



BAB I

PENDAHULUAN

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tangerang Selatan merupakan salah satu kota yang berada di provinsi Banten dengan luasan 147,19 Km² dan terletak di sebelah barat kota administrasi Jakarta Selatan sebagaimana yang terlihat pada gambar 1.1. Sebagai salah satu wilayah penyangga di sekitar DKI Jakarta, Tangerang Selatan telah mengalami perkembangan signifikan dan kini menjadi pusat berbagai kegiatan usaha (Azmi & Djunaedi, 2022). Dengan luasan wilayah yang kecil jika dibandingkan dengan kota lain di Provinsi Jawa Timur, jumlah penduduknya cenderung banyak dan padat.



Gambar 1. 1 Peta Administrasi Provinsi Banten. (Peta Tematik Indo, 2015), 2024

Berdasarkan data yang terlampir pada tabel 1.1 menunjukkan angka kepadatan penduduk di Tangerang Selatan tertinggi no 2 setelah Kota Tangerang di provinsi Jawa Timur. Pertumbuhan penduduk dan kebutuhan hunian yang terus meningkat memberikan tambahan isu bagi kota Tangerang Selatan terhadap besaran luasan wilayah yang bisa digunakan untuk hunian dengan lahannya yang kian terbatas.

Tabel 1. 1 Kepadatan Penduduk dan Luas Wilayah Kab./Kota di Provinsi Banten

Kabupaten/Kota	Kepadatan Penduduk Menurut Kabupaten/Kota di Provinsi Banten (Jiwa/Km2) tahun 2024	Luas Daerah Menurut Kabupaten/Kota di Provinsi Banten
Kab Pandeglang	478,44	2771,41
Kab Lebak	437,54	3312,18
Kab Tangerang	3309	1027,76
Kab Serang	1157,76	1469,91
Kota Tangerang	11012	178,35
Kota Cilegon	2804	162,51
Kota Serang	2765	265,79
Kota Tangerang Selatan	8489	164,86
Provinsi Banten	1329	9352,77

Sumber : BPS Provinsi Banten, 2024.

Ditengah isu berkurangnya lahan untuk hunian, Kota Tangerang Selatan memiliki status wilayah dengan Indeks Pembangunan Manusia yang tinggi. Jika dilihat berdasarkan Pertumbuhan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Atas Dasar Harga Konstan pada periode 2021 hingga 2023, kota Tangerang Selatan mengalami pertumbuhan yang cukup signifikan yaitu mencapai 4,33%. Pada tahun 2024, pengeluaran perkapita dari 61,30% penduduknya lebih dari 1,5 juta perbulan dan masuk dalam salah satu kategori masyarakat golongan menengah keatas.

Tabel 1. 2 Laju Pertumbuhan PDRB Provinsi Banten Pada Tahun 2021-2023

Kabupaten/Kota PDRB	Laju Pertumbuhan PDRB per Kapita Atas Dasar Harga Konstan 2010 Menurut Kabupaten/Kota di Provinsi Banten (persen)		
	2021	2022	2023
Kabupaten Pandeglang	1,88	2,34	1,44
Kabupaten Lebak	1,8	2,58	1,63
Kabupaten Tangerang	3,25	4,14	3,9
Kabupaten Serang	2,26	3,69	3,5
Kota Tangerang	2,86	4,91	4,54
Kota Cilegon	3,75	3,21	3,55
Kota Serang	2,1	3,03	3,09
Kota Tangerang Selatan	3,83	4,79	4,38
Jumlah	3,16	3,78	3,61

Sumber : (BPS Provinsi Banten, 2023), 2024.

Pembangunan Hunian vertikal di Kota Tangerang Selatan menjadi upaya yang dilakukan dalam mengakomodasi serta mengatasi kebutuhan hunian. Berdasarkan data yang tercatat oleh Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Pertahanan Kota Tangerang Selatan, terdapat 47 hunian vertikal

berupa apartemen di Tangerang Selatan dan terus mengalami pertumbuhan hingga tahun 2024. Di Indonesia terdapat beberapa jenis hunian vertikal, diantaranya adalah rumah susun, apartemen dan Kondominium (Tania, 2022). Pembangunan hunian vertikal yang semakin marak di Kota Tangerang Selatan merupakan salah satu faktor wilayahnya yang strategis dan aksesibilitas yang mudah sehingga menciptakan prospek properti yang tinggi dan terus meningkat (Prasetya, 2024).

