

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Latar belakang perancangan apartemen ini dimulai dari pertumbuhan penduduk yang cepat dan urbanisasi yang tinggi di Jakarta. Menurut data dari Badan Pusat Statistik (BPS), jumlah penduduk Jakarta diperkirakan mencapai 10,67 juta jiwa pada tahun 2022, naik sebesar 0,66% dari tahun sebelumnya yang berjumlah 10,6 juta jiwa. Angka ini setara dengan sekitar 3,87% dari total populasi Indonesia yang mencapai 275,77 juta jiwa pada tahun yang sama. Jakarta menempati peringkat keenam dalam jumlah penduduk terbesar di tingkat nasional.(Annur, 2023)

Kab/Kota	Jumlah Penduduk Menurut Kabupaten/Kota di Provinsi DKI Jakarta (Jiwa)		
	2020	2021	2022
Kep Seribu	27749	28240	28925
Jakarta Selatan	2226812	2233855	2244623
Jakarta Timur	3037139	3056300	3083883
Jakarta Pusat	1056896	1066460	1079995
Jakarta Barat	2434511	2440073	2448975
Jakarta Utara	1778981	1784753	1793550
DKI Jakarta	10562088	10609681	10679951

*Tabel 1. 1 Jumlah Penduduk DKI Jakarta
Sumber :BPS DKI Jakarta*

Berdasarkan data dari Databoks tahun 2020, hanya 45,04% rumah tangga di Jakarta yang memiliki rumah sendiri. Badan Pusat Statistik (BPS) mencatat bahwa persentase kepemilikan rumah tersebut mengalami penurunan sebesar 4,4 poin dibandingkan dengan tahun sebelumnya, yang mencapai 47,12%. Sebaliknya, persentase rumah tangga yang mengontrak atau menyewa rumah meningkat sebanyak 3,7 poin dari 36,36% pada tahun 2019 menjadi 37,71% pada tahun 2020.Sementara itu, terdapat 16,08% rumah tangga di Jakarta yang tidak memiliki kewajiban membayar sewa hunian pada tahun 2020, mengalami peningkatan sebesar 4,6 poin dari tahun sebelumnya yang mencapai 15,38%. Adapun rumah tangga yang tinggal di rumah dinas mencapai 1,17%, menunjukkan peningkatan signifikan sebanyak 28 poin dari tahun 2019 yang hanya sebesar 0,91%. Data ini mencerminkan dinamika perubahan dalam kepemilikan dan status hunian di Jakarta selama periode tersebut.(Jayani, 2021)

Status Kepemilikan	Persentase Rumah Tangga menurut Status Kepemilikan Bangunan Tempat Tinggal yang Ditempati di Provinsi DKI Jakarta (Persen)		
	2020	2021	2022
Milik Sendiri	45.04	48.48	50.67
Kontrak/Sewa	37.71	34.63	30.94
Bebas Sewa	16.08	15.71	16.93
Dinas	1.17	1.18	1.47
Lainnya	0.00	0.00	0.00
TOTAL	100.00	100.00	100.00

Sumber: Survei Sosial Ekonomi Nasional (SUSENAS), BPS

Tabel 1. 2: Persentase Rumah Tangga di Jakarta Menurut Status Kepemilikan Rumah (2022)

Pada tahun 2020 Jakarta Utara menempati posisi kedua sebagai wilayah dengan persentase kepemilikan rumah terendah di Provinsi DKI Jakarta. Hal ini berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) DKI Jakarta yang menunjukkan bahwa hanya 43,21% rumah tangga di Jakarta Utara yang memiliki rumah sendiri pada tahun 2020. Angka ini lebih rendah dibandingkan dengan rata-rata DKI Jakarta yang sebesar 50,15%.

Wilayah	Persentase Kepemilikan Rumah Provinsi DKI Jakarta (Persen)
Kep Seribu	85.93
Jakarta Selatan	41.36
Jakarta Timur	50.20
Jakarta Barat	45.51
Jakarta Utara	43.21
DKI Jakarta	45.04

Tabel 1. 3 : Persentase Rumah Tangga di Jakarta Menurut Status Kepemilikan Rumah (2020)

Sumber: Survei Sosial Ekonomi Nasional (SUSENAS), BPS

Dikarenakan tingginya populasi di Jakarta, lahan di pusat kota memiliki nilai yang tinggi. Oleh karena itu, solusi lahan yang terbatas lebih condong untuk mengembangkan hunian vertikal, seperti apartemen, untuk secara optimal memanfaatkan lahan yang terbatas dan mengoptimalkan nilai investasi.

Dengan mengacu pada data yang ada, saya bermaksud untuk merancang sebuah kompleks apartemen untuk generasi milenial dan masyarakat kelas menengah sebagai solusi untuk memenuhi tingginya permintaan akan tempat tinggal di wilayah Jakarta Utara, khususnya di Kelapa Gading. Kelapa Gading merupakan zona yang terus mengalami perkembangan di Jakarta Utara, ditandai oleh adanya infrastruktur yang solid,

pusat perbelanjaan, dan beragam fasilitas umum, menjadikannya lokasi yang menarik untuk pembangunan kompleks apartemen.

