

# BAB 1 PENDAHULUAN

## 1.1.LATAR BELAKANG

Indonesia saat ini telah mengalami kemajuan pertumbuhan perekonomian yang sangat pesat terutama pada kota-kota besar yang merupakan pusat kegiatan ekonomi. Demikian halnya dengan Kota Jakarta yang merupakan ibukota dan pusat dari segala aktifitas, baik itu sebagai pusat pemerintahan, pusat perekonomian, pusat pendidikan dan juga olahraga. Dikarenakan hal-hal tersebut Kota Jakarta menjadi tempat persaingan yang ketat dengan banyaknya jenis masyarakat yang tinggal.

Di tengah-tengah kehidupan persaingan yang ketat, keterbatasan lahan menjadi halangan untuk memberikan konsep hunian yang ideal, nyaman, dan sesuai dengan gaya hidup masyarakat menengah keatas Kota Jakarta dan expatriate Tiongkok yang mengharuskan tinggal di Jakarta selama bertahun-tahun. Jumlah Tenaga Kerja Asing (TKA) di Indonesia pada 2020 mencapai 98.902 orang. Dari data tersebut TKA asal Tiongkok menduduki peringkat pertama, yaitu 35.781 orang. atau setara 36,17%. Disusul kemudian dengan Jepang 12.823 orang, Korea Selatan 9.097, India 7.356 orang, Malaysia 4.816 orang, Philipina 4.536 orang, Amerika Serikat 2.596 orang, Australia 2.540 orang, Inggris 2.176 orang, Singapura 1.994 orang dan, 15.187 dari negara lainnya. (CNBC Indonesia).



Diagram 1 Data Perkembangan Tenaga Kerja Asing Tiongkok di Indonesia dari 2016-2020

Sumber : Analisis Pribadi berdasarkan berita CNBC tiap tahun sejak 2016

Maka dari itu Pemilihan lokasi dilakukan di Glodok, Jakarta Barat yang juga merupakan Chinatown di Jakarta. Jakarta Barat juga merupakan daerah sentra bisnis selanjutnya setelah Jakarta Selatan. Dahulu Jakarta Barat dipersiapkan atau direncanakan hanya untuk pusat permukiman di Jakarta, tetapi seiring dengan berjalannya waktu dan penggantian kepemimpinan, Jakarta Barat dipersiapkan untuk menjadi sentra bisnis yang berikutnya di

daerah Jakarta. Daerah Jakarta Barat sangatlah strategis, dengan didukung 2 fasilitas utama, yaitu fasilitas Bandara Internasional Soekarno-hatta dan fasilitas terminal antar provinsi yaitu Terminal Bis Kalideres.

Kondominium yang dikenal dalam sistem hukum Italia berasal dari Bahasa latin untuk kata *con* yang berarti bersama, dan *dominium* yang berarti kepemilikan (Hutagalung,2009), menjadi solusi menarik untuk permasalahan kondisi terbatasnya jumlah lahan. Penghuni kondominium memiliki unitnya sendiri sehingga bisa bebas melakukan apapun dan perubahan-perubahan terhadap unit yang dimilikinya, sehingga diharapkan hunian yang modern ini dapat memudahkan segala aktifitas pemakainya.

Adapun bangunan kondominium ini diharapkan mampu menunjang dan memenuhi sebagian besar kebutuhan penghuni juga berada dekat dengan fasilitas penunjang yang berada disekitar. Dengan keberadaan fasilitas ini bisa memudahkan bagi para penghuni untuk memenuhi kebutuhannya dengan mudah dan cepat.

Sedangkan lokasi yang strategis merupakan tuntutan utama bagi pengguna, mereka menginginkan sesuatu yang istimewa dari sekedar tempat tinggal. Sebuah hunian yang modern dan memudahkan segala aktifitas pemakainya, pandangan view yang baik dan suasana lingkungan yang alami merupakan salah satu hal yang utama yang diharapkan ada di bangunan kondominium eksklusif ini.

Citra dan style dari bangunan Kompleks Kondominium Eksklusif ini akan menggunakan pendekatan dari Arsitektur Tionghoa Masa Kini yang memiliki karakteristik filosofi konfusianisme dengan konsep kontemporer yang selalu mengikuti jaman. Saat ini, Arsitektur Tionghoa perlu didasarkan pada arsitektur tradisional dan kombinasi dari arsitektur barat untuk menutupi kelemahan konstruksi pada Arsitektur Tiongkok. Mereka harus membuat konsep tradisional Tionghoa dimodernisasi dan menjadikan konsep barat Tionghoa, yang dapat diturunkan dari filosofi arsitektur baru. (Guo Qian, 2015)

Oleh karena itu, pendekatan yang sustainable juga ditekankan untuk membuka situasi baru yang menyadarkan bahwa budaya arsitektur Tionghoa dan budaya arsitektur dunia bisa menjadi sebuah perpaduan tanpa melupakan nilai historisnya. Maka dari itu pengembangan dan proses desain menjadi tidak terhambat oleh visual eksterior dan nilai filosofis tetap dapat dipertahankan sehingga sesuai dengan karakteristik bangunan Kompleks Kondominium Eksklusif yaitu highrise building.

Untuk tingkat keamanan dalam hunian merupakan hal yang utama dan terjamin sehingga dapat memberikan kenyamanan bagi para penghuni yang berada dalam bangunan maupun disekitar bangunan. Dalam hal perawatan bangunan penghuni tidak perlu memikirkannya karena akan dilakukan oleh pengelola.

Pengadaan rumah tinggal dalam bentuk vertikal diharapkan mempunyai tingkat keamanan yang tinggi dan memberikan kenyamanan bagi para penghuni, menjadi pilihan utama untuk masyarakat pebisnis pada saat ini, pada saat mendatang menjadi penting dan merupakan keharusan untuk menciptakan kondisi Kota Jakarta sebagai kota metropolitan yang penuh dengan dinamika permasalahan kota menuju kota dunia yang nyaman dan sejahtera.

