

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Judul Tugas Akhir

“APARTEMEN DI KAWASAN BERORIENTASI *TRANSIT* CIPETE SELATAN”

1.2 Pengertian Judul

Judul Apartemen di Kawasan Berorientasi Transit Cipete Selatan.

- Pengertian Apartemen

Apartemen atau rumah susun adalah bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

(Sumber: UU RI Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. 2020)

- Pengertian di :

Adalah kata depan untuk menandai tempat (Sumber: Kamus Besar Bahasa Indoneisa (KBBI) online. 2020)

- Pengertian Kawasan Berorientasi *Transit*

Yang selanjutnya disebut Kawasan TOD adalah kawasan yang ditetapkan dalam rencana tata ruang sebagai kawasan terpusat pada integrasi intermodal dan antarmoda yang berada pada radius 400 (empat ratus meter) sampai dengan 800 (delapan ratus) meter dari simpul transit moda angkutan umum massal yang memiliki fungsi pemanfaatan ruang

campuran dan padat dengan intensitas pemanfaatan ruang sedang hingga tinggi. (Sumber: Peraturan Menteri ATR BPN No16 Tahun 2017 Pedoman Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit.2020)

- **Pengertian Cipete Selatan**

Adalah salah satu kelurahan yang berada di kecamatan Cilandak Jakarta Selatan, kelurahan ini berbatasan dengan Cipete Utara di sebelah utara, Kelurahan Gandaria Selatan di sebelah Barat, kelurahan Cilandak Timur di sebelah timur dan Kelurahan Cilandak Barat di sebelah selatan. (Sumber: Websaite JakartaSelatan. 2020)

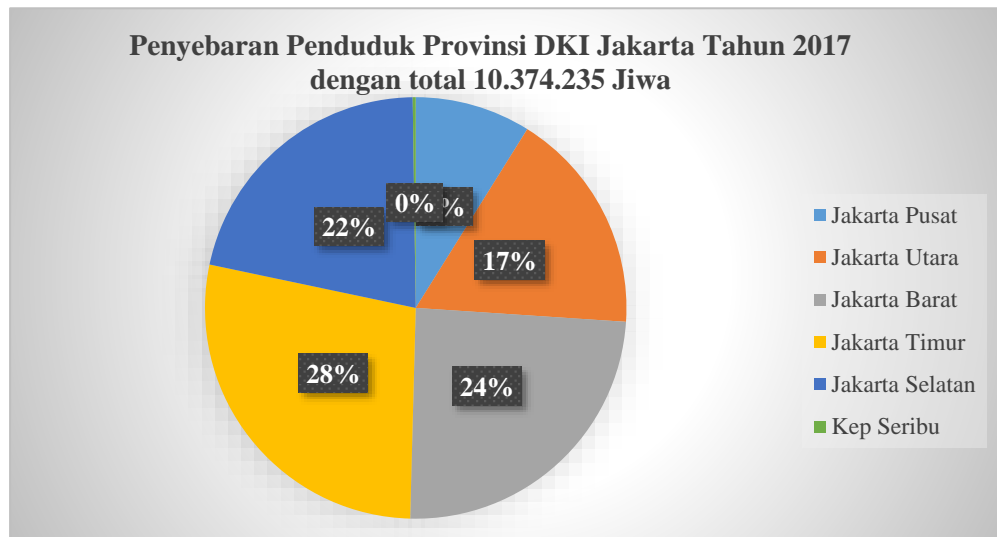
1.3 Latar Belakang

Jakarta merupakan pusat perekonomian terbesar di Indonesia, perekonomian Jakarta ditunjang oleh sektor pusat bisnis, pusat keuangan, pusat industri perdagangan dan jasa. Banyaknya lapangan pekerjaan di Jakarta membuat warga Indonesia terus memadati kota Jakarta dengan harapan bekerja di Kota mendapatkan pendapatan yang layak. Berdasarkan laporan perekonomian Provinsi DKI Jakarta struktur perekonomian lapangan usaha Provinsi DKI Jakarta 2019 kontribusi terbesar adalah sektor pengadaan listrik dan gas sebesar 12,23 persen, sektor informasi dan komunikasi sebesar 11,59 persen, sektor jasa perusahaan sebesar 11,21 persen, sektor transportasi dan pergudangan sebesar 8,45 persen, jasa keuangan dan asuransi sebesar 8,37 persen, perdagangan besar dan eceran sebesar 5,61 persen, penyedia akomodasi dan makan minum sebesar 7,35 persen, sektor real estate sebesar 4,95 persen, sektor jasa pendidikan sebesar 5,73 persen, sektor jasa kesehatan dan kegiatan sosial sebesar 6,84 persen, sektor konstruksi sebesar 1,78 persen, sektor administrasi pemerintahan sebesar 3,66 persen dan jasa lainya yang mencapai 37,21 persen.

