

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 ESENSI JUDUL

Judul : “Perancangan Bangunan *Mix Use Shopping Centers and Apartments* – Bintaro, Tangerang Selatan.”

Pengertian Judul

Perancangan

Bangunan : Perancangan adalah penggambaran, perencanaan dan pembuatan sketsa atau pengaturan dari beberapa elemen yang terpisah ke dalam satu kesatuan yang utuh dan berfungsi. Perancangan, dalam konteks arsitektur, adalah semata - mata usulan yang mengubah sesuatu yang sudah ada menjadi sesuatu yang lebih baik, melalui tiga proses: mengidentifikasi masalah-masalah, mengidentifikasi metoda untuk pemecahan masalah, dan pelaksanaan pemecahan masalah. Dengan kata lain adalah pemograman, penyusunan rancangan, dan pelaksanaan rancangan. (John Wade, 1997)

Mix Use : Bangunan *mix use* atau *Mixed-Use Building* merupakan bangunan multifungsi dimana dalam suatu area atau site terdapat bangunan yang memiliki fungsi lebih dari satu (fungsi hotel, fungsi apartemen, fungsi perbelanjaan, tempat wisata) (Universitas Muhammadiyah Surakarta).






Shopping Centers and

Apartments : *Shopping Centers and Apartments* atau pusat perbelanjaan dan apartemen adalah dua fungsi utama dari proyek bangunan *mix used* yang direncanakan

1.2 LATAR BELAKANG

Kepadatan Penduduk Wilayah Kota Urban

Tabel 1. 1 Daftar Negara Menurut Jumlah Penduduk

Rank	Country / dependency	Population	% of world	Date	Source (official or from the United Nations)
-	World	8,087,768,000	100%	6 Feb 2024	UN projection ^[3]
1/2	 China	1,409,670,000	17.4%	31 Dec 2023	Official estimate ^[5]
[b]	 India	1,392,329,000	17.2%	1 Jul 2023	Official projection ^[6]
3	 United States	335,893,238	4.2%	1 Jan 2024	Official estimate ^[7]
4	 Indonesia	279,118,866	3.5%	1 Jul 2023	National annual projection ^[8]
5	 Pakistan	241,499,431	3.0%	1 Mar 2023	2023 census result ^[9]

Sumber : https://en.wikipedia.org/wiki/List_of_countries_and_dependencies_by_population (Wikipedia, 2024)

Indonesia merupakan negara dengan jumlah populasi yang tinggi. Menurut Wikipedia Indonesia merupakan negara dengan jumlah populasi terbesar nomor empat di dunia dengan kepadatan lebih dari 279 juta penduduk yang berarti 3,5% penduduk dunia menetap di wilayah Indonesia melalui data *survey* yang ada pada 1 Juli 2023 (Wikipedia, 2024). Hal juga yang menyebabkan negara kita sebagai konsumen dan pengguna yang besar di bidang konsumsi, konstruksi, dan mobilisasi. Menurut data dari Indikator Pertumbuhan Dunia oleh *World Bank*, Indonesia merupakan negara dengan tingkat pertumbuhan penduduk terbesar ke-5 di wilayah ASEAN dengan presentase 1,13% pada tahun 2018 dan negara dengan jumlah penduduk tertingggi ke-4 di dunia. (The World Bank, 2024)

Tabel 1. 2 Tingkat Pertumbuhab Penduduk di Asia Tenggara



Sumber :

