BAB I
PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Pengadaan Proyek

Kehadiran pasar modal di Indonesia ditandai dengan banyaknya investor yang mulai menanamkan sahamnya dalam industri real estate and properti. Bisnis real estate dan properti baik residensial maupun komersial menunjukkan perkembangan yang cukup pesat di Indonesia. Semakin pesatnya perkembangan sektor properti ini diikuti dengan semakin tingginya permintaan akan kebutuhan papan, sehingga membuat emiten-emiten properti membutuhkan dana dari sumber eksternal. Dana dari sumber eksternal dapat diperoleh melalui pasar modal (Husnan, 2003). Banyak masyarakat yang menginvestasikan modalnya di industri properti dikarenakan harga tanah yang cenderung naik tiap tahunnya. Penyebabnya adalah *"supply"* tanah bersifat tetap sedangkan *"demand"* akan selalu besar seiring pertambahan penduduk.. Indonesia memiliki populasi yang besar (kira-kira 250 juta orang pada tahun 2015) yang memiliki pertumbuhan ekonomi yang sangat cepat, direfleksikan oleh segmen kelas menengah Indonesia yang berkembang cepat. Tiap tahun beberapa juta orang Indonesia ditambahkan dalam segmen ini. Terlebih lagi, negara ini memiliki populasi yang muda dengan sekitar 50% penduduk berumur di bawah 30 tahun, mengimplikasikan bahwa banyak orang Indonesia yang diprediksi akan membeli properti pertama mereka dalam jangka waktu dekat dan menengah. www.indonesia-investments.com

Kebutuhan properti seperti apartemen atau perumahan,bangunan komersial dan pusat komunitas muncul akibat adanya kebutuhan untuk menjalankan aktivitas sehari-hari, sehingga melindungi tubuh dari keadaan iklim dan cuaca di sekitarnya. Namun, sekarang ini properti tidak hanya dipandang sebagai kebutuhan dasar manusia saja selain kebutuhan akan pangan dan sandang. Tetapi juga sebagai identitas diri/sosial dan trend mode (estetis). Perkembangan jaman ikut pula mempengaruhi perkembangan properti dari waktu ke waktu. Setiap waktu, gaya, bentuk, corak dan nuansanya tidak pernah berhenti. Peminat properti juga tidak hanya dari golongan remaja tetapi juga

golongan dewasa baik pria maupun wanita. Mengingat adanya perubahan *lifestyle* atau gaya hidup pada masyarakat menjadi lebih modern dan konsumtif sehingga membutuhkan desain properti dan desain produk interior yang siap pakai dan lebih praktis. Jakarta Design Center adalah sebuah wadah untuk menampung karya-karya arsitektur. tempat kerjasama diantara konsumen, produsen dan para profesional bidang arsitektur disamping itu juga dapat meningkatkan kualitas produk dalam negeri. JDC sudah berdiri sejak 16 Maret 1990 ini adalah untuk menjawab ketiadaan pusat bisnis yang bergerak dalam sektor interior dan arsitektur di Indonesia yang terpadu dan standar Internasional. Berikut ini adalah pengertian yang dimaksud dengan "*Design Center":*

a. Design

1. *Design* (n=kata benda) merupakan kosakata dalam bahasa *Inggris* yang artinya desain/rancang/pola/penemuan.
2. *"Make a design of* (v=kata kerja) *; plan out in a systematic graphic or product form"* yaitu membuat desain, merancang dalam bentuk grafis/produk yang sistematis.

b. Center

1. *Center* atau *Centre* merupakan kosakata dalam bahasa *Inggris* yang artinya pusat/terkonsentrasi/fokus.
2. *"A building dedicated to a particular activity"* yaitu bangunan yang didedikasikan untuk kegiatan tertentu.
3. *"A place where some particular activity is concentrated"* yaitu tempat dimana beberapa aktifitas tertentu terkonsentrasi.

Arti Keseluruhan dari "*Design Center"* adalah tempat ataupun gedung sebagai pusat pelayanan desain yang mencakup dari segala sesuatu yang berhubungan dengan desain terutama pada bidang arsitektur. Fasilitas pada "*Design Center"* terdapat penawaran retail-ratail yang dikombinasikan dengan paket layanan yang terdiri dari Office lounge area, Pusat informasi dan

konsultasi desain, Exhibition area , Bussines center, Function room, Food court area, dan Furniture showroom. Penyatuan berbagai komponen menjadi suatu komunitas desain juga menjadi penting karena menurut Hermawan Kartajaya (2010, p.276) konsumen sudah tidak mempercayai marketer, konsumen lebih mempercayai rekomendasi dari suatu komunitas yang mahir/kompeten di bidangnya. Kota-kota di Indonesia seperti Jakarta memiliki "*Design Center"* yang memiliki koleksi yang cukup lengkap dan juga berskala besar, di Yogyakarta terdapat beberapa retail-retail yang memiliki fungsi sejenis akan tetapi memiliki skala yang lebih kecil di banding *Jakarta Design Center*. Jadi pasar untuk kalangan ini sangat potensial dikembangkan hingga 10-20 tahun ke depan khususnya di kota-kota besar.

