



BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Judul Proyek

JAKARTA EXECUTIVE CONDOTEL

Become More Luxurious with Sustainable and Intelligent Building Systems

1.2. Pengertian Judul dan Sub Judul

a. Executive

Menurut *Students' English Dictionary* (2005), "*Executive is suitable or appropriate for a senior business executive.*" Artinya, bangunan ini akan ditujukan untuk masyarakat golongan menengah atas, para tenaga kerja asing dan para pebisnis, baik *junior* maupun *senior*, khususnya bagi mereka yang berkantor di Jakarta.

b. Condotel

Condotel atau *condominium hotel* merupakan (Wikipedia : 2011) bangunan yang terdiri dari unit-unit layaknya *apartment*. Tiap-tiap unit dilengkapi dengan fasilitas dapur, ruang duduk dan kamar sesuai dengan tipe yang ada. Tiap *condotel* dapat menawarkan tipe yang berbeda-beda. Pada *condotel* biasanya disediakan fasilitas-fasilitas seperti kolam renang, *spa*, *restaurant*, *meeting room* dan fasilitas lain seperti yang disediakan oleh hotel berbintang, semua itu ditujukan untuk kenyamanan pengunjung. Tiap unit ini kemudian dijual kepada investor. Selanjutnya, unit-unit tersebut dikelola oleh operator hotel yang akan memasarkan dan menyewakannya secara harian kepada tamu-tamu yang akan menginap di *condotel* tersebut. Secara sederhana, *condotel* dapat diartikan seperti *condominium* atau *apartment* yang diolah dan disewakan secara harian seperti hotel berbintang.



c. **Cross**

Menurut *American Heritage Dictionary* (2005), *luxurious* merupakan suatu keadaan yang sangat nyaman (*extremely comfortable*), *elegant*, memberikan kesenangan atau kemanjaan diri. Kata *luxurious* juga dapat diartikan sebagai sesuatu yang didapatkan dengan cara melibatkan biaya yang besar atau sulit untuk didapatkan.

d. **Sustainable Building**

Sustainable building atau yang lebih dikenal dengan istilah *green building* (Badan Standardisasi Nasional : 2008) merupakan bangunan ramah lingkungan yang terintegrasi dengan alam, memperhatikan ekosistem lokal dengan perencanaan jangka panjang, mempertimbangkan kualitas lingkungan baik fisik maupun sosial, serta dapat menyelamatkan energi sekaligus lingkungan.

e. **Intelligent Building System**

Intelligent Building System (Wikipedia : 2011) adalah teknologi dengan Instalasi yang memungkinkan seluruh perangkat fasilitas gedung dapat dirancang dan diprogram sesuai kebutuhan, keinginan dan kontrol otomatis yang terpusat.

1.3. Latar Belakang Permasalahan

Kota Jakarta merupakan kota metropolitan dengan jumlah penduduk yang sangat padat. Tingkat pertumbuhan penduduk di kota Jakarta tergolong cukup tinggi, yaitu sekitar 1,5% per tahun (BPS : 2010) dengan jumlah penduduk sebesar 9,8 juta jiwa. Kebutuhan akan sarana dan prasarana pendukung di kota tersebut sangatlah diperlukan, salah satunya adalah kebutuhan akan tempat tinggal yang terus meningkat. Sementara itu, ketersediaan lahan untuk tempat tinggal di kota tersebut akan semakin



menyempit, dan menyebabkan harga tanah menjadi semakin mahal, sehingga muncul kebijakan serta pemikiran yang berusaha untuk memanfaatkan lahan terbatas semaksimal mungkin yang pada akhirnya mengacu pada konsep pembangunan ke arah vertikal, baik fungsi perdagangan, perkantoran maupun perumahan. Seiring dengan berjalannya waktu, pemerintah juga telah mencanangkan pembangunan seribu *tower* di seluruh kota di Indonesia yang berpenduduk diatas dua juta jiwa. Hunian vertikal merupakan salah satu jawaban yang paling rasional untuk mengatasi ledakan penduduk, menghilangkan kawasan kumuh, komitmen menjaga lingkungan, efisiensi lahan, upaya mendekatkan warga dengan tempat kerjanya, serta memenuhi kebutuhan hunian bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke atas. Menurut hasil survey yang dilakukan oleh PT Procon Indah (2010), jumlah hunian vertikal di Jakarta pada tahun 2008 adalah sebanyak 68.514 unit. Pada tahun 2009, terjadi penambahan sebesar 1.860 unit menjadi 70.374 unit. Jumlah tersebut tersebar di seluruh wilayah Jakarta dengan prosentase terbanyak persebaran hunian vertikal di Jakarta adalah pada kawasan pusat kota (CBD) yang mencapai 44% dan Jakarta Pusat sebesar 37%, sedangkan prosentase terkecil adalah pada kawasan Jakarta Timur sebesar 1,4%.

