

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

#### 1.1.1 Latar Belakang Pengadaan Proyek

Pertumbuhan penduduk di kota terus meningkat, menuntut kebutuhan ruang yang terus menerus bertambah. Selain jumlah penduduk dan pendatang yang selalu bertambah, gaya hidup penduduk kota yang dinamis juga menuntut munculnya kebutuhan-kebutuhan ruang baru untuk melengkapi proses perkembangan kota. Fenomena sosial ini tidak hanya terjadi di ibukota-ibukota provinsi yang merupakan pusat kegiatan ekonomi, sosial dan politik masing-masing provinsi, tapi juga kota-kota satelit pendukungnya.

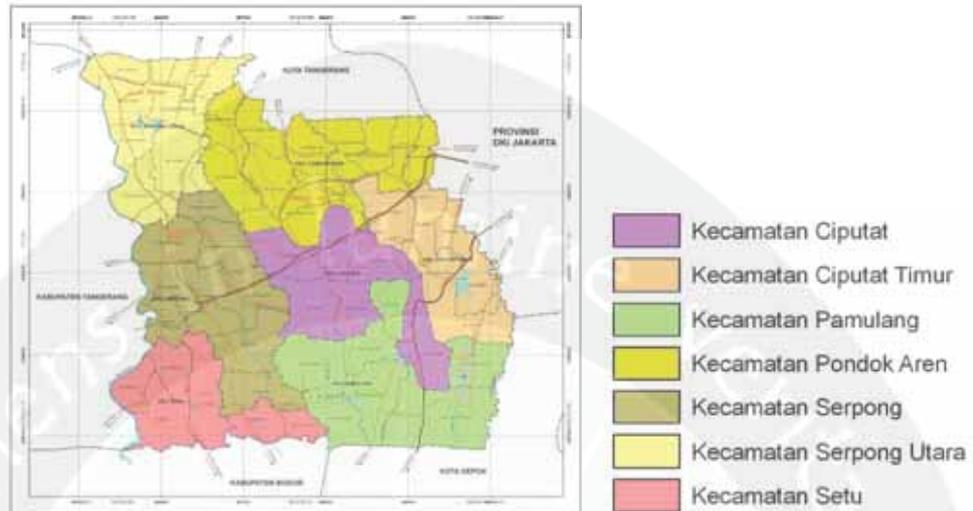
Jakarta sebagai kota metropolitan terbesar di Asia Tenggara memiliki pertumbuhan angka penduduk yang luar biasa. Menurut Deden Rukmana<sup>1</sup>, populasi Jakarta secara keseluruhan meningkat 100 kali pada abad ke-20, dari 100,000 penduduk di tahun 1900 ke 9 juta penduduk di tahun 1995. Namun dalam waktu lima tahun setelah 1995, menurut hasil sensus nasional, pertumbuhan penduduk Jakarta justru berkurang dari 9,112,652 ke 8,389,443. Hal ini disebabkan oleh suburbanisasi penduduk ke kota-kota sekitar Jakarta, mengakibatkan peningkatan populasi secara drastis pada kota-kota satelit di sekitar Jakarta, antara lain: Bogor, Depok Bekasi, dan Tangerang.

Kota Tangerang, Kota Tangerang Selatan, dan Kabupaten Tangerang, merupakan kota dan penyangga ibukota yang memiliki potensi yang sangat besar dalam pertumbuhan proyek properti. Dari sisi geografis, ketiga daerah yang dikenal dengan sebutan Tangerang Raya ini memiliki akses yang sangat strategis dengan DKI Jakarta. Di area ini pula bandara internasional Soekarno Hatta berdiri. Seiring dengan pembangunan kota yang terus membaik, pembangunan properti hunian dan lainnya di seluruh Kota

---

<sup>1</sup> Deden Rukmana, “*Urbanization and Suburbanization in Jakarta*”, Indonesia’s Urban Studies, diakses dari <http://indonesiaurbanstudies.blogspot.co.id/2007/03/urbanization-and-suburbanization-in.html>, 1 Maret, 2007.

Tangerang harus diperhatikan secara khusus dengan pertimbangan yang sangat hati-hati untuk menjaga Kota Tangerang Selatan sebagai kota yang nyaman untuk ditinggali.



