

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Pengertian Judul

“Perancangan Rumah Susun Komersial Rempoa Di Kota Tangerang Selatan Dengan Pendekatan Efisiensi Air Dan Penghijauan Sebagai Suplai Oksigen”

Pengertian judul Tugas Akhir ini dapat diartikan sebagai berikut:

- Perancangan** : Menurut (Davidoff, 1983), menyatakan bahwa perancangan adalah proses menentukan tindakan masa depan yang tepat melalui pilihan sistematis.
- Rumah Susun Komersial** : Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Rumah Rusun, Rumah Susun Komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.
- Rempoa** : Menurut BKKBN, Rempoa merupakan kelurahan yang terletak di Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, Indonesia.
- Kota Tangerang Selatan** : Secara geografis Kota Tangerang Selatan terletak pada koordinat 106°38'- 106°47' Bujur Timur dan 06° 13'30” - 06° 22'00” Lintang Selatan., (SELATAN, 2023).
- Pendekatan Efisiensi Air** : Efisiensi yang dilakukan dalam proses penggunaan air, seperti penerapan dalam pemakaian maupun proses pasca penggunaan seperti mendaur ulang limbah air untuk digunakan kembali, (Nasional, 2010)
- Penghijauan** : Penghijauan merupakan cara untuk memulihkan, memelihara, dan memperbaiki kondisi lahan. Sehingga dapat berfungsi secara maksimal, baik sebagai pengaturan pengelolaan air maupun perlindungan lingkungan hidup, (Dr. I. Khambali, 2017)
- Suplai Oksigen** : Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, suplai berarti perbekalan, pembekalan dan penyediaan barang-barang yang dibutuhkan dan dapat diperoleh. Sedangkan, oksigen adalah gas dengan rumus O₂, tidak berwarna, tidak

berasa, dan tidak berbau. Jadi, Suplai oksigen adalah proses penyediaan gas oksigen (O₂) yang sangat penting untuk pernafasan manusia dan makhluk hidup lainnya.

1.2 Latar Belakang

Kota Tangerang Selatan merupakan kota satelit karena letaknya berbatasan langsung dengan wilayah Jakarta, yang menjadikan wilayah ini strategis karena akses masuk menuju DKI Jakarta. Kondisi ini memberikan berbagai dampak positif terutama dari segi ekonomi, seperti banyak perusahaan, pusat perbelanjaan, dan bisnis lainnya, menciptakan lapangan kerja dan peluang investasi yang membuat pertumbuhan ekonomi Kota Tangerang Selatan terus meningkat. Penyediaan permukiman, seperti penggunaan luas lahan untuk perumahan dan permukiman, serta pengembangan infrastruktur, seperti jalan raya, jaringan transportasi umum, dan fasilitas publik lainnya. Sehingga, dapat meningkatkan sarana dan prasana secara optimal yang akan berdampak pada lajunya pertumbuhan ekonomi.

Kecamatan	Jumlah Apartemen	Rumah Berdasarkan Kondisi		
		Rumah Layak Huni (Unit)	Rumah Tidak Layak Huni (Unit)	Total (Unit)
Setu	0	19.589	245	19.834
Serpong	12	35.489	372	35.861
Pamulang	1	78.287	515	78.802
Ciputat	8	47.730	219	47.949
Ciputat Timur	3	41.652	190	41.842
Pondok Aren	12	70.405	597	71.002
Serpong Utara	11	35.160	533	35.693
Total	47	328.312	2.671	330.983

Gambar 1. 1 Data Apartemen dan Rumah Tapak di Kota Tangerang Selatan Tahun 2021

(Sumber : <https://www.tangerangselatankota.go.id/>, 2023)

Berdasarkan data di atas kecamatan Ciputat Timur hanya memiliki 3 rumah susun komersial (apartemen) pada tahun 2021. Sedangkan, lokasinya yang berbatasan langsung dengan DKI Jakarta dengan jumlah 3 dapat dikatakan kurang dikarenakan terdapat aksesibilitas, kepadatan penduduk, pertumbuhan ekonomi yang tinggi dikarenakan banyak orang yang bekerja di DKI Jakarta.