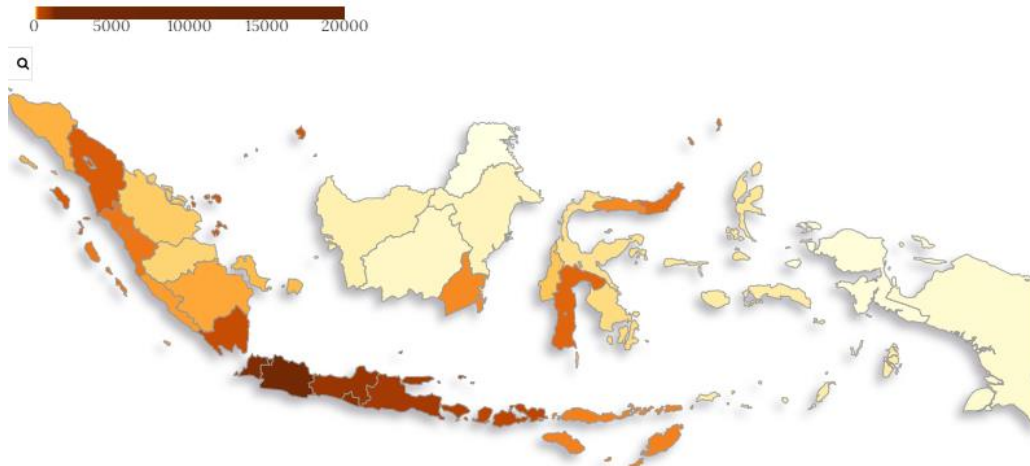
https://www.google.com/publicdata/explore?ds=d5bncppjof8f9_&met_v=sp_pop_grow&idim=country:IDN:MYS:PHL&hl=id&dl=id#!ctype=l&strail=false&bcs=d&nسلم=h&met_v=sp_pop_grow&scale_v=lin&ind_v=false&

[rdim=world&idim=country:IDN:MYS:PHL:BRN:VNM:SGP:KHM:MMR:MAC&ifdim=world&tstart=-312363000000&tend=1518022800000&hl=in&dl=in&ind=false](https://data.worldbank.org/locations?locations=world&idim=country:IDN:MYS:PHL:BRN:VNM:SGP:KHM:MMR:MAC&ifdim=world&tstart=-312363000000&tend=1518022800000&hl=in&dl=in&ind=false) (World Bank, 2020)

Dari 279 juta penduduk Indonesia, sebagian besar tinggal di Pulau Jawa. Jumlah penduduk Pulau Jawa sekitar 150 juta jiwa. Pulau Jawa dihuni oleh 60% total penduduk Indonesia (Wikipedia, 2024). Sebagian besar penduduk Pulau Jawa berdomisili di wilayah Pulau Jawa bagian barat yaitu wilayah perkotaan yaitu Jabodetabek dan sekitarnya.

Tingginya tingkat urbanisasi masyarakat di perkotaan menyebabkan meningkatnya kebutuhan akan hunian bagi masyarakat. (Himawan, 2016). Oleh karena itu, diperlukan upaya untuk menyediakan hunian layak huni yang dapat berkontribusi menjadikan kota menjadi kota yang nyaman dan memiliki fungsi berkelanjutan untuk meningkatkan kualitas hidup penduduknya. Persentase urbanisasi penduduk perkotaan menurut angka Badan Pusat Statistik (BPS) pada tahun 2010 adalah sekitar 49,8%, sedangkan pada tahun 2015 cukup tinggi yaitu sekitar 53,3%. kata Direktur Jenderal Penyediaan Perumahan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR), Syarif Burhanuddin, saat konferensi pers Hari Habitat Dunia 2016 di kantor Kementerian PUPR, di Jakarta, Senin (3/10).

Seiring dengan padat dan terus meningkatnya jumlah penduduk pada wilayah urban kebutuhan akan tempat tinggal pun akan turut meningkat. Hal ini menunjukkan diperlukannya pembangunan fasilitas hunian yang layak terutama pada wilayah pulau Jawa terutama di bagian barat yang merupakan wilayah dengan tingkat kepadatan penduduk tertinggi oleh karena itu pembangunan hunian serta fasilitas infrastruktur sangatlah menjanjikan pada kawasan ini. Kebutuhan akan tempat tinggal terutama pada lingkungan urban tempat dimana sebagian penduduk di Indonesia tinggal sangatlah diperlukan. Hunian ini harus diimbangi dengan sarana dan prasarana yang layak dan menarik konsumen seperti dengan dekatnya dari pusat pembelanjaan publik, fasilitas pendidikan, rumah sakit, dll.