Kehidupan yang sibuk, ditambah lalu lintas yang selalu macet di kota besar, terutama Jakarta, membuat orang kerap berpikir ulang untuk mencari rumah di pinggir kota. Apalagi kegiatan perkantoran masih terpusat di kota. Jika membeli rumah di pinggir kota pun harus menyiapkan mental untuk dapat bersabar menghadapi kemacetan yang sungguh luar biasa. Keinginan untuk berangkat dan pulang kerja tanpa merasakan kemacetan, dekat dengan kantor dan tinggal di sebuah hunian yang mewah baru bisa dirasakan jika tinggal di sebuah hunian vertikal seperti *condominium*. Membeli *condominium* dengan harga yang cukup tinggi, menjadi ganti dari sebuah kenikmatan lain yang didapatkan.



Seiring dengan berkembangnya kehidupan manusia, dimana taraf hidup masyarakat kota semakin meningkat, bertambahnya jumlah pekerja golongan menengah, banyaknya pekerja asing yang masuk ke Jakarta, serta tingkat pendapatan masyarakat yang terus meningkat setiap tahunnya hampir mencapai 7% (BPS DKI Jakarta : 2011), sehingga menyebabkan meningkatnya kebutuhan dan gaya hidup masyarakat akan sebuah hunian. *Condominium* menjadi salah satu alternatif pilihan bagi mereka yang menginginkan hunian *exclusive* yang sangat mewah. Biasanya konsumen/investor lebih memilih untuk menginvestasikan uangnya pada sebuah *condominium* dibandingkan dengan *apartment* karena mempertimbangkan beberapa faktor/manfaat yang akan mereka dapatkan, antara lain:

- + Sarana yang tepat untuk berinvestasi;
- + Daya sewa tinggi, yakni sekitar 7-10% dari nilai jual;
- + Memberikan dan menampilkan kenyamanan (*convenience*) bangunan yang lebih modern;
- + *Brand image*;
- + *Safety and security*;
- + *Privacy* di dalam huniannya;
- + Aksesibilitas ke lokasi mudah;
- + Kelengkapan fasilitas dan *service* yang ditawarkan;
- + Lokasi yang *prestigious*;
- + Tempat parkir yang lebih luas;
- + Perawatan operasional yang lebih mudah.

Kerisauan soal apakah tinggal di sebuah *condominium* akan sama seperti tinggal di sebuah rumah tinggal dengan lahan yang cukup besar juga tak perlu dirisaukan lagi. Saat ini telah muncul beragam pilihan tipe hunian vertikal, mulai dari tipe studio hingga *penthouse*, dengan luasan yang sama seperti rumah tinggal berlahan sedang bahkan lebih besar. Keuntungan yang mencolok dapat dilihat dari sisi keamanannya. Tinggal di hunian *exclusive*



mewah seperti *condominium* keamanannya lebih terjamin dibandingkan dengan tinggal di rumah atau perumahan. Belum lagi soal fasilitas umum yang semuanya telah tersedia, seperti kolam renang, sarana olahraga dan taman yang asri. Ditambah lagi, *view* kota yang bisa dinikmati setiap saat sembari bercengkerama bersama keluarga di malam hari, karena *condominium* memiliki sebuah *living room* yang luas dan nyaman.