Meningkatnya jumlah penduduk juga menyebabkan berbagai permasalahan, tidak hanya persediaan lahan hunian tetapi pemanasan global. Suhu rata-rata permukaan bumi terus meningkat sebesar $0,74 \pm 0,18$ °C ($1,33 \pm 0,32$ °F) selama 100 tahun terakhir. Hal ini disimpulkan oleh *Intergovernmental Panel on Climate Change* (IPCC). “Sebagian besar peningkatan rata-rata suhu global sejak pertengahan abad ke-20 disebabkan oleh peningkatan konsentrasi gas rumah kaca akibat aktivitas manusia” Karena dampak dari rumah kaca, (Hidup, 2019). Karena peningkatan jumlah CO₂ yang disebabkan oleh efek rumah kaca, polusi udara dan semakin sedikitnya ruang hijau. Hal ini berdampak pada perubahan iklim yang ekstrim, kekurangan air, kerusakan lingkungan, dan kesehatan manusia.

Perancangan Rumah Susun Komersial Rempoa Di Kota Tangerang Selatan Dengan Pendekatan Efisiensi Air Dan Penghijauan Sebagai Suplai Oksigen yaitu, merancang sebuah bangunan secara vertikal yang dapat menghemat penggunaan lahan, mengelolah dalam penggunaan air pada bangunan agar dapat efisien, serta penghijauan dengan penanaman pohon pada area ruang hijau dan di sekitar bangunan. Sehingga, dapat menghasilkan oksigen yang optimal dan juga dapat dijadikan sebagai perdu. Dengan perancangan ini, diharapkan menjadi solusi dari permasalahan yang saat ini terjadi.

Karya ilmiah ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif, yaitu data yang didapat dari observasi lapangan dan wawancara untuk mendapatkan gambaran permasalahan dan kondisi pada lokasi bangunan. Kemudian, data yang sudah terkumpul diolah dan dijelaskan dengan menggunakan pendekatan kuantitatif. Sehingga akan mendapatkan hasil yang nantinya digunakan sebagai bahan untuk melakukan perancangan.

1.3 Rumusan Masalah

Rumusan masalah dari karya ilmiah ini meliputi :

1. Bagaimana merancang sebuah rumah susun komersial Rempoa di Kota Tangerang Selatan dengan pendekatan efisiensi air dan penghijauan sebagai suplai oksigen berdasarkan UU Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun?
2. Apakah rumah susun komersial rempoa di Kota Tangerang Selatan dapat mengelolah air secara efisien dan penghijauan sebagai suplai oksigen secara optimal bagi pengguna berdasarkan peraturan yang berlaku?

1.4 Tujuan, Manfaat, dan Sasaran Perancangan

1.4.1 Tujuan

Tujuan dari perancangan ini, yaitu menciptakan hunian rumah susun komersial yang dapat mengelolah air secara efisien dan penghijauan untuk mensuplai kebutuhan oksigen bagi pengguna secara optimal.

1.4.2 Manfaat

1. Penggunaan efisien air dan penghijauan sebagai suplai oksigen dapat membantu menjaga keseimbangan ekosistem dan mengurangi dampak negatif pada lingkungan.
2. Peningkatan kualitas udara yang baik karena, penggunaan sistem *green wall*, dan penggunaan pepohonan yang menghasilkan banyak oksigen dapat berkontribusi pada peningkatan kualitas udara di dalam dan di sekitar bangunan.
3. Perancangan ini dapat menciptakan lingkungan yang lebih nyaman dan sehat bagi penghuni.

1.4.3 Sasaran

Berikut ini sasaran dari perancangan rumah susun komersial dengan pendekatan efisiensi air dan penghijauan sebagai suplai oksigen, antara lain:

1. Untuk masyarakat khususnya kalangan menengah keatas.
2. Pekerja dan mahasiswa.
3. Lingkungan sekitar.

1.5 Metodologi

Dalam karya ilmiah ini menggunakan pendekatan kualitatif yang didapat berdasarkan observasi lapangan untuk mendapatkan gambaran kondisi eksisting. Kemudian, data yang sudah terkumpul dianalisis dengan menggunakan pendekatan kuantitatif untuk mendapatkan hasil yang nantinya digunakan untuk membuat konsep perancangan. Berikut ini metode yang dipakai dalam mengumpulkan data, sebagai berikut:

1. Literatur dan studi referensi, yaitu informasi dikumpulkan dari sumber-sumber tertulis yang telah ada sebelumnya, berkaitan dengan pembahasan terkait rumah susun komersial.

2. Metode observasi lapangan atau survei, metode ini melibatkan pengamatan dan pendataan langsung dengan melakukan pengukuran, wawancara, dan dokumentasi yang dibutuhkan.
3. Analisis data, yaitu semua data yang telah dikumpulkan baik data primer maupun data sekunder diolah untuk mendapatkan hasil yang akan digunakan dalam pembuatan konsep perancangan.

