

APARTEMEN SEWA DI BUMI SERPONG DAMAI - TANGERANG SELATAN APARTMENT FOR RENTAL IN BUMI SERPONG DAMAI - SOUTH TANGERANG

Ridho Mantasya, Muflihul Iman, Lely Mustika

PROGRAM STUDI ARSITEKTUR - FAKULTAS TEKNIK
INSTITUT SAINS DAN TEKNOLOGI NASIONAL

ridhomantasya@gmail.com, muflihuliman@istn.ac.id, lelymustika@istn.ac.id

ABSTRAK

Pertumbuhan penduduk dan pembangunan ekonomi yang pesat dapat mempengaruhi perkembangan lingkungan di suatu kota. Kecamatan Serpong Kota Tangerang Selatan merupakan salah satu wilayah yang pertumbuhan kotanya cenderung pesat dan maju, sehingga mengakibatkan banyaknya pendatang yang datang ke wilayah Serpong untuk berpindah tempat tinggal. Di sisi lain, wilayah Kecamatan Serpong Kota Tangerang Selatan menjadi pusat pembangunan ekonomi yang potensial karena hampir seluruh kecamatan di Kecamatan Serpong merupakan pusat bisnis modern, khususnya di kawasan Bumi Serpong Damai (BSD), sehingga mengakibatkan banyaknya pendatang yang bekerja di kawasan tersebut. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik Kota Tangerang Selatan, laju pertumbuhan penduduk di Kecamatan Serpong sebesar 154.744 jiwa (laju pertumbuhan 2010 - 2020) mengakibatkan ketersediaan lahan untuk perumahan menjadi semakin langka. Selain itu, banyaknya pendatang dari luar daerah yang bekerja dan tinggal sementara di wilayah Kecamatan Serpong tentunya mempengaruhi permintaan akan hunian yang fleksibel dan terjangkau namun dilengkapi dengan berbagai fasilitas modern yang lengkap. Potensi tersebut dapat dimanfaatkan secara optimal oleh PT. Sinarmas Land sebagai pemilik dan pengelola BSD City tengah membangun apartemen sewa di kawasan Serpong, tepatnya di Jl. Sunburst CBD, BSD, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan. Langkah yang diambil adalah mendesain sebuah apartemen sewa yang memiliki inovasi dengan karakteristik modern yang bertujuan untuk menjadi tempat tinggal bagi masyarakat sekitar, investor, maupun pendatang untuk bekerja, dilengkapi dengan fasilitas yang lengkap di kawasan Serpong BSD.

Kata Kunci : Bumi Serpong Damai, Serpong, Tangerang Selatan , Apartment sewa, Modern

ABSTRACT

Rapid population growth and economic development can influence environmental development in a city. Serpong sub-district, South Tangerang city is one of the areas where city growth tends to be rapid and advanced, resulting in many immigrants coming to the Serpong area to change their place of residence. On the other hand, the Serpong sub-district area of South Tangerang city has become a potential center of economic development because almost all the sub-districts in Serpong sub-district are modern business centers, especially in the Bumi Serpong Damai (BSD) area, resulting in many immigrants working in the area. Based on data from the South Tangerang City Central Statistics Agency, the population growth rate in Serpong sub-district is 154,744 (2010 - 2020 growth rate) resulting in the availability of land for housing becoming increasingly scarce. Apart from that, the large number of migrants from outside the area who work and live temporarily in the Serpong sub-district area certainly influences the demand for housing that is flexible and affordable but equipped with various complete modern facilities. This potential can be utilized optimally by PT. Sinarmas Land as the owner and manager of BSD City is building rental apartments in the Serpong area, precisely on Jl. Sunburst CBD, BSD, Serpong sub-district, South Tangerang city. The step taken is to design a rental apartment that has innovation with modern characteristics which aims to become a place to live for local people, investors and immigrants to work, equipped with complete facilities in the Serpong BSD area.