**Gambar 1.1 Peta Kecamatan Kota Tangerang Selatan**

Sumber: (Pemkot Tangerang Selatan, 2015)

Kota Tangerang Selatan telah resmi menjadi kota otonom pada tahun 2008, dengan 7 kecamatan dengan luas keseluruhan  $\pm 147,19 \text{ km}^2$  dengan penduduk pada tahun 2007 berjumlah  $\pm 918.783$  jiwa<sup>2</sup>. Di tahun 2015, rata-rata harga hunian untuk kalangan menengah ke atas sekitar 2 miliar rupiah, sedangkan kalangan menengah (*middle low*) mulai 350-700 juta rupiah, dan untuk menengah ke bawah dengan FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) sekitar 100 juta rupiah<sup>3</sup>. Menurut Direktur Eksekutif Indonesia Property Watch (IPW), Ali Trangganda, saat ini kebutuhan masyarakat akan hunian sangat tinggi, terutama untuk hunian kelas menengah dan menengah bawah. Hal ini juga didukung oleh mayoritas pendapatan masyarakat Indonesia yang 60% berada pada kalangan *middle low*.

---

<sup>2</sup> Muhamad Marwan, "Sejarah Kota Tangerang Selatan", Web Portal Resmi Pemerintah Kota Tangerang Selatan, diakses dari <http://www.tangerangselatankota.go.id/ver3/selayangpandang/sejarah-kota-tangerang-selatan>.

<sup>3</sup> Muhamad Marwan, "Mekarnya Pembangunan Properti di Tangerang", Koran Sindo, diakses dari <http://ekbis.sindonews.com/read/1016171/150/mekarnya-pembangunan-properti-di-tangerang-1435104298>, 24 Juni, 2015.

Pembangunan properti Kota Tangerang Selatan saat ini masih didominasi oleh pembangunan *landed house* dengan berbagai variasi harga, dari 100 juta hingga 5 miliar<sup>4</sup>. Variasi harga ini mengindikasikan masih tingginya minat calon penghuni untuk memilih properti berbentuk *landed house* sebagai pilihan hunian. Hal ini bisa saja disebabkan oleh berbagai macam faktor, salah satunya adalah nilai investasi yang lebih tinggi dan akar tradisi serta budaya masyarakat yang melekat dengan gaya hidup di perumahan dan interaksi sosial di dalamnya.

Di sisi lain, pelonjakan harga rumah di Kota Tangerang Selatan hingga menyentuh harga 5 miliar rupiah ini juga mengakibatkan seleksi alamiah. Hanya masyarakat kelas menengah dengan pendapatan Rp 15 juta-Rp 20 juta per bulan yang dapat membeli dan memiliki rumah dengan harga tersebut. Bagaimana dengan kalangan menengah ke bawah? Meskipun permintaan properti masih tinggi dan keinginan masyarakat untuk memiliki *landed house* masih tinggi, pembangunan *landed house* tidak lagi efektif karena harga tanah yang semakin tinggi akibat keterbatasan lahan. Harga tanah di Jalan Raya Serpong dan Jalan Pahlawan Seribu, misalnya, menunjukkan kenaikan harga yang tak terkendali hingga menyentuh kisaran harga 10 juta rupiah hingga 25 juta rupiah per meter persegi. Pembangunan *landed house* di berbagai kawasan area residensial di Kota Tangerang Selatan kemudian tidak bisa diarahkan ke kalangan menengah ke bawah karena tingginya harga tanah. Melihat fenomena tersebut, pasar properti kelas menengah ke bawah di Kota Tangerang Selatan sebaiknya mulai diarahkan ke ruang huni vertikal, sehingga kebutuhan kapasitas kebutuhan terpenuhi bagi kalangan ekonomi yang lebih luas.

### 1.1.2 Latar Belakang Permasalahan

Kota Tangerang Selatan merupakan salah satu kota satelit Ibu Kota Jakarta yang cukup penting. Banyaknya masyarakat penunjang aktivitas

---

<sup>4</sup> Hilda B. Alexander, "Rumah di Serpong Rp 700 Juta ke Atas, Pembelinya Cuma dari kelas Menengah Atas", *kompas.com*, diakses dari <http://properti.kompas.com/read/2015/08/03/152152521/Di.atas.Rp.700.Juta.Cuma.Kelas.Menengah.Atas.Bisa.Beli.Rumah.di.Serpong>, 3 Agustus, 2015.

Kota Jakarta kemudian memberikan dampak baru pada Kabupaten Tangerang, Kota Tangerang dan Kota Tangerang Selatan. Selain sebagai kota dimana bandara utama negara berdiri dan sebagai kawasan industri, Tangerang Raya kemudian juga dikenal sebagai kawasan huni yang berkembang pesat.

