

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Pengadaan Proyek

Daerah Khusus Ibukota Jakarta merupakan ibukota dari negara Indonesia yang sekaligus menjadi pusat pemerintahan, perekonomian, dan pusat budaya dari Republik Indonesia. Hal tersebut membuat Kota Jakarta menjadi sasaran bagi masyarakat daerah yang ingin mencari pekerjaan yang kemudian berdampak langsung pada peningkatan jumlah penduduk dari DKI Jakarta. Menurut data dari Bappeda DKI Jakarta jumlah penduduk DKI Jakarta saat ini mencapai angka 10.075.300 jiwa pada tahun 2014. Pertumbuhan jumlah penduduk yang pesat ini memiliki dampak langsung terhadap gaya hidup dari masyarakat DKI Jakarta atau masyarakat kota pada umumnya.

Saat ini masyarakat kota selain dituntut untuk mampu bersaing dengan sesamanya, masyarakat kota di era modern atau era informasi juga dituntut untuk meningkatkan kualitas hidupnya. Menurut Badan Perpustakaan dan Arsip DKI Jakarta, salah satu dari ciri-ciri gaya hidup masyarakat kota yaitu kehidupan yang individualisme dan cenderung konsumtif. Masyarakat yang cenderung konsumtif ini membuat tingkat konsumsi masyarakat DKI Jakarta akan kebutuhan makanan jadi di restoran, pakaian, pulsa telepon genggam (sistem informasi), rekreasi atau hiburan, akomodasi, transportasi, dan perawatan kecantikan menempati 7 (tujuh) dari 9 (sembilan) indeks konsumsi komoditi teratas di DKI Jakarta di triwulan kedua tahun 2016.

Tabel 1.1 Indeks Konsumsi Komoditi

Kelompok Barang dan Jasa	Triwulan I - 2016	Triwulan II - 2016
A. Indeks Makanan	123,10	139,19
1. Bahan makanan	127,25	155,18
2. Makanan jadi di restoran /rumah makan	118,95	123,21

B. Indeks Non Makanan	93,29	105,12
3. Pakaian	90,20	121,40
4. Komunikasi (Pembelian pulsa HP)	115,05	122,63
5. Pendidikan	100,80	116,79
6. Rekreasi/hiburan	72,15	81,22
7. Akomodasi (Hotel/Penginapan)	66,72	76,55
8. Transportasi	119,80	121,15
9. Perawatan Kesehatan dan Kecantikan	88,32	96,08
Indeks Konsumsi Total	99,92	112,69

Sumber : Badan Pusat Statistik DKI Jakarta (BPS DKI Jakarta)

Selain gaya hidup konsumtif, masyarakat kota khususnya DKI Jakarta juga cenderung individualis atau gaya hidup yang mementingkan diri sendiri. Masyarakat yang individualis ini cenderung tidak mementingkan hidup sosialnya dengan masyarakat lainnya. Komunikasi antar sesamanya hanya dibangun ketika hanya kebutuhan tertentu seperti kebutuhan bisnis atau kepentingan tertentu saja. Tidak hanya gaya hidup masyarakat saja yang berubah kearah individualisme, fasilitas sosial atau ruang untuk bersosialisasi seperti taman kota, ruang publik, dan lain sebagainya juga tidak disiapkan oleh Pemerintah Provinsi maupun Pemerintah Kota Jakarta. Padahal, sesungguhnya fasilitas tersebut merupakan pemicu dari adanya sosialisasi antar warga. Kedua hal tersebut kemudian membuat tingkat kepedulian masyarakat akan sekitar sangatlah kecil.