Keywords: *Bumi Serpong Damai, Serpong, South Tangerang, Apartment for Rental, Modern*

1. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pesatnya pertumbuhan penduduk dan perkembangan ekonomi dapat mempengaruhi perkembangan lingkungan di suatu kota, kecamatan Serpong kota Tangerang Selatan merupakan salah satu kawasan yang pertumbuhan kotanya cenderung pesat dan maju, menjadikan banyaknya pendatang yang datang ke daerah Serpong untuk berpindah tempat tinggal. Di sisi lain, wilayah kecamatan Serpong kota Tangerang Selatan telah menjadi pusat perkembangan ekonomi yang potensial pasalnya hampir seluruh kelurahan yang masuk kecamatan Serpong merupakan wilayah

sentral bisnis yang modern khususnya di wilayah Bumi Serpong Damai (BSD), sehingga mengakibatkan banyaknya pendatang untuk bekerja di kawasan tersebut.

Permasalahan yang dihadapi di Tangerang Selatan khususnya di Kecamatan Serpong adalah jumlah penduduk yang terus bertambah banyak. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik Kota Tangerang Selatan, laju pertumbuhan penduduk di kecamatan serpong sebesar 154.744 (tingkat pertumbuhan 2010 - 2020) sehingga mengakibatkan ketersediaan lahan untuk perumahan semakin langka. Selain itu, banyak pendatang dari luar daerah yang bekerja dan menetap sementara di wilayah kecamatan Serpong yang tentu mempengaruhi pada permintaan hunian yang fleksibel dan terjangkau namun dilengkapi dengan berbagai fasilitas yang lengkap yang modern. Dengan isu tersebut, pengembang developer memiliki potensi yang bagus untuk berbisnis di bidang properti, salah satu alternatifnya adalah dibangunnya Apartemen Sewa.

Potensi ini dapat dimanfaatkan secara optimal oleh PT. Sinarmas Land selaku pemilik sekaligus pengelola BSD City untuk membangun Apartemen Sewa di wilayah Serpong tepatnya di Jl. Sunburst CBD, BSD, kecamatan Serpong, kota Tangerang Selatan. Kawasan ini memberikan kemudahan akses bagi penghuninya karena berada di kawasan BSD dimana terdapat banyak fasilitas seperti mal, ruko, perkantoran, pasar modern dan office tower yang mampu mengakomodasi kebutuhan masyarakat perkotaan maupun pendatang akan tempat tinggal.

Langkah yang ditempuh adalah dengan merancang Apartemen Sewa yang memiliki inovasi dengan karakteristik modern yang bertujuan untuk menjadi tempat tinggal bagi masyarakat setempat, investor dan para pendatang untuk bekerja yang dilengkapi dengan fasilitas yang lengkap di kawasan Serpong BSD. Dengan perencanaan ini maka desain yang dibuat yaitu membentuk suatu pola masa bangunan yang mendukung salah satu visi PT. Sinarmas Land yaitu "Integritas, Persatuan, Ketekunan, dan Inovasi" dan misi PT. Sinarmas Land yaitu "Untuk menjadi pengembang properti terkemuka di Asia Tenggara, dipercaya oleh pelanggan, karyawan, dan masyarakat".

1.2. RUMUSAN MASALAH

Arsitektur Modern memiliki prinsip yaitu fungsional dan efisiensi. Fungsional berarti bangunan tersebut benar-benar mampu memwadah aktivitas penghuninya, dan efisiensi harus mampu diterapkan ke berbagai hal, efisiensi biaya, efisiensi waktu pengerjaan dan aspek free maintenance pada bangunan. Arsitektur Modern itu timbul karena adanya kemajuan dalam bidang teknologi yang membuat manusia cenderung memilih sesuatu yang ekonomis, mudah dan bagus

1.3. TUJUAN

Mendukung visi dan misi owner dengan menciptakan hunian vertikal yang memiliki inovasi yang dapat dipercaya oleh pelanggan, karyawan dan masyarakat