Gambar 1. 1 Kepadatan Penduduk Indonesia Menurut Provinsi (Juni 2021)

Sumber ; <https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2021/09/14/enam-provinsi-jawa-paling-padat-di-indonesia>
(Kusnandar, Enam Provinsi Jawa Paling Padat di Indonesia, 2021)

Gambar diatas menunjukkan kepadatan penduduk di Indonesia menurut provinsi. Semakin gelap indicator warna maka semakin padat jumlah penduduknya. Terlihat persebaran penduduk yang tidak merata dimana dominasi provinsi – provinsi di Pulau Jawa jauh lebih padat dibandingkan provinsi-provinsi pada wilayah Indonesia lainnya, dan mayoritas populasi pada pulau Jawa ini juga berada pada bagian barat terutama daerah-daerah urban seperti wilayah Jabodetabek. Provinsi dengan kepadatan tertinggi yang pertama yaitu DKI Jakarta memiliki kepadatan penduduk tertinggi, yakni 16.937 jiwa/km². Hal tersebut mengingat Ibu Kota dihuni oleh 11,27 juta jiwa, sementara luas wilayahnya hanya 664 km². Lalu, Jawa Barat berada di posisi urutan kedua dengan kepadatan penduduk 1.345 jiwa/km². Jumlah penduduk Jawa Barat sebanyak 47,59 juta jiwa, sementara luas wilayahnya hanya sebesar 35.337 km². Di ikuti Kepadatan penduduk di wilayah Banten pada urutan ke tiga mencapai 1.220 jiwa/km². Hal ini lantaran populasi Banten mencapai 11,79 juta jiwa, sementara luas wilayahnya hanya mencakup 9.662 km². (Kusnandar, Enam Provinsi Jawa Paling Padat di Indonesia, 2021).

Kebutuhan atas Mobilitas yang Efisien serta Kebutuhan akan Sandang, Pangan, Papan, serta Hiburan

Apabila kita ditanya apa saja kebutuhan pokok bagi manusia, kita pasti akan menjawab bahwa ada 3 (tiga) kebutuhan pokok yaitu sandang, pangan, dan papan. Sandang merupakan kebutuhan pokok manusia yang berupa pakaian, pangan merupakan kebutuhan pokok manusia yang berkaitan dengan makan dan minum, dan

papan merupakan kebutuhan pokok manusia yang berkaitan dengan tempat tinggal atau hunian. Kita semua pasti sepakat bahwa untuk hidup aman dan nyaman, masyarakat harus memenuhi tiga kebutuhan dasar tersebut (Indah, Darurat Kebutuhan Papan di Era Milenial, 2022)

Kebutuhan pokok masyarakat berupa sandang dan pangan relatif lebih mudah diperoleh dan dipenuhi, namun hal ini berbeda dengan kebutuhan pokok berupa papan. Survei yang dilakukan PT Bank Tabungan Negara (BTN) pada tahun 2021 mengungkap alasan generasi milenial tidak membeli rumah pertamanya karena 63,1% di antaranya terkendala kondisi keuangan. Padahal, hasil sensus tahun 2020 menunjukkan generasi milenial menyumbang 25,87% populasi Indonesia atau seperempat persen dari total keseluruhan populasi di negara ini, terbesar kedua setelah dominasi dari Generasi Z dengan proporsi 27,94 persen dari total penduduk. Generasi milenial sendiri adalah mereka yang lahir antara tahun 1981 hingga 1996 dan kini sudah memasuki usia produktif. Hal ini menunjukkan fenomena tingginya harga *real estate* (properti) berupa tanah dan rumah tinggal yang tidak sebanding dengan rata-rata pendapatan yang dihasilkan generasi milenial. (Indah, Darurat Kebutuhan Papan di Era Milenial, 2022)

