

## KONDOMINIUM DI KOTA BEKASI

Oleh : Adhitya Utama, Agung Dwiyanto, Budi Sudarwanto

Kota Bekasi merupakan salah satu kota pendukung kota Jakarta yang notabennya adalah ibukota negara Indonesia. Bekasi merupakan kota yang pada saat ini sedang mengalami perkembangan secara pesat baik dibidang industri maupun properti. Dengan perannya sebagai kota pendukung ibukota negara, kota Bekasi sebetulnya sudah cukup membantu agar beberapa pelaku bisnis di Jakarta tidak perlu tinggal di Jakarta melainkan cukup tinggal di Bekasi karena berjarak tidak lebih dari 10km jika di akses menggunakan jalan tol. Selain itu, Bekasi juga adalah salah satu pusat industri Indonesia, yang terletak di kawasan industri Cikarang, Kabupaten Bekasi. Disana terletak lebih dari 2000 perusahaan yang siap mendukung kegiatan industri di Indonesia. Jadi, pada dasarnya kota Bekasi adalah salah satu penghubung kegiatan bisnis di Jakarta.

Saat ini mulai banyak permintaan tentang hunian atau tempat tinggal yang dapat memenuhi kebutuhan para penduduk Indonesia agar dapat melancarkan kegiatan bisnis di Jakarta maupun sekitarnya (Jabodetabek). Seiring berjalannya waktu, Peningkatan populasi tidak bersamaan dengan penambahan fasilitas pemukiman. Semakin banyaknya pembangunan perkantoran dan jasa perdagangan menyebabkan semakin sempitnya lahan yang dapat dibangun dan menyebabkan harga tanah di kota Bekasi semakin mahal, terutama di pusat kota Bekasi. Kemudian muncul kebijakan dan pemikiran untuk memanfaatkan lahan yang terbatas semaksimal mungkin, maka pembangunan – pembangunan sekarang ini lebih mengacu pada pembangunan kearah vertikal, seperti kantor sewa, pusat perbelanjaan, pemukiman yang sering disebut dengan kondominium atau rumah susun.

Bekasi sebagai kota pendukung kota Jakarta dan sebagai salah satu kota pusat perindustrian maka perlu melakukan pengembangan yang pesat sehingga bisa menopang pertumbuhan yang sedang berlangsung di Indonesia tanpa harus berada di pusat ibukota yang sudah memiliki harga yang tinggi namun tidak kalah bersaingnya dengan hunian berkelas yang sudah ada saat ini.

**Kata Kunci** : Kondominium, Kota Bekasi, Hunian

### 1. LATAR BELAKANG

Konsultan properti, Jones Lang Lasalle memperkirakan Bekasi dan Depok, dua daerah yang berada di pinggiran Kota Jakarta, akan menjadi wilayah yang seksi untuk pilihan investasi di sektor residensial (perumahan dan kondominium) dalam beberapa tahun mendatang.

Pasalnya, harga tanah di Bekasi dan Depok masih cukup terjangkau, bahkan berpotensi merangkak naik seiring

perkembangan infrastruktur di kawasan tersebut. National Director Head of Strategic Jones Lang Lasalle, Vivin Harsanto mengungkapkan, kondominium mulai menyedasi daerah Bekasi, sementara Depok sudah ramai dengan proyek-proyek pembangunan perumahan. "Kalau harga tanah di daerah Serpong, Cilandak, Cipete, Puri Indah, Pluit, Kelapa Gading dan lainnya sudah cukup tinggi, sehingga pengembang melirik Bekasi dan Depok," kata dia di kantornya, Jakarta,

Kamis (23/1/2014).