Yogyakarta Memiliki pontensi yang sangat baik pada industri properti dan *"real estate"* hal ini seperti diungkapakan Ketua DPD REI DIY Nur Andi Wijayanto mengungkapkan optimistis bahawa bisnis properti bisa tumbuh 11% hingga 14%. Menurut dia, berbagai faktor memengaruhi pulihnya sektor properti tahun depan adalah sebagai berikut:

1. Kebijakan relaksasi kredit properti melalui loan to value (LTV) yang berlaku efektif Juli 2015 akan sangat terasa pada kuartal pertama 2016. Loan to value adalah untuk Kredit atau Pembiayaan Properti dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor.

2. Kedua kredit properti tumbuh 15 persen lebih tinggi dibanding tahun ini. Termasuk kredit konstruksi, real estate, dan kredit pemilikan rumah atau apartemen (KPR/A) yang tumbuh menjadi Rp 76 triliun,
3. Tumbuhnya pasar perumahan segmen menengah bawah untuk kisaran harga di bawah Rp 600 juta. Pertumbuhan diperkirakan sebesar 8 persen hingga 110 persen.
4. Rendahnya tingkat inflasi dan suku bunga (BI Rate) yang diperkirakan bakal melandai menjadi 5,75 persen.

Bertumbuhnya bisnis properti di Yogyakarta dapat berpengruh kepada permintaan konsumen dari segala hal mulai dari furniture, konsultasi desain dan juga sumber informasi bebagai hal tentang Properti di Yogyakarta.

Permasalahan yang timbul adalah belum adanya pusat pelayanan desain, ada pun juga tidak lengkap letaknya tempatnya pun berjahuan, padahal permintaan akan bertambah dan akan terus bertambah. Perencanaan "*Design Center"* di Yogyakarta menjadi solusi atas permasalahan diatas.

1.2. Latar Belakang Permasalahan

Kebutuhan akan properti ini didasari berbagai alasan. Alasan pertama adalah kebutuhan akan hunian/tempat tinggal yang terus meningkat. Kebutuhan properti juga sebagai kebutuhan primer yang wajib di penuhi. Alasan yang kedua adalah properti dilihat sebagai salah satu alat investasi yang paling aman. Di Indonesia, masyarakat lebih percaya pada aset properti daripada aset keuangan, seperti saham, obligasi, dan reksadana karena nilainya yang selalu meningkat dan mengandung unsur resiko yang lebih kecil daripada alat investasi yang lain. Tumbuhnya industri properti akan menyebabkan Permintaan akan furniture yang berkualitas dan juga pusat pelayanan desain pun akan meningkat.

Pertumbuhan properti yang terus berkembang di Kota Yogyakarta mendorong tumbuhnya berbagai aktifitas pembangunan yang memanfaatkan sawah dan lahan-lahan kosong lainnya menjadi kawasan perdagangan dan kawasan fungsional lainya telah mengurangi akses masyarakat dalam mendapatkan fungsi ruang hijau. Lahan-lahan yang terbangun dengan fungsi komersial dan jasa yang semakin tinggi tanpa menghadirkan ruang-ruang publik yang berfungsi sosial bagi masyarakat kota untuk bersosialisasi khususnya berekreasi. Fenomena ini merupakan dampak dari kurangnya kepekaan pengelola dalam melakukan proses pengadaan dan penyelenggaraan ruang publik di perkotaan, baik dari aspek desain ataupun pengelolaannya. (Dovey, 2005: Whyte, 1980). Kurangnya ruang hijau yang disedikan pemerintah bagi masyarakat dan juga pembangunan properti yang terus berlanjut dan akan terus berjalan ini membuat pemerintah perlu merumuskan kebijakan dan program peraturan menteri pekerjaan umum nomor: 06/PRT/M/2007. Sebagai dokumen pengendali pembangunan dalam penyelenggaraan penataan bangunan dan lingkungan untuk suatu lingkungan/kawasan tertentu supaya memenuhi kriteria perencanaan tata

bangunan dan lingkungan yang berkelanjutan, pemenuhan persyaratan tata bangunan dan lingkungan, peningkatan kualitas hidup masyarakat melalui perbaikan kualitas lingkungan dan ruang publik.

