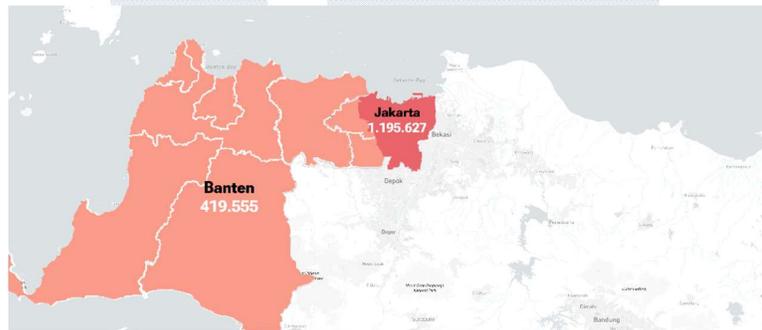


BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Jakarta sebagai pusat pemerintahan dan ekonomi nasional tengah menghadapi tantangan serius dalam penyediaan hunian akibat keterbatasan lahan terutama di kawasan strategis seperti Jakarta Selatan yang mengalami keterbatasan lahan. Pemerintah mencatat *backlog* nasional perumahan di Indonesia mencapai 12,7 juta unit pada tahun 2024. Setiap tahun, kebutuhan tersebut meningkat sekitar 700.000–800.000 unit. DKI Jakarta menyumbang sekitar 10% dari total *backlog*, menunjukkan tingginya kebutuhan hunian di kawasan perkotaan padat (Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2024).



Gambar 1. 1 Peta Backlog Hunian DKI Jakarta
Sumber: HREIS, Diolah oleh Penulis (2025)

Pertumbuhan populasi dan urbanisasi yang pesat turut memperparah kekurangan hunian di tingkat provinsi. Di Jakarta Selatan permintaan hunian naik sebesar 12% dalam satu tahun terakhir, menandakan tekanan signifikan terhadap ketersediaan perumahan di kawasan tersebut (A&A Indonesia, 2024). Kawasan ini didominasi oleh kelompok masyarakat usia produktif 20–54 tahun dengan golongan ekonomi menengah atas, seperti pekerja, pasangan muda, dan keluarga kecil, yang membutuhkan hunian strategis dekat tempat kerja (Badan Pusat Statistik Provinsi DKI Jakarta, 2024). Kelompok ini tidak hanya menjadi mayoritas dalam profil demografis Jakarta Selatan, tetapi juga menunjukkan daya beli dan preferensi terhadap hunian modern yang nyaman, efisien, dan terhubung dengan fasilitas kota. Dengan demikian, sasaran perancangan diarahkan secara spesifik untuk masyarakat

menengah atas guna memastikan kesesuaian terhadap kebutuhan gaya hidup urban serta kelayakan pasar dalam konteks ekonomi kota.

Salah satu wilayah dengan tekanan tertinggi terhadap permintaan hunian di Jakarta Selatan adalah kawasan Kebayoran Baru, yang mencakup beberapa subkawasan urban seperti Blok M, Senopati, Melawai, dan Gunawarman. Di antara wilayah tersebut, Blok M dan Senopati menonjol sebagai pusat gaya hidup, bisnis, dan hiburan kota. Keduanya berkembang pesat seiring kehadiran infrastruktur transportasi massal seperti MRT, TransJakarta, dan KRL, serta fasilitas publik seperti pusat perbelanjaan, rumah sakit, dan perkantoran. Karakter kawasan yang hidup 24 jam dan dinamis menjadikannya sangat diminati oleh kalangan *dan urban middle class* sebagai lokasi tinggal.

Tingginya tekanan terhadap permintaan hunian strategis ini tercermin dari tingkat okupansi apartemen di Jakarta Selatan mencapai 85% pada tahun 2023 (A&A Indonesia, 2024). Jenis hunian vertikal menjadi pilihan logis karena mampu menampung lebih banyak unit dalam luasan tapak terbatas, serta mendukung efisiensi infrastruktur dan aksesibilitas (Khoirina, 2025). Menurut Badan Standardisasi Nasional pada tahun 2004, apartemen *high-rise* merupakan bentuk hunian vertikal yang paling sesuai untuk konteks urban padat, terutama jika dikembangkan dengan pendekatan yang memperhatikan kenyamanan, efisiensi ruang, dan kemudahan akses transportasi publik. Oleh karena itu, apartemen *high-rise* dengan segmentasi untuk masyarakat menengah atas terutama untuk kalangan pekerja dipandang sebagai solusi yang tepat untuk menjawab tantangan *backlog* di Jakarta Selatan.