Tak hanya itu, rupanya gaya hidup individualisme dari masyarakat kota juga sangat terpengaruh dari faktor ekonomi dari seseorang. Masyarakat kota berlomba-lomba untuk mendapatkan pekerjaan yang layak dengan penghasilan tinggi yang secara tidak langsung menumbuhkan tingkat perekonomian dari DKI Jakarta. Oleh karena itu, perekonomian DKI Jakarta menjadi motor dari pertumbuhan ekonomi nasional. Hal tersebut dapat terlihat dari data Badan Pusat Statistik mengenai pertumbuhan ekonomi DKI Jakarta yang tumbuh sebesar 5,62%

pada triwulan I tahun 2016 jika dibandingkan pada triwulan I pada tahun 2015. Peluang DKI Jakarta untuk meningkatkan pertumbuhannya juga terbuka sangat terbuka lebar. Hal ini dapat dilihat dari terus meningkatnya jumlah Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) di DKI Jakarta khususnya Jakarta Pusat.

Tabel 1.2 Jumlah SIUP yang diberikan menurut Golongan Usaha di Jakarta Pusat

Golongan Usaha	Tahun				
	2009	2010	2011	2012	2013
Usaha Besar	1.175	1.429	698	798	736
Usaha Sedang	1.687	2.233	3.281	3.075	3.054
Usaha Kecil	2.455	2.756	3.723	3.246	3.555

Sumber: Jakarta Dalam Angka 2016

Data dari Badan Pusat Statistik DKI Jakarta membuktikan bahwa setiap tahunnya banyak sekali usaha-usaha baru dari berbagai sektor dan golongan yang berinvestasi di DKI Jakarta khususnya Jakarta Pusat. Dampak positif yang paling terasa adalah banyaknya pegawai baru yang akan diterima di tempat usaha tersebut pada akhirnya mengurangi jumlah pengangguran di Indonesia khususnya DKI Jakarta. Selain usaha-usaha baru yang terus bertumbuh, ternyata kesepakatan Indonesia akan ASEAN Economy Community (AEC) atau Masyarakat Ekonomi ASEAN (MEA) juga berdampak pada investor-investor asing dari negara-negara ASEAN atau luar ASEAN untuk menanamkan modalnya di Indonesia khususnya DKI Jakarta. Menurut Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan dari Kementerian Keuangan dampak positif dari MEA yang paling terlihat adalah pangsa pasar yang meningkat signifikan dari 250 juta jiwa masyarakat Indonesia menjadi 625 juta masyarakat ASEAN. Selain itu, biaya ekspor impor juga menjadi lebih murah yang lebih memudahkan pengusaha-pengusaha untuk melebarkan sayapnya ke ranah internasional.

Menurut Analyst Vibiz Research Center, dampak dari MEA juga akan sangat berpengaruh pada investasi properti. Hal ini dapat dilihat dari

akan banyaknya masyarakat asing yang akan masuk ke Indonesia untuk bekerja yang pada akhirnya membutuhkan tempat untuk tinggal baik yang berbasis sewa atau beli. Properti dari sektor apartemen, hotel, *guest house*, dan resor akan banyak peminatnya baik untuk kebutuhan tempat tinggal atau kebutuhan kunjungan kerja dari berbagai daerah atau negara. Selain itu, properti dari sektor gedung kantor sewa, ruko, gudang, dan lainnya juga akan sangat meningkat permintaannya. Permintaan akan properti ini juga diimbangi dengan data dari Badan Pusat Statistik DKI Jakarta mengenai jumlah Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di DKI Jakarta. Menurut data dari Badan Pusat Statistik DKI Jakarta IMB yang dikeluarkan mencapai 13.195 bangunan dari berbagai jenis bangunan baik dari tipologi residensial, komersial, atau bangunan lainnya.