Menurut Vivin, kemolekan dua daerah ini sebagai wilayah yang cocok untuk berinvestasi sektor properti kian terangkat seiring dengan kemajuan perkembangan infrastruktur seperti jalan, perguruan tinggi, mal dan sebagainya. Kondisi ini, tambah dia, mendorong harga tanah di Bekasi dan Depok merangkak naik. Peningkatan harga tanah itu, dimulai dari pengembangan yang dilakukan oleh pengembang besar Sumarecon di wilayah Bekasi. Sementara Depok, aktivitas pengembangan infrastruktur terjadi di daerah Margonda. "Harga tanah di Bekasi dan Depok berpotensi naik sekitar 20%-30% tergantung bentuk pengembangannya. Karena harga tanah di Bekasi saat ini untuk pembangunan rumah sekitar Rp 5 juta per meter persegi, sedangkan Depok sekitar Rp 3 juta-Rp 5 juta per meter persegi," terang Vivin. Jika melongok harga tanah di daerah seksi di Jakarta Selatan, seperti Cilandak dan Cipete, harga tanah sudah menembus Rp 10 juta-Rp 15 juta per meter persegi atau mengalami pertumbuhan harga 50%-60% dalam kurun waktu dua tahun. (Fik/Nrm)

## 2. KAJIAN PUSTAKA

Menurut Undang-undang No. 16 Tahun 1985 pasal 7 ayat 3, Apartemen /Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat memiliki dan digunakan secara terpisah, dapat juga disewakan terutama sebagai tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama dan tanah bersama.

*Apartment is a room or group of rooms, designed as a dwelling, usually one*

*of many similar groups in the same building*

Apartemen merupakan ruang atau kumpulan ruang yang didesain sebagai hunian, biasanya satu dari banyak kumpulan yang sama dalam bangunan yang sama. (Cyril M Harris, Dictionary of Architecture and Construction, Mc Graw Hill Book Comp, 1975, hal.20)

## 3. KAJIAN LOKASI



**Gambar 3.1 : Gambar Lokasi Terpilih**

Sumber: Google Earth

### Pemilihan tapak

**LOKASI:** Jl. Raya Kalimalang, Bekasi.

**FASILITAS SEKITAR:** Sekolah, Rumah Sakit, Pusat Perbelanjaan, Ruang Terbuka Hijau, Akses ke Pintu tol, Akses Shuttle Busway ke Jakarta.

**KDB:** 40%

**KLB:** 12

**KETINGGIAN (LANTAI):** 30

**LUASAN:** 7.750 m<sup>2</sup>

## 4. PROGRAM RUANG

Kelompok Ruang	Ruang	Luas (m <sup>2</sup> )
Tipe 1 BR	Foyer	4
	Living Room	9
	Dining Room	4
	Kitchen	7
	Master Bedroom + Master Bathroom	14
	AC Outdoor Unit	1
	Balcony	3
	Jumlah	42
Sirkulasi 20 %	8,4	
<b>Total Luas</b>	<b>50,4 m<sup>2</sup></b>	
<b>Total luas 180 unit Tipe 1 BR</b>	<b>9000 m<sup>2</sup></b>	
Tipe 2 BR	Foyer	5
	Living Room	10
	Dining Room	6
	Kitchen	8
	Master Bedroom + Master Bathroom	20
	Bedroom	12
	Bathroom	4
	Storage	6
	Maid Room	7
	Service area	3
	Drying area	2
	AC outdoor unit	1
	Balcony	4,5
	Jumlah	84
Sirkulasi 20 %	16,7	
<b>Total Luas</b>	<b>100 m<sup>2</sup></b>	
<b>Luas Total 40 Unit tipe 2 BR</b>	<b>4000 m<sup>2</sup></b>	
Ruang Pengelola	Hall	40
	Ruang tunggu	20
	Front office	40
	Ruang Building Manager	13,4
	Ruang sekretaris	6,7
	Ruang Kadiv Non Teknik	9,3
	Ruang Kadiv Teknik	9,3
	Ruang Rapat	37,82
	Ruang Resepsionis	6,5
	Ruang Pemasaran	27
	Ruang Keuangan	18
	Ruang Administrasi	18
	Ruang Teknisi	20
	Ruang Kepala	9,3