Menteri Perencanaan Pembangunan Nasional (PPN) Kepala Bappenas Bambang Brodjonegoro mengatakan Jakarta akan tetap menjadi sentral bisnis. meskipun Ibu Kota Negara (IKN) akan pindah dari Jakarta ke Kalimantan

Timur. laju angka urbanisasi DKI Jakarta akan tetap tinggi, Diperkirakan angka urbanisasi Jakarta akan meningkat hingga 90% pada tahun 2035 yaitu hingga 76 juta Jiwa.

Pertumbuhan penduduk dipengaruhi oleh kelahiran, kematian, dan migrasi. Pada tahun 2016 jumlah penduduk Provinsi DKI Jakarta mencapai 10.277.628 jiwa. Struktur penduduk DKI Jakarta didominasi oleh penduduk usia produktif yaitu (15-64 tahun) dengan jumlah 7.324.391 jiwa atau sebesar 71,27 persen dari total penduduk, penduduk yang belum produktif (0-14 tahun) sebanyak 2.553.915 jiwa atau 24,85 persen, dan penduduk yang tidak produktif lagi atau melewati masa pension sebanyak 399.302 atau 3,89 persen.



*Gambar 1.1.a. penyebaran penduduk di Provinsi DKI Jakarta
(Sumber :Badan Pusat Statistik Provinsi DKI Jakarta..2018)*

Dampak kepadatan penduduk akibat urabanisasi di Jakarta menimbulkan permasalahan seperti, masalah lingkungan, masalah sosial dan masalah ekonomi. Dari dampak permasalahan diatas mengakibatkan tingkat kenyamanan kota menurun apabila tidak ada tata kelola dengan baik, Permasalahan lingkungan yang timbul akibat laju urbanisasi di Jakarta adalah polusi udara yang berbahaya bagi kesehatan karena semakin banyaknya kendaraan pribadi yang memadati jalan-jalan di Jakarta, selain itu dampak lingkungan yang timbul adalah penumpukan sampah yang semakin tidak terkendali akibat meningkatnya daya konsumtif masyarakat di perkotaan.

Permasalahan sosial yang timbul di Jakarta akibat urbanisasi pada pertumbuhan penduduk yang melonjak. membuat kota Jakarta tidak bisa menampung masyarakat yang terus berdatangan setiap tahunnya, Maka untuk mengimbangi hal tersebut dibutuhkan tempat tinggal yang layak dan dekat dengan tempat kerja, sebagai penopang mobilitas perpindahan.

Menurut Direktur Jendral Penyediaan Perumahan Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Syarif Burhanudin Mengatakan "Tingginya tingkat urbanisasi masyarakat ke wilayah perkotaan khususnya DKI Jakarta mendorong adanya peningkatan kebutuhan rumah bagi masyarakat. Untuk itu, diperlukan upaya penyediaan rumah yang layak huni sehingga perumahan bisa ikut menggerakkan kota-kota di Indonesia khususnya DKI Jakarta menjadi kota yang nyaman dan memiliki fungsi berkelanjutan bagi peningkatan kualitas hidup masyarakat."

Di Jakarta keterbatasan lahan memaksa pengembangan hunian vertikal seperti misalnya apartemen menjadi pilihan tempat tinggal di perkotaan, Direktur Eksekutif *Indonesia Propert Watch* IPW, Ali Traghad mengatakan bahwa apartemen akan menjadi model hunian yang lazim 10 tahun mendatang untuk kota-kota besar di Indonesia. Menurut ketua Real Estate Indonesia (REI) Jakarta, Amran Nukman *Backlog* perumahan di Jakarta masih sangat tinggi yaitu sekitar 300 ribu unit.