Tabel 1.3 Jumlah IMB Provinsi DKI Jakarta

Year	CBP	Building (Unit)	Floor Space (M²)
2000	9 019	9 759	2 976 730
2001	11 344	17 695	4 610 610
2002	15 663	20 425	6 351 223
2003	19 473	22 329	8 412 665
2004	21 654	24 561	10 315 865
2005	14 033	19 691	7 189 214
2006	17 306	21 462	9 257 115
2007	10 152	14 244	4 772 995
2008	13 698	10 362	5 764 471
2009	12 975	12 888	8 862 491
2010	15 413	-	10 296 017
2011	14 566	11 344	10 266 057
2012	15 562	11 447	5 246 912
2013	14 969	13 195	5 365 782

Sumber: Badan Pusat Statistik DKI Jakarta (BPS DKI Jakarta)

Menimbang dari kebutuhan-kebutuhan masyarakat kota khususnya DKI Jakarta dan juga kebutuhan akan perekonomian dalam menghadapi Masyarakat Ekonomi ASEAN (MEA), maka sudah selayaknya disediakan sebuah wadah yang mampu menunjang seluruh kebutuhan-kebutuhan tersebut demi menyambut masa depan yang lebih baik. Wadah tersebut harus mampu berhubungan dan saling terintegrasi antar fungsi bangunan yang kompak dalam memenuhi kebutuhan masyarakat Indonesia khususnya DKI Jakarta. Hal ini juga kemudian akan berdampak besar pada perekonomian Indonesia akibat banyaknya investor yang masuk ke Indonesia yang akan mengurangi jumlah pengangguran, mengurangi angka kemiskinan, dan pada akhirnya akan mengurangi masalah-masalah sosial.

1.2 Latar Belakang Permasalahan

Sudah menjadi hal yang lazim bilamana daerah ibu kota Indonesia atau DKI Jakarta menjadi pusat perekonomian Indonesia saat ini. Hal tersebut ternyata memicu berbagai dampak kurang baik bagi masyarakatnya maupun bagi lingkungan. Pertama-tama jika ditinjau dari gaya hidup masyarakat yang tinggal di kawasan DKI Jakarta, masyarakat pada umumnya memiliki gaya hidup yang tidak seimbang, hal ini dikarenakan mobilitas masyarakat Jakarta yang cukup tinggi. Pola hidup masyarakat DKI Jakarta pada umumnya diawali di pagi hari yaitu berangkat bekerja ke kantor dan baru kembali pulang pada malam hari hingga dini hari akibat kemacetan yang tidak dapat dihindarkan pada area-area jalan di Jakarta.

Menurut data survei The American Institutes of Stress, dikatakan bahwa 80% dari pekerja di Indonesia terutama di Jakarta merasakan stress akibat tuntutan kesibukannya sehari-hari. Kurangnya sarana-sarana rekreasi, sarana olahraga hingga ruang terbuka hijau di DKI Jakarta juga memperkuat terjadinya ketidak seimbangan gaya hidup masyarakatnya. Masyarakat secara tidak langsung memiliki pola hidup seperti robot, yaitu bekerja , pulang kerja dan bahkan melakukan refreshing pada ruangan

yang tertutup dan secara tidak langsung memberikan dampak buruk pada kesehatan masyarakat. Selain itu, jika ditinjau dari sisi lingkungan, DKI Jakarta saat ini juga dapat dikatakan berada pada kondisi yang kurang baik. Pertumbuhan ekonomi yang pesat kemudian secara tidak langsung memberikan dampak pembangunan yang juga cukup pesat di daerah DKI Jakarta, hal ini kemudian berimbas pada dampak penurunan muka tanah. Berdasarkan studi yang dilakukan oleh PT Suconfindo dan Agensi City Mining, menemukan bahwa bangunan dengan ketinggian 30-40 meter di DKI Jakarta mampu menyebabkan penurunan muka tanah mencapai 71 cm dalam 20 tahun atau sebesar 3,55 cm pertahunnya³. Hal ini kemudian menjadi suatu permasalahan yang patut disorot dan sangat dipertimbangkan.