Pembangunan hunian vertikal dengan nama pasar rumah susun, apartemen dan kondominium merupakan solusi antisipatif yang paling efektif untuk mengatasi tingginya harga tanah yang mengakibatkan keterbatasan pangsa pasar terutama untuk kalangan menengah ke bawah. Di sisi lain, pertumbuhan masyarakat ke arah hunian vertikal kemudian memberikan berbagai efek samping, salah satunya yang paling signifikan adalah pengaruh kepadatan kawasan ruang huni vertikal terhadap kualitas interaksi sosial di dalamnya.

Sebuah *paper* ilmiah oleh Robert Gifford<sup>5</sup>, yang berjudul *The Consequences of Living in High-Rise Buildings* merumuskan berbagai dampak sosial yang terjadi dalam hunian vertikal. Secara garis besar, beberapa aspek yang terpengaruh oleh ruang huni vertikal ini antara lain adalah kepuasan (*satisfactory*), permasalahan perilaku (*behavior problems*), kekhawatiran akan kriminalitas (*crime and fear of crime*), kecenderungan untuk menolong orang lain (*pro-social behavior*), interaksi sosial (*social interactions*) dan pertumbuhan anak (*children in high rises*). Hasil penelitian yang dipaparkan dalam *paper* ilmiah tersebut menunjukkan bahwa bangunan dengan ketinggian rendah (*low-rise residential housing, 4-6 floors*) cenderung memberikan kepuasan yang lebih tinggi, permasalahan perilaku yang lebih rendah, kekhawatiran akan kriminalitas yang lebih rendah, hubungan antar tetangga yang lebih bersahabat, interaksi sosial yang lebih baik, dan pertumbuhan anak yang lebih baik. Sebaliknya, bangunan *high-rise* dengan ketinggian di atas 6 lantai cenderung menimbulkan kepuasan yang lebih rendah, adanya rasa insekuritas terhadap bencana alam, adanya permasalahan perilaku akibat interaksi sosial yang

---

<sup>5</sup> Robert Gifford, "The Consequences of Living in High-Rise Buildings," *Invited Review Paper*, Sydney, January 28, 2007.

terbatas antara penghuni lantai atas dan di luar kompleks hunian, kekhawatiran akan kriminalitas akibat banyaknya ‘orang asing’ di dalam kawasan hunian, dan juga kurangnya interaksi dengan elemen-elemen alami seperti vegetasi dan ruang terbuka.

Kebudayaan dan tradisi masyarakat Tangerang yang kental dengan interaksi sosial seperti kegiatan antar kelompok warga (RT, RW, Kelurahan, dst) seperti lomba olah raga, acara perayaan kemerdekaan, dan bakti sosial semakin pudar setelah arah perkembangan pasar properti ke arah hunian-hunian yang eksklusif, tertutup dan individualistik. Warga tidak lagi mempunyai teras di depan rumah, pos siskamling, balai warga, dan ruang-ruang lain yang mewadahi interaksi sosial dalam kawasan. Dalam 10 tahun terakhir, bangunan-bangunan residensial yang dibangun di Tangerang secara dominan menjual nilai eksklusivitas yang tinggi seperti jarak antar rumah yang berjauhan, atau kompleks perumahan kecil tanpa fungsi aktivitas sosial dan minim ruang terbuka publik. Padahal apabila dilihat dari sudut pandang yang lebih luas, hal ini akan memperparah gap sosial yang juga diperburuk oleh gap ekonomi yang tak dapat lagi dipungkiri. Permasalahan ini memang seringkali terlewatkan oleh pengembang dan tak menjadi isu-isu yang hangat diperbincangkan oleh masyarakat di perkotaan, namun perlahan tapi pasti mengikis nilai-nilai kebudayaan bangsa dan kearifan lokal yang telah lama dimiliki oleh bangsa Indonesia. Oleh karena itulah, pembangunan hunian vertikal seperti *Low Rise Apartment* dengan penekanan pada pembentukan kembali kegiatan-kegiatan komunitas dapat menjadi sebuah inisiatif positif yang bermanfaat dalam membentuk Kota Tangerang Selatan yang lebih baik.

## 1.2 Rumusan Permasalahan

Bagaimana wujud rancangan bangunan *Low Rise Apartment* di Tangerang Selatan yang dapat menciptakan interaksi sosial melalui pengolahan tata ruang dalam dan tata ruang luar berdasarkan pendekatan *social sustainable architecture*?

