

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Pengertian Judul

“APARTEMEN URBAN DENGAN SEGMENT UNTUK PEKERJA DAN KARYAWAN ”

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 Urban

Kawasan perkotaan (urban) adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.

Kawasan perkotaan yang besar dengan jumlah penduduk diatas satu juta orang dan berdekatan dengan kota satelit disebut sebagai metropolitan.

(Sumber: www.wikipedia.com)

Pengertian Segmen

Segmen adalah subkumpulan data Analytics. Misalnya, dari seluruh kumpulan pengguna, salah satu segmen mungkin adalah pengguna dari negara atau kota tertentu. Segmen lainnya mungkin adalah pengguna yang membeli lini produk tertentu atau yang mengunjungi bagian tertentu situs Anda.

(Sumber:

<https://support.google.com/analytics/answer/3123951?hl=id#zippy=%2Cdalam-artikel-ini>)

Pengertian Pekerja dan Karyawan:

Karyawan adalah orang yang bekerja di suatu perusahaan atau lembaga dan di gaji dengan uang. Atau karyawan dapat diartikan juga sebagai orang yang bertugas sebagai pekerja pada suatu perusahaan atau lembaga untuk melakukan operasional tempat kerjanya dengan balas jasa berupa uang.

(Sumber : <https://majoo.id/solusi/detail/karyawan-adalah>)

1.2. 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 lainnya 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 penyebaran penduduk di Provinsi DKI Jakarta (*Sumber: Badan Pusat Statistik Provinsi DKI Jakarta.2018*)

Dampak kepadatan penduduk akibat urbanisasi 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. Permasalah 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 Kementerian 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 Tranghad 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.

Pembangunan 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.

1.3. Rumusan Masalah

Dari penjabaran diatas Rumusan Permasalahan yang ada adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana merancang Apartemen Middle Up dengan segmen untuk pekerja dan karyawan di Kebon Kacang Jakarta Pusat dengan fungsi yang dapat memenuhi kebutuhan penghuni.
2. Tatanan dan bentuk bangunan Apartemen Middle Up seperti apa di Kebon Kacang Jakarta Pusat yang dapat terus berkembang sesuai kebutuhan perkotaan.

1.4. Maksud dan Tujuan

Adapun Maksud dan Tujuan perancangan ini adalah:

1. Merancang Apartemen Middle Up di Kacang Jakarta Pusat sebagai hunian di tengah kota.

1.5. Metode Perancangan

1.5.1 Klasifikasi Data:

1. Data Primer
 - Data dari obsevasi 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 Lingkup dan Batasan Perancangan

1. Perancangan yang dilakukan adalah perancangan yang akan dikaitkan dengan terori arsitektur untuk mendapatkan sintesis desain awal dan transformasi desain

dengan tetap mempertahankan dasar permasalahan.

1.7 Sistematika Penulisan

Pembahasan dibagi menjadi beberapa bab yang saling berkaitan. Pembagian bab-bab tersebut adalah sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

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 : LANDASAN TEORI

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 BANDING

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

BAB IV : ANALISIS

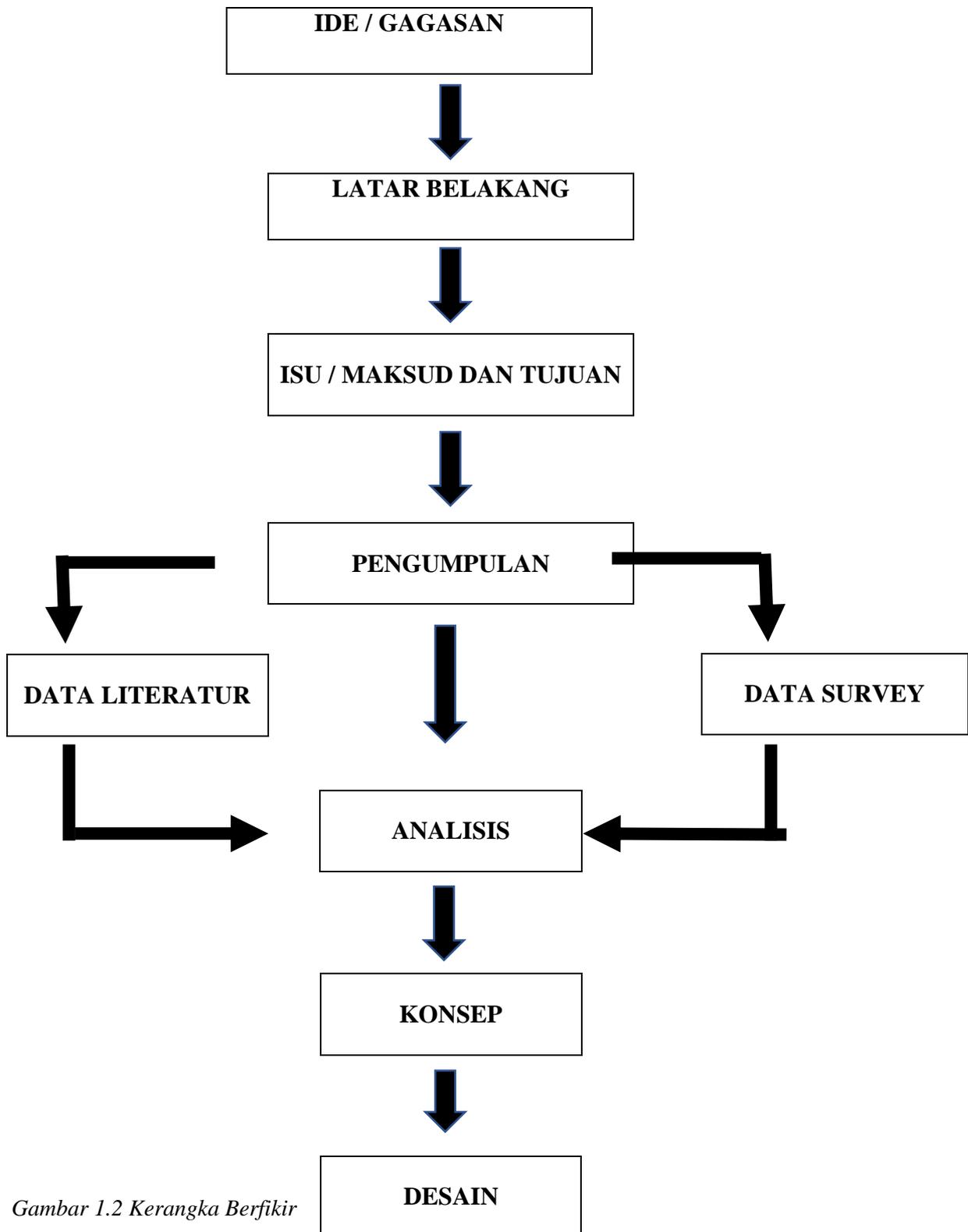
Berisikan tinjauan analisis tentang pengguna, aktifitas, kebutuhan dan standar ruang, program ruang dan organisasi ruang yang ada, dan analisis keadaan lingkungan tentang lokasi, kondisi tanah, potensi lahan sebagai kasus proyek, kontrol fisik, sirkulasi dan pencapaian, orientasi dan pemandangan.

BAB V : KONSEP PERANCANGAN

Berisi tentang konsep-konsep yang siap diaplikasikan ke dalam desain, seperti konsep bentuk bangunan, tatanan lansekap, yang keseluruhannya merupakan hasil analisis dari bab-bab sebelumnya

1.8 Kerangka Berfikir

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



Gambar 1.2 Kerangka Berfikir