Kebutuhan pokok sandang dan pangan dapat ditemui pada pusat-pusat pembelanjaan dan soalayan sedangkan papan dapat berupa hunian vertikal. Padatnya pembangunan konstruksi menjadikan pembangunan hunian vertikal seperti apartement lebih efisien dan ekonomis dari segi lokasi, fasilitas, dan investasi. Hunian ini harus diimbangi dengan sarana dan prasarana yang layak dan menarik konsumen seperti dengan dekatnya dari pusat pembelanjaan publik, fasilitas pendidikan, rumah sakit, dll.

Dalam kehidupan di perkotaan yang semakin berkembang pesat, rumah menempati posisi yang sangat dibutuhkan sebagai tempat di mana seseorang dapat merasa bebas, aman, dan diterima. Dari masa ke masa, dapat terlihat evolusi dan variasi dari pada bentuk rumah yang berkembang seiring dengan perubahan gaya hidup dan kebutuhan masyarakatnya. Perkembangan tersebut tidak hanya tercermin pada tipe tempat tinggal saja, namun juga pada lingkungan. Mulai dari permukiman organik, pengembangan komunitas berpagar, kawasan terpadu hingga hunian vertikal multi keluarga yang juga terintegrasi dengan tempat perniagaan (*shopping mall*) yang juga menjadi pusat kegiatan perekonomian. Dalam menentukan pilihan huniannya, setiap kelompok ekonomi dan sosial mempunyai prioritas, kemampuan ekonomi, dan

preferensi yang berbeda. Prioritas dan preferensi ini tentunya mempengaruhi jenis rumah yang berkembang di berbagai kelompok masyarakat. (Lidyana, 2022).

Potensi Perkembangan Kawasan Bintaro

Pada masa ini, khususnya di Jabodetabek yang dianggap sebagai arah perkembangan dan aktivitas perekonomian di Indonesia, persaingan di pasar *real estate* (properti) merupakan sektor yang terus berkembang dengan cepat. Di kota padat dengan lahan terbatas, pengembang menawarkan banyak “solusi” untuk tetap bisa menampung masyarakat aktif di kota. Yaitu adalah hunian vertikal di pusat kota dan lingkungan perumahan terintegrasi yang nyaman dan memiliki akses cepat ke ibu kota. Kawasan hunian yang terencana, strategis, dan terkelola dengan baik menjadi pilihan yang dinilai menguntungkan dan ideal, terutama bagi kelompok ekonomi menengah yang kemampuan finansial dan keinginan konsumsinya terus meningkat. Kawasan yang strategis dan terintegrasi kini memiliki reputasi dan pasar tersendiri bagi rumah idaman. kelompok yang berbeda, terutama kelompok ekonomi menengah dan juga keluarga muda. Kawasan ini menjadi fokus bagi kelompok dan keluarga yang mencari tempat tinggal yang strategis, namun terhindar dari padatnya hiruk-pikuk kehidupan kota Jakarta, oleh karena itu dinilai sebagai tempat tinggal yang ideal bagi keluarga dan tumbuh kembang anak. Bagi sebagian kalangan tersebut, prestise, privasi, dan koneksi menjadi nilai penting bagi sebuah hunian yang menyediakan lingkungan yang memadai dan bersahabat untuk dianggap sebagai lingkungan hidup yang ideal. (Lidyana, 2022)