Jakarta Selatan membutuhkan pendekatan inovatif yang mampu menyediakan hunian tanpa mengorbankan ruang terbuka atau memerlukan pembebasan lahan baru. Salah satu pendekatan yang semakin relevan adalah *adaptive reuse*, yakni pemanfaatan kembali bangunan eksisting untuk fungsi baru. *Adaptive reuse* terbukti mampu mengurangi biaya konstruksi hingga 16–18% dan menekan limbah bangunan secara signifikan, sekaligus mempertahankan nilai historis dan struktur yang masih layak (Plevoets & Cleempoel, 2019). Di Jakarta,

pendekatan ini telah berhasil diterapkan pada sejumlah bangunan lama seperti *M Bloc Space* dan *Pos Bloc*, yang diubah menjadi ruang publik dengan fungsi baru yang sesuai dengan kebutuhan zaman (Aprilian & Widiastuti, 2021). Dengan demikian, *adaptive reuse* bukan hanya solusi teknis, tetapi juga strategi pembangunan berkelanjutan yang relevan dalam konteks urban.

Gedung Utama Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) yang berlokasi di Jakarta Selatan menjadi objek potensial untuk diterapkan strategi *adaptive reuse*. Bangunan ini akan ditinggalkan terkait pemindahan pusat pemerintahan ke Ibu Kota Negara (IKN) di Kalimantan Timur, menyisakan ruang besar yang tidak lagi berfungsi secara optimal (Tegar, 2024).



Gambar 1. 2 Gedung Utama Kementerian PUPR Jakarta
Sumber: Homify

Gedung ini memiliki struktur yang kokoh dan fleksibel, serta berlokasi strategis- oleh fasilitas publik seperti rumah sakit, sekolah, pusat perbelanjaan, dan akses transportasi massal melalui TransJakarta dan KRL. Kondisi tersebut memperkuat potensi pengembangan hunian vertikal yang terintegrasi dengan kehidupan perkotaan modern dan mendukung mobilitas masyarakat Jakarta Selatan. (Syarifah, 2024).



Gambar 1. 3 Peta Fasilitas Publik di Sekitar Gedung Utama Kementerian PUPR
Sumber: Google Map (2025)

Perancang menghadapi tantangan teknis dan arsitektural dalam menerapkan *adaptive reuse* dari gedung kantor menjadi apartemen. Permasalahan utama terletak pada tata letak ruang kantor yang tidak dirancang untuk fungsi hunian, sehingga memerlukan modifikasi menyeluruh pada sistem pencahayaan alami, ventilasi silang, tata letak plumbing, hingga sirkulasi. Selain itu Gedung Utama Kementerian PUPR memiliki desain dengan luas lantai paling minimum mencapai 1087,301 m². *Floor plate* gedung yang luas menuntut desain unit hunian yang memastikan seluruh ruang memperoleh pencahayaan dan ventilasi alami, sesuai dengan standar kesehatan dan kenyamanan hunian vertikal sebagaimana diatur dalam SNI 03-1733-2004 (Badan Standardisasi Nasional, 2004). Gedung ini juga memiliki ketinggian *floor to floor* dari 4 hingga 5 meter yang menjadi perhatian dalam perancangan, karena memberi peluang untuk menciptakan hunian dengan *mezzanine* atau *loft*, namun harus disesuaikan agar tetap efisien secara struktural dan termal.