Melihat isu tersebut maka sebuah rancangan "*Design Center"* dikembangkan untuk memudahkan masyarakat dalam mencari sebuah kebutuhan yang berhubungan dengan desain terutama dalam bidang properti, selain dapat menangani kebutuhan properti, rancangan desain yang ramah lingkungan merupakan salah satu solusi yang baik untuk mengatasi berbagai masalah lingkungan yang ada akibat dari maraknya pembangunan di Yogyakarta tanpa memikirkan dampak dari pembangunan tanpa memikirkan kesehatan fisik lingkungan sekitar. Pendekatan perancangan menggunakan pendekatan "*Bioclimatic Architecture"* untuk memahami kebutuhan mendasar manusia dari aspek fisik dan psikis, dan juga mencoba memahami lingkungan sekitar *site*. Pada konsep rancangan bentuk, tampilan bangunan, tatanan ruang, pola massa, pola sirkulasi, serta suasana ruang yang mengikuti aturan/kaidah pendekatan "*Bioclimatic Architecture"*. Pada akhirnya diharapkan masyarakat dapat memenuhi kebutuhannya dalam bidang properti dengan mudah. Pendekatan "*Bioclimatic Architecture"* bertujuan untuk bagi para pengguna gedung dapat merasakan manfaatnya bagi kesehatan dari diterapkannya bangunan yang *bioclimatic* dapat disebut juga desain bangunan yang ramah lingkungan. Desain yang ergonomis dan ramah lingkungan juga akan memberikan kontribusi pada kualitas hidup yang lebih menyeluruh dan lebih baik.

1.3. Rumusan Permasalahan

Bagaimana landasan konsepsual rancangan bangunan "Yogyakarta *Design Center*" yang responsive terhadap lingkungan sekitar bangunan melalui pengolahan tata massa, tata ruang, dan tata rupa dengan menggunakan pendekatan *"Bioclimatic Architecture"* ?

1.4. Tujuan dan Sasaran

1.4.1. Tujuan

Terwujudnya rancangan "*Yogyakarta Design Center"* bagi masyarakat dengan berusaha menerapkan isu *"Bioclimatic Architecture"* sehingga terbentuknya rancangan bangunan yang memenuhi standar bangunan *bioclimatic architecture*.

1.4.2. Sasaran

- Terwujudnya isu *"Bioclimatic Architecture"* yang dapat merespon iklim sekitar
- Terwujudnya konsep rancangan pada bentuk, tampilan bangunan, tatanan ruang, pola massa, pola sirkulasi, serta suasana ruang yang mengikuti aturan/kaidah sesuai dengan prinsip *bioclimatic architectur*.

1.5. Lingkup Studi

1.5.1. Materi Studi

Lingkup Spasial

Bagian obyek studi yang menjadi batasan penekanan studi yaitu rancangan tata ruang dalam, dan tata ruang luar .

1.5.2. Pendekatan Studi

Perencanaan dan perancangan "*Yogyakarta Design Center"* ini menggunakan metode pendekatan pada "*bioclimatic architecture"*.

1.6. Metode Studi

1.6.1. Pola Prosedural

Metode yang digunakan untuk menyelesaikan masalah adalah:

1. **Deduktif**

   Untuk mengumpulkan segala teori yang berdasarkan pada teori umum, peraturan standar dan persyaratan yang ada tentang bangunan *"Design Center"*, kemudian dari hasil analisis akan dipadukan secara khusus dengan pendekatan *"bioclimatic architecture"*.