Tak hanya penurunan muka tanah saja, dampak lingkungan lain yang juga disebabkan oleh pembangunan besar-besaran tanpa memperhatikan dampak lingkungan di Jakarta juga menyebabkan eksploitasi air tanah. Menurut data survey, peningkatan penggunaan air tanah di Jakarta dilakukan secara besar-besaran, yaitu mencapai 7.2 milliar m³ pada tahun 2013 dan kemudian meningkat yaitu mencapai 8.8 milliar m³ pada tahun 2014. Jika hal ini terus menerus dibiarkan maka akan berdampak buruk bagi kawasan DKI Jakarta sendiri.

1.3 Rumusan Masalah

Bagaimana wujud rancangan *Mixed Use Building* di Jakarta Selatan yang mempertimbangkan keseimbangan antara manusia, alam, dan teknologi dengan menghadirkan kemabali biodiversitas, konservasi air, dan konservasi serta efisiensi energi dengan pendekatan konservasi biodiversitas dan *green architecture*?

1.4 Tujuan dan Sasaran

1.4.1 Tujuan

Tujuan dari dilakukannya penulisan dan perancangan mengenai Landasan Konseptual Perencanaan dan Perancangan *Mixed Use Building*

ini adalah untuk memenuhi persyaratan yudisium.

1.4.2 Sasaran

Sasaran yang hendak dicapai adalah :

- Memunculkan kembali keanekaragaman hayati yang pernah ada pada tapak dengan memunculkan habitatnya kembali serta memberi fasilitas pangan secara alami sehingga terwujud keseimbangan antara manusia, alam, dan teknologi.
- Rancangan *Mixed Use Building* (Pusat Perbelanjaan, Kantor Sewa, Hotel, dan Apartemen) yang terintegrasi langsung dengan ruang luar, sehingga pelaku yang terdapat di dalam ruang mampu merasakan interaksi dengan makhluk hidup lain yang ada di luar ruang.
- Rancangan taman kota sebagai orientasi dari bangunan serta sebagai wadah untuk mewujudkan biodiversitas pada rancangan *Mixed Use Building* ini.

1.5 Lingkup Pembahasan

Lingkup pembahasan yang terdapat dalam *Mixed Use Building* di Jakarta meliputi studi mengenai keaneka ragaman hayati meliputi habitat, makanan, gaya hidup, dan hubungannya dengan makhluk hidup lain, tata ruang dalam, tata ruang dalam, sirkulasi dalam bangunan, koneksi antar fungsi, dan suprasegmen arsitektural meliputi bentuk, karakteristik material, tekstur, warna, skala, dan proporsi yang pada akhirnya mampu memberikan keseimbangan antara manusia, alam, teknologi, dan gaya hidup.

1.6 Metode Studi

1.6.1 Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang akan digunakan sebagai landasan pada perancangan *Mixed Use Building* yaitu:

- Pengumpulan data dari instansi terkait

Pengambilan data dari instansi baik instansi pemerintahan maupun lembaga non-pemerintahan berupa data dalam angka yang terkait dengan penyusunan *Mixed Use Building* di Jakarta

- **Studi Literatur**

Melakukan studi dan penerapan terhadap teori-teori yang terdapat pada media cetak berupa buku, jurnal, dan artikel yang terkait dengan penyusunan *Mixed Use Building* di Jakarta.

1.6.2 Metode Analisis

Metode analisis yang akan dilakukan yaitu :

- **Mengidentifikasi permasalahan**

Mempelajari lebih dalam permasalahan yang sedang marak terjadi terkait bangunan dan keaneka ragaman hayati di Jakarta

- **Mencari penyelesaian terkait permasalahan yang akan diangkat**

Permasalahan yang telah diperoleh kemudian dicari jalan keluar atau solusinya. Dari berbagai solusi yang didapatkan kemudian diseleksi hingga terdapat beberapa solusi arsitektural yang kemudian akan diterjemahkan ke dalam desain.