Tangerang Selatan merupakan kawasan perkotaan (urban) yang memiliki pasar hunian yang sangat besar dengan kawasan yang terintegrasi dan saling terhubung. Hal ini dikarenakan banyak orang yang merasa prestisenya terpenuhi dengan memiliki hunian pada wilayah ini. Meskipun hunian tapak masih mendominasi pasar rumah tinggal di kota-kota maju, seiring dengan meningkatnya kepadatan, reputasi dan nilai tanah di kawasan tersebut, perumahan vertikal mulai tumbuh dan menjadi pilihan bagi potensi calon penghuninya. Hal ini dibuktikan dengan peningkatan harga, pembelian dan pasokan perumahan vertikal yaitu indeks harga meningkat sebesar 1,6% dan pasokan meningkat sebesar 29,3% pada kuartal III tahun 2021 dibandingkan tahun sebelumnya. (Rumah.com, 2021)

Salah satu kawasan terpadu yang menarik di Tangsel yaitu Bintaro yang merupakan salah satu pengembangan kawasan paling terintegrasi di Indonesia.

Bintaro mempunyai citra dan mengedepankan gaya hidup yang berorientasi pada keberlanjutan berbasis komunitas dan lingkungan. Sebagai salah satu pengembangan dengan reputasi yang baik, Bintaro mempunyai potensi untuk tumbuh dan menjadi tren tipe hunian, sehingga penting untuk memanfaatkan dan mendorong program-program yang meningkatkan kualitas hidup. (Lidyana, 2022)

1.3 RUMUSAN MASALAH

Tingginya tingkat populasi di Indonesia menimbulkan *issue* akan kepadatan penduduk. Namun, pada dasarnya hal ini hanyalah terjadi di kota-kota besar dimana mayoritas masyarakat Indonesia berkumpul. Hal ini menyebabkan terus meningkatnya harga hunian pada wilayah perkotaan terutama rumah tapak yang harganya terus melonjak. Masyarakat Indonesia yang pada saat ini jumlahnya dikuasai oleh Generasi Milenial dan Generasi Z ternyata mereka secara data mayoritas kesulitan untuk mengikuti pesatnya perputaran ekonomi pada sektor *property*. Namun, generasi ini memiliki *pride* dan kriteria yang cukup tinggi dalam gaya hidup yang mereka pilih. Seperti memilih kawasan tertentu untuk dijadikan hunian. Tentu solusinya adalah dengan memilih rumah vertikal di bandingkan dengan rumah horizontal yang teteap mengutamakan kenyamanan dan kelayakan bagi para generasi tersebut.

- Bagaimana wujud rancangan *Mixed Use Building* di wilayah urban seperti kota Tangerang Selatan yang nyaman juga ekonomis bagi generasi milenial dan generasi Z pada umumnya adalah pasangan muda dan telah memasuki usia produktif?

1.4 TUJUAN DAN SASARAN

1.4.1 Tujuan

Terwujudnya rancangan *Mixed Use Building* yang mampu menghadirkan konsep ramah lingkungan agar menjadi suatu hunian dan sarana pembelanjaan yang nyaman. Meningkatkan kepadatan kota secara vertikal, dan meminimalisir pertumbuhan permukiman horizontal dengan menyediakan permukiman vertikal yang terintegrasi dan lebih tertata rapi, serta menyediakan lebih banyak ruang terbuka hijau bagi penduduk kota.

1.4.2 Sasaran

- Mendefinisikan & mengidentifikasi kriteria rancangan *Mixed Use Building* di kota Tangerang Selatan
- Dengan adanya bangunan *mix use* ini diharapkan dapat memenuhi kebutuhan akan hunian nyaman yang strategis di wilayah urban yang dapat dijangkau oleh : Keluarga kecil, Pasangan baru, Pekerja kantor, Mahasiswa & siswa sekolah.

1.5 MANFAAT

1.5.1 Manfaat Teoritis

- Dapat menambahkan pengetahuan tentang perencanaan *Mixed Use Building* di kota Tangerang Selatan yang nyaman dan ekonomis.

1.5.2 Manfaat Praktis

- Dapat menjadi referensi dalam perancangan *Mixed Use Building*.

1.6 METODE

Pengumpulan Data

- Data Primer (utama)

Mengumpulkan data melalui survei atau observasi langsung pada tapak terkait untuk mengamati kontur, potensi, serta kondisi lingkungan disekitar tapak.