### 1.3 Tujuan dan Sasaran

#### 1.3.1 Tujuan

Terbentuknya landasan konseptual tata ruang luar dan ruang dalam *Low Rise Apartment* di Tangerang Selatan yang efektif dalam menciptakan interaksi sosial antar penghuni berdasarkan pendekatan *social sustainable architecture*?

#### 1.3.2 Sasaran

Sesuai dengan tujuan di atas, maka sasaran yang harus dicapai adalah:

- Terwujudnya ruang-ruang yang memberikan kenyamanan fungsi ruang dengan pendekatan *social sustainable architecture*.
- Terwujudnya tata ruang luar dan dalam yang efektif menciptakan interaksi sosial dalam *Low Rise Apartment* dengan pendekatan *social sustainable architecture*.

### 1.4 Lingkup Studi

#### 1.4.1 Materi Studi

##### 1.4.1.1 Lingkup Spatial

Bagian-bagian obyek studi yang akan diolah sebagai penekanan studi adalah ruang luar dan ruang dalam.

##### 1.4.1.2 Lingkup Substantial

Bagian-bagian ruang luar dalam pada obyek studi yang akan diolah sebagai penekanan studi adalah suprasegmen arsitektur –yang mencakup bentuk, jenis bahan, warna, tekstur, dan ukuran / skala / proporsi - pada elemen-elemen pembatas, pengisi, dan pelengkap ruangnya..

##### 1.4.1.3 Lingkup Temporal

Rancangan ini diharapkan akan menjadi penyelesaian studi untuk kurun waktu 25 tahun.

#### 1.4.2 Penekanan Studi

Penyelesaian pendekatan studi akan dilakukan dengan cara membentuk suasana interaktif berdasarkan pendekatan *Social Sustainable Architecture*?

### 1.5 Metode Studi

#### 1.5.1 Pola Prosedural

##### 1. Metode pengumpulan data:

Pengumpulan data-data primer dari tipologi bangunan apartemen yang berada di Tangerang Selatan.

- Data yang bersifat kualitatif meliputi kegiatan observasi langsung pada obyek studi terkait dengan pencatatan hasil wawancara, antara lain: alamat, tahun berdiri, profil pengembang, fasilitas dan kegiatan-kegiatan dalam obyek terkait.
- Data yang bersifat kuantitatif meliputi hasil wawancara perihal luas lahan dan bangunan, jumlah ruangan, kapasitas, jumlah pegawai, dsb.

Pengumpulan data sekunder dari pustaka:

- Data yang bersifat kualitatif berdasarkan buku atau acuan terkait yaitu peraturan pemerintah dan syarat bangunan apartemen.
- Data yang bersifat kuantitatif berdasarkan buku atau acuan terkait yaitu antropometri dan standar dimensi ruangan yang memadai kegiatan di bangunan apartemen.

##### 2. Metode analisis data:

Metode analisis data dibagi menjadi dua yaitu analisis programatik dan analisis pendekatan studi sebagai berikut:

###### a. Analisis programatik

- Analisis sistem manusia

Menguraikan tentang identifikasi pelaku atau pengguna obyek desain, studi antropometri, persyaratan-persyaratan spasial dan pertimbangan khusus dalam mewadahi kegiatan pelaku.

- Analisis fungsional  
Kebutuhan ruang, besaran ruang, jenis ruang, hubungan ruang dan organisasi ruang.
  - Analisis tapak  
Analisis terkait hal-hal pada tapak seperti aksesibilitas, penghawaan, pencahayaan, kebisingan, sosial dan budaya sekitar, *zoning*, *view*, dan orientasi bangunan.
  - Analisis aklimatisasi ruang  
Tanggapan terhadap orientasi penghawaan, pencahayaan sesuai dengan tanggapan iklim tapak terkait dengan obyek bangunan yang akan didesain.
  - Analisis struktur dan konstruksi  
Sistem struktur dan konstruksi yang akan digunakan dalam obyek bangunan yang akan didesain.
  - Analisis utilitas bangunan  
Meliputi sistem utilitas bangunan.
- b. Analisis pendekatan/penekanan studi  
Analisis tentang hal-hal yang akan menjadi penekanan dalam desain dan pendekatan yang digunakan dalam penekanan tersebut.
- c. Metode menyimpulkan  
Kesimpulan ditarik dengan membuat konklusi deduktif dari hal-hal yang bersifat umum ke khusus. Kesimpulan ini sebagai landasan konseptual perencanaan dan perancangan dengan tujuan menguraikan hasil akhir dalam bentuk gambar perancangan yang menerapkan hasil analisis programatik dan penekanan studi.