Menurut Anton Sitorus (*Head of Research Jones Lang LaSalle Indonesia*), penjualan unit kondominium hingga akhir tahun 2011 ini diperkirakan akan mencapai 7.500 unit atau melonjak 100% dibandingkan dengan pencapaian pada tahun lalu. Sementara itu, Lembaga Riset Procon (2011) mencatat pasokan baru unit kondominium diprediksi naik 5% sampai 10% dalam periode 2011-2012, yakni menjadi 10.600 unit. Diprediksi, dengan suku bunga yang diusahakan pemerintah untuk tetap pada tingkat yang rendah, maka penjualan kondominium segmen menengah dan menengah ke atas akan tetap baik yang ditandai dengan tingkat penjualan yang masih tinggi. Proyeksi pertumbuhan pasar kondominium itu seiring dengan membaiknya kondisi ekonomi makro Indonesia dan iklim investasi yang semakin kondusif mendorong peningkatan permintaan atas hunian tersebut. Penjualan unit kondominium hingga pertengahan tahun 2011 ini sudah mencapai 3.700 unit atau hampir setara dengan jumlah penjualan pada tahun 2010, sekitar 3.800 unit. Pasar properti menikmati pertumbuhan yang sangat signifikan didorong oleh berbagai sektor baik korporasi, individu, maupun investor institusi.

Condominium hotel (condotel) memiliki peluang terserap pasar lebih cepat jika melihat potensi pertumbuhan kota Jakarta yang cukup signifikan. Kehadiran *condominium hotel* dapat menarik minat para investor, baik dari dalam dan luar kota, maupun luar negeri. Apalagi konsep *condominium hotel* yang ditawarkan sekelas hotel bintang empat dan lima. *Middle up level manager* perusahaan asing yang berkantor di Jakarta merupakan pembeli



dan penyewa potensial atas unit *condominium hotel* yang ditawarkan. Alasan lain para investor menanamkan modal di *condominium hotel* karena laba yang diperoleh akan diprosentasekan kepada para pemiliknya setiap beberapa bulan sekali (umumnya tiga bulan). Pemilik hunian akan menerima sebagian dari keuntungan yang didapatkan dari harga sewa per unit hunian, sementara semua pelayanan dan interaksi terhadap tamu diserahkan kepada manajemen hotel. Ada kesepakatan antara pemilik dan manajemen hotel yang menyebutkan tanggung jawabnya masing-masing. Oleh karena itu, investasi *condotel* dianggap sebagai investasi yang cukup menguntungkan dan telah mendapatkan popularitas (Reeder : 2008).

Kemewahan-kemewahan yang ditawarkan oleh sebuah *condominium* saat ini belum diimbangi dengan kepeduliannya terhadap lingkungan. Masih sedikit bangunan yang menerapkan konsep bangunan hijau (*green building*). Konsep Bangunan hijau (*Green Building Council Indonesia : 2011*) adalah bangunan yang di dalam perencanaan, pembangunan, pengoperasian serta dalam pemeliharannya memperhatikan aspek-aspek dalam melindungi, menghemat, mengurangi penggunaan sumber daya alam, menjaga mutu baik bangunan maupun mutu dari kualitas udara di dalam ruangan, dan memperhatikan kesehatan penghuninya yang semuanya berdasarkan kaidah pembangunan berkelanjutan (*sustainable development*).

Untuk mendukung kenyamanan konsep hunian mewah (*luxury*) yang ramah lingkungan (*eco friendly*) diperlukan penggunaan dan penerapan teknologi modern untuk menciptakan sistem *intelligent* di dalam bangunan (*Intelligent Building System*). Prinsip dasar dari *Intelligent Building System* adalah kemudahan, kenyamanan, keamanan dan penghematan. Saat ini, baik pengembang maupun pembeli masih kurang memperhatikan point terakhir dari prinsip dasar tersebut, yaitu penghematan. Banyak dari mereka yang tidak memperdulikan pentingnya penghematan energi pada bangunan. Akibatnya, sumber daya listrik, air dan udara terbuang sia-sia. Oleh sebab



itu, diperlukan pemikiran yang lebih matang lagi untuk menciptakan sebuah bangunan ramah lingkungan yang dapat menghemat energi. Konsep *green building* atau bangunan ramah lingkungan sudah menjadi tren dunia bagi perkembangan properti saat ini, karena bangunan ramah lingkungan memiliki kontribusi yang cukup besar dalam menahan laju pemanasan global dengan cara membenahi iklim mikro. Konsep bangunan hijau akan mendorong sebuah bangunan untuk memperhatikan aspek lingkungan dari mulai tahap perancangan, proses pembangunan, pemilihan bahan bangunan, instalasi, hingga operasional. Di beberapa negara, penerapan konsep *green building* terbukti dapat menambah nilai jual properti tersebut.