Melihat perkembangan kota Jakarta yang akan menjadi sibuk dengan perekonomiannya, masyarakat membutuhkan sebuah hunian praktis dan dekat dengan moda transportasi utama agar dapat ke tempat kerja dengan cepat. Di Jakarta sendiri sudah mengembangkan kawasan berorientasi transit, dimana angkutan umum massal menjadi moda transportasi utama. Contohnya pengembangan kawasan TOD dengan di terapkanya TOD ini diharapkan jumlah kendaraan mulai berkurang dan produktivitas manusia dalam menjalani aktivitasnya lebih besar.

Dalam Peraturan Menteri ATR BPN No16 Tahun 2017 Pedoman Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit, menyebutkan pengembangan Kawasan TOD (*Transit Oriented Developmenet*) terbagi menjadi beberapa area antara lain, area publik, area komersial, dan area perumahan. Perumahan

yang dikembangkan adalah hunian berimbang sebagai upaya mewujudkan keberagaman sosial dan ekonomi kawasan). Kawasan TOD juga memusatkan berbagai bentuk kegiatan di dekat stasiun transit seperti kantor, pusat hiburan, penyediaan jasa dan lain-lain, dimana dengan membuat apartemen pada kawasan TOD diharapkan dapat memudahkan mobilitas masyarakat dalam mencapai tempat kerja tanpa macet hal tersebut bisa membuat ekonomi lebih baik karena waktu untuk berpergian dengan angkutan massal lebih cepat, biaya transportasi lebih murah, jarak dengan tempat kerja semakin dekat, membiasakan manusia untuk lebih sehat yaitu dengan berjalan kaki ketika berpergian karena jarak yang tidak terlalu jauh.

Menurut *Head of Marketing Development* Rumah123.com Raetedy Refanatha, Jakarta selatan masih menjadi favorit pengembangan untuk hunian baru, karena kawasan Jakarta selatan memiliki akses yang cukup strategis, fasilitas umum yang lengkap, banyaknya perusahaan multinasional di kawasan TB Simatupang, Kawasan Blok M, kawasan kuningin dan dekat dengan kawasan CBD sudirman, dimana bisa ditempuh dengan kendaraan pribadi maupun angkutan umum massal baik menuju pusat Kota Jakarta dan juga menuju luar kota dengan menggunakan akses jalan tol, Menurut perda DKI Nomor 1 Tahun 2014 dalam penataan ruang di kecamatan cilandak di tetapkan untuk pembangunan perumahan vertikal berupa rumah susun yang di lengkapi prasarana yang terintegrasi dengan angkutan umum massal.



Gambar 1.1.b. Peta Zonasi Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan
(Sumber :Peraturan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta. 2020)

Menurut dinas TRDTR Cilandak di tetapkan oleh pemerintah DKI Jakarta sebagai lahan yang di peruntukan sebagai bangunan perumahan vertikal berupa rumah susun dimana Cilandak di lalui jalur angkutan umum massa MRT Jakarta yaitu stasiun Cipete Raya yang terletak di cipete selatan.

- f. terwujudnya pembangunan rumah susun umum dilengkapi prasarana yang terintegrasi dengan angkutan umum massal; dan

Gambar 1.1.c. Penetapan wilayah Kec Cilandak untuk pembangunan Hunian Vertikal.

(Sumber :Peraturan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta. 2020)

Pebangunan hunian vertikal dianggap sebagai solusi keterbatasan lahan yang tersedia di kota-kota besar. Alasan hunian vertikal menjadi jawaban atas kebutuhan di masa depan disebabkan oleh:

1. Gaya hidup dan produktifitas

Apartemen menjadi trend dan gaya hidup bagi kaum muda karena pada usia aktivitas mereka sangat dinamis mengutamakan kecepatan, karena apartemen tidak membutuhkan banyak keterlibatan pemilik untuk merawatnya sehingga tidak terlalu banyak waktu untuk merawat dan membersihkan hunian.

2. Hunian Efisien

Lokasi apartemen yang dekat dengan pusat kegiatan, bisnis, komersial, pendidikan, kesehatan dan perkantoran akan membuat kemampuan mobilitas menjadi efisien.

