Jakarta di penuhi oleh pendatang dengan jumlah yang terus meningkat tentunya di setiap tahun sehingga mengakibatkan populasi kota Jakarta yang semakin ramai dan padat.

Hal ini menyebabkan kebutuhan dan permintaan akan tempat tinggal juga menjadi meningkat. Namun kebutuhan akan hunian menjadi sebuah permasalahan yang tak habis diperbincangkan, hal ini disebabkan karena kebutuhan hunian yang tidak sebanding dengan luas lahan yang tersedia untuk dibangun hunian di kota Jakarta Selatan. Dari data yang dimiliki oleh Badan Perencanaan Pembangunan Nasional, struktur perekonomian Provinsi DKI Jakarta pada tahun 2011, kontribusi terbesar adalah sektor keuangan, persewaan, dan jasa perusahaan dengan kontribusi sebesar 27,58%, diikuti sektor perdagangan, sektorr hotel dan restoran (20,80%), dan sektor industri pengolahan (15,62%). Selain ketiga sektor diatas, sektor lainnya yang memiliki kontribusi cukup besar adalah sektor industri jasa (12,63%), dan sektor bangunan (11,47%). Perkembangan ekonomi DKI Jakarta dalam tiga tahun terakhir mengalami percepatan, laju pertumbuhan ekonomi tahun 2012 mencapai 6,50% lebih rendah dibandingkan tahun sebelumnya.

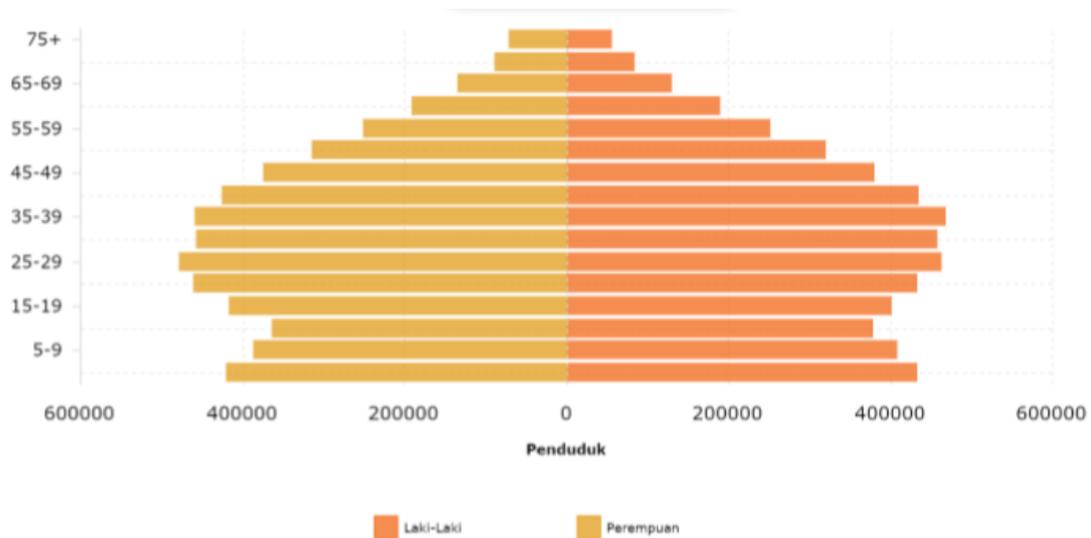
Melihat hal ini, maka peluang bisnis untuk hunian vertikal apartemen menjadi suatu yang sangat menjanjikan di Jakarta. Karena jumlah apartment di Jakarta diperkirakan mendekati angka 200.000 unit apartment, dimana angka ini masih sangat kecil dibandingkan dengan jumlah penduduk Jakarta yang mencapai angka 10 juta jiwa. Melihat dari data ini di perkirakan di tahun mendatang pertumbuhan apartment masih akan significant. Hal yang akan mendukung hal ini adalah karena kondisi lalu lintas yang macet sehingga membuat waktu tempuh dari rumah ke tempat bekerja makin hari akan makin lama. Akhirnya, karena pertimbangan efisiensi waktu dan biaya transportasi, maka tinggal di apartemen adalah pilihan yang bijaksana.

