

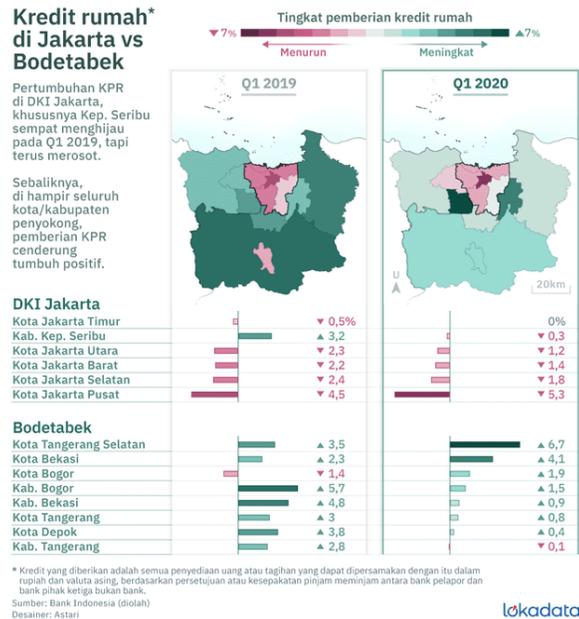
BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Apartemen merupakan salah satu bentuk properti yang beberapa tahun belakangan ini cukup digemari oleh masyarakat khususnya masyarakat perkotaan, kaum *urban* dan *millennials*. Apartemen merupakan suatu pilihan tepat karena apartemen adalah hunian yang nyaman dan praktis di perkotaan. Semakin tingginya harga tanah di Ibu Kota DKI Jakarta, menyebabkan banyak masyarakat mengalami kesulitan mendapatkan hunian yang terjangkau di tengah kota.

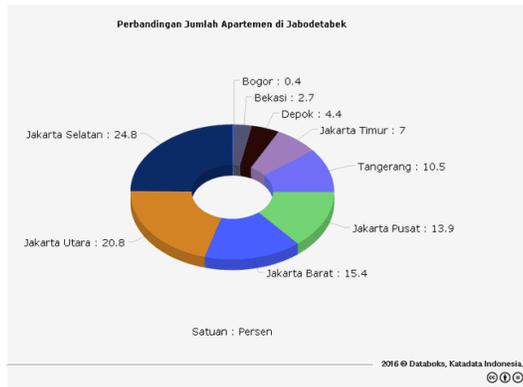
Faktor yang mendorong semakin bertumbuhnya apartemen di DKI Jakarta dan wilayah penyangganya adalah semakin mahalnya harga properti dan semakin sedikitnya lahan yang tersedia untuk hunian. Harga rata-rata rumah di Jakarta pada 2017 sudah mencapai > Rp20 juta per meter persegi, dan harga rumah permeter persegi di Tangerang Selatan bisa dua kali dari harga rumah yang sama di Bogor. (Lokadata.ID, 2020)



Gambar 1.1 Pertumbuhan KPR di Jakarta dan wilayah penyangganya

Sumber: artikel.rumah123.com

Pada pertengahan 2016, riset Cushman & Wakefield Indonesia menyebutkan, secara persentase, Jakarta Selatan merupakan wilayah dengan jumlah apartemen terbanyak di Jabodetabek. Hampir 25 persen dari total apartemen di Jabodetabek berada di wilayah Jakarta Selatan, disusul Jakarta Utara dengan persentase sebesar 20,8 persen. Sedangkan yang terendah berada di wilayah Bogor, yaitu hanya 0,4 persen. (databoks kadata, 2017)



Gambar 1.2 Perbandingan Jumlah Apartemen di Jabodetabek

Sumber: databoks.katadata.co.id

Hal itu berdampak lurus dengan semakin tingginya harga sewa apartemen di Jakarta. Salah satu situs sewa apartemen Jakarta menyebutkan bahwa rata-rata harga sewa apartemen di Jakarta sudah mencapai >18 Juta/bulan di wilayah Menteng, 15 – 17 Juta/bulan di wilayah Sudirman dan Benhil (Andaru, Jendela360, 2019), 8 Juta /bulan di wilayah Ancol (Aditya, Jendela360, 2019), 10,7 Juta/bulan di wilayah Puri Indah, 7,4/bulan di wilayah Grogol dan Slipi (Andaru, Jendela360, 2019). Sementara harga sewa apartemen di Jakarta Selatan sudah mencapai >30 Juta/bulan (Pondok Indah Residence). (Aditya, Jendela360, 2019)