Tabel 1. 3 Jumlah Apartemen di Kota Tangerang Selatan Tahun 2022.

Kecamatan	Jumlah Apartemen
Serpong	12
Serpong Utara	11
Pondok Aren	12
Ciputat	8
Ciputat Timur	3
Pamulang	1
Setu	0
Kota Tangerang Selatan	47

Sumber : Data.tangerangselatankota.go.id, 2024.

Selain apartemen, kondominium merupakan opsi lain hunian vertikal yang bisa dimiliki secara perorangan/individu sehingga memiliki kuasa terhadap segala bentuk hak milik seperti dalam hal penjualan maupun penyewaan (Febrianty, 2023). Pembangunan kondominium di Kota Tangerang Selatan juga terus berkembang sebagai opsi lain bentuk hunian vertikal untuk menyikapi identitas dan isu lingkungan. Berdasarkan data yang tercantum pada gambar 1.2, kota Tangerang Selatan merupakan kota dengan Tingkat polusi udara tertinggi di Indonesia. Target RTH Kota Tangerang Selatan di angka 7,2% dari targetan 20% juga merupakan salah satu faktor penyebab tingginya polusi udara (Palenda, 2024).



Gambar 1. 2 Kota dengan Tingkat Polusi Udara Tertinggi Di Indonesia.

(Nafas Indonesia, 2023), 2024.

Pembangunan hunian dalam bentuk vertikal berupa kondominium untuk masyarakat golongan menengah keatas merupakan upaya yang bisa dilakukan guna efektifitas penggunaan lahan tapak. Penggunaan arsitektur hijau dalam perancangan bangunan dilakukan untuk menciptakan lingkungan yang sehat dengan kualitas udara yang baik bagi penghuni serta mengurangi dampak pencemaran terhadap lingkungan (Siregar, 2023). Pengertian ini selaras dengan konsep bangunan berpendekatan arsitektur hijau yang diartikan (Sangkertadi, 2017) sebagai rancangan arsitektural yang menempatkan aspek keberlanjutan dan ramah lingkungan sebagai pedoman serta memaksimalkan manfaat yang ditimbulkan oleh setiap elemen perancangan.

Tangerang Selatan perlu segera menyikapi permasalahan terhadap semakin berkurangnya lahan hunian dan kebutuhan akan udara bersih bagi lingkungan hunian dari tingginya tingkat pencemaran udara dan berbagai isu lingkungan lainnya. Bangunan kondominium akan dirancang dengan menggunakan pendekatan arsitektur hijau guna menciptakan bangunan hunian yang berwawasan lingkungan. Melalui perancangan ini, keterbatasan lahan hunian dan isu lingkungan di Kota Tangerang Selatan dapat diatasi. Berdasarkan data dan uraian permasalahan diatas dapat disimpulkan, penyediaan hunian vertikal berupa Kondominium dengan pendekatan arsitektur hijau di Tangerang Selatan layak untuk dilakukan.

1.2 Tujuan dan Sasaran Perancangan

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam perancangan Kondominium di Tangerang Selatan ini adalah:

- Mengakomodasi kebutuhan tempat tinggal bagi masyarakat golongan menengah keatas.
- Menciptakan peluang investasi yang memiliki nilai jual dan sewa.
- Meminimalisir dampak pencemaran udara bagi lingkungan.

Adapun sasaran yang ingin dicapai dalam perancangan Kondominium di Tangerang Selatan ini adalah:

- Terwujudnya hunian vertikal berupa Kondominium yang memberikan efisiensi fungsi lahan hunian.
- Menciptakan tata ruang dalam dan luar yang efektif serta mampu mengakomodir kebutuhan hunian golongan masyarakat menengah keatas.
- Terciptanya lingkungan hunian yang sehat dengan kualitas udara baik dengan penerapan prinsip arsitektur hijau.

1.3 Batasan dan Asumsi

Terdapat batasan pada Proyek Kondominium Di Tangerang Selatan Dengan Pendekatan Arsitektur Hijau berupa :

- Penghuni merupakan masyarakat dalam dan luar negeri dengan golongan ekonomi menengah keatas.
- Terdapat 2 Jenis untuk Unit Kondominium, *Middle* dan *Upper* dengan perbedaan jumlah ruang pada tipe 1 dan 2.

