

## RELEVANSI TREND “BACK TO THE CITY” TERHADAP PEMBANGUNAN APARTEMEN MENENGAH DI JAKARTA

Oleh: Erwin Hadi Subrata

Pada era tahun 80-an sampai dengan era tahun 90-an di Jakarta terjadi fenomena migrasi orang dari tengah kota (Urban Area) ke daerah pinggiran kota (sub-urban area) atau yang lebih dikenal sebagai fenomena suburbanisasi. Fenomena ini dipicu dengan adanya kebutuhan rumah dan lingkungan yang lebih nyaman bila dibandingkan dengan kondisi pemukiman di tengah kota. Namun sangat disayangkan fenomena ini gagal karena kurangnya keseimbangan antara pembangunan perumahan di wilayah sub urban dengan kemacetan lalu lintas dan polusi udara menjadi masalah baru yang harus diterima oleh para commuter.

Melihat kondisi tersebut, rumah dengan harga yang cukup terjangkau dan lingkungan yang nyaman di sub-urban bukan lagi menjadi pilihan utama dalam membeli tempat tinggal, mengingat lamanya waktu perjalanan yang harus terbuang dan tingginya biaya perjalanan yang harus mereka keluarkan. Sehingga dengan demikian telah terjadi fenomena baru dimana banyak dari mereka yang ingin kembali untuk tinggal di kota atau yang dikenal sebagai fenomena “Back To The City”.

Di sisi lain pengembangan Jakarta sebagai kota metropolitan, pada saat ini telah memasuki lembaran baru, dimana terbatasnya pengembangan / ekspansi secara horizontal menyebabkan terjadinya pengembangan pada density tinggi (secara vertikal). Hal ini terlihat pada fenomena yang terjadi pada 3 tahun terakhir di kota Jakarta dimana terjadi maraknya pembangunan apartemen di tengah kota.

Dalam laporan tesis ini, dibahas mengenai keterkaitan antara kedua fenomena tersebut. Dimana dari hasil penelitian yang dilakukan, trend “Back To The City” mempunyai potensi yang cukup besar sebagai pasar dalam pembangunan apartemen menengah di Jakarta. Faktor Harga tanah dan ketersediaan transportasi umum merupakan determinan yang paling penting dalam memilih lokasi yang cocok untuk membangun apartemen menengah bagi mereka yang ingin kembali ke Jakarta.