- Data Sekunder

Mengumpulkan data melalui studi literatur pada sumber referensi melalui media online, artikel maupun jurnal. Yaitu mempelajari eksisting-eksisting serupa yang sudah ada, mengenai kekurangan dan kelebihan dalam bentuk infrastruktur, dan fasilitas serta peraturan-peraturan yang diterapkan didalamnya.

Analisa Data

Menganalisis data-data yang telah diperoleh untuk dijadikan bahan pertimbangan dalam proses tahapan membuat konsep perancangan yang sesuai dengan kondisi dari pada tapak yang telah terpilih

Konsep

Konsep rancangan yang akan digunakan mengambil dari ide gagasan manfaat dari pada tumbuhan lidah mertua (*Sansevieria*) yang dapat memberikan udara segar bagi

pemilikinya dari buruknya penghawaan pada wilayah perkotaan, Dimana diharapkan bangunan ini bisa menjadi suatu kenyamanan bagi penggunanya dari kepenatan wilayah perkotaan.

Desain

Implementasi dari ide gagasan pada rancangan ini mengambil *shape* dari tanaman lidah mertua (*Sansevieria*) serta bentuk *second skin* yang karakter dari pada bentuk *honeycomb* (sarang lebah) untuk memperkuat karakter kembali ke alam pada desain bangunan. Dengan menggunakan struktur yang paling sesuai pada karakter lokasi, kriteria bangunan, serta fungsi yang sebelumnya telah dipelajari pada tahap analisa dengan menerapkan peraturan wilayah setempat^{1.7}

1.7 LINGKUP BATASAN

1.7.1 Lingkup Spasial

Perencanaan proyek yang akan dibangun mengenai Perancangan *Mixed Use Building* di Tangerang Selatan yang berpedoman pada RTRW Kota Tangerang Selatan serta peraturan wilayah setempat.

1.7.2 Lingkup Subtansial

- Perencanaan proyek terkait dengan analisis program kebutuhan ruang pada *Mixed Use Building*.
- Perancangan dilakukan dengan pendekatan *Green Architecture* yang di harapkan dapat mengintegrasikan unsur alam ke dalam desain bangunan serta menciptakan bentuk bangunan yang mempertimbangkan kebutuhan pengguna.

1.7.3 Lingkup Temporal

Rancangan ini diharapkan akan dapat menjadi penyelesaian penekanan studi untuk kurun waktu 10 tahun kedepan.

1.8 SISTEMATIKA PEMBAHASAN

Sistem pembahasan pada karya tulis ini dibahas secara berurutan berdasarkan bab seperti berikut:

BAB 1 PENDAHULUAN

Bagian ini menjabarkan tentang judul karya tulis, latar belakang pengadaan proyek, rumusan masalah yang ditemukan, tujuan dan sasaran proyek, manfaat penulisan, metode perancangan, lingkup batasan, serta kerangka berpikir.

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA DAN PERATURAN PERUNDANGAN

Bagian ini berisi studi literatur dari beberapa referensi teori, standarisasi, klasifikasi, serta persyaratan teknis yang telah dikumpulkan terkait dengan perencanaan objek perancangan yang akan dibuat.

BAB 3 TINJAUAN LOKASI

Bagian ini berisi studi mengenai lokasi tapak terpilih terhadap konsep perancangan yang akan diaplikasikan pada objek bangunan. Sehingga bangunan dapat memecahkan masalah yang terjadi pada kawasan tapak terpilih.

BAB 4 ANALISA

Bagian ini berisi tentang analisis dari Kumpulan data yang telah diperoleh untuk dijadikan acuan dalam tahap perancangan.

BAB 5 KONSEP DESAIN

Bagian ini berisi tentang ide gagasan utama yang diusung untuk diterapkan pada objek yang dirancang

1.9 KERANGKA BERPIKIR