Asumsi yang terdapat pada proyek Kondominium Di Tangerang Selatan Dengan Pendekatan Arsitektur Hijau berupa :

- *Developer* dan pengelola Kondominium adalah pihak swasta.
- Kondominium dapat menampung hingga 10 tahun kedepan.

1.4 Tahap Perancangan

Terdapat beberapa langkah dalam proses merancang Kondominium di Tangerang Selatan dengan Pendekatan Arsitektur Hijau, Yaitu :

A. Interpretasi Judul :

Menginterpretasikan Judul rancangan “Kondominium di Tangerang Selatan Dengan Pendekatan Arsitektur Hijau” yang mempunyai fungsi sebagai tempat tinggal tetap dan sebagai sarana kegiatan bisnis.

B. Pengumpulan Data :

Dalam proses merancang bangunan kondominium di Tangerang Selatan dengan pendekatan arsitektur hijau, memerlukan pengumpulan data dan informasi. Pengumpulan data terbagi menjadi dua jenis: data primer yang diperoleh dari observasi langsung di lokasi terpilih, dan data sekunder yang berasal dari studi literatur dan buku.

C. Analisis Data :

Analisis data terkait kekuatan dan kelemahan yang ada untuk menemukan solusi komprehensif, kemudian mengubah hasil analisis ini menjadi pedoman dalam perencanaan dan desain.

D. Asas dan Metode Perancangan :

Menyesuaikan konsep perancangan dengan potensi, masalah, dan judul yang telah ditentukan. Kemudian, konsep dibatasi oleh teori-teori yang didapat guna menciptakan konsep perancangan dengan landasan yang kuat.

E. Konsep dan Tema Rancangan :

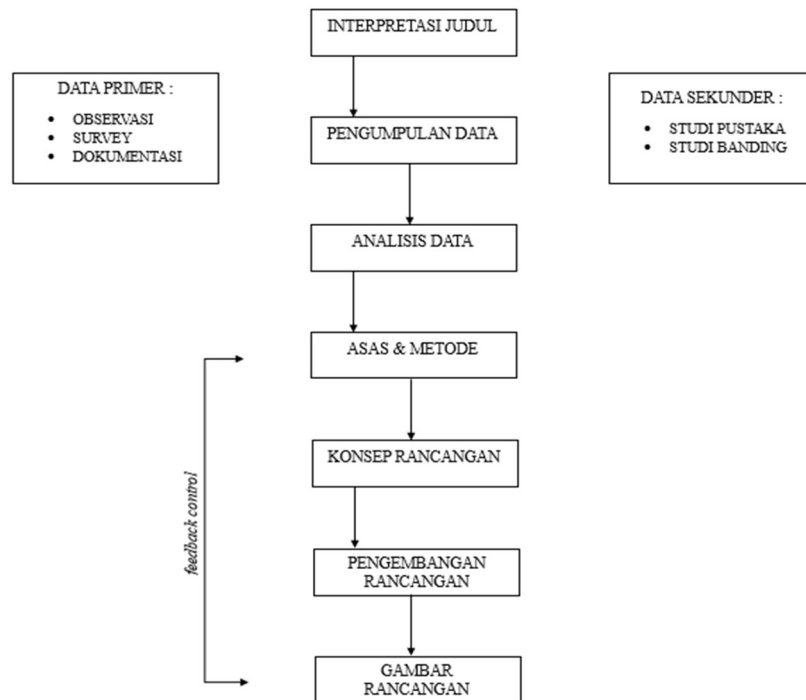
Penyusunan gagasan, data, teori, literatur, maupun peraturan sebagai landasan dalam proses perancangan sehingga rancangan sesuai dengan maksud dan tujuan yang telah ditentukan.

F. Pengembangan Rancangan :

Proses mengembangkan gagasan ide menjadi sebuah rancangan desain yang sesuai dengan tema dan konsep perancangan yang digunakan pada objek perancangan.

G. Gambar Pra-Rancangan :

Merupakan gambar kerja dari bangunan Kondominium di Tangerang Selatan dengan Pendekatan Arsitektur Hijau yang terdiri dari Site plan, Layout, Denah, Potongan, Tampak, dan Perspektif.



Gambar 1. 3 Skema Tahapan Perencanaan. Analisis Penulis, 2024.