Saat ini, wilayah Jakarta Selatan merupakan kawasan yang menjadi target pembangunan paling utama di DKI Jakarta sebagai tempat untuk bermukim. Hal ini karena didukung oleh lingkungan yang masih asri dan menguntungkan sebagai investasi. Ali Tranghanda, Direktur Eksekutif Indonesia Property Watch (IPW), menjelaskan bahwa apartemen akan menjadi property paling tumbuh di kawasan selatan Jakarta karena didorong oleh gaya hidup masyarakat Jakarta dan harga tanah yang semakin mahal sehingga pilihan jatuh ke hunian vertikal. Misalnya saja kawasan T.B. Simatupang dan Kuningan yang merupakan pusat perkantoran dan pemerintahan.

#### 1.1.1. Kependudukan di Jakarta

Survei penduduk antar sensus (SUPAS) memproyeksikan jumlah penduduk DKI Jakarta pada 2020 bertambah 72 ribu orang menjadi 10,57 juta orang. Laporan Badan Pusat Statistik (BPS) dan Bappenas menyebutkan jumlah ini naik 0,7% dari tahun sebelumnya yang sebanyak 10.504.100 jiwa. Jumlah penduduk terbanyak terdapat di jenis kelamin perempuan yakni 5,30 juta jiwa dan laki-laki sebanyak 5,26 juta jiwa. Sementara berdasarkan umur, persebaran terbanyak terdapat di rentang usia 25-29 tahun yang sebanyak 942.400 jiwa.

Persebaran terbanyak selanjutnya terdapat di rentang usia 35-39 tahun, yaitu 927.900 jiwa. Persebaran paling sedikit terdapat di rentang usia 75 tahun ke atas yang hanya sebanyak 127.600 jiwa.



Proyeksi Jumlah Penduduk di DKI Jakarta 2020. Sumber : Badan Pusat Statistik (BPS), 2020

### 1.1.2. Tingkat Kepenghunian Apartemen di Jakarta

Sebagai pusat pemerintahan dan bisnis, DKI Jakarta masih mendominasi tingkat keterisian apartemen servis dibandingkan kota-kota besar daerah lain. Hal itu setidaknya diketahui dari tingkat okupansi apartemen sewa yang dikelola perusahaan asal Singapura, The Ascott Limited. Regional General Manager Ascott untuk Indonesia dan Australia, Kenneth Rogers mengatakan, setiap daerah memiliki pangsa pasar berbeda untuk apartemen servis. Jakarta memiliki okupansi lebih dari 80 persen, sedangkan Bali dan Surabaya sekitar 60 persen.

Di Jakarta dan Surabaya, apartemen servis didominasi oleh kalangan *business traveler*. Kalangan ini memiliki karakteristik gemar membawa serta keluarga saat melakukan perjalanan bisnis ke suatu daerah sehingga permintaan apartemen terus bertumbuh dari tahun ke tahun.

Sejumlah lokasi yang paling populer dihuni ekspatriat antara lain Senopati, Pakubuwono, pusat bisnis atau CBD, Jakarta Selatan selain Senopati dan Pakubowono, serta Jakarta Utara.

### 1.1.3. Kondisi Apartemen di Jakarta Selatan

Selain sebagai ibukota negara, Jakarta juga menjadi pusat bisnis dan perekonomian. Ini membuat Jakarta menjadi kota yang tidak pernah tidur. Orang pun banyak berdatangan dari berbagai kawasan baik dalam maupun luar negeri ke kota metropolitan ini. Tujuannya beragam, mulai dari mencari pekerjaan, melanjutkan pendidikan, menjalankan bisnis, dan sebagainya.

Kemacetan tak pernah lepas dari Jakarta. Tak jarang orang yang bekerja harus berangkat sangat pagi dari rumah demi menghindari macet dan tiba di kantor tepat waktu. Waktu yang perlu ditempuh kadang bisa sampai berjam-jam. Karena alasan tersebut banyak orang memilih untuk tinggal di dekat dengan kantor tempat mereka bekerja. Ada banyak pilihan hunian yang

bisa dipilih, antara lain kos-kosan atau apartemen. Berikut merupakan beberapa Apartemen yang terdapat di Jakarta Selatan :