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan pada judul Perancangan Rumah Susun Komersial Rempoa Di Kota Tangerang Selatan Dengan Pendekatan Efisiensi Air Dan Penghijauan Sebagai Suplai Oksigen, sebagai berikut :

Bab 1 Pendahuluan

Bab ini terdapat pengertian judul, latar belakang, rumusan masalah, tujuan, manfaat, sasaran, metodologi, sistematika penulisan, lingkup pembahasan, dan kerangka berpikir.

Bab 2 Tinjauan Pustaka

Pada bab ini terdapat tinjauan literatur atau sumber-sumber pustaka yang relevan terkait judul yang dibahas. Pada bagian ini, penulis menyajikan referensi dari berbagai sumber seperti website, buku, karya ilmiah, jurnal, tesis, artikel, dan sumber lainnya.

Bab 3 Tinjauan Lapangan

Pada bab ini terdapat analisis terhadap data eksisting yang telah didapat dari observasi lapangan, yaitu pengukuran tapak dan dokumentasi. Pada bab ini juga terdapat analisis makro dan mikro, fasilitas sekitar tapak, dan publik transportasi sekitar tapak.

Bab 4 Analisis

Pada bab ini membahas analisis data seperti analisis urban context, analisis konektivitas dan aksesibilitas, analisis tapak, analisis *programming*, analisis kebutuhan air, analisis kebutuhan oksigen.

Bab 5 Konsep

Bab ini menjelaskan konsep desain yang dikembangkan berdasarkan analisis data, tinjauan literatur, dan kesimpulan yang diambil dari kondisi lapangan untuk mengatasi permasalahan yang teridentifikasi dilapangan.

1.7 Lingkup Pembahasan

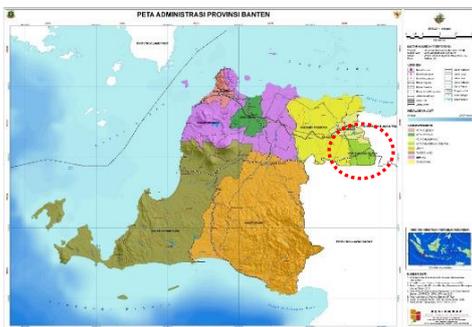
Lingkup dari penelitian ini bagaimana merancang Rumah Susun Komersial Rempoa Di Kota Tangerang Selatan Dengan Pendekatan Efisiensi Air Dan Penghijauan Sebagai Suplai Oksigen berdasarkan peraturan yang telah ditetapkan.

Lokasi perancangan terletak di Jl. Pahlawan, Rempoa, Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Banten 15412.



Gambar 1. 2 Peta Lokasi Provinsi Banten

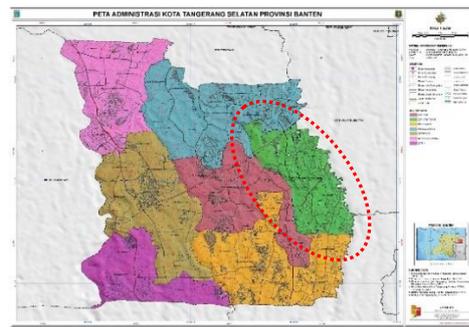
(Sumber: <https://babel.bpk.go.id/gambar-peta-indonesia-1/>, 2023)



Gambar 1. 3 Peta Lokasi Kota
Tangerang Selatan

(Sumber :

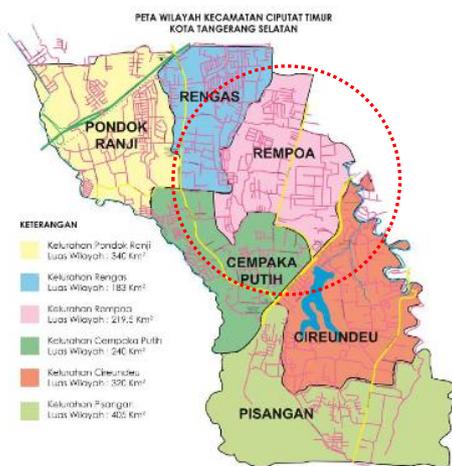
<https://petatematikindo.wordpress.com/2013/03/24/administrasi-provinsi-banten/>, 2023)



Gambar 1. 4 Peta Lokasi Kecamatan
Ciputat Timur

(Sumber :

<https://petatematikindo.wordpress.com/2015/12/24/administrasi-kota-tangerang-selatan/>, 2023)



Gambar 1. 5 Peta Lokasi Kelurahan
Rempoa

(Sumber : Laporan Kinerja (LAPKIN)