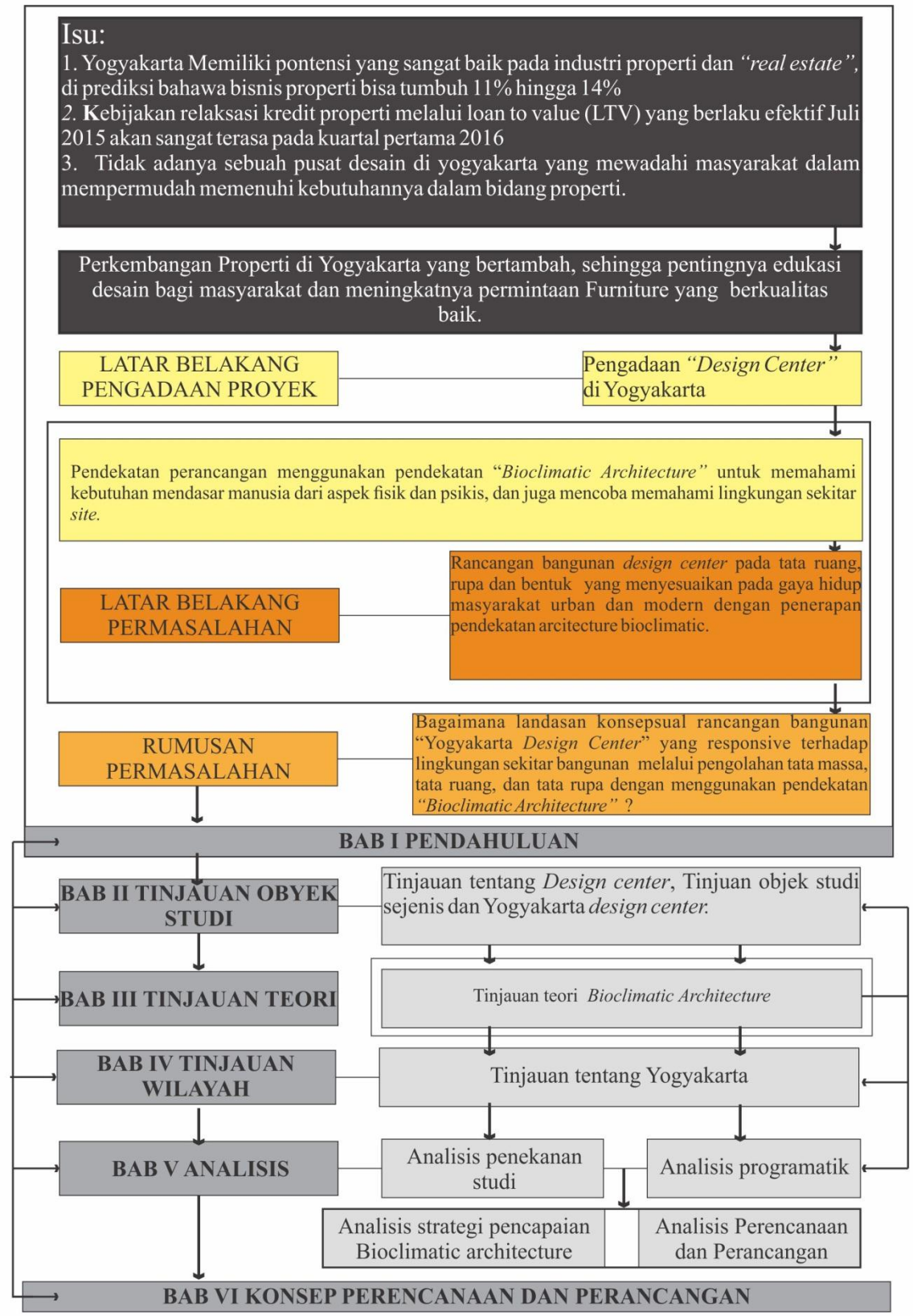
2. **Preseden/Komparatif/*Benchmarking***

   Untuk mencari standar tentang kebutuhan khusus ruang dan bentuk bangunan "*Design Center"*.

3. **Analisis**

   Untuk menganalisis data berdasarkan teori-teori yang ada, guna mendapatkan alternatif-alternatif pemecahan masalah dan solusi desain.

1.6.1. Tata Langkah



KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN YOGYAKARTA DESIGN CENTER

Konsep Programatik

Konsep Penekanan Desain

1.7. Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Berisi latar belakang pengadaan proyek dan latar belakang permasalahan, rumusan permasalahan, tujuan dan sasaran, lingkup studi, metoda pembahasan, bagan kerangka berpikir dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN HAKIKAT OBYEK STUDI

Berisi pembahasan pengertian "*Design Center"*, , tinjauan obyek studi sejenis dan "*Design Center"* yang berkhusus membahas arsitektur.

BAB III TINJAUAN WILAYAH

Bab ini berisi tentang data mengenai kriteria pemilihan lokasi, batas lokasi, kondisi geografis, potensi lingkungan, serta peraturan pada wilayah terkait yang nantinya mempengaruhi bentuk "*Design Center"* yang sesuai di Yogyakarta.

BAB IV TINJAUAN PUSTAKA DAN LANDASAN TEORITIKAL

Bab ini membahas pengertian *bioclimatic architecture*, parameter *bioclimatic architecture*, strategi pencapaian *bioclimatic architecture*, serta tinjauan tata ruang dalam dan tata ruang luar beserta pelengkapnya yang berkaitan dengan *bioclimatic architecture*.

BAB V ANALISIS PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Berisi analisis pelaku dan kegiatan, analisis pola kegiatan, analisis kebutuhan ruang, analisis besaran ruang, analisis hubungan ruang, analisis lokasi, analisis tapak, analisis struktur dan konstruksi, dan analisis utilitas. Serta analisis mengenai wujud rancangan yang mampu merespon iklim lokal melalui penataan massa dan fasad bangunan dengan pendekatan arsitektur kontemporer dan pendekatan Aristektur Bioklimatik.

BAB VI KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCAN

Bab ini berisi tentang penjelasan konsep penekanan desain, konsep perencanaan, dan konsep perancangan *Yogyakarta Design Center*

serviens in lumine veritatis