Dengan demikian pembangunan di Kawasan berorientasi *transit* sesuai dengan peraturan pemerintah dimana di butuhkan pengembangan perumahan berimbang agar saling menopang ekonomi dan sebagai solusi untuk mengatasi permasalahan di perkotaan dengan kendala lahan untuk perumahan semakin sedikit maka rumah bertingkat atau apartemen menjadi solusi perumahan di perkotaan . menurut Gubernur Jakarta Anies Baswedan, jakarta akan menjadi kota urban modern yang moda transportasinya menggandalkan transportasi

umum, karena di Jakarta sudah mengembangkan Kawasan Berkonsep TOD dimana moda transportasi umum seperti MRT menjadi pusat kawasan TOD.

1.4 Rumusan Masalah

Dari penjabaran diatas Rumusan Permasalahan yang ada adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana merancang Apartemen *Middle Up* di kawasan berorientasi Transit Cipete Raya dengan fungsi yang dapat memenuhi kebutuhan penghuni.
2. Tatanan dan bentuk bangunan Apartemen *Middle Up* seperti apa di kawasan berorientasi Transit Cipete Raya yang dapat terus berkembang sesuai kebutuhan perkotaan .

1.5 Maksud dan Tujuan Perancangan

Adapun Maksud dan Tujuan Perancangan ini adalah:

1. Merancang Apartemen *Middle Up* di kawasan berorientasi Transit Cipete Raya sebagai hunian di tengah kota.
2. Merancang Apartemen *Middle Up* di kawasan berorientasi Transit Cipete Raya yang dekat dengan Stasiun MRT.

1.6 Metode Perancangan

1.6.1 Klasifikasi Data :

1. Data Primer
 - Data dari observasi dengan pihak terkait.
 - Data hasil survey dan dokumentasi foto.
2. Data Sekunder
 - Berupa data angka statistik penduduk dan data luas wilayah.
 - Data literatur, buku, artikel, jurnal dan tulisan-tulisan yang terkait.
 - Data fisik lokasi dan site meliputi letak geografis, peta wilayah, batas wilayah.

1.6.2 Metode Pengumpulan Data:

1. Studi Literatur : Studi Literatur yang dilakukan adalah mengkaji data sekunder yaitu Apartemen Studi Literatur diambil dari internet, buku, artikel, jurnal dan tulisan-tulisan yang terkait.

2. Survei Lapangan : dilakukan dengan cara pengamatan langsung atau observasi di lapangan mengenai kondisi fisik dan site yang dijadikan sebagai dasar perancangan.

1.7 Lingkup dan Batasan Perancangan

Yang menjadi lingkup dan batasan perancangan dalam bangunan ini adalah sebagai berikut:

1. Perancangan yang dilakukan adalah perancangan yang akan dikaitkan dengan teori arsitektur untuk mendapatkan sintesis desain awal dan transformasi desain dengan tetap mempertahankan dasar permasalahan.
2. Perancangan yang dilakukan adalah bangunan yang menjadi ruang kegiatan dan aktifitas pengguna Apartemen di kawasan berorientasi Transit (TOD) Cipete Selatan.

1.8 Sistematika Laporan.

Bab I Tahap Pendauluan

Terdiri atas latar belakang kasus proyek berupa faktor-faktor yang mempengaruhi perlunya Apartemen di Jakarta maksud dan tujuan, perumusan masalah, pendekatan perancangan, serta lingkup dan batasan.

Bab II Diskripsi Proyek

Berisikan tinjauan umum maupun tinjauan khusus tentang proyek yang akan dilaksanakan seperti beberapa teori yang dapat membantu dalam proses perencanaan atau perancangan, posisi site, kondisinya, potensi yang ada, ketentuan dan peraturan yang ada, studi banding proyek yang sejenis.

Bab III Studi Kasus atau Kajian Perancangan.

Berisikan tentang teoritis serta kajian tentang tema dan pengertiannya, dan penerapan tema kedalam kasus proyek yang akan direncanakan.

