

# APARTEMEN DI JAKARTA SELATAN

Oleh : Risqoh Warisman D Makkelo, Sukawi, M.sahid Indraswara

Kota Jakarta merupakan Ibu Kota Indonesia yang memiliki perkembangan dan kemajuan yang sangat pesat diberbagai bidang dan sektor. Kota Jakarta Selatan merupakan bagian dari wilayah Kota Jakarta yang terus berkembang dan semakin maju. Wilayah Jakarta Selatan diperuntukkan sebagai daerah perkantoran, pemerintahan, dan sebagian besar untuk pemukiman dan perdagangan. Sebagian wilayah Jakarta Selatan dilalui oleh Central Business District (CBD) yaitu Setiabudi, Karet Semanggi, dan Senayan, serta merupakan kawasan segitga emas yang memiliki letak strategis dan tempat pertemuan bisnis di Jakarta. Melihat pertumbuhan Kota Jakarta yang begitu cepat dan pesat, yang dikarena oleh banyak faktor seperti pusat perkantoran, perdagangan, pemerintahan, perdagangan, bisnis dan permukiman menyebabkan banyak masyarakat yang cenderung untuk mencari penghasilan di Jakarta. Hal ini lah yang menyebabkan kota Jakarta di penuh oleh pendatang dengan jumlah yang terus meningkat tentunya di setiap tahun yang mengakibatkan pupulasi kota Jakarta semakin ramai.

Melihat hal ini, peluang bisnis untuk hunian vertikal seperti apartemen menjadi suatu yang menjanjikan di Jakarta. Jumlah apartment di Jakarta diperkirakan mendekati 200.000 unit apartment, dimana angka ini masih sangat kecil dibandingkan dengan jumlah penduduk Jakarta yang mendekati angka 25 juta jiwa.

## 1.Latar

## Belakang.

Saat ini, wilayah Jakarta Selatan merupakan kawasan yang menjadi target pembangunan paling utama di DKI Jakarta sebagai tempat untuk bermukim. Hal ini karena didukung oleh lingkungan yang masih asri dan menguntungkan sebagai investasi. Ali Trangganda, Direktur Eksekutif Indonesia Property Watch (IPW), menjelaskan bahwa apartemen akan menjadi property paling tumbuh di kawasan selatan Jakarta karena didorong oleh gaya hidup masyarakat Jakarta dan harga tanah yang semakin mahal sehingga pilihan jatuh ke hunian vertikal. Misalnya saja kawasan T.B. Simatupang dan Kuningan yang merupakan pusat perkantoran dan pemerintahan, tiap tahunnya telah mendirikan beberapa apartemen sebagai hunian efektif di kawasan tersebut. Lalu kawasan Kemang dan Mampang Prapatan sebagai kawasan niaga, juga telah dilirik para investor untuk peluang

bisnis pembangunan apartemen dengan segmentasi untuk kelas menengah hingga kalangan atas. Dari uraian tersebut, selain dibutuhkan pembangunan suatu hunian vertikal yang dapat menjawab masalah permukiman di Jakarta Selatan, juga perlu memenuhi kebutuhan gaya hidup masyarakat jaman sekarang. Oleh karena itu, dibutuhkan hunian apartemen yang sesuai dengan permintaan masyarakat kelas atas, para wisman, dan para pelaku bisnis sehingga diperlukan suatu perencanaan dan perancangan tentang apartemen di wilayah Jakarta Selatan sebagai salah satu hunian efektif sekaligus menjadi peluang bisnis para investor.

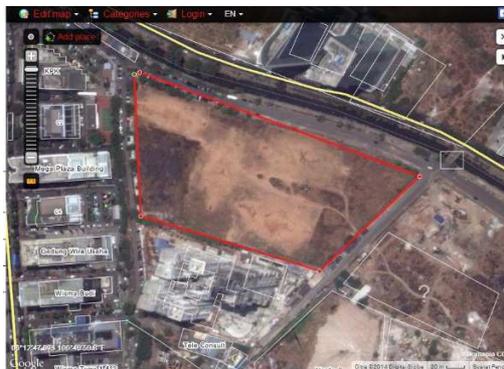
## 2.TINJAUAN PUSTAKA.

Apartemen yang berarti rumah petak atau rumah *flat* memiliki beberapa definisi, sebagai berikut :

1. Menujuk pada hunian vertical (*high-rise*) yang disewakan; perkembangan kemudian, status apartemen di bedakan menjadi apartemen sevice dan apartemen sewa (Uniek Praptingrum, Glosari Arsitektur :10).