Menanggapi kompleksitas tersebut, perancangan ditekankan pada fleksibilitas ruang, efisiensi tata letak, dan keberlanjutan jangka panjang. Untuk memastikan bangunan hasil alih fungsi dapat bertahan dan relevan dalam konteks urban, perancangan mengacu pada 3 prinsip utama dalam teori *Five Pillars of Sustainability* (Keena & Friedman, 2024) yang mencakup efisiensi energi, keterjangkauan biaya, kenyamanan pengguna, daya tahan bangunan, dan integrasi

sosial. Pendekatan ini bertujuan untuk menciptakan apartemen hasil *adaptive reuse* yang tidak hanya menjawab kebutuhan hunian di pusat kota secara efisien, tetapi juga berkontribusi pada pembentukan komunitas yang berkelanjutan.

Penulis mengusung konsep utama “*Reclaiming the City Core: Adaptive Living in Modern Life*”. Konsep ini menekankan pentingnya mengambil alih kembali kawasan di tengah kota agar tidak terbengkalai, untuk memenuhi kebutuhan hunian yang strategis dan berkelanjutan bagi masyarakat modern Jakarta Selatan. Penulis juga menetapkan 2 kata kunci sebagai dasar pengembangan konsep untuk memperkuat arah perancangan. Diantaranya “*creative lifestyle*” dan “*Urban Proximity*”.

Konsep *creative lifestyle* mencerminkan kebutuhan masyarakat urban (anak muda di Senopati-Blok M) terhadap hunian yang mendukung gaya hidup aktif, fleksibel, ekspresif, dan kolaboratif seperti *co-living*, *co-working*, ruang seni, dan interaksi komunal. Hal ini merespons karakter masyarakat Jakarta Selatan yang didominasi oleh generasi produktif, pasangan muda, dan profesional yang mengutamakan kenyamanan, efisiensi, dan identitas dalam hunian mereka. Sementara itu konsep *urban proximity* menekankan pentingnya lokasi hunian yang berada dalam jarak dekat ke fasilitas esensial kota seperti tempat kerja, transportasi, dan pusat gaya hidup.

1.2 Rumusan Masalah / Perancangan

Berdasarkan latar belakang dan isu yang telah diuraikan, perancangan ini memerlukan perumusan masalah utama yang menjadi dasar arah dan fokus pendekatan desain. Permasalahan dirumuskan untuk menjawab bagaimana merancang Gedung Utama Kementerian PUPR Jakarta menjadi apartemen melalui pendekatan *adaptive reuse* yang mampu menjawab kebutuhan masyarakat urban Jakarta Selatan khususnya di kawasan Kebayoran Baru, akan hunian strategis, efisien, dan mendukung interaksi sosial.

1.3 Batasan Perancangan

Untuk menjaga fokus perancangan *adaptive reuse* Gedung Utama Kementerian PUPR sebagai apartemen, diperlukan batasan agar perancangan lebih terarah dan sesuai dengan tujuan yang ingin dicapai sebagai berikut:

1. Perancangan terbatas pada **Gedung Utama** Kementerian PUPR Jakarta, namun kawasan Kementerian PUPR secara keseluruhan masih akan diolah untuk menyesuaikan adanya perubahan tipologi bangunan.



Gambar 1. 4 Diagram Gedung Utama dan Kawasan Kementerian PUPR Jakarta
Sumber: Dokumentasi Penulis (2025)

2. Perancangan tidak termasuk pada area *semi basement* gedung utama.
3. Perancangan difokuskan pada pengembangan konsep *adaptive reuse* gedung kantor menjadi apartemen, bukan fungsi hunian lainnya.
4. Pembahasan utilitas bangunan mencakup prinsip dasar sistem sanitasi, pencahayaan, dan ventilasi, tanpa perhitungan teknis detail.
5. Perubahan teknis pada gedung seperti *shaft* dan lainnya hanya terbatas pada desain.
6. Pertimbangan terhadap struktur terbatas pada perhitungan kapasitas beban secara umum.
7. Skema pembiayaan dan pengelolaan hanya dibahas secara konseptual sebagai bagian dari strategi keberlanjutan ekonomi.
8. Sasaran penghuni adalah masyarakat golongan ekonomi menengah atas Jakarta Selatan (pekerja baik yang masih lajang, pasangan muda, dan keluarga kecil).