Gambar 1.3 Rata-rata harga sewa apartemen di Jakarta

Sumber: jendela360.com

Akibat lahan di Jakarta semakin sulit dan mahal, maka pasar apartemen mulai bergeser ke arah Bodetabek (Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi) dimana potensi masih cukup besar, terutama untuk kelas menengah bawah. Konsultan properti Savills Indonesia mencatat bahwa pasar apartemen di Bodetabek sampai saat ini mencapai 110.000 unit, dimana 51,7 persen merupakan kelas menengah bawah, kelas menengah-atas sekitar 47,4 persen dan kelas atas hanya 0,9 persen.

Maka dari itu, Bodetabek menjadi pilihan karena ketersediaan lahan masih ada ditambah dengan kemudahan transportasi seperti KRL, bus penumpang Transjakarta, tol Jabodetabek, dan transportasi lainnya. Seperti kawasan penyangga Jakarta lainnya, Bogor terus berkembang menjadi area investasi properti yang prospektif. Bogor juga disokong oleh sektor transportasi yang baik, misalnya KRL, Tol

Jabodetabek, Tol Bogor-Ciawi – Sukabumi (Bocimi), dan kereta ringan (*light rail transit/LRT*) rute Bogor – Cawang.

Alasan lain yang menjadikan Bogor layak disebut sebagai hunian idaman diantaranya adalah dekat dengan Ibukota, huniannya belum terlalu padat jika dibandingkan dengan Jadetabek, dan merupakan kawasan *sunrise property*. Disamping itu, harga properti yang masih relatif terjangkau, suasana sejuk dan nyaman, banyak tempat wisata, dan rencana pembangunan infrastruktur besar yang terus berkembang.

Selain itu, pandemi global saat ini telah dengan cepat mengubah ruang kita, memengaruhi cara orang hidup, bekerja, dan bergerak melalui kehidupan sehari-hari. Karena orang-orang terkurung di dalam rumah mereka sekarang lebih dari sebelumnya, sorotan telah diarahkan pada cara tempat tinggal dapat mengakomodasi tuntutan era baru yang tak terduga ini. Banyak yang percaya bahwa ketergantungan baru pada rumah ini akan tetap ada setelah pandemi mereda. Ketika rumah mulai memainkan peran yang lebih besar dalam kehidupan sehari-hari, mereka perlu beradaptasi untuk menghibur lebih banyak kegiatan dan layanan.

Perlu adanya penerapan *new normal* untuk desain sebuah properti. Perubahan mulai dari hal kecil atau minor seputar mengubah tata letak furnitur, gaya *layout*, hingga perubahan besar sampai mengubah bentuk bangunan. Desain apartemen juga akan mengalami perubahan yang diarahkan untuk mencapai tingkat kenyamanan baru untuk bekerja maupun tinggal di apartemen. Dan diharapkan perencanaan dan perancangan "*Post-pandemic Apartment di Bogor*" mampu memenuhi kebutuhan tersebut.

1.2 Tujuan dan Sasaran

Tujuan dari penyusunan LP3A ini antara lain:

1. Merencanakan desain *Post-pandemic* Apartemen yang berlokasi di Cibinong, Bogor sesuai dengan konteks yang ada di lokasi baru.
2. Memudahkan masyarakat dalam memilih alternatif hunian tempat tinggal.

1.3 Manfaat

1.3.1 Subjektif

Untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam proses pengerjaan mata kuliah Tugas Akhir Periode 152 di Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro. Dan diharapkan desain "*Post-pandemic Apartment di Bogor*" ini mampu menjadi rancangan yang efektif.

