

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tangerang merupakan salah satu kota besar yang terletak di provinsi Banten, Indonesia. Kawasan yang dulunya dimanfaatkan sebagai sawah dan perkebunan karet, kini berkembang menjadi kota satelit yang maju (Kurniawan, 2018). Lokasinya strategis berada di antara Daerah Khusus Jakarta, Kota Tangerang Selatan, dan Kabupaten Tangerang. Selain itu, lokasi ini juga memiliki konektivitas yang baik ke Bandara Internasional Soekarno-Hatta. Hal ini membuat perkembangan Tangerang menjadi begitu pesat.

Di tahun 2022 penduduk di Tangerang sudah mencapai 1.930.556 jiwa (*Badan Pusat Statistik Kota Tangerang Jumlah Penduduk Menurut Jenis Kelamin (Jiwa), 2018-2022, n.d.*). Properti di wilayah ini cukup meningkat drastis dikarenakan minat masyarakat yang tinggi. Peminat properti di Kota Tangerang umumnya merupakan pekerja di Jakarta. Dengan lokasinya yang dekat dengan pusat kota Jakarta, Tangerang menjadi alternatif bagi penduduk yang ingin tinggal di luar kota namun masih memiliki akses yang relatif mudah ke pusat kota.



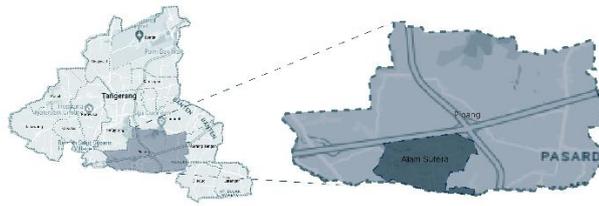


Diagram 1 Lokasi Alam Sutera
(Sumber: Google Maps, dan diolah kembali oleh penulis, 2023)

Pada Tangerang ini terdapat kawasan Alam Sutera yang merupakan salah satu perintis pembangunan perumahan. Kawasan Alam Sutera ini memiliki total luas lahan mencapai 800 hektar dan dikembangkan oleh Alam Sutera Realty Tbk. (*Alam Sutera - Wikipedia Bahasa Indonesia, Ensiklopedia Bebas, n.d.*). Kawasan ini dikenal sebagai kawasan premium dengan perumahan yang memiliki konsep *healthy and green living*. (*Alam Sutera, Solusi Hunian Kaum Urban Halaman 2 - Kompasiana.Com, n.d.*).



LEGENDA PENDIDIKAN PERKANTORAN PERBELANJAAN RUMAH SAKIT APARTEMEN RUKO HOTEL SPORTS CENTER

Gambar 1 Akses pada Fasilitas Komersial
(Sumber: Google Maps dan diolah kembali oleh penulis, 2023)

Perkembangan perumahan di Alam Sutera ini sangat pesat yang didukung dengan adanya infrastruktur dan berbagai fungsi penunjang yang lengkap. Kendaraan pribadi memiliki akses langsung ke jalan Tol Jakarta-Merak dan Tol Kunciran-Serpong. Sedangkan untuk transportasi umum terdapat commuter line dari Stasiun Rawa Buntu, TransJakarta dan *shuttle bus* “*SuteraLoop*” untuk menghubungkan semua kawasan di Alam Sutera. Dengan lokasinya yang strategis, berbagai fungsi penunjang seperti prasarana kesehatan, pendidikan, area perkantoran hingga prasarana rekreasi dan gaya hidup dapat dijangkau dengan mudah (*Alam Sutera, Tangerang, n.d.*)

Lokasi, infrastruktur dan fungsi pendukung yang lengkap menjadikan Alam Sutera sebagai kawasan tempat tinggal ideal bagi masyarakat yang mencari hunian yang nyaman. Perumahan di Alam Sutera ini terdiri dari hunian tapak dan vertikal. Pemilihan jenis hunian ini menjadi pertimbangan yang penting. Selain pertimbangan personal, pemilihan jenis hunian mencerminkan evolusi pada konsep perumahan di era modern sebagai bagian dari perkembangan urbanisasi.

