

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Dalam kehidupan perkotaan yang cepat dan terus berkembang, rumah memiliki posisi tak terelakkan sebagai salah satu tempat bagi manusia merasa bebas, aman, dan memiliki. Dari masa ke masa, dapat terlihat evolusi dan variasi bentuk rumah yang berkembang seiring dengan perubahan gaya hidup dan kebutuhan masyarakat. Perkembangan ini tidak hanya dilihat dari tipe hunian saja, tetapi juga lingkungannya. Dari permukiman organik, berkembangnya komunitas berpagar, kawasan terintegrasi, hingga hunian vertikal *multi-family* yang bahkan terintegrasi dengan pusat kegiatan ekonomi. Dalam menentukan pilihan huniannya, setiap kelompok ekonomi dan sosial memiliki prioritas, kemampuan ekonomi, dan preferensi yang berbeda. Prioritas dan preferensi ini tentunya memengaruhi tipe rumah yang berkembang di berbagai kelompok masyarakat.

Dewasa ini, terutama di Jabodetabek yang dinilai sebagai haluan perkembangan dan kegiatan ekonomi Indonesia, persaingan pasar properti merupakan salah satu sektor yang terus meningkat. Pada kota yang padat dan memiliki keterbatasan lahan, pengembang menawarkan beberapa ‘solusi’ untuk tetap dapat menampung masyarakat yang berkegiatan di kota. Antara lain hunian vertikal di tengah kota maupun kawasan residensial terintegrasi yang praktis dan lengkap dengan akses langsung ke Ibukota. Kawasan hunian terencana, strategis, dan dengan pengelolaan yang baik pun menjadi pilihan yang dianggap menguntungkan dan ideal, terutama bagi kelompok masyarakat ekonomi menengah yang terus meningkat kemampuan finansial dan keinginan konsumsinya.

Kawasan strategis dan terintegrasi kini memiliki reputasi dan pasar tersendiri sebagai rumah impian bagi berbagai kalangan, terutama kelompok ekonomi menengah serta generasi dan keluarga muda. Kawasan ini menjadi titik tengah bagi kelompok dan keluarga yang mencari tempat tinggal strategis tetapi jauh dari kepadatan kehidupan di kota sehingga dianggap sebagai tempat tinggal ideal bagi keluarga dan tumbuh kembang anak. Bagi sebagian kelompok tersebut, prestise, privasi, dan koneksi merupakan salah satu nilai yang penting sehingga hunian dengan lingkungan yang praktis dan bersahabat dianggap sebagai lingkungan tinggal yang ideal.

Tangerang Selatan memiliki pasar hunian yang sangat besar dengan kawasan terintegrasi yang saling terhubung. Meskipun hunian tapak mendominasi pasar rumah tinggal di kota terintegrasi, seiring dengan meningkatnya kepadatan, reputasi serta nilai properti kawasan, hunian vertikal mulai berkembang dan menjadi salah satu pilihan bagi calon penghuni. Hal ini terbukti dengan meningkatnya harga, pembelian dan suplai hunian vertikal yaitu indeks harga meningkat 1.6% dan suplai meningkat 29.3% pada kuartal 3 tahun 2021 dibanding tahun sebelumnya (Rumah.com, 2021).

Akan tetapi, dengan pola pikir dan hidup masyarakat serta nilai kepemilikan, rumah tapak masih menjadi pilihan utama bagi masyarakat. Hunian vertikal dinilai lebih tidak aman, individualis atau sebaliknya pada tipe kondominium dianggap mahal dan premium. Di tambah itu, di tengah pandemi hunian vertikal dianggap memicu stress karena keterbatasan ruang serta resiko tertular di ruang bersama maupun akibat sistem *HVAC* yang buruk dan berpotensi menyebarkan penyakit (Tate, 2020). Tidak hanya itu, seiring dengan perubahan kondisi dan aktivitas masyarakat, terutama di tengah pandemi dan berkembangnya pilihan bekerja dari rumah, manusia semakin banyak menghabiskan waktu di rumah. Rasa aman, nyaman, dan aspek kesehatan menjadi esensial dalam proses

menghuni. Ditambah dengan ragam kondisi dan dinamika rumah tangga, rumah tidak hanya cukup memenuhi kebutuhan ruang tinggal, tetapi juga perlu adaptif terhadap kebutuhan fisik, sosial dan perkembangannya serta fleksibel sesuai personalisasi maupun aktivitas penghuninya.

Meskipun masih ada persepsi negatif akan tipe hunian ini, suplai dan pembelian hunian tipe ini menunjukkan potensi perkembangan dan variasi pilihan hunian bagi kelompok dan prioritas berbeda ketika memutuskan untuk melakukan investasi properti hunian. Untuk semakin meningkatkan minat dan persepsi masyarakat, hunian tipe vertikal seperti ini harus dapat menawarkan keuntungan yang tidak didapat di hunian tapak serta memiliki kualitas ruang yang baik untuk aktivitas dan kegiatan menghuni jangka panjang. Dalam jangka panjang, tidak terelakkan bahwa selama masa huni, penghuni mengalami perubahan, dari preferensi, aktivitas, hingga dinamika sosialnya. Berdasarkan penelitian terdahulu di Bintaro, Tangerang Selatan, perubahan ini dapat terjadi sebagai bagian dari rutinitas pergantian aktivitas, akibat acara tertentu, dinamika rumah tangga, hingga kondisi tidak terduga seperti pandemi (Lidyana, 2021). Ditambah dengan karakter masyarakat yang beragam juga menunjukkan kebutuhan dan aktivitas yang berbeda. Sehingga, pada hunian terencana yang dibangun secara massal, penting mempertimbangkan adaptasi elemen ruang sehingga dapat diadaptasikan oleh pengguna sesuai kebutuhan dan preferensi.