9. Segmentasi penghuni yang terbatas pada komposisi rumah tangga bertujuan untuk menyesuaikan tipe unit hunian.
10. Aspek keberlanjutan yang menjadi fokus perancangan adalah aspek sosial, ekonomi, dan lingkungan.

1.4 Tujuan Perancangan

Menjawab rumusan masalah, tujuan dari perancangan ini adalah untuk mengubah Gedung Utama Kementerian PUPR Jakarta menjadi apartemen berkelanjutan dengan penerapan strategi *adaptive reuse* yang dapat memenuhi kebutuhan masyarakat perkotaan.

1.5 Manfaat Perancangan

Selain tujuan, perancangan juga memiliki kegunaan atau manfaat yang dapat berkontribusi bagi pihak tertentu sebagai berikut:

Manfaat Teoritis:

1. Memberikan kontribusi bagi pengembangan konsep *adaptive reuse* dalam arsitektur, khususnya penerapan *adaptive reuse* pada gedung kantor eksisting menjadi hunian vertikal berupa apartemen.
2. Menjadi referensi tambahan bagi studi arsitektur terkait perancangan hunian vertikal berbasis *adaptive reuse* di kawasan perkotaan padat, khususnya di Jakarta Selatan.

Manfaat Praktis:

1. Memberikan solusi perancangan arsitektural yang dapat diimplementasikan dalam pemanfaatan kembali gedung eksisting di Jakarta pasca pemindahan Ibu Kota Negara (IKN), khususnya sebagai alternatif penyediaan hunian layak bagi masyarakat menengah ke bawah.
2. Menawarkan konsep desain tata ruang dan *layout* unit hunian yang mempertimbangkan keterbatasan fisik bangunan eksisting, sekaligus memenuhi standar pencahayaan, ventilasi, dan sirkulasi sesuai regulasi yang berlaku.

1.6 Sistematika Penulisan

Laporan perancangan ini disusun dalam beberapa bab yang menjelaskan proses perancangan dari latar belakang hingga konsep akhir. Adapun sistematika penulisannya adalah sebagai berikut:

- BAB I PENDAHULUAN**
Berisi latar belakang yang menjelaskan urgensi dan relevansi topik, rumusan masalah, tujuan perancangan, batasan masalah, serta manfaat perancangan. Bab ini memberikan gambaran awal mengenai arah dan lingkup kajian yang melandasi proses perancangan.
- BAB II TINJAUAN OBJEK DAN PENDEKATAN PERANCANGAN**
Memuat tinjauan mengenai Gedung Utama Kementerian PUPR sebagai objek perancangan, termasuk kondisi eksisting, lokasi, serta potensi dan kendala *adaptive reuse*. Bab ini juga menjelaskan pendekatan perancangan yang digunakan dalam proses perancangan, mencakup metode *adaptive reuse*, konsep hunian vertikal apartemen, serta prinsip keberlanjutan yang diterapkan dalam perancangan.
- BAB III METODE PERANCANGAN**
Menjelaskan pendekatan dan tahapan yang digunakan dalam proses perancangan, mulai dari pengumpulan data, analisis potensi dan kendala gedung eksisting, hingga pengembangan konsep desain berbasis *adaptive reuse*.
- BAB IV ANALISIS PERANCANGAN**
Berisi analisis kondisi eksisting Gedung Utama Kementerian PUPR, analisis potensi *adaptive reuse*, *spatial programming* serta penerapan teori atau konsep perancangan, termasuk analisis tapak secara makro, meso, dan mikro.
- BAB V HASIL PERANCANGAN**

Menyajikan hasil perancangan berupa gambar teknis dan visualisasi konsep desain yang telah dikembangkan berdasarkan hasil analisis dengan dilengkapi narasi deskriptif. Termasuk di dalamnya adalah gambar kerja berdasarkan konsep, penerapan dan penjelasan yang meliputi prinsip keberlanjutan, sistem konstruksi dan material, serta sistem utilitas bangunan.

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN

Merangkum pencapaian utama dari proses perancangan atau jawaban dari isu, serta saran bagi pengembangan lebih lanjut, baik dari segi teknis, regulasi, maupun penerapan konsep *adaptive reuse* untuk proyek-proyek serupa di masa mendatang.

