

## ABSTRAK

*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. 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.

Kembali dihadapkan persoalan mengenai keterbatasan lahan yang semakin sedikit, muncul persoalan lain berkaitan dengan lahan yang tersedia dan diperuntukkan untuk membangun apartemen. Lahan kosong yang diperuntukkan untuk membangun apartemen yang sesuai dengan zonasi berada di area *landmark* berupa Tugu Tani dan dekat dengan Monumen Nasional. Pembangunan apartemen di lahan ini 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. 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.

**Kata Kunci : Apartemen, Lahan Terbatas, Kawasan *Landmark*, Tugu Tani**