SKPD T. A 2020, link :

<https://docplayer.info/212972491->

[Lapkin-laporan-kinerja-instansi-](https://docplayer.info/212972491-)

[pemerintahan.html](https://docplayer.info/212972491-), 2023)



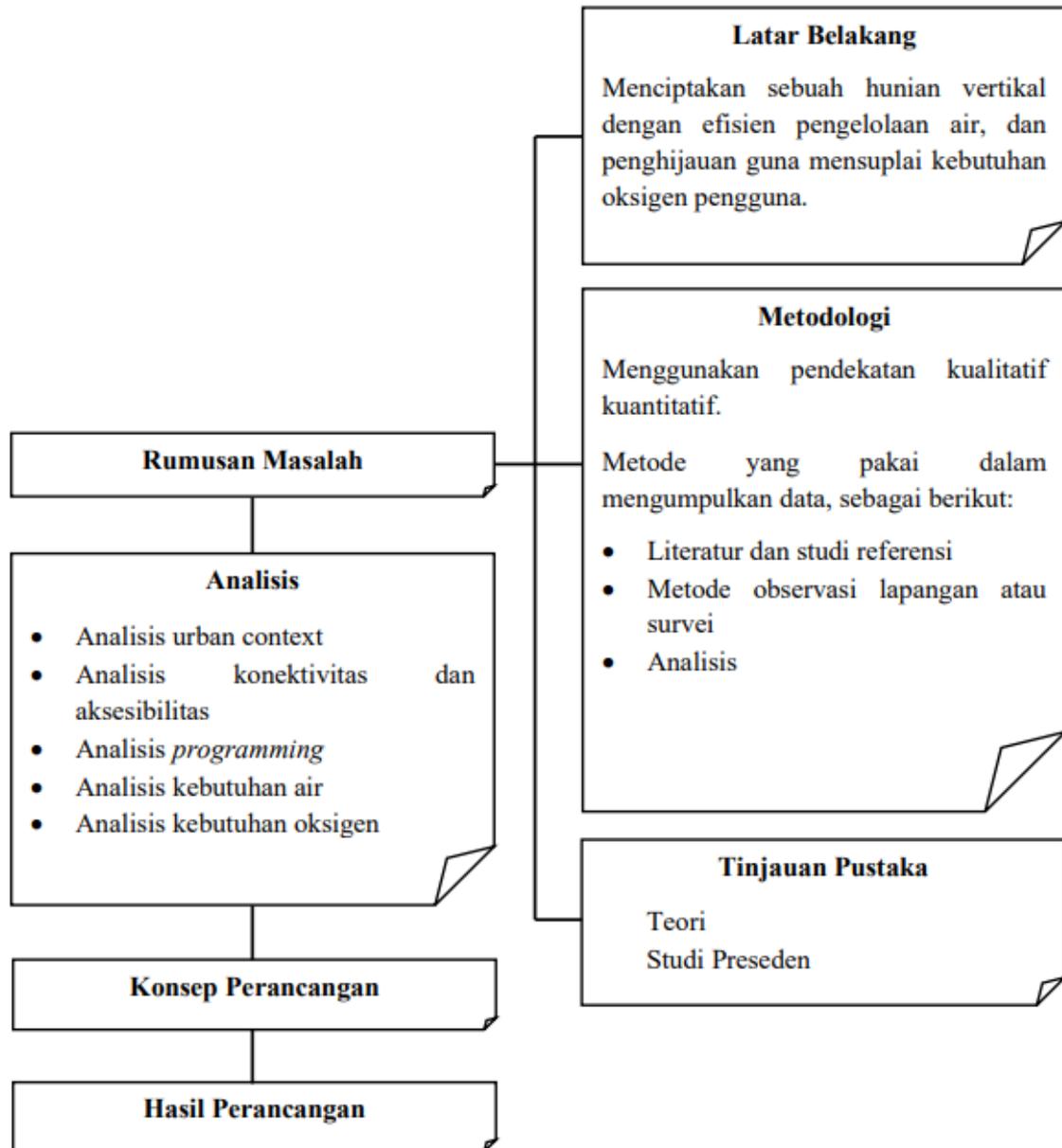
Gambar 1. 6 Lokasi Perancangan

(Sumber : Google Earth, link :

<https://maps.app.goo.gl/2BAZHe3Bn>

[JKuZYja9](https://maps.app.goo.gl/2BAZHe3Bn), 2023)

1.8 Lingkup Pembahasan



Gambar 1. 7 Kerangka Berpikir
(Sumber : Analisa Penulis, 2023)