Oleh karena itu dengan adanya apartemen modern yang berkelas kondominium dengan sarana-prasarana yang serba ada diharapkan dapat memenuhi kebutuhan dan keinginan kehidupan praktis masyarakat kelas atas dan pekerja asing. Kondominium ini juga diharapkan dapat menarik investor dalam berinvestasi baik dari local maupun mancanegara.

## 1.2.PERNYATAAN MASALAH

Setelah penjelasan dari latar belakang tentang pembangunan dan perkembangan bangunan apartemen di Jakarta, didapatkan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana menjadikan kompleks kondominium eksklusif ini sebagai solusi dari terbatasnya kondisi lahan untuk hunian masyarakat kelas atas yang nyaman dan aman?
2. Bagaimana penataan tata ruang yang sesuai dengan kaidah-kaidah Arsitektur Tionghoa Tradisional yang dimodernkan agar sesuai dengan tema lokasi sekitar tapak yaitu Pecinan Jakarta dan sasaran pengguna (diutamakan ekspatriat Tiongkok)?
3. Bagaimana mewujudkan fisik desain yang dinamis dengan memadukan bentuk, struktur, utilitas, elektrikal mekanikal, yang kuat dan efisien juga sesuai dengan 6 strategi perancangan *green building*?

## 1.3.TUJUAN

Diharapkan dengan tercapai dan terpecahnya permasalahan, maka dapat mencapai tujuan dari penulisan LTP ini yaitu :

1. Dapat memenuhi kebutuhan hunian mewah untuk masyarakat kelas atas dan ekspatriat di tengah kondisi keterbatasan lahan.
2. Merancang Kompleks Kondominium Eksklusif yang hemat dan efisien dalam penggunaan energi juga tidak merusak ekosistem lingkungan sekitar.
3. Memberikan daya tarik pada kawasan Pecinan Jakarta yang masih terkesan kumuh dan padat

## 1.4.MANFAAT

- a. Manfaat praktis
  - Bagi pemerintah dan aparat terkait

- i. Kompleks Kondominium Eksklusif ini akan menjadi hunian vertical masa kini untuk masyarakat kelas atas dan pekerja asing (expatriate) yang mengusung modern lifestyle sebagai pemaksimalan kondisi lahan yang terbatas.
  - ii. Menjadi daya tarik dan icon bagi kawasan Pecinan Jakarta.
  - iii. Menyediakan lahan investasi baik bagi pebisnis atau masyarakat
- Bagi masyarakat
    - i. Memenuhi kebutuhan masyarakat kelas atas dan ekspatriat untuk hunian yang mewah dan nyaman juga serba ada
    - ii. Menyediakan fasilitas hunian yang nyaman, aman, juga yang memiliki berbagai macam pilihan kebutuhan, aktivitas, dan keamanan yang memadai, sehingga mengurangi resiko terkena kemacetan Jakarta.
  - Manfaat Akademik
 

Untuk memperkaya pengetahuan dan pengembangan bidang ilmu Arsitektur khususnya dalam Perancangan Kondominium.

### 1.5. ORISINALITAS

Berikut merupakan proyek sejenis milik penulis lain dengan topik Kompleks Kondominium sebagai perbandingan keaslian Kompleks Kondominium Eksklusif di Jakarta :

*Table 1 Orisinalitas Karya Tulis  
Sumber : Analisis Pribadi*

No	Judul Proyek	Topik / pendekatan yang diangkat	Nama Penulis
1	A Marina and Condominium Complex for South Padre	Construction and Maintenance for Marines Building	Richard King
2	Condominium boom and social housing revitalization	Social construction of a particular urban lifestyle	Ute Lehrer, Roger Keil, & Stefan Kipfer
3	Kompleks Kondominium Eksklusif di Jakarta	Modern Chinese Architecture	Aurelia Adistya Muljono

### 1.6. SISTEMATIKA PEMBAHASAN

Sistematika Pembahasan terbagi di dalam 6 bab yaitu :

a. Bab 1 Pendahuluan

Berisikan Latar Belakang, Tujuan, dan Manfaat yang menjadi dasar perencanaan pembangunan Kompleks Kondominium Eksklusif di Jakarta ini.

b. Bab 2 Gambaran Umum

Berisi tentang fungsi bangunan sebagai wadah keseluruhan kebutuhan sehari-hari untuk para penghuni, kelebihan dan fasilitas dalam bangunan, kondisi lokasi tapak, sekitar tapak, peraturan peraturan tapak, kondisi lingkungan fisik, dan non fisik.

c. Bab 3 Studi Ruang

Berisi tentang pemrograman ruang mengenai kebutuhan ruang dan luasan, perhitungan besaran bangunan, luas tapak, persyaratan ruang, psikologi ruang, safety, security, dan fasilitas penunjang lain untuk penghuni.

d. Bab 4 Isu dan Permasalahan

Berisi masalah masalah desain yang diangkat dari analisis pemrograman yang tidak setara dengan gambaran umum, sehingga terjadilah masalah desain. Masalah desain terdapat pada tapak, pengguna, dan ruang yang diselesaikan dengan bangunan.

e. Bab 5 Kajian Teori

Berisi teori teori yang membantu menyelesaikan masalah desain. Terdapat beberapa teori yang diangkat dari buku dan jurnal

f. Bab 6 Landasan Perancangan

Pendekatan desain dilakukan dengan 4 cara yaitu gaya hidup, psikologis, improvisasi bentuk arsitektur tionghoa masa kini dan penerapan 6 strategi arsitektur bioklimatik.

