

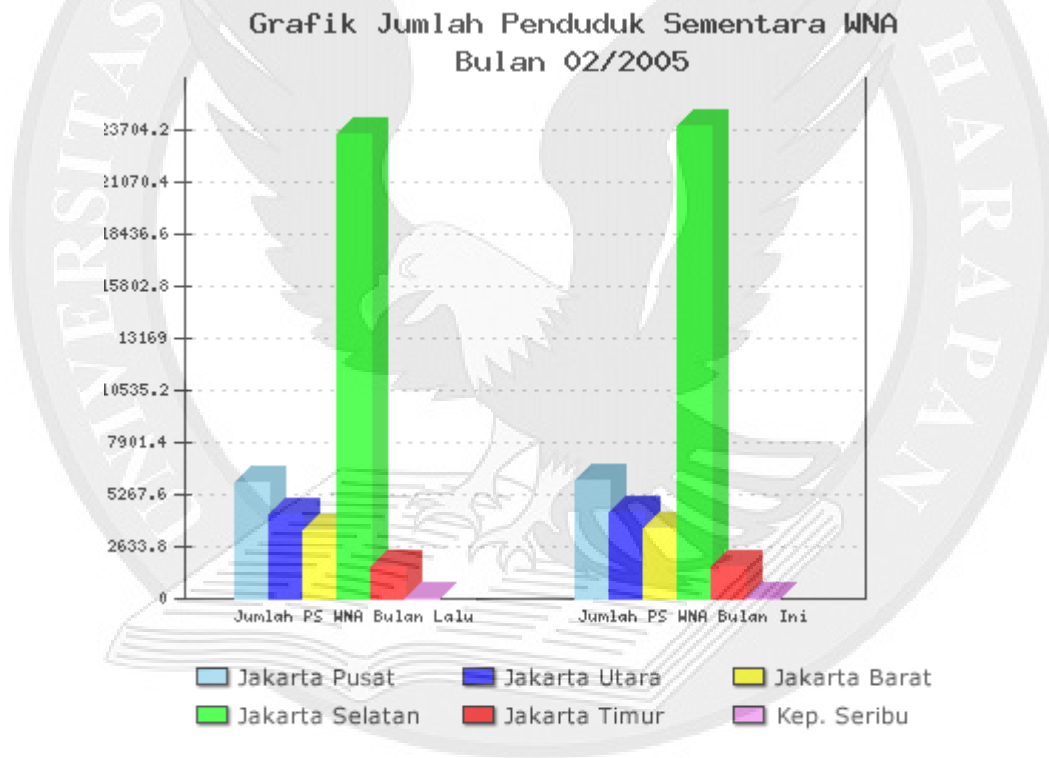
# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Menurut Grafik dibawah ini, ekspatriat (tenaga kerja asing) kebanyakan bermukim di daerah Jakarta Selatan (Cilandak, Cipete, Kebayoran Baru, Pondok Indah)

Sabtu, 28 Jan 2006  
17:30



Gambar 1.1 Grafik Jumlah Penduduk Sementara WNA  
Sumber: Suku Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kotamadya

Alasan mengapa Jakarta Selatan menjadi pilihan utama ekspatriat untuk bermukim?

Karena :

1) letaknya yang strategis :

a) dekat dengan Kemang :

- banyak terdapat cafe-cafe di sepanjang sisi jalan
- juga ada restoran, toko buku, mini market, dan galeri
- pedestrian berperan
- banyak WNA yang kesana, sehingga sekaligus juga sebagai suatu tempat untuk bersosialisasi

b) karena mayoritas ekspatriat bekerja di pusat kantor dan bisnis serta komersil di Jakarta (CBD), akses pencapaian pun mudah :

Jl. HR. Rasuna Said, Jl. MH. Thamrin, Jl. Jend Gatot Subroto, Jl. Jend Sudirman, Jl. Prof. DR. Satrio, Jl. Mampang Prapatan.

c) dekat dengan daerah pusat yang banyak terdapat kedutaan, diantaranya :  
Australia, Malaysia, Swiss, Belanda

2) ada sekolah internasional Belanda (Nederlandse International school), Perancis (Ecole Int'l Francaise) di Cipete, Jakarta International School di Pondok Indah

3) karena banyak ekspatriat yang bermukim di daerah Jakarta Selatan, maka secara otomatis menarik para ekspatriat lain yang baru datang. Sebagaimana yang kita rasakan, bila kita tinggal di negeri asing, maka secara sadar kita juga akan memilih suatu lokasi yang banyak dihuni oleh sesama warga Indonesia untuk bermukim, sehingga dalam bersosialisasi akan membuat kita cocok, baik dalam

sesi bahasa maupun kebiasaan. Oleh karena itu, secara otomatis ikatan yang ada di antara para ekspatriat pun akan semakin besar, karena pengaruh keberadaan mereka di lingkungan yang baru dan masih asing

Perkembangan ekspatriat Eropa adalah presentase kedua terbanyak setelah Asia Pasifik. Eropa adalah negara tua yang maju dan cultural shock yang dialami ekspatriat lebih terasa dibandingkan dengan negara-negara sesama Asia.