	Keamanan	
	Pos Utama	12
	Pos Jaga	9
	Ruang CCTV	48
	Gudang Alat Keamanan	4
	Gudang Alat Teknik	6
	Gudang Arsip	6
	Mushola	6,5
	Tempat wudhu	3,8
	Pantry	5,4
	Gudang	6
	Lavatory	20
	Sirkulasi	16,46
<b>LUAS TOTAL RUANG PENGELOLA</b>		<b>482,42 m<sup>2</sup></b>
Fasilitas Penunjang (Indoor)	<b>Entrance Hall dan Lobby</b>	
	- Hall	40
	- R.tunggu	20
	- Resepsionis	8
	- Lavatory	40
	Sirkulasi	32,4
	<b>FunctionRoom</b>	
	- Ruang Audience	1001
	- Stage	30
	- Backstage	20
	- Sirkulasi	210,16
	<b>Library</b>	
	- Ruang buku	27
	- Ruang baca	36
	- Sirkulasi	44,1
	<b>ATM Center</b>	
	- ATM	12
	- Sirkulasi	3,6
	<b>Money Changer</b>	
	- Counter	10
- R Khasanah	6	
- Sirkulasi	3,2	
<b>Mini Market</b>		
- R. Penjualan	150	
- Gudang	25	
- Kasir	10	
- Sirkulasi	37	
<b>Fitness Center</b>		
- Hall	20	
- R. Latihan	140	
- R. Ganti	16	
- R. Istirahat	18	
- Sirkulasi	58,2	
<b>Massage and Spa</b>		
- R. Sauna	120	
- R. Ganti	12	
- R. Massage	64	
- Sirkulasi	39,2	
<b>Restaurant and Café</b>		

- R Makan	180	
- Kasir	2,5	
- Dapur	18	
- Gudang	6	
- Lavatory	6,4	
- Bar and Cafe	200	
- Healthy Juicy	120	
- Sirkulasi	108	
<b>Klinik dan Apotek</b>		
- R Praktek	18	
- R Tunggu	16	
- R. Daftar	6	
- Apotek	21	
- Lavatory	6,4	
- Sirkulasi	20,22	
<b>Beauty Center</b>		
- Salon	24	
- R Bilas	8	
- R Tunggu	10	
- R Facial	15	
- Kasir	2,5	
- Lavatory	6,4	
- Sirkulasi	13,2	
<b>Laundry an Dry Cleaning</b>		
- R Laundry	280	
- Sirkulasi	84	
<b>Jumlah Fasilitas Indoor</b>	<b>3.671 m<sup>2</sup></b>	
<b>Total luas ruang pengelola</b>	<b>482,42 m<sup>2</sup></b>	
<b>Luas keseluruhan hunian</b>	<b>14000 m<sup>2</sup></b>	
<b>TOTAL</b>	<b>19379,42 m<sup>2</sup></b>	
<b>Sirkulasi Koridor 15%</b>	<b>5906,91</b>	
<b>TOTAL LUAS BANGUNAN TOWER</b>	<b>22.286,31=</b> <b>22.286 m<sup>2</sup></b>	
<b>Swimming Pool + Jacuzzi</b>		
- Kolam dewasa	312,5	
- Kolam anak	40	
- Jacuzzi	16	
- Cabanas	20	
- Ruang Ganti	5,2	
- Ruang Bilas	16	
- Ruang Jemur	89,16	
- Sirkulasi	106,52	
<b>LUAS TOTAL RUANG PENUNJANG Outdoor</b>	<b>615 m<sup>2</sup></b>	
<b>Ruang Servis</b>	<b>Ruang Bongkar Muat Barang</b>	
	Ruang Bongkar Muat	20
	Gudang Barang	10
	Sirkulasi	6
	<b>Perawatan bangunan</b>	
	- R Workshop	50
	- R Cleaning Service	43,2
	- Gudang Alat	16
	- Sirkulasi	23,96
	<b>Service Bangunan</b>	
R.Genset	40	