2. Apartemen yaitu rumah tinggal yang bukan merupakan rumah gandeng yang direncanakan atau disesuaikan peruntukan penghunian lebih dari satu rumah tangga (flat) atau bangunan atau bagian dari bangunan yang disesuaikan atau direncanakan bagi peruntukan rumah tinggal (*habitation*) manusia termasuk gedung perkumpulan atau pertemuan lingkungan perumahan (Departemen Pekerjaan Umum dan Tenaga Listrik, Direktorat Jenderal Cipta Karya Dan Lembaga Penyelidikan Masalah Bangunan, 1973: 9) .

**3.Lokasi**



Kondisi Tapak.



Foto eksisting : Dokumentasi Pribadi, 2014

**4.Konsep**

‘FROM FOLLOW FUNCTION’

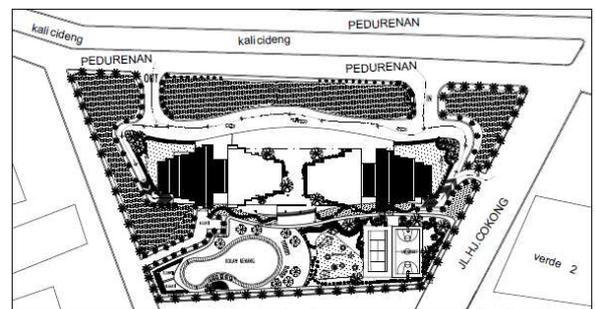
Yang artinya dalam desain apartemen ini bentuk atau fasade mengikuti fungsi bangunana, sehingga bentuk yang terjadi di karenakan fungsi dari ruang ruang yang ada di dalam nya.

**5.BESARAN RUANG**

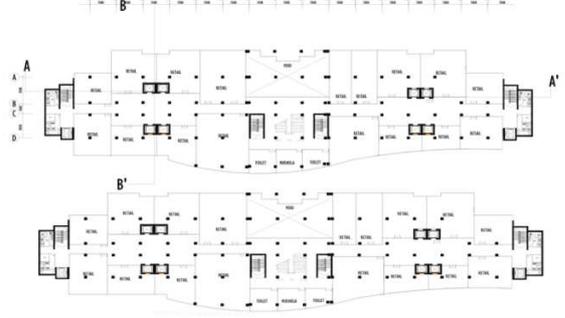
RUANG	LUAS
1BEDROOM	57M <sup>2</sup>
2BEDROOM	104M <sup>2</sup>
3BEDROOM	159M <sup>2</sup>
4BEDROOM	206M <sup>2</sup>
R.PENGELOLA	427,7M <sup>2</sup>
FASILITAS INDOOR	2,795M <sup>2</sup>
FASILITAS OUTDOOR	1,942M <sup>2</sup>
R.SERVIS	702M <sup>2</sup>
PARKIR	10.000M <sup>2</sup>
LUAS TOTAL APARTEMEN (Luas total bangunan tower+Fasilitas Penunjang outdoor+Servis +Parkir)	22.808 + 427,7 + 2.795 + 1.942=42.948 m <sup>2</sup> =4,2 HA
	LUAS LAHAN : 2,7 HA