Melihat pertumbuhan teknologi dan meningkatnya kebutuhan akan hunian modern, konsep apartemen di Kelapa Gading yang diimplementasikan dengan teknologi pintar dianggap sebagai opsi yang sesuai dengan visi Jakarta menuju kota cerdas. Apartemen ini mengintegrasikan teknologi canggih untuk memberikan solusi inovatif dalam menjawab tuntutan urbanis yang dinamis di tengah kehidupan metropolitan.

Dengan penerapan konsep Apartemen *Smart Building* di Jakarta Utara, perancangan ini akan memberikan perhatian khusus pada tanggung jawab lingkungan. Sistem otomatisasi energi akan membantu mengurangi konsumsi listrik dan air, menciptakan hunian yang berkelanjutan dan ramah lingkungan. Di lingkungan perkotaan yang sibuk, kenyamanan dan efisiensi dihargai oleh penghuni. Apartemen ini memberikan teknologi otomatisasi untuk mengelola pencahayaan, suhu, keamanan, dan perangkat lainnya secara otomatis, memberikan pengalaman hidup yang nyaman dan hemat energi.

1.2 Maksud dan Tujuan

Maksud dan tujuan perancangan apartemen dengan pendekatan *Smart Building* adalah menciptakan hunian yang menggunakan teknologi canggih untuk meningkatkan efisiensi, kenyamanan, keamanan, dan keberlanjutan. *Smart building* mengintegrasikan sistem otomatisasi dan kontrol cerdas untuk memenuhi kebutuhan penghuni. Penerapan *smart building* di apartemen Jakarta Utara dapat memberikan solusi inovatif yang relevan untuk memenuhi kebutuhan penghuni dan meningkatkan kualitas hidup di lingkungan perkotaan yang dinamis.

1.3 Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dalam penulisan ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana menerapkan teknologi *Smart Building* untuk meningkatkan efisiensi, keamanan, dan kenyamanan penghuni apartemen?
2. Bagaimana merancang apartemen dengan fasilitas yang meningkatkan kualitas hidup penghuni?
3. Bagaimana merancang apartemen mendapatkan udara dan cahaya alami?

1.3 Lingkup Pembahasan

Lingkup pembahasan dari perancangan apartemen *smart building* ini adalah :

1. Mengkaji aspek *smart building* dalam merancang hunian yang nyaman.
2. Mengkaji strategi penempatan bangunan untuk memaksimalkan paparan sinar matahari dan angin alami.

1.4 Metode Pembahasan

Metode pembahasan yang digunakan dalam penulisan ini adalah kualitatif bersifat deskriptif, yang diperoleh dari :

1. Pengumpulan Data Primer: Melibatkan penghimpunan informasi langsung dari lokasi atau sumber yang bersangkutan sebagai sumber data utama.
2. Pengumpulan Data Sekunder: Proses memperoleh data dengan merujuk pada sumber-sumber informasi yang sudah ada, seperti institusi terkait atau literatur yang relevan.
3. Studi Preseden: Mencakup pengumpulan data dari contoh-contoh bangunan serupa atau proyek sebelumnya untuk memberikan pandangan yang lebih mendalam terkait perancangan yang diinginkan.
4. Observasi: Melibatkan pengumpulan informasi melalui pengamatan langsung terhadap objek atau lingkungan terkait, dengan tujuan mendapatkan wawasan yang lebih mendetail

1.5 Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan dalam penulisan tugas akhir ini adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Memaparkan dasar pemilihan topik, merinci permasalahan yang dihadapi, serta menyajikan maksud dan tujuan penelitian. Disertai dengan penyusunan sistematika pembahasan untuk memberikan gambaran keseluruhan isi tugas akhir.

BAB II TINJAUAN DAN LANDASAN TEORI

Menjelaskan pustaka dan teori yang relevan untuk mendukung pemahaman konsep perancangan. Memberikan pemahaman yang mendalam terkait landasan teoritis yang memandu proses perancangan.

BAB III PERMASALAHAN

Mengidentifikasi secara terperinci permasalahan yang akan diselesaikan, membahas konteks permasalahan, dan menganalisis aspek lingkungan, manusia, dan bangunan yang terkait dengan perancangan.

BAB IV ANALISIS

Menyajikan hasil analisis secara menyeluruh, termasuk analisis terhadap lokasi, bangunan, aktivitas, dan pelaku kegiatan. Memberikan wawasan yang mendalam terkait kondisi eksisting yang mempengaruhi perancangan.

BAB V KONSEP DASAR PERANCANGAN

Berisi tentang konsep yang diterapkan pada perancangan apartemen yang berisi konsep gubahan massa, pola ruang, konsep sirkulasi, konsep bangunan, konsep struktur yang diterapkan pada bangunan.

BAB VI PENUTUP

Berisi kesimpulan dan hasil akhir dari seluruh proses dan analisa yang dilakukan.