R.Trafo	18	
R.MDP	30	
R.PABX	24	
R.Chiller	20	
R.Cooling Tower	10	
R.Ground Tank	30	
R.Roof Tank	100	
R.Pompa Air	80	
R.Kontrol	24	
Bak Penampung sampah	48	
Water Treatment	12	
R.Kontrol IPAL	40	
<b>LUAS TOTAL RUANG SERVIS</b>		
<b>750,96 =</b> <b>751 m<sup>2</sup></b>		
<b>Parkir</b>	<b>Parkir Penghuni</b>	
	Parkir mobil	6.804
	Parkir Motor	680
	Sirkulasi	7.478
	<b>Parkir Pengelola</b>	
	Parkir mobil	600
	Parkir motor	80
	Sirkulasi	748
	<b>Parkir Tamu</b>	
	Parkir mobil	2.994
	Parkir motor	113,36
	Sirkulasi	1.496
	R Tunggu Sopir	36
	sirkulasi	7,2
<b>LUAS KELOMPOK AKTIVITAS PARKIR</b>		
<b>18.777 m<sup>2</sup></b>		
<b>LUAS TOTAL KONDOMINIUM</b>		
<b>41.634 m<sup>2</sup></b> <b>4,1 Ha</b>		
<b>(Luas total bangunan tower+Fasilitas Penunjang outdoor+Servis +Parkir)</b>		
<b>42.286 m<sup>2</sup>+ 615 m<sup>2</sup> + 751 m<sup>2</sup></b> <b>18.777 m<sup>2</sup></b>		

## 7. KONSEP

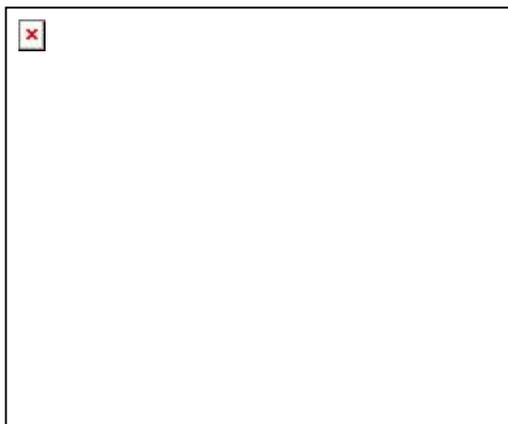
### Arsitektur Modern

Ciri-ciri arsitektur modern (Charles Jenks, *The Language of Postmodern Architecture*: 1974):

a. Menggunakan Struktur Rangka

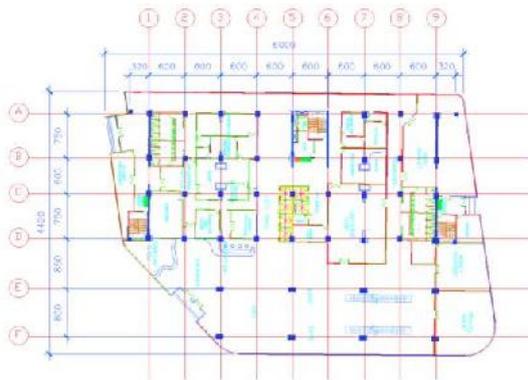
Konstruksi yang ringan dapat tercapai apabila menggunakan struktur rangka, yang menggantungkan struktur dinding pemikul yang masih digunakan sampai akhir abad 18. Penemuan dan pengembangan pembentuk struktur yang ringan, melahirkan bangunan-bangunan yang kemudian dikenal sebagai cikal bakal bangunan arsitektur modern. Bangunan berarsitektur modern dibangun dengan menggunakan besi/ baja dan kaca, yang menghasilkan dimensi yang impresif. Setelah itu menggunakan struktur rangka seperti yang dikenal sekarang, yaitu kombinasi dari kolom, balok dan membentuk grid yang sangat modern terhadap kebutuhan saat ini.

• *Facade*



Permainan *facade* bangunan sebagai meminimalisir masuknya panas matahari pada unit hunian.