**6.DESAIN**

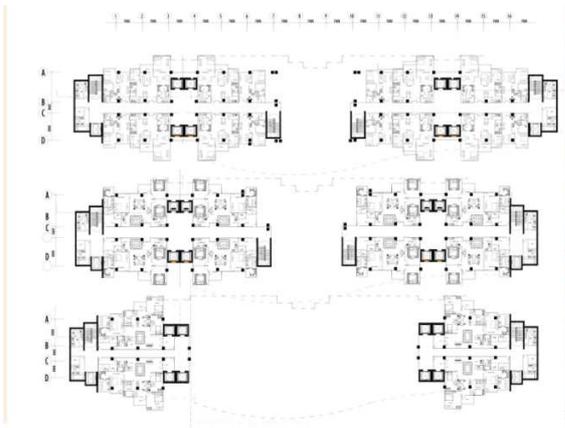
siteplan



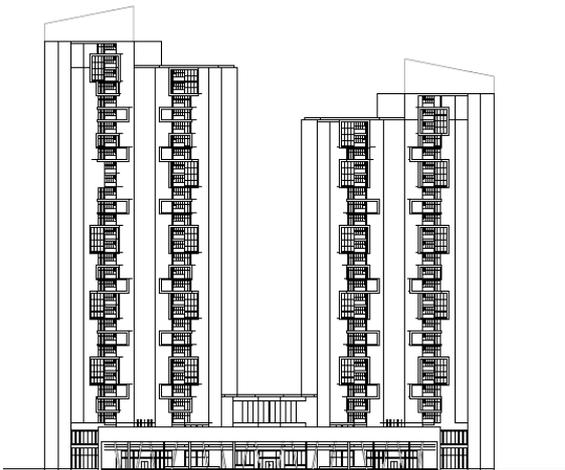
### GROUND FLOOR



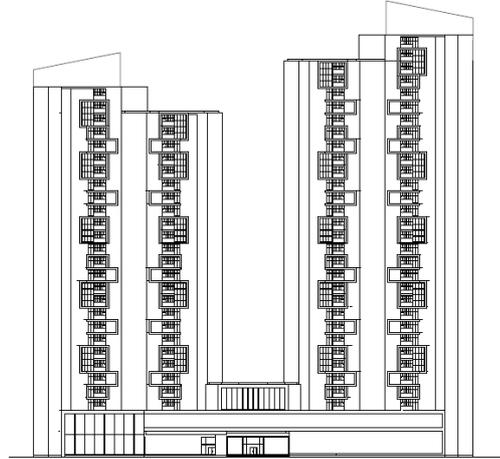
### TYPICAL FLOOR



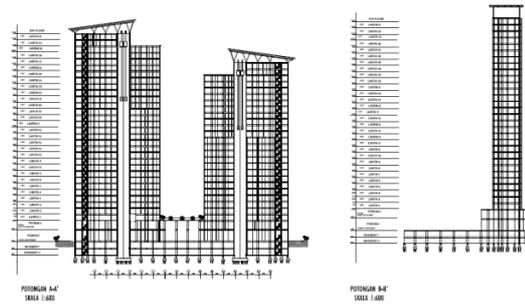
### TAMPAK DEPAN



### TAMPAK BELAKANG



### POTONGAN



### PERSPEKTIV



## SEQUENCE



INTERIOR LOBY



INTERIOR DINING ROOM



INTRIOR BEDROOM



INTERIOR LIVINGROOM



## 7.DAFTAR PUSTAKA

[http://sda.pu.go.id:5333/sites/default/files/Dokumen%20Metadata/02\\_Data%20Umum/Statistik/DU01-Sensus\\_Penduduk\\_DKI\\_Jakarta\\_2010.pdf](http://sda.pu.go.id:5333/sites/default/files/Dokumen%20Metadata/02_Data%20Umum/Statistik/DU01-Sensus_Penduduk_DKI_Jakarta_2010.pdf) (DI AKSES TANGGAL 5 MEI 2014. 21:14)

<http://simreg.bappenas.go.id/Profil/Profil%20Pembangunan%20Provinsi%203100DKI%202013.Pdf> (DI AKSES TANGGAL 5 MEI 2014. 21:20)

<http://arsitekturblog.wordpress.com/2011/12/28/richard-meier-dan-tiga-kunci-penting-dalam-disain-arsitektur/richard-meier-2/>

<http://sigitsetyoutomo.blogspot.com/>

Chiara, De Joseph & Callendar, John Hancock, 1993, Time Saver Standard For Building Types, Mc Graw Hill Inc, New York.

Ching, F.D.K, 1993. **Arsitektur, Bentuk, Ruang dan Susunannya**, Penerbit Erlangga, Jakarta.

Neufert, Ernst. 2002. **Data Arsitek Jilid 1**. Penerbit Erlangga, Jakarta.

Neufert, Ernst. 2002. **Data Arsitek Jilid 2**. Penerbit Erlangga, Jakarta.

Paul, Samuel. 1967. *Apartments: Their Design and Development*, 39-47. Amsterdam

RDTRK PROVINSI DKI JAKARTA

BPS Propinsi DKI Jakarta , **Jakartaselatan Dalam Angka 2008**

BPS Propinsi DKI Jakarta , **Jakartaselatan Dalam Angka 2009**

BPS Propinsi DKI Jakarta , **Jakartaselatan Dalam Angka 2010**

BPS Propinsi DKI Jakarta , **Jakartaselatan Dalam Angka 2011**

BPS Propinsi DKI Jakarta , **Jakartaselatan Dalam Angka 2012**

BPS Propinsi DKI Jakarta , **Jakartaselatan Dalam Angka 2013**

Presiden Republik Indonesia. 1985. *Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun*. Indonesia.

Presiden Republik Indonesia. 1988. *Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun* Indonesia.