1.4. Permasalahan

1.4.1. Permasalahan Umum

Bagaimana merancang sebuah *Condominium Hotel (Condotel)* yang dapat memberikan *privacy* dan kenyamanan (*convenience*) secara maksimal guna memenuhi kebutuhan hunian *exclusive* bagi masyarakat menengah atas dan ekspatriat yang berada di Jakarta?

1.4.2. Permasalahan Khusus

Bagaimana menciptakan sebuah bangunan yang terintegrasi dengan *hybrid intelligent and sustainable building systems* untuk mendapatkan konsep *smart building* demi terciptanya konsep *green architecture* di Indonesia?

1.5. Tujuan

- a. Merencanakan dan merancang sebuah *Condominium Hotel (Condotel)* yang dapat memberikan *privacy* dan kenyamanan (*convenience*) secara maksimal guna memenuhi kebutuhan hunian *exclusive* bagi masyarakat menengah atas dan ekspatriat yang berada di Jakarta.
- b. Merencanakan dan merancang sebuah bangunan yang terintegrasi dengan *hybrid intelligent and sustainable building systems* untuk mendapatkan



konsep *smart building* demi terciptanya konsep *green architecture* di Indonesia.

1.6. Sasaran

- a. Memahami gaya hidup dan kebutuhan masyarakat menengah ke atas.
- b. Mengetahui fasilitas-fasilitas apa saja yang dibutuhkan oleh *condominium* dan *hotel*.
- c. Mengetahui desain unit hunian *condominium* yang memenuhi kriteria kenyamanan dari berbagai aspek, baik *thermal*, *audio* maupun *visual*.
- d. Mendapatkan ruangan-ruangan dengan luasan yang maksimum untuk menciptakan kenyamanan gerak bagi penghuninya.
- e. Mendapatkan *private access* bagi penghuni, baik horizontal maupun vertikal demi terciptanya *privacy* yang maksimum.
- f. Mengetahui *lay out* ruang yang *flexible* serta dapat memberikan *privacy* dan kenyamanan bagi penghuninya.
- g. Mendapatkan *view* kota yang maksimal pada seluruh unit hunian.
- h. Mengetahui jenis-jenis material dan *fixture* bangunan yang tergolong *eco friendly*.
- i. Mengetahui prinsip-prinsip dasar 3R, yaitu *reduce*, *reuse*, dan *recycle*.
- j. Mengetahui penerapan *Intelligent Building System* (IBS) di dalam bangunan.
- k. Mendapatkan desain bangunan yang hemat energi (*low-energy building*).



1.7. Metode Penyelesaian Masalah

a. Metode pengumpulan data

Data yang dikumpulkan terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer didapat dari pengamatan langsung (*observasi*) terhadap bangunan sejenis, serta melakukan *interview* dan dialog secara langsung dengan pengelola untuk mendapatkan informasi yang dibutuhkan. Dalam kasus ini, penulis memilih *Da Vinci Penthouse* dan *The Pakubuwono Residences* sebagai objek observasi. Sedangkan data sekunder merupakan data yang didapat dari Kementerian PU Jakarta Selatan, BPS, Bapenda DKI Jakarta, studi literatur, dan studi kasus desain terhadap bangunan-bangunan sejenis.

b. Metode penelusuran masalah

Metode deskriptif digunakan untuk menjelaskan isu-isu yang menjadi latar belakang dan permasalahan pada kasus bangunan yang akan diangkat. Hasil sintesis yang akan didapatkan merupakan suatu alternatif dari penyelesaian masalah yang diangkat.