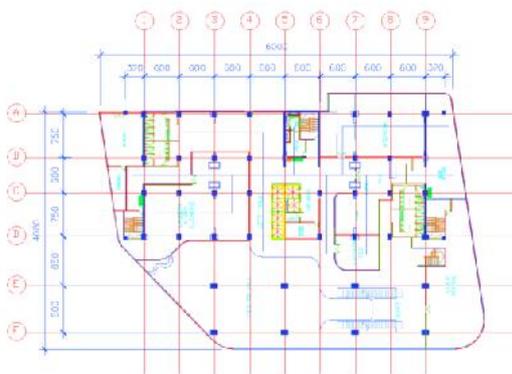
**Denah Ground Floor**



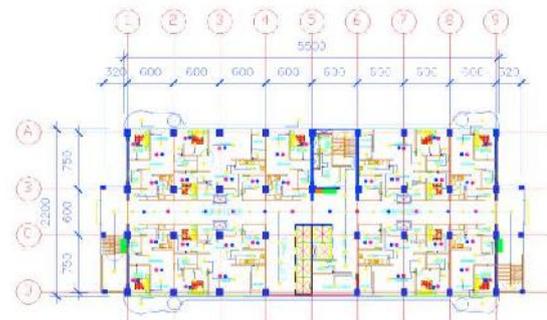
**Denah Tipikal 1 (3-12)**



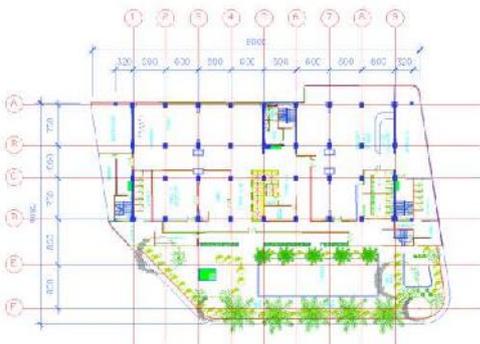
**Denah Podium Lantai 1**



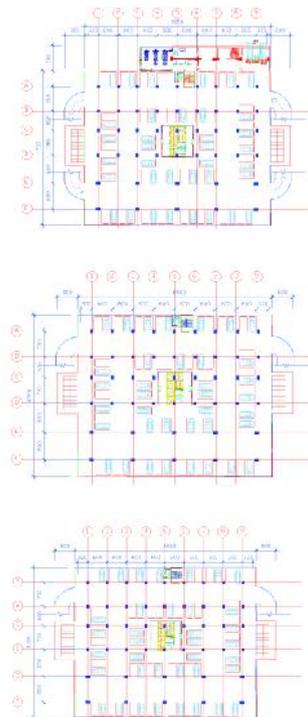
**Denah Tipikal 2 (13-22)**



**Denah Podium Lantai 2**



**Denah basement 1,2,3**







sequences



Interior



## DAFTAR PUSTAKA

- Cyrill M Harris, Dictionary of  
*Architecture and Construction*, Mc  
Graw Hill Book  
Comp, 1975, hal.20.
- De Chiara, Joseph (Ed.). 1984. *Time-  
Saver Standards for Residential  
Development*. New York:  
Mc Graw Hill Book Company
- Dody DA.Armis Dally, Kamus  
*Bahasa Indonesia*, 1992. Hal.15
- Elmaliza. 2010. *Kepemilikan  
Bersama Terhadap Tanah  
Pertapakan Atas  
Bangunan Rumah Susun Yang  
Dikuasai Dengan Sistem Strata Title*,  
Tesis, Fakultas Hukum Universitas  
Sumatera Utara, Medan.
- Marlina, Endy, *Panduan Perancangan  
Bangunan Komersial*, Andi,  
Yogyakarta, 2008.
- Bekasi Dalam Angka 2012  
Badan Pusat Statistik Kota Bekasi  
Peraturan Menteri Pekerjaan Umum  
No.05/PRT/M/2007 Tentang Pedoman  
Teknis Pembangunan Rumah Susun  
Sederhana Bertingkat Tinggi  
RKPD Jawa Barat dan Bekasi 2012  
RTRW RDTRK pemerintah kota Bekasi  
Surat Keputusan Bersama Menteri Dalam  
Negeri, Menteri Pekerjaan Umum, dan  
Menteri Negara Perumahan Rakyat No.  
739/KPTS/1992 Tentang Pedoman  
Pembangunan Perumahan dan  
Permukiman Dengan Lingkungan Hunian  
yang Berimbang
- <http://www.google.co.id>  
<http://maps.google.co.id>  
<http://properti.kompas.com>  
<http://dewey.petra.ac.id/>  
<http://www.Bekasikota.go.id/>  
<http://www.regionalinvestmen.bkpm.co.id>  
<http://www.tempo.co>  
<http://vespaungu.wordpress.com>  
<http://www.jarringnews.com>  
<http://mantanburuh.wordpress.com>  
<http://strategimanajemen.net>  
<http://www.jobloker.com>  
<http://indonesiacompanynews.wordpress.com>

