



**LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN  
ARSITEKTUR**

**APARTEMEN DI JAKARTA**

Diajukan untuk memenuhi sebagian  
persyaratan guna memperoleh gelar  
Sarjana Teknik

diajukan oleh :  
**Phillipus Agustino P.M**  
**L2B 099 255**

Periode 86  
Maret – Juni 2004

**Kepada**

**JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
2004**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. LATAR BELAKANG**

#### **1. Latar Belakang Permasalahan Apartemen**

Sejak bertahun-tahun lalu kota Jakarta telah menjadi kota pusat berbagai kegiatan yang kemudian system ini disebut sebagai sentralisasi kegiatan yang mungkin bermaksud untuk menjadikan kota Jakarta sebagai hirarki semua kota di Indonesia. Kegiatan-kegiatan yang dimaksud tadi adalah seperti kegiatan politik, pemerintahan, keamanan, social, ekonomi, perindustrian dan lain-lain. Dengan dijadikannya kota Jakarta sebagai pusat kota semua kegiatan berarti membuka peluang untuk mengadu nasib atau mencari pekerjaan. Hal inilah yang telah membuat perpindahan penduduk dari luar kota Jakarta baik itu merupakan warga Negara Indonesia maupun dari luar negeri ke dalam kota Jakarta dan hal ini telah berlangsung lama.

Disatu sisi adanya perpindahan penduduk ke kota Jakarta dapat memberikan sumbangan bagi kemajuan kota Jakarta sendiri. namun disisi lain migrasi yang mengakibatkan pertumbuhan penduduk ternyata dapat memberikan suatu permasalahan yang cukup signifikan untuk dipertimbangkan. Permasalahan tersebut adalah populasi penduduk karena pertambahan penduduk. Dengan tingkat pertambahan penduduk yang cukup tinggi yaitu sekitar 1,5 % /tahun dengan jumlah penduduk kota Jakarta sebesar 9,8 juta jiwa (BPS), maka dibutuhkan suatu upaya penyediaan fasilitas umum yang salah satunya adalah perumahan. Pada awalnya permasalahan ini mungkin belum terlalu menjadi suatu permasalahan yang seius namun dengan seiring pertumbuhan penduduk yang tidak dibarengi oleh pertambahan fasilitas akan menjadi suatu permasalahan. Apalagi

semakin banyaknya pembangunan yang menyebabkan semakin sempitnya lahan yang dapat dibangun yang pada akhirnya menyebabkan harga tanah menjadi lebih mahal sehingga muncul kebijakan dan pemikiran yang berusaha untuk memanfaatkan lahan terbatas semaksimal mungkin yang pada akhirnya mengacu pada konsep pembangunan kearah vertical baik untuk fungsi perdagangan, perkantoran maupun perumahan yang lebih dikenal dengan sebutan apartemen / rumah susun.

## **2. Latar Belakang Bisnis Apartemen**

Konsep pembangunan fungsi tempat tinggal vertical ini bukanlah sebuah solusi terbaik karena walaupun dapat mengoptimalkan penggunaan lahan, namun konsep ini menyebabkan penambahan nilai konstruksi sebesar 1,8 % dari nilai konstruksi rumah tunggal umumnya (menurut REI Pusat). Karena penambahan nilai maka rumah susun atau apartemen lebih banyak diminati oleh masyarakat golongan menengah keatas. Dimana prosentase masyarakat golongan ini cukup sedikit yaitu sekitar 1,5 % dari total penduduk Indonesia (Kompas, 9 Oktober 2003) dan diatas 20% untuk penduduk Jakarta. Namun demikian bukan berarti rumah susun/apartemen hanya untuk golongan menengah keatas saja karena banyak rumah susun yang diusahakan bagi golongan bawah untuk mengefisienkan tanah di Jakarta oleh Pemda Jakarta, sehingga istilah apartemen lebih ditujukan pada bangunan rumah susun yang berkategori baik atau mewah yang ditujukan untuk masyarakat golongan menengah keatas. Banyak masyarakat golongan menengah keatas ini yang suka tinggal di apartemen apalagi para kaum selebriti, pribumi yang pernah tinggal di luar negeri terlebih para warga Negara asing yang tinggal beberapa waktu di Indonesia khususnya di Jakarta.