- **Menghubungkan permasalahan, solusi, dan teori terkait biodiversitas kan menjadi acuan sebagai penyelesaian masalah yang sekaligus sebagai landasan dalam memperkuat ide desain.**

1.6.3 Metode Penarikan Kesimpulan

Pada tahap ini penarikan kesimpulan dilakukan dengan menggabungkan solusi-solusi menjadi konsep desain arsitektural yang kemudian akan diterapkan pada desain dari perancangan bangunan.

1.7 Sistematika Penulisan

BAB I. PENDAHULUAN

Berisi tentang latar belakang pemilihan dan permasalahan proyek, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, lingkup pembahasan, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II. TINJAUAN MIXED USE BUILDING

Berisi tentang tinjauan seputar *Mixed Use Building* berupa definisi, karakteristik, fungsi, klasifikasi, dan standar-standar yang terkait dengan *Mixed Use Building*.

BAB III. TINJAUAN KAWASAN

Berisi tentang penjelasan mengenai tinjauan umum mengenai *Mixed Use Building* di Jakarta, data-data terkait batasan wilayah, kebijakan otoritas setempat mengenai peraturan-peraturan mengenai bangunan, dan kondisi tapak terkait potensi dan kelemahan tapak.

BAB IV. TINJAUAN TEORI

Berisi kajian teori tentang biodiversitas yang terkait dengan keanekaragaman hayati, habitat makhluk hidup, dan pangan makhluk hidup, serta standarisasi bangunan hijau dari *greenship* yang dikeluarkan oleh *Green Building Council Indonesia* (GBCI).

BAB V. DESKRIPSI PROYEK

Berisi mengenai orientasi proyek secara khusus, tujuan dan sasaran dari proyek studi.

BAB VI. ANALISIS PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Berisi mengenai berbagai analisis yang berkaitan dengan proyek. Analisis tersebut antara lain analisis pelaku di dalam tapak, analisis ruang untuk mendapatkan besaran ruang dan dimensi ruang, dan analisis tapak yang digunakan.

BAB VII. KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Berisi mengenai dasar perancangan yang digunakan untuk merencanakan bangunan serta aturan-aturan dari konsep yang dipilih.

1.8 Keaslian Penulisan

Beberapa penulisan sejenis yang telah dilakukan dan membahas topik *mixed use building*, antara lain:

- Judul : Cinema and Film Library di Yogyakarta
Jenis laporan : Skripsi
Penulis : Victor Janis Thimoty Leiwakabessy
Instansi : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
Tahun : 2013
Isi : Fungsi dari *mixed use building* yang dirancang adalah bioskop dan perpustakaan yang bertujuan untuk menggabungkan fungsi rekreatif dan edukatif pada sebuah bangunan. Konsep yang diangkat pada perancangan ini adalah konsep “homey” dengan didasari oleh gagasan desain arsitektur kontemporer.
- Judul : Apartemen dan Kantor Sewa di Kabupaten Sleman
Jenis laporan : Skripsi
Penulis : Tommy Yanuar
Instansi : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
Tahun : 2014
Isi : Fungsi dari *mixed use building* yang dirancang adalah apartemen dan kantor sewa yang berlokasi di Kabupaten Sleman. Konsep yang diangkat pada perancangan ini adalah konsep arsitektur hijau (*Green Architecture*) dengan mengikuti prinsip-prinsip aklimatisasi ruang (penghawaan dan pencahayaan alami), menyediakan RTH dan resapan air, menggunakan material yang aman bagi lingkungan dan penggunaan bangunan, dan manajemen limbah.
- Judul : Hotel dan Pusat Pelatihan Olahraga di Yogyakarta
Jenis laporan : Skripsi
Penulis : Danny Antara Febrianto Ridawan
Instansi : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
Tahun : 2016

Isi : Fungsi dari *mixed use building* yang dirancang adalah hotel dan pusat pelatihan olahraga. Konsep yang diangkat pada bangunan ini adalah pendekatan *sustainable architecture* dengan harapan dapat memecahkan masalah yang sering melanda bangunan milik pemerintahan terutama dalam masalah perawatan dan ketahanan material.