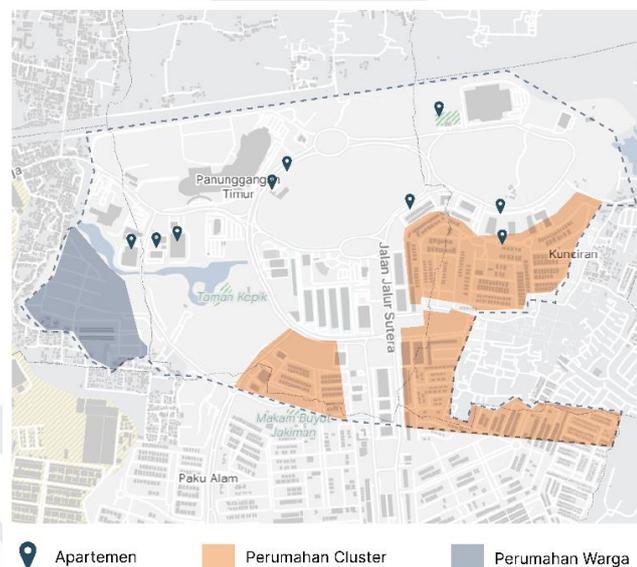


Diagram 2 Jenis Hunian di Alam Sutera
(Sumber: Google Maps dan diolah kembali oleh penulis, 2023)

Hunian tapak dengan lahan pribadi merupakan pilihan tradisional bagi banyak orang. Memiliki keunggulan berupa privasi yang tinggi, fleksibilitas pembangunan, ruang yang lebih luas, hingga pembentukan hubungan yang lebih

kuat dengan lingkungan sekitarnya. Akan tetapi berhubung dengan pertumbuhan populasi yang pesat dan lahan yang semakin terbatas, hunian tapak kurang efisien dari segi pemanfaatan lahan (*Mortgage Master - 7 Alasan Kenapa Rumah Tapak Masih Patut Jadi Hunian Pilihan*, n.d.).

Sementara hunian vertikal yaitu apartemen dan kondominium semakin dilihat sebagai pilihan yang lebih sesuai untuk kebutuhan dan investasi di masa depan. Memiliki keunggulan berupa efisiensi penggunaan lahan dan lokasi strategis (umumnya dekat dengan pusat bisnis, fungsi penunjang, dan transportasi publik). Hal ini meminimalkan kebutuhan kendaraan pribadi, mengurangi kemacetan dan emisi karbon, serta meningkatkan mobilitas. (*Lifestyle Hingga Keamanan, Alasan Hunian Vertikal Semakin Dipilih : Okezone Economy*, n.d.)

Perkembangan hunian di masa depan lebih mengarah ke jenis hunian vertikal. Salah satu aspek penting pada hunian vertikal yang perlu diperhatikan merupakan kualitas hidup pada hunian vertikal ini. Kualitas hidup pada hunian vertikal sangat dipengaruhi dengan akses pada fasilitas publiknya yang dapat berupa fasilitas rekreasi, area terbuka hijau, pusat perbelanjaan, akses transportasi, dan jenis fasilitas lainnya. Berbeda dengan hunian tapak, penghuni hunian vertikal memiliki keterbatasan kepemilikan area sehingga fasilitas publik menjadi aspek krusial dalam kualitas hidup pengguna untuk membentuk rasa identitas dan keberadaan. Hal ini menjadi isu dalam perkembangan perancangan hunian vertikal di masa mendatang.

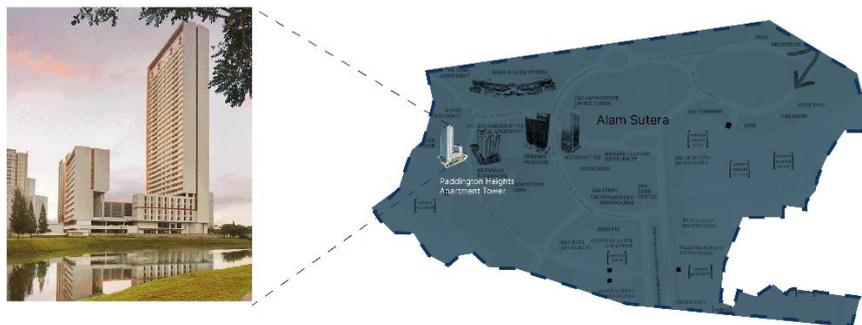


Diagram 3 Lokasi PH

(Sumber: Alam-sutera.com, Kompasiana.com, dan diolah kembali oleh penulis, 2023)

Pada penelitian sebelumnya yang berjudul “Pengaruh Fasilitas pada Hunian Vertikal terhadap Kualitas Hidup Penghuni. Studi Kasus: Apartemen PH, Tangerang,” menekankan pentingnya fasilitas dalam menentukan kualitas hidup penghuni apartemen. Pada penelitian tersebut menggunakan indikator kualitas hidup berupa kesehatan, interaksi sosial, keamanan, aktivitas rekreasi, dan fitur ramah lingkungan. Kelima indikator tersebut kemudian memiliki indikator turunan yaitu variasi fungsi dan luasan fasilitas, lokasi dan aksesibilitas menuju fasilitas, serta kondisi dan kelengkapan perabot.