1.5 Sistematika Laporan

Sistematika pembahasan yang digunakan dalam penyusunan Laporan Akhir Program Perancangan dan Perencanaan Kondominium di Tangerang Selatan dengan Pendekatan Arsitektur Hijau ini adalah :

- **BAB I Pendahuluan**

Berisi tahapan awal mulai dari latar belakang pemilihan judul Kondominium Di Tangerang Selatan Dengan Pendekatan Arsitektur Hijau, tujuan dan sasaran, lingkup pembahasan, metode pengumpulan data dan sistematik penulisan yang dijelaskan secara terperinci.

- **BAB II Tinjauan Objek Perancangan**

Berisi tinjauan terhadap obyek perancangan yang relevan dengan judul tugas akhir Kondominium Di Tangerang Selatan Dengan Pendekatan Arsitektur Hijau. Berupa tinjauan umum dan tinjauan khusus, tinjauan umum membahas tentang pengertian judul Kondominium Di Tangerang Selatan Dengan Pendekatan

Arsitektur Hijau studi literatur yang membahas tentang perancangan Kondominium. Sedangkan tinjauan khusus membahas tentang penekanan perancangan, lingkup pelayanan, hingga menentukan perhitungan luasan ruang yang menjadi sasaran perancangan Kondominium Di Tangerang Selatan Dengan Pendekatan Arsitektur Hijau.

- **BAB III Tinjauan Lokasi Perancangan**

Bab ini berisi tentang gambaran umum kondisi site, data fisik site, dan memuat peta lokasi serta potensi pada site Kondominium Di Tangerang Selatan Dengan Pendekatan Arsitektur Hijau.

- **BAB IV Analisis Konsep Perancangan**

Berisi tentang analisis makro dengan menganalisis lokasi site. Analisa mikro yang memaparkan tentang analisis pengguna, analisis aktivitas dan analisis ruang. Juga menerangkan tentang analisis konsep perancangan, konsep bangunan, konsep ruangan, konsep struktur dan utilitas dan konsep arsitektur dalam perencanaan Kondominium Di Tangerang Selatan Dengan Pendekatan Arsitektur Hijau.

- **BAB V Konsep Perancangan**

Berisi penjelasan analisis site yang didalamnya membahas tentang kondisi eksisting tapak, analisis aksesbilitas, analisis view, analisis ruang luar, analisis sirkulasi dalam tapak dan konsep rancangan yang membahas tentang konsep bentuk, konsep sirkulasi dan juga tatanan masa dalam perencanaan Kondominium Di Tangerang Selatan Dengan Pendekatan Arsitektur Hijau.

BAB II

TINJAUAN OBYEK PERANCANGAN

2.1. Tinjauan Umum Perancangan

Kondominium Di Tangerang Selatan Dengan Pendekatan Arsitektur Hijau merupakan fasilitas hunian untuk masyarakat golongan kelas atas, baik berasal dari Indonesia maupun luar negeri sebagai bentuk pemenuhan kebutuhan hunian dengan permasalahan lahan yang terbatas dan beberapa berbagai isu lingkungan.

2.1.1 Pengertian Judul

Perancangan tugas akhir mengambil judul yaitu Kondominium Di Tangerang Selatan dengan Pendekatan Arsitektur Hijau. Berikut merupakan penjelasan pada perancangan tugas akhir ini adalah:

A. Kondominium

Kondominium merupakan jenis hak guna perumahan di mana unit tertentu dari real estate dimiliki secara pribadi. Sementara itu, akses dan penggunaan fasilitas bersama seperti koridor, tangga, lift dan lainnya diatur oleh hukum yang terkait dengan kepemilikan keseluruhan bagian bangunan (Febrianty, 2023). Pada Kondominium, pemilik unit kondominium memiliki hak penuh atas unitnya, meskipun tidak memiliki hak atas tanah atau bagian luar bangunan.

Perbedaan Rumah susun, Apartemen dan Kondominium terletak pada sistem, kualitas dan fasilitas yang diberikan. Rumah susun cenderung ditujukan pada masyarakat golongan kebawah, sedangkan apartemen pada hakikatnya hunian yang disewakan tanpa sertifikat hak milik bagi penghuni, jumlah ruang setiap unit juga terbatas. Kondominium merupakan hunian yang dibuat untuk dibeli dengan jaminan sertifikat hak milik bagi penghuni untuk pembelian unitnya, kondominium memiliki jumlah ruang yang cukup kompleks selayaknya rumah dan ditujukan untuk Masyarakat golongan menengah keatas (Sari, 2018).