Tabel 1.1 Jumlah Tenaga Kerja Asing menurut Kewarganegaraan tahun 2002 dan 2003

No	Kewarganegaraan	Tahun 2002		Tahun 2003	
		Jumlah	(%)	Jumlah	(%)
I.	Asia Pasifik	7.750	51,55	10.016	55,22
1.	Hongkong	56	0,37	71	0,39
2.	India	1.094	7,28	1.278	7,05
3.	Jepang	2.208	14,69	2.644	14,58
4.	Korea Selatan	1.386	9,22	1.729	9,53
5.	Malaysia	633	4,21	894	4,93
6.	Muangthai	156	1,04	230	1,27
7.	Philipina	599	3,98	817	4,50
8.	Singapura	404	2,69	509	2,81
9.	Taiwan	590	3,92	677	3,73
10.	RRC	624	4,15	1.167	6,43
II.	Eropa	3.270	21,75	3.480	19,19
1.	Belanda	304	2,02	350	1,93
2.	Inggris	1.386	9,22	1.367	7,54
3.	Jerman	383	2,55	479	2,64
4.	Selandia Baru	246	1,63	236	1,30
5.	Kanada	514	3,42	532	2,93
6.	Perancis	437	2,91	516	2,84
III.	Amerika	1.500	9,98	1.606	8,85
1.	Amerika	1.500	9,98	1.606	8,85
IV.	Australia	1.468	9,76	1.533	8,45
1.	Australia	1.468	9,76	1.533	8,45
V.	Lain-lain	1.047	6,96	1.503	8,29
	Jumlah	15 035	100 00	18 138	100 00

Sumber: Depnakertrans, Ditjen PPTKDN, Desember 2002 dan 2003

Adanya *cultural shock* yang di alami para ekspatriat saat pertama kali bermukim di Jakarta, dimana mereka harus menyesuaikan diri / beadaptasi dengan lingkungan baru yang banyak perbedaan dengan negara asalnya, baik dari segi arsitektur, segi budaya masyarakat / cara hidup, juga dari segi iklim.

*Cultural shock* :

1) segi arsitektur

- a) pedestrian yang tidak efektif karena isu faktor keamanan, polusi, cuaca panas → kurangnya penanaman pohon-pohon rindang disisinya, sehingga suasana jalan pun menjadi tidak nyaman karena terlalu panas khususnya siang hari
- b) kurangnya *open space* (ruang terbuka)
  - Sebagai area duduk-duduk
  - Sebagai suatu wadah untuk bersosialisasi
  - Sebagai suatu wadah anak-anak bermain
- c) pemerintah tidak memperhatikan gradasi perletakan antara perumahan mewah dengan perumahan kecil / kampung
- d) karena luas kavling yang sempit dan saling berhimpitan antara satu rumah dan rumah lainnya, sehingga ada ruang-ruang yang gelap, misalnya kamar madi dan dapur
- e) tidak terlalu banyak taman pada tiap rumah, karena penghuni memaksimalkannya untuk bangunan

2) segi budaya

- a) *social gap* antara bangunan mewah dengan perumahan kecil / kampung → dibatasi dengan pagar-pegar tinggi (5-8m), kawat berduri ataupun pecahan-pecahan kaca diatas tembok
- b) kebiasaan masyarakat yang jarang menggunakan pedestrian dan *public transport*, tetapi lebih sering menggunakan kendaraan pribadi → menyebabkan kemacetan jalan
- c) tempat untuk makan, maupun sekedar minum kopi dan duduk-duduk yang berada disisi jalan (restoran / bar/ cafe) tergolong jarang, kecuali daerah kemang, karena Jakarta lebih mengutamakan pembangunan mal / ruko / *trade center*
- d) fasilitas untuk berolah raga (jogging) di lingkungan sangat kurang, sehingga seringkali mereka jogging di pinggir jalan