Nama Apartemen	Alamat	Jumlah Unit	Unit Terjual
Izzara Apartment	TB Simatupang, Jakarta Selatan	523	473
Nine Residence	Pancoran, Jakarta Selatan	240	238
La Vie All Suites	Kuningan, Jakarta Selatan	300	299
Verde Two	Setiabudi, Jakarta Selatan	300	250
Synthesis Residence Kemang	Kemang, Jakarta Selatan	700	515
Regent Residence	Karet Semanggi, Jakarta Selatan	185	102
Gayanti City	Kuningan, Jakarta Selatan	174	118
Pakubuwono Residence	Pakubuwono, Jakarta Selatan	382	365
South Hills	Kuningan, Jakarta Selatan	597	418
The Foresque	TB Simatupang, Jakarta Selatan	617	370
Total		4018	3148

## 1.2. Rumusan Masalah

Sesuai penjelasan pada latar belakang, maka rumusan masalah yang menjadi fokus utama dalam Tugas Akhir ini adalah perencanaan dan perancangan Apartemen di Jakarta Selatan yang mana harus dapat mengatasi permasalahan kebutuhan akan hunian yang semakin meningkat serta kepadatan penduduk di Jakarta Selatan. Selain itu apartemen ini harus dapat mengakomodasi para pebisnis maupun pekerja yang mencari penghasilan di Jakarta Selatan.

## 1.3. Tujuan dan Sasaran

### 1.3.1. Tujuan

Tujuan yang hendak dicapai dari pembahasan Perencanaan dan Perancangan Apartemen ini adalah dapat memenuhi kebutuhan akan hunian vertikal yang jumlahnya masih kurang di Jakarta Selatan dengan keterbatasan lahan yang ada dan mengatasi permasalahan-permasalahan yang berkaitan dengan masalah perumahan sebagai hunian khusus untuk masyarakat menengah ke atas dan para pelaku bisnis yang ingin memiliki hunian di wilayah ibu kota Jakarta Selatan

### 1.3.2. Sasaran

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

## 1.4. Manfaat

Secara Subjektif

Dengan dirancangnya Apartemen di Kota Jakarta Selatan ini diharapkan menjadi rancangan yang baik dan efektif yang dapat menjadi hunian yang menjadi hunian yang dapat memwadahi segala aktivitas dan kreativitas dilingkungan pemukiman di Kota Jakarta Selatan.

Secara objektif

Sebagai salah satu sumber ilmu dan pengetahuan arsitektur mengenai bangunan apartemen yang berbasis green building di Jakarta Selatan. Selain itu diharapkan dapat bermanfaat sebagai tambahan pengetahuan dan wawasan bagi mahasiswa arsitektur lainnya yang membutuhkan.

## 1.5. Ruang Lingkup Pembahasan

### 1.5.1. Ruang Lingkup Substansial

Perancangan apartemen ini merupakan bangunan yang dilengkapi dengan berbagai fasilitas penunjang dan perancangan tapak/lansekapnya, dimana menitikberatkan pada perancangan sebuah apartemen yang bersifat komersil dan inventaris yang mampu mendukung segala kegiatan baik perkonomian maupun sosial di Kota Jakarta Selatan.

### 1.5.2. Ruang Lingkup Spasial

Pengkajian tapak dan lokasi yang cocok dan layak dijadikan lokasi apartemen dengan memperhatikan potensi dan kendala yang ada sehingga menghasilkan usulan lokasi/tapak yang benar-benar memenuhi kriteria dan persyaratan apartemen.

## 1.6 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, observasi lapangan serta browsing internet.

B. 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 Proposal Perencanaan dan Perancangan.

## 1.7. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan yang digunakan dalam menyusun Proposal Perencanaan dan Perancangan 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, Kegiatan dan Aktivitas pada Apartemen, Fasilitas Apartemen, Sistem pengelolaan Apartemen dan Teori-teori yang mendukung Perencanaan dan Perancangan Apartemen kota Jakarta Selatan.

## **BAB III TINJAUAN LOKASI**

Berisi tinjauan umum mengenai lokasi berupa keadaan geografis, topografi dan klimatologis mengenai lokasi tapak yang digunakan sebagai Apartemen Kota Jakarta Selatan.

## **BAB IV PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR**

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

## **BAB V DAFTAR PUSTAKA**

Berisi referensi yang digunakan dalam penyusunan proposal ini.