Pertimbangan mereka tinggal di apartemen kebanyakan karena alasan praktis, efektif dan efisien sehingga mereka akan mencari apartemen yang baik pelayanannya dan dekat tempat dimana mereka bekerja. Alasan pelayanan dikarenakan kebanyakan dari mereka sibuk dengan pekerjaan mereka jadi mereka sulit untuk meluangkan waktunya untuk mengurus tempat tinggalnya, sedangkan kedekatan dengan tempat bekerja dikarenakan waktu yang sangat mereka hargai apalagi kondisi Jakarta yang kerap macet sehingga mereka membutuhkan lokasi yang mudah untuk akses keluar dan sedikit melewati daerah macet, lokasi ini banyak ditemukan dipusat kota atau CBD. Kemacetan tersebut pada prinsipnya banyak dipengaruhi oleh dampak dari arus *commuter* yang bekerja di Jakarta namun bertempat tinggal di pinggiran dan diluar Jakarta. Jika hunian tersebut didekatkan ke pusat kota maka diharapkan dapat mengurangi tingkat kemacetan. Berdasarkan permasalahan inilah maka pembangunan hunian vertical di arahkan ke pusat kota/CBD. Dengan adanya pemilihan lokasi di pusat kota maka akan menyebabkan biaya penyediaan apartemen yang tinggi karena harga tanah yang mahal. Hal ini menyebabkan kesulitan bagi para calon penghuni dengan kelas ekonomi menengah kebawah untuk membeli apartemen karena terlalu mahal contohnya 1 unit apartemen Da Vinci dengan luas kurang dari 600 m<sup>2</sup> dijual dengan harga 22 milyar (Kompas, 9 Oktober 2003). Sehingga kebanyakan unit tersebut dibeli maupun disewa oleh masyarakat kelas menengah keatas.

Selain itu semakin baiknya perekonomian dan bisnis property Indonesia juga ikut menyumbang pengaruh baik terhadap berjalan atau tidaknya pembangunan perumahan/apartemen. Dengan semakin baiknya kondisi property Indonesia sekarang ini mempermudah dalam merealisasikan kebutuhan hunian tersebut sebagai bentuk bisnis property yang kemudian

kembali diperkuat dengan bunga bank yang rendah dari tahun sebelumnya sehingga banyak para pemilik modal memilih beralih dari system menabung di bank yang berharap keuntungan dari bunga bank ke penanaman modal dibidang property karena dianggap lebih menguntungkan.

Keberadaan dan perkembangan apartemen untuk masyarakat golongan menengah keatas yang merupakan salah satu dari sekian banyak bentuk hunian ternyata lebih dipengaruhi oleh factor bisnis dan bukan pada factor kebutuhan akan tempat hunian. Hal ini dapat dicontohkan dengan kasus pembelian beberapa unit apartemen pada satu tempat atau lebih yang dibeli oleh satu orang. Dengan kata lain pembelian apartemen banyak dikarenakan kebutuhan investasi. Contoh lain adalah walaupun kebutuhan perumahan masyarakat DKI Jakarta sangat banyak dan selalu mengalami kekurangan penyediaan hunian yang selanjutnya disebut backlog masih terdapat kasus kekosongan unit Hunian apartemen pada banyak bangunan apartemen di Jakarta sehingga pengisian apartemen bukan hanya karena kebutuhan perumahan belaka tetapi lebih karena permainan bisnis property. Namun demikian factor kebutuhan akan perumahan tetap menjadi dasar alasan kebutuhan akan pembangaunan apartemen hanya saja tidak berdampak secara langsung.

Adanya pembangunan apartemen dapat juga memperbaiki perekonomian Indonesia karena dalam dalam suatu pembangunan apartemen dapat merekrut banyak pekerja yang berarti dapat mempekerjakan pengengfuran yang cukup banyak jumlahnya. Dengan banyaknya masyarakat yang dipekerjakan berarti memberikan penghidupan yang lebih baik dan layak sehingga dapat mengurangi tingkat kemiskinan di Indonesia.

Melihat dari permasalahan-permasalahan diatas maka dapat dijadikan suatu peluang bisnis property untuk membangun apatemen yang

diperuntukan bagi masyarakat golongan menengah atas sebagai bentuk investasi, yang dapat menjawab animo sebagian masyarakat, kebutuhan pasar akan hunian berprestise tinggi sebagai salah satu bentuk *life style* dipusat kota yang dapat mengurangi tingkat kemacetan, menjawab dan mengurangi *backlog* kebutuhan hunian. Apartemen yang akan dibangun tersebut akan dipasarkan dengan cara jual agar nilai uang yang dibayarkan pembeli ke pengembang apartemen tersebut dapat digunakan kembali sebagai modal pembangunan proyek property lainnya seperti apartemen. Namun pemasaran tersebut tidaklah menutup kemungkinan untuk disewakan berdasarkan minat pasar oleh pengembang maupun oleh pemilik/pembeli unit apartemen jual tersebut. Dengan adanya pembangunan apartemen maka diharapkan dapat meningkatkan kesejahteraan rakyat dengan mempekerjakan pengangguran dalam pembangunan proyek apartemen tersebut sehingga selain karena factor bisnis dan permintaan, pembangunan apartemen ini juga dapat menyumbangkan dampak positif ke masyarakat banyak.

Berdasarkan pemaparan diatas maka dibutuhkan perencanaan dan perancangan bentuk hunian apartemen yang menjaeab animo masyarakat untuk tinggal di apartemen sebagai bentuk *life style* dan penanaman modal sesuai dengan peluang pasar secara tepat dan layak untuk dijual kepada masyarakat sasaran.

## **B. TUJUAN DAN SASARAN**

Tujuan dari pembahasan ini adalah untuk menggali, mengungkapkan dan merumuskan permasalahan-permasalahan yang berkaitan dengan masalah perumahan sebagai wadah tempat hunian khususnya bagi masyarakat menengah keatas yang berdomisili di Jakarta baik warga Negara

Indonesia (WNI) maupun warga Negara asing (WNA) dan mengenai bisnis property apartemen di Jakarta tersebut diaplikasikan kedalam perencanaan dan perancangan arsitektur.