3) segi iklim

- a) Indonesia menganut 2 iklim : hujan dan kemarau  
Sedangkan Eropa 4 iklim : salju, kemarau, semi dan gugur.  
Sehingga sistem tiap bangunan pun berbeda, di Indonesia harus banyak bukaan-bukaan yang memungkinkan pertukaran antara udara panas dengan udara yang baru, supaya udara yang ada dalam ruangan sehat, karena kelembaban yang tinggi dan supaya tidak selalu menggunakan AC (mencegah penipisan ozon). Ada tritisan untuk menangkis sinar matahari yang terik langsung masuk ke dalam bangunan dan mencegah hujan tampias karena curah hujan yang tinggi



diadaptasikan. Oleh karena itu penulis mengajukan “Kompleks Hunian Ekspatriat di Jakarta Selatan” sebagai judul proyek tugas akhir ini untuk memberikan suatu sarana / wadah yang menunjang kehadiran para ekspatriat ( tenaga kerja asing ) di Jakarta supaya *cultural shock* yang dialami mereka pada saat awal bermukim, sampai selama-lamanya 1 tahun, dapat berkurang dan semakin dapat menyesuaikan diri dengan lingkungan yang baru untuk jangka waktu ke depannya. Sehingga mereka juga merasa diterima dan nyaman walaupun tinggal di negara asing.

Disamping itu, secara tak langsung juga diharapkan untuk mendukung pendapatan negara Indonesia khususnya dalam sektor ketenagakerjaan, sektor ekonomi, sektor industri, dll.

### **1.3. Permasalahan Desain**

Selama proses perancangan, adapun permasalahan desain yang dihadapi, antara lain :

#### 1) aspek manusia

bagaimana menciptakan suatu kompleks hunian yang dapat mengurangi *cultural shock* para ekspatriat

#### 2) aspek bangunan

bagaimana meletakkan massa bangunan yang saling bersinergi satu dengan lainnya

### 3) aspek lansekap

Bagaimana mengolah potensi tapak yang berkontur dengan meletakkan massa sesuai dengan kontur tersebut agar tetap tercipta ritme ruang yang tidak membosankan

## 1.4 Batasan Permasalahan Desain

Perancangan Proyek Tugas Akhir “Kompleks Hunian Ekspatriat di Jakarta Selatan” ini terbatas sampai tahap skematik desain pada site yang berada di kecamatan Cilandak di Jakarta Selatan.

Batasan penghuni yang dapat bermukim di kompleks hunian ini adalah para ekspatriat (tenaga kerja asing) dari Eropa yang baru pertama kali menetap di Jakarta, dan diberikan jangka waktu sampai sekurang-kurangnya 1 tahun.

Adapun lingkup pembahasan proyek di batasi oleh :

- 1) Batasan Fisik Lahan :
  - a) Utara : Jl. Puri Mutiara 2 dan Puri Mutiara 3
  - b) Timur : Kali Krukut
  - c) Selatan : Perumahan
  - d) Barat : Perumahan
- 2) Lingkup pembahasan arsitektural mengenai pendekatan penyelesaian masalah yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan fisik bangunan pada tapak.
- 3) Perencanaan dan perancangan tapaknya sendiri (*landscape*)
- 4) Penyelesaian masalah struktur.



Data tapak : Luas Site	: ± 3, 5 ha
KDB	: 40 – 60 %
KLB	: 0.8
Maksimal lantai	: 2 lantai

### 1.5 Kerangka Penulisan

Pembahasan perancangan “Kompleks Hunian Ekspatriat di Jakarta Selatan” dijabarkan sebagai berikut :

#### BAB I : Pendahuluan

Bab I menjabarkan tentang latar belakang, maksud dan tujuan perancangan, ruang lingkup perancangan, permasalahan, batasan permasalahan, dan metode perancangan

#### BAB II : Tinjauan Pendukung Perencanaan

Bab II menjabarkan tentang tipe – tipe hunian dan ruang terbuka, beserta keterangan yang mendukung hunian tersebut dan data dari tapak itu sendiri.

#### BAB III : analisa

Bab III menjabarkan mengenai analisis dari pada tapak, bangunan, serta kegiatan pelaku

#### BAB IV : Desain

Bab IV menjabarkan tentang konsep awal secara teoritis yang merupakan solusi dari permasalahan yang ada pada proyek ini, juga konsep ruang dan program ruang yang

merupakan perwujudan dari konsep teoritis pada proyek ini dan keputusan hasil rancangan

## BAB V : Kesimpulan dan Saran

Bab V menjabarkan tentang kesimpulan dari permasalahan - permasalahan yang terdapat pada proyek Tugas Akhir ini.

### 1.6 Metode Perancangan

Input data-data :

1) wawancara

Untuk mendapatkan keterangan dari calon penghuni mengenai *cultural shock* yang mereka alami dan pandangan serta kebutuhan mereka dalam hal menetap di Jakarta untuk jangka waktu tertentu (lampiran )

2) survei lapangan

Pengamatan dan peninjauan untuk perancangan yang berkaitan dengan tapak dan lingkungan sekitar serta studi banding dengan proyek yang berkaitan

3) studi literatur

Mengumpulkan data-data yang diperlukan dalam perancangan proyek ini, perpustakaan internet, dan informasi dari badan pemerintah terkait