Hasil temuan pada penelitian tersebut menunjukkan bahwa apartemen PH masih belum memenuhi indikator-indikator tersebut. Variasi fungsi belum memenuhi kebutuhan berbagai penghuni dan luasan yang tidak mencukupi jumlah penghuni. Lokasi dan aksesibilitas cukup mempersulit penghuni unit hunian tertentu untuk menjangkau fasilitas. Kondisi dan kelengkapan perabot belum lengkap untuk aktivitas-aktivitas penghuni.

Melanjutkan temuan penelitian tersebut, dilakukan perancangan hunian vertikal yang memperhatikan kualitas hidup penghuni. Perancangan ini mengangkat konsep *resonance* yang memiliki arti berbunyi kembali/ beresonansi. Kata ini dimaksudkan agar perancangan ini dapat beresonansi/selaras dengan kebutuhan penghuninya. *Resonance* menggambarkan koneksi penghuni dengan ruangnya, dimana desain juga hadir sebagai wujud yang memantulkan kebutuhan dan kesejahteraan penghuni. Hal ini diimplementasikan melalui integrasi fasilitas yang lebih terarah, ruang dan lingkungan tinggal yang nyaman agar dapat mendukung kehidupan sehari-hari.

1.2 Rumusan Masalah

Pertanyaan yang dibahas dalam penelitian ini adalah sebagai berikut;

1. Bagaimana penerapan konsep *resonance* melalui penyediaan fasilitas pada hunian vertikal dapat meningkatkan kualitas hidup penghuni?

1.3 Batasan Masalah

Terdapat pembatasan variabel objek pembahasan pada penelitian ini, sebagai berikut

1. Lokasi perancangan

Tapak berlokasi di Jl. Lkr. Barat Alam Sutura, RT.001/RW.004, Panunggangan, Kec. Pinang, Kota Tangerang, Banten 15143

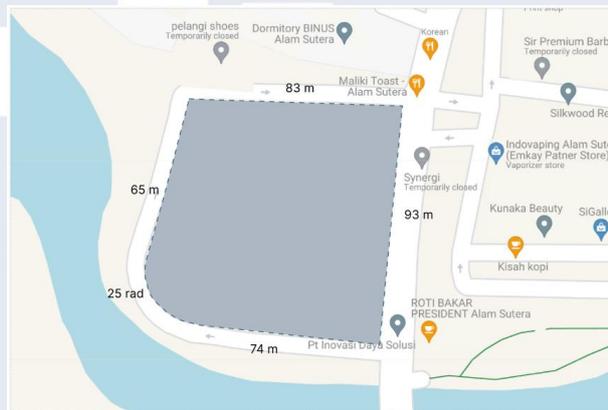


Diagram 4 Skema Elemen Kualitas Hidup, Kesehatan, dan Lingkungan Hidup Sehari-hari (Sumber: Google Maps, dan diolah kembali oleh penulis, 2023)

2. Peraturan tata kota

Menurut Peraturan Daerah Kota Tangerang tentang rencana tata ruang wilayah Kota Tangerang tahun 2012-2032, intensitas pemanfaatan ruang

SPK meliputi:

$$\text{KDB } 70\% = 6300 \text{ m}^2$$

$$\text{KLB } 6 = 54000 \text{ m}^2$$

$$\text{KDH } 10\% = 900 \text{ m}^2$$

3. Standar Keberlanjutan

Aspek keberlanjutan yang dibahas berupa efisiensi energi dan air, penggunaan material ramah lingkungan, pengelolaan sampah dan limbah, ruang terbuka hijau

4. Standar Kualitas Hidup

Aspek kualitas hidup yang dibahas berupa kesehatan, interaksi sosial, keamanan, aktivitas rekreasi, dan fitur ramah lingkungan. Turunan dari aspek tersebut berupa variasi fungsi dan luasan, lokasi dan aksesibilitas, serta kondisi dan kelengkapan perabot.

1.4 Maksud dan Tujuan

Maksud dan tujuan dari perancangan apartemen sebagai hunian yang berkelanjutan adalah untuk meningkatkan potensi hunian yang lebih memperhatikan kualitas hidup pengguna, serta memperhatikan dampak bangunan pada sekitarnya.

Tujuan dari perancangan apartemen sebagai hunian vertikal yang berkelanjutan berupa:

1. Hunian vertikal yang dapat digunakan oleh berbagai pengguna (target pasar) dengan kebutuhan yang berbeda-beda
2. Merencanakan fasilitas pada aspek kesehatan, interaksi sosial, keamanan, rekreasi, dan fitur ramah lingkungan
3. Menciptakan keseimbangan antara privasi unit hunian dengan dorongan untuk interaksi dengan sesama penghuni
4. Merencanakan hunian vertikal yang memperhatikan *sustainability* / keberlanjutan
5. Menciptakan nilai ekonomi dan meningkatkan kualitas hidup penghuni sesuai dengan potensi pada Kota Tangerang