1.3.2 Objektif

Memberi manfaat sebagai sumbangan perkembangan ilmu dan pengetahuan, khususnya di bidang ilmu arsitektur. Selain itu bermanfaat sebagai tambahan pengetahuan dan wawasan baik bagi mahasiswa yang akan menempuh tugas akhir maupun mahasiswa arsitektur lainnya.

1.4 Ruang Lingkup

1.4.1 Ruang Lingkup Substansial

“Post-pandemic Apartment di Bogor” merupakan sebuah perencanaan dan perancangan hunian tempat tinggal yang memiliki kontak langsung dalam pemenuhan tingkat kebutuhan masyarakat kota. Pembahasan dititikberatkan pada hal-hal yang berkaitan dengan disiplin ilmu arsitektur, dengan melihat keberadaan bangunan ini sebagai bangunan tunggal.

1.4.2 Ruang Lingkup Spasial

Secara spasial, lokasi perancangan apartemen ini terletak di Wilayah Mitra DKI Jakarta, yaitu Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat. Perencanaan dan perancangan apartemen ini akan mengkaji kondisi tapak terhadap pola kegiatan di dalam bangunan serta potensi yang ada pada lokasi tapak yakni Kecamatan Cibinong untuk penataan yang dapat mengakomodasi segala kebutuhan serta pengembangan massa dan fasilitas pendukung yang dibutuhkan.

1.5 Metode Pembahasan

1.5.1 Deskriptif

Melakukan beberapa langkah ilmiah berupa pengambilan data dan referensi yang relevan dengan pembahasan yaitu literatur mengenai apartemen. Data yang terkumpul kemudian akan dianalisa lebih mendalam sesuai dengan kriteria yang akan dibahas. Dari hasil penganalisaan inilah nantinya akan didapat suatu kesimpulan, batasan, dan juga anggapan yang lebih jelas mengenai perencanaan dan perancangan *“Post-pandemic Apartment di Bogor”*.

1.5.2 Dokumentatif

Melakukan pengamatan langsung terhadap kondisi eksisting tapak perencanaan dan perancangan *“Post-pandemic Apartment di Bogor”* untuk mendapatkan data yang korelatif terhadap tujuan perancangan. Selain itu juga mencari data-data terkait dengan apartemen di Jakarta dan potensi pasar apartemen di Bogor.

1.5.3 Komparatif

Melakukan studi banding dengan membandingkan perencanaan dan perancangan “*Post-pandemic Apartment di Bogor*” dengan apartemen-apartemen yang sudah ada guna memperoleh gambaran nyata sebagai masukan dalam perencanaan dan perancangan apartemen ini.

1.6 Sistematika Pembahasan

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini membahas mengenai latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat, ruang lingkup, metode pembahasan, sistematika pembahasan, serta alur pikir.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini membahas mengenai literatur yang terkait dengan apartemen, kaitannya dengan pengertian, karakteristik, tipologi, fasilitas, dan *guideline*. Selain itu juga membahas tentang tinjauan pendekatan serta strategi desain untuk *post-pandemic apartment*.

BAB III GAMBARAN UMUM SERTA POTENSI LOKASI

Bab ini membahas mengenai uraian data yang telah diperoleh dari objek yang sedang dibahas berupa gambaran umum Kabupaten Bogor yang berisi data fisik dan non fisik Kabupaten Bogor, potensi dan kebijakan tata ruang Kabupaten Bogor serta gambaran umum perkembangan apartemen di Kabupaten Bogor.

BAB IV PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Bab ini membahas mengenai uraian penyusunan program pokok dasar perencanaan dan perancangan melalui beberapa pendekatan yang dijadikan landasan acuan desain pada tahap desain grafis, yakni pendekatan aspek fungsional, pendekatan aspek kontekstual, pendekatan aspek kinerja, pendekatan aspek teknis, dan pendekatan aspek visual arsitektur.

BAB V PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Bab ini membahas mengenai program dasar perencanaan yang berupa program ruang dan tapak terpilih, serta program dasar perancangan yang meliputi aspek kinerja, aspek teknis, dan aspek visual.

1.7 Alur Pikir