## 1.5.2 Tata Langkah

### BAB I. PENDAHULUAN

#### LATAR BELAKANG PENGADAAN PROYEK

- Perkembangan Kota Tangerang sebagai kota satelit dari Jakarta sebagai ibukota negara memacu pertumbuhan properti residensial yang signifikan.
- Adanya kecenderungan pengembang untuk membuat properti residensial yang cenderung eksklusif dan menjunjung tinggi individualitas, meninggalkan nilai-nilai sosial budaya dalam masyarakat.
- Tingginya minat masyarakat kalangan menengah pada properti *landed house* sementara ketersediaan lahan semakin menyempit.

- Perlunya alternatif hunian vertikal dengan kualitas menyerupai *landed house*.

#### LATAR BELAKANG PERMASALAHAN

- Hunian bertingkat tinggi rentan terhadap berbagai macam isu, antara lain: *social relations, pro-social behavior, behavior problems, crime & fear of crime, dan children development & supervision.*
- Kebudayaan hidup berkomunitas di Kota Tangerang Selatan semakin terkikis, terutama pada masyarakat ekonomi kalangan menengah.
- Desain tata ruang dalam dan tata ruang luar yang tidak hanya menjadi jawaban atas isu hunian bertingkat, tapi juga membentuk interaksi sosial yang berkelanjutan.

#### RUMUSAN PERMASALAHAN

Bagaimana wujud rancangan bangunan *Low Rise Apartment* di Tangerang Selatan yang dapat menciptakan interaksi sosial melalui pengolahan tata ruang dalam dan tata ruang luar berdasarkan pendekatan *social sustainable architecture*?

#### BAB IV. LANDASAN TEORI ARSITEKTURAL

#### BAB II. TINJAUAN UMUM

#### BAB II. TINJAUAN PROYEK

Isu Sosial Ruang Hunian pada Bangunan Tinggi

Teori *Social Sustainable Architecture*

Tinjauan tentang *Low Rise Apartment*

Tinjauan tentang *Low Rise Apartment* di Kota Tangerang Selatan

*Social Sustainable Architecture* sebagai Solusi dari Isu Hunian Bertingkat

Teori Proksemik

### BAB V. ANALISIS

Analisis Pendekatan Studi

Pengolahan bentuk dan organisasi ruang dengan tata ruang luar dan dalam yang menciptakan interaksi sosial berdasarkan *social sustainable architecture*.

ANALISIS PROGRAMATIK  
• Analisis Perencanaan  
• Analisis Perancangan

### BAB VI. KONSEP DESAIN

#### KONSEP PERANCANGAN *LOW RISE APARTMENT* DI TANGERANG SELATAN

- Konsep Programatik
- Konsep Penekanan Desain

## 1.6 Sistematika Penulisan

### **BAB I PENDAHULUAN**

Berisi tentang latar belakang, rumusan permasalahan, tujuan, sasaran, pendekatan studi, metode, dan sistematika pembahasan.

### **BAB II TINJAUAN UMUM *LOW RISE APARTMENT***

Berisi tentang latar belakang, rumusan permasalahan, tujuan, sasaran, pendekatan studi, metode, dan sistematika pembahasan.

### **BAB III *LOW RISE APARTMENT* DI TANGERANG SELATAN**

Berisi tentang tinjauan umum Tangerang Selatan, Tinjauan sosial budaya Tangerang Selatan, Tinjauan Lokasi, dan perumusan *Low Rise Apartment* di Tangerang Selatan

### **BAB IV LANDASAN TEORI ARSITEKTURAL**

Berisi tentang elemen desain arsitektural yang digunakan di dalam landasan konseptual.

### **BAB V ANALISIS PERENCANAAN & PERANCANGAN**

Berisi tentang transformasi desain dengan pendekatan *Social Sustainable Architecture* yang diterjemahkan pada elemen desain yang dipakai dalam membentuk suasana ruang luar dalam *Low Rise Apartment* di Tangerang Selatan.

### **BAB VI KONSEP PERENCANAAN & PERANCANGAN**

Bab ini menjelaskan keputusan konsep *Low Rise Apartment* di Tangerang Selatan meliputi konsep fungsi, ruang, sirkulasi dan pelingkup bangunan.