Salah satu kawasan terintegrasi yang diminati di Tangerang Selatan adalah Bintaro yang merupakan salah satu pengembangan kawasan terintegrasi di Indonesia. Bintaro memiliki citra dan mengusung gaya hidup menuju keberlanjutan dengan basis komunitas dan lingkungan. Sebagai salah satu pengembangan yang memiliki reputasi baik, Bintaro memiliki potensi pengembangan dan menjadi haluan tren tipe hunian, sehingga penting untuk memanfaatkan serta mendorong program-program yang meningkatkan kualitas hidup. Bagi pengembang, hal

tersebut termasuk tanggung jawab terhadap lingkungan dan calon penghuni. Melihat perkembangan nilai properti hunian vertikal yang meningkat dan tren minat pengembangan kawasan, Bintaro Jaya memiliki potensi pengembangan hunian vertikal.

Karakter kawasan, lokasi yang strategis, luasan, dan faktor finansial biasanya merupakan salah satu faktor utama dalam menentukan pilihan rumah bagi calon penghuni. Dalam pilihan hunian, perencana tidak cukup hanya menyediakan tempat tinggal tetapi juga merencanakan model hunian yang mendukung gaya hidup berkelanjutan yang adaptif terhadap kebutuhan, kualitas ruang, aktivitas, maupun konteks sosial dan lingkungan. Semua ini agar hunian dapat efektif menghimpun keluarga serta komunitas dalam lingkungan bangun. Oleh karena itu, penulis mengusulkan rancangan hunian adaptif terhadap kebutuhan dan konteksnya.

## 1.2 Rumusan Masalah

Ketidaksesuaian antara kebutuhan dan preferensi masyarakat akan model hunian (vertikal atau *multi-family*) yang tersedia di pasar properti hunian, terutama bagi kelompok ekonomi menengah merupakan masalah yang diangkat dalam perancangan ini. Seiring dengan berkembangnya pilihan hunian vertikal, walaupun ada permintaan stabil pada tipe ini, calon penghuni masih memiliki kekhawatiran akan pilihan tipe hunian vertikal yang dinilai premium atau individualis sehingga tidak aman, hingga resiko kesehatan akibat ruang tertutup maupun ruang umum dalam tipe hunian ini. Maka dari itu, penulis merumuskan pertanyaan perancangan: **“Bagaimana hunian *multi-family* dapat beradaptasi dengan kebutuhan ruang tinggal dan ruang sosial bagi penghuni?”**. Berdasarkan pertanyaan perancangan tersebut, penulis menguraikan beberapa rumusan masalah:

1. Bagaimana adaptasi ruang tinggal dalam rumah susun komersial yang dapat mengakomodasi kebutuhan penghuni?

2. Bagaimana merancang ruang privat dan ruang publik yang adaptif terhadap lingkungan dan aktivitas sosial?

### 1.3 Batasan Masalah

Dalam perancangan ini, penulis fokus pada batasan:

1. Lokasi perancangan di Jalan Boulevard Bintaro Jaya, Kelurahan Parigi, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang Selatan dengan luas  $\pm 63.000 \text{ m}^2$ . Pemilihan lokasi dipengaruhi oleh potensi pengembangan pada kawasan hunian yang strategis dengan tantangan koneksi tapak dan isu antisipasi banjir pada lahan yang relatif rendah dari lingkungan sekitarnya.
2. Perancangan tipikal *unit* dan susunan *unit* (konfigurasi) tempat tinggal dalam rancang massa keseluruhan sebagai fokus perancangan, yaitu merancang tempat tinggal dengan strategi dan prinsip adaptasi ruang. Sasaran penggunaan tempat tinggal, sesuai dengan potensi pasar, adalah keluarga dengan status ekonomi menengah.
3. Pengolahan ruang publik untuk menampung aktivitas sehari-hari maupun kegiatan ekonomi dan sebagai fasilitas pendukung penghuni dalam proses bermukim dan interaksi sosial. Ruang publik meliputi akses transportasi umum, kegiatan komersial, edukasi, sarana olahraga, serta ruang terbuka.
4. Peraturan tata kota Tangerang Selatan yang berlaku sebagai dasar regulasi rancangan lingkungan bangun. Peraturan ini mengacu pada Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Selatan 2011-2031.
5. Kualitas lingkungan bangun yang dapat mengakomodasi aktivitas secara adaptif terhadap aktivitas, kesehatan dan lingkungan. Perencanaan

tersebut meliputi kualitas sirkulasi udara dan kenyamanan (visual, thermal, suara) serta pengelolaan siklus energi dan air.

#### **1.4 Tujuan Penelitian/Perancangan**

Perancangan ini bertujuan untuk:

1. Memahami dan mengeksplorasi cara adaptasi ruang tinggal sehingga dapat mengakomodasi kebutuhan ruang dan aktivitas penghuni dalam tipe hunian vertikal. Sehingga, ruang yang dihasilkan tidak hanya menampung kegiatan dengan nyaman tetapi juga dapat beradaptasi dengan potensi perubahan sosial, kondisi lingkungan, dan kesehatan bagi penghuni.
2. Mengusulkan hubungan ruang publik untuk mengakomodasi kegiatan ekonomi dan sosial dengan ruang privat bagi penghuni sebagai perancangan kawasan berkelanjutan, dan dapat menumbuhkan *sense of belonging* bagi penghuninya.

UMMN

UNIVERSITAS  
MULTIMEDIA  
NUSANTARA