Bab IV Analisis

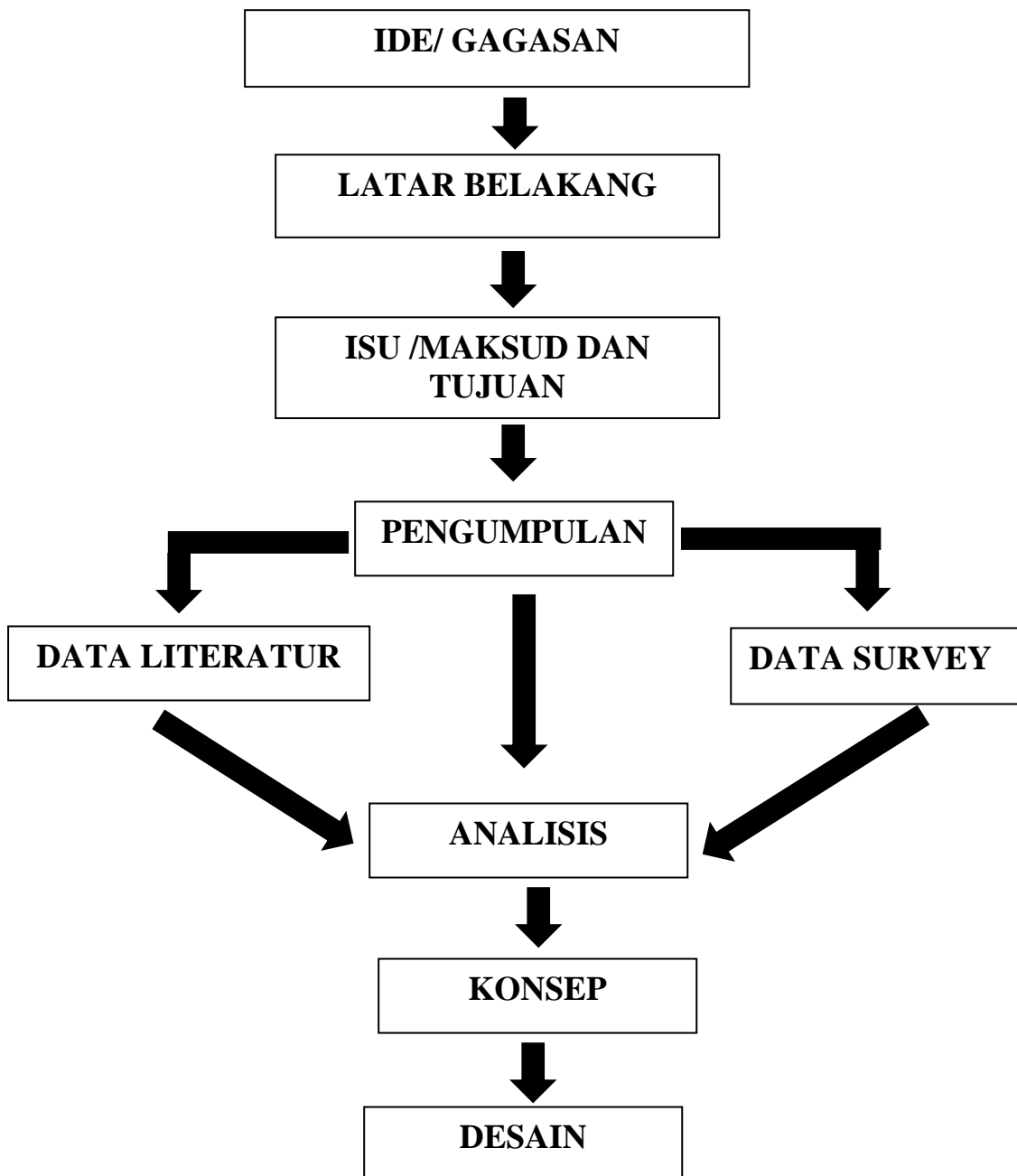
Berisikan tinjauan analisis tentang pengguna, aktifitas, kebutuhan dan standar ruang, program ruang dan organisasi ruang yang ada, dan analisis keadaan lingkungan tentang lokasi, kondisi tanah, potensi lahan sebagai kasus proyek, kontrol fisik, sirkulasi dan pencapaian, orientasi dan pemandangan.

Bab V Konsep Perancangan

Berisikan tentang konsep dasar dan konsep lanjutan tentang tapak, konsep bangunan yang direncanakan, sebagai keluaran untuk menuju keberhasilan perancangan nantinya.

1.9 Kerangka Berfikir

Dalam proses perancangan diperlukan kerangka alur pikir sebagai dasar pemikiran, Berikut ini adalah diagram kerangka Berpikir.



*Diagram 1.1.a. Kerangka berfikir
(Sumber : Dokumen pribadi 2020)*