c. Metode pemecahan masalah

Setelah semua data terkumpul, penulis melakukan analisis terhadap hasil *observasi* dan *interview* tersebut dengan metode analisis isi (*content analysis*) yang digunakan untuk mempelajari dan menyimpulkan data yang telah didapatkan, berupa data primer dan data sekunder, fisik maupun non fisik, sehingga mendapatkan gambaran mengenai prediksi dan membantu dalam penentuan keputusan alternatif pemecahan masalah. Pembahasan tersebut menggunakan metode analisis-sintesis, yakni mengidentifikasi masalah, menganalisis variabel-variabel terkait, dan data-data yang telah didapat sebagai bahan referensi perancangan. Perancangan *Condotel* ini termasuk ke dalam kategori *glass-box*, karena



prosesnya sistematis dengan langkah-langkah tertentu berdasarkan konsep awal yang telah ditentukan sebelumnya.

1.8. Lingkup Pembahasan

Lingkup pembahasan akan difokuskan pada bidang arsitektural yang terkait dengan fungsi dan fasilitas bangunan, tata ruang, *landscape*, pemilihan material dan *fixture* bangunan, desain interior serta exterior bangunan. Sedangkan dalam bidang non arsitektural akan membahas isu-isu yang melatarbelakangi dan berkaitan dengan pemilihan kasus bangunan. Isu-isu tersebut akan dibahas secara umum agar dapat dijadikan faktor pendukung dalam proses perancangan.

1.9. Keaslian Penulisan

a. Apartment Office di Semarang

Pendekatan Bangunan Multifungsi dalam Perancangan Small Office Home Office

Penulis : Ragil Almalik (2009) Jurusan Arsitektur UII

Permasalahan: Merancang Apartment Office dengan konsep Small Office Home Office

Persamaan : Bangunan multifungsi

Perbedaan : Jenis dan fungsi bangunan yang direncanakan

b. Hotel dan Rental Office Building

Mix Use Building sebagai Pendukung Kegiatan Bisnis dan Investasi di Kota Pekanbaru

Penulis : Irwan Dwi Putra (2010) Jurusan Arsitektur UII

Permasalahan: Merancang Hotel dan Rental Office dengan konsep mix use building

Persamaan : Bangunan multifungsi

Perbedaan : Jenis dan fungsi bangunan yang direncanakan



1.10. Sistematika Penulisan

BAB I : Pendahuluan

Berisi tentang pengertian judul dan sub judul, pokok-pokok pemikiran yang melatar belakangi pemilihan judul, permasalahan arsitektural yang akan diangkat, tujuan dan sasaran dari perancangan *condotel*, serta metode penyelesaian masalahnya.

BAB II : Tinjauan Pustaka

Berisikan teori-teori yang membahas tentang *condominium*, hotel, *condotel*, keuntungan investasi pada *condotel*, tinjauan terhadap *sustainable architecture* dan *Intelligent Building System*, serta studi kasus terhadap proyek-proyek riil yang sama. Dari data-data tersebut, penulis dapat mengambil kesimpulan/keputusan yang dituangkan kedalam konsep pengembangan desain (*design development*), beserta perhitungan perkiraan biaya investasi awal (*master budget / cost investment*) perancangan *condotel*, dan juga simulasi perhitungan keuntungan investasi *condotel* bagi pembeli.

BAB III : Analisis Data

Berisikan analisis-analisis yang terdiri dari analisis wilayah secara makro (kawasan DKI Jakarta secara menyeluruh), analisis wilayah secara mikro yang dijelaskan berdasarkan kawasannya masing-masing (Jakarta Utara, Jakarta Timur, Jakarta Selatan, Jakarta Barat dan Jakarta Pusat), analisis site, analisis pelaku kegiatan, analisis alur kegiatan, analisis *sustainable architecture*, analisis *Intelligent Building System*, hingga analisis pengembangan desain.

BAB IV : Perancangan

Berisi tentang penerapan konsep pengembangan rancangan (*design development*) yang telah dituangkan ke dalam desain



bangunan, serta paparan dari solusi-solusi permasalahan desain yang telah dipecahkan. Di akhir perancangan, bagian ini akan dilengkapi dengan gambar skematik desain, tampilan visualisasi 3D bangunan, ruang luar (*exterior*), ruang dalam (*interior*), gambar detail dan sistem-sistem pendukung bangunan.



1.11. Kerangka Pola Pikir