1.4. RUANG LINGKUP

Ruang lingkup dari penelitian fokus pada konsep desain apartemen dengan penerapan pendekatan dua prinsip arsitektur modern yang berlokasi di wilayah Bumi Serpong Damai (BSD) Tangerang, yaitu Fungsional dan Efisien

2. PEMBAHASAN

2.1. Definisi Arsitektur Modern

Arsitektur modern merupakan kebalikan dari arsitektur klasik. Dalam arsitektur modern lebih fokus pada pengolahan ruang sebagai objek utama dan terlihat lebih sederhana. Arsitektur modern menekankan pada prinsip fungsional dan efisien. Fungsional berarti bangunan harus mampu menampung semua aktivitas didalam bangunan dan efisien lebih diterapkan pada efisien waktu, biaya, dan perawatan / *maintenance*.

Kata modern dapat diartikan sebagai segala sesuatu yang memiliki kaitan dengan setiap hal yang berkembang pada masa kini atau yang menunjukkan karakter kekinian. Untuk suatu hunian, hunian yang modern berarti hunian yang memiliki dan menunjukkan adanya ciri Arsitektur Modern. Hunian yang memiliki gaya Arsitektur Modern harus mampu menghadirkan gaya hidup masa kini di dalam bangunan.

2.2. Ciri-ciri Arsitektur Modern

Berikut beberapa ciri-ciri atau karakteristik Arsitektur Modern menurut **Le Corbusier** :

1. Bentuk Simple

Bentuk yang cenderung kubistis dan simple merupakan salah satu karakteristik Arsitektur Modern.

2. Bahan dan Material yang Fungsional

Penggunaan material dan bahan pada bangunan Arsitektur Modern tidak terlepas dari unsur fungsional, dimana bahan dan material yang digunakan harus mendukung fungsi bangunan secara keseluruhan.

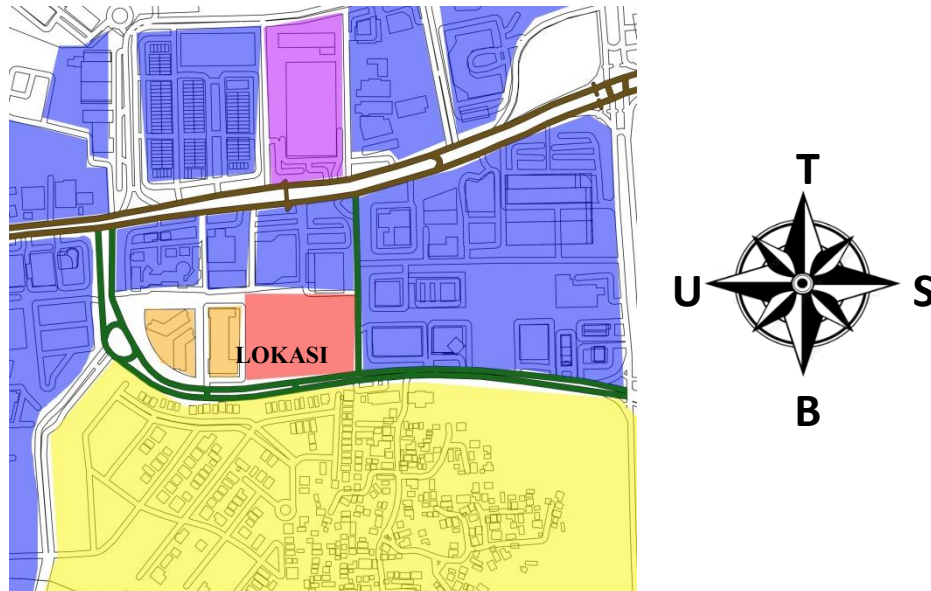
3. Bentuk Mengikuti Fungsi

Bangunan Arsitektur Modern menganut paham *form follow function* dimana bentuk yang dihasilkan mengikuti fungsi dari bangunan.