Sedangkan sasaran yang diharapkan adalah terumuskannya pokok-pokok pikiran sebagai suatu landasan konseptual perencanaan dan perancangan apartemen di Jakarta yang kemudian akan dituangkan kedalam bentuk laporan program perencanaan dan perancangan arsitektur (LP3A).

### **C. MANFAAT**

Manfaat dari Landasan Penyusunan Perencanaan dan Perancangan Arsitektur :

#### 1. Secara Subyektif

- a) Guna memenuhi salah satu persyaratan dalam menempuh Tugas Akhir sebagai ketentuan kelulusa Sarjana (S-1) di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang.
- b) Sebagai dasar acuan proses perencanaan dan perancangan Desain Grafis Arsitektur.
- c) Sebagai referensi yang berisikan data-data dan studi-studi pendekatan.

#### 2. Secara Obyektif

- a) diharapkan dapat menjadi sumbangan/masukan kecil bagi pihak-pihak yang terjun kedalam bisnis property khususnya apartemen dalam meninjau perkembangan property kota Jakarta pada tahun bersangkutan.
- b) Dapat menjadi suatu arahan perencanaan dan perancangan apartemen di Jakarta bagi siapapun yang memerlukannya.

- c) Dapat menjadikan suatu pertimbangan acuan pembuatan laporan perencanaan dan perancangan arsitektur (LP3A) bagi para mahasiswa arsitektur yang hendak menjalani mata kuliah tugas akhir.

#### **D. RUANG LINGKUP PEMBAHASAN**

Lingkup pembahasan permasalahan bertitik tolak pada permasalahan yang berhubungan dengan disiplin ilmu arsitektur khususnya untuk perencanaan dan perancangan apartemen di Jakarta sebagai tujuan akhir. Sedangkan hal-hal yang tidak berhubungan langsung dengan ilmu arsitektur dapat dibahas dan dipaparkan secara global saja berdasarkan data yang ada, anggapan dan asumsi yang cukup logis dan rasional.

#### **E. METODA PEMBAHASAN**

Untuk menyusun laporan ini digunakan metoda analisa deskriptif dengan melakukan pengumpulan data primer maupun sekunder serta dengan studi perbandingan/komparatif dan kemudian dianalisa untuk mendapatkan sebuah kesimpulan. Pengumpulan data dilakukan dengan beberapa cara diantaranya adalah :

1. studi literature kepustakaan untuk memperoleh data dan referensi yang berguna dalam pengolahan data.
2. data-data primer dan sekunder dari instansi-instansi terkait.
3. wawancara dengan nara sumber terkait.
4. observasi lapangan untuk memperoleh gambaran nyata mengenai obyek studi dilihat dari segi arsitektur, teknis dan lainnya.

#### **F. SISTEMATIKA PEMBAHASAN**

Sistematika pembahasan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur dengan judul Apartemen di Jakarta adalah sebagai berikut :

## **BAB I PEMBAHASAN**

Berisi latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat, lingkup pembahasan, metoda dan sistematika pembahasan yang mengungkapkan masalah secara garis besar serta alur pikir dalam penyusunan laporan.

## **BAB II TUJUAN UMUM APARTEMEN**

Berisi tentang tinjauan apartemen yang memuat pengertian, fungsi, jenis apartemen, motivasi tinggal di apartemen, dan system pengelolaan apartemen serta peraturan-peraturan yang relevan dengan perancangan apartemen.

## **BAB III TINJAUAN KHUSUS APARTEMEN DI JAKARTA**

Berisi tentang tinjauan peninjauan lokasi perencanaan apartemen yaitu kota DKI Jakarta kemudian dilanjutkan dengan tinjauan apartemen di Jakarta yang dilihat dari perkembangannya dan hal-hal yang mempengaruhinya seperti ekonomi. Tahap selanjutnya adalah studibanding yang mencoba menggali hal-hal yang mempengaruhi perencanaandan perancangan apartemen.

## **BAB IV KESIMPULAN, BATASAN DAN ANGGAPAN**

Berisi mengenai kesimpulan dari pembahasan data-data yang didapat sehingga dapat memberikan batasan dan anggapan yang dapat membantu dalam membatasi lingkup pembahasan analisa data selanjutnya untuk mendapatkan program ruang.

## **BAB V PENDEKATAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

Berisi pendekatan aspek-aspek yang berpengaruh pada perencanaan dan perancangan berupa analisa yang berkaitan dengan objek yang akan menghasilkan program ruang, ketentuan-ketentuan dalam perencanaan dan perancangan apartemen dan tapak pilih.

## **BAB VI    LANDASAN    PROGRAM    PERENCANAAN    DAN PERANCANGAN**

Berisi hasil dari analisa pendekatan pada bab sebelumnya atau ringkasan bab V , dalam bentuk landasan perencanaan dan perancangan arsitektur.