3. HASIL PENELITIAN

3.1. DATA TAPAK

Kondisi Geografis



Gambar 3.1 Lokasi Apartemen
Sumber : Perda Tangerang Selatan 2011

- A. Lokasi : Apartemen BSD – Jl. Sunburst CBD, Kota Tangerang Selatan
- B. Kordinat : Terletak di bagian timur Provinsi Banten yaitu pada titik koordinat 106°38'–106°47' BT dan 06°13'30'–06°22'30' LS
- C. Batasan :
- Timur
 -  : Perkantoran
 -  : Jl. Pahlawan Seribu (Jalan Arteri)
 -  : Mal/Pusat Perbelanjaan
 - Selatan
 -  : Jl. Sunburst CBD (Jalan alternatif)
 -  : Perkantoran
 - Barat
 -  : Jl. Sunburst CBD
 -  : Permukiman
 - Utara
 -  : Bangunan Hunian
 -  : Jl. Sunburst CBD
 -  : Perkantoran

3.1.1. Data lokasi tapak

Lokasi tapak berada di Jl. Sunburst CBD, BSD, Serpong, Kota Tangerang Selatan, Banten

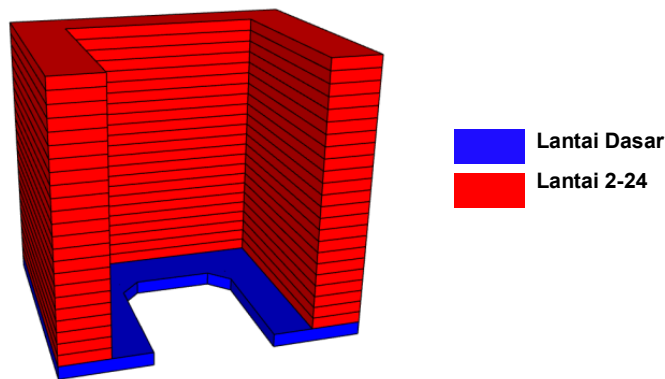
1. Luas Lahan : 1,3 Ha / 13.000 m²
2. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) : 50%
3. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) : 8
4. Koefisien Dasar Hijau (KDH) : 10%
5. Garis Sempadan Bangunan (GSB) : 4 meter

4. PEMBAHASAN

4.1. BENTUK MASSA BANGUNAN

Berdasarkan analisa, ketentuan yang sudah ditetapkan dalam Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan No 15 Tahun 2011, ialah KDB di Tangerang Selatan sebesar 50%, KLB 6 dan GSB Kebutuhan fungsi berdasarkan jumlah lantai bangunan maksimal yang akan didirikan pada tapak.

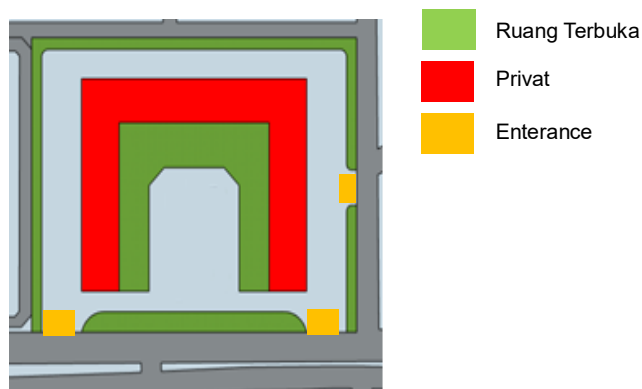
- Luas Lantai Dasar
 $= \text{KDB} \times \text{Luas Lahan}$
 $= 50\% \times 13.000 = \mathbf{6.500 \text{ m}^2}$ (Yang diizinkan)
 $= \mathbf{5.031}$ (yang terbangun)
- Jumlah Lantai
 KLB : 6
 $= 13.000 \times 6$
 $= 78.000 - 5.031$ (Luas Lantai Dasar)
 $= 72.969 : 3.060$ (Bangunan Tower)
 $= 23$ Lantai (Bangunan Tower Yang diizinkan)
 $= \mathbf{24 \text{ Lantai}}$



Gambar 4.1. Bentuk Massa Bangunan Partemen
 Sumber: Analisa disain pribadi 2024

4.2. KONSEP DESIGN

4.2.1. Arahan zoning dan sirkulasi tapak



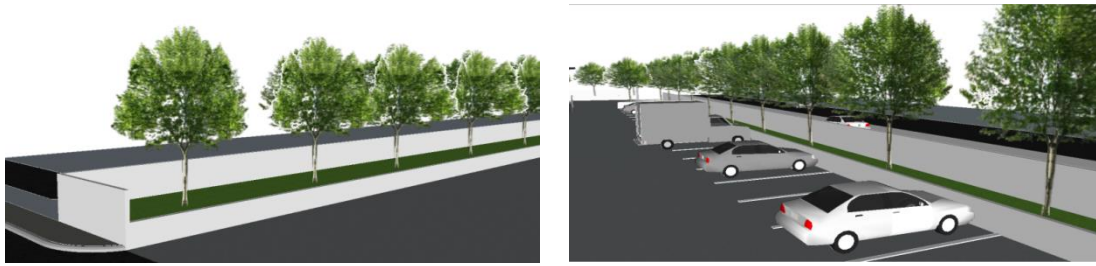
Gambar 4.2.1. Zoning dalam Tapak
 Sumber: Analisa pribadi 2024

4.2.2. Arahan elemen lanskap

Pada perancangan desain tapak, akan dirancang dengan menggunakan elemen lanskap seperti tanaman hias dan pohon Ketapang Kencana. Berikut manfaat pohon Ketapang Kencana:

- Penyerap polusi
- Peneduh dari sinar matahari
- Tanaman hias

d. Meningkatkan konsentrasi



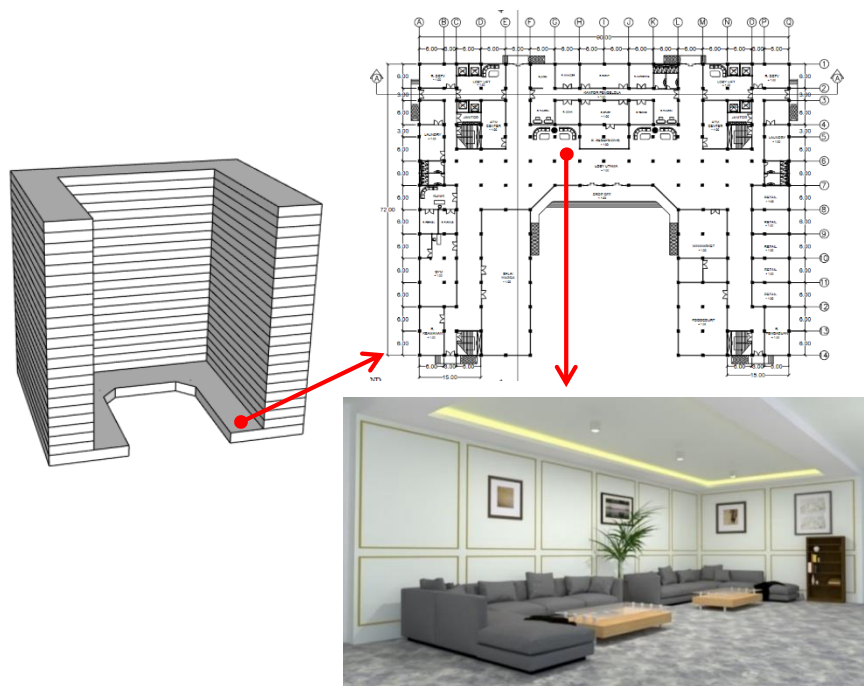
Gambar 4.2.2.: Tanaman Hias dan Pohon Ketapang Kencana di Tapak
(Sumber : diasin pribadi, 2024)

4.3. Konsep ruang

Berdasarkan analisa dari studi literatur di tinjauan umum dan sedikit pengembangan, maka ruangan yang terdapat pada Apartemen ini yaitu terdiri dari lobi dan hunian.

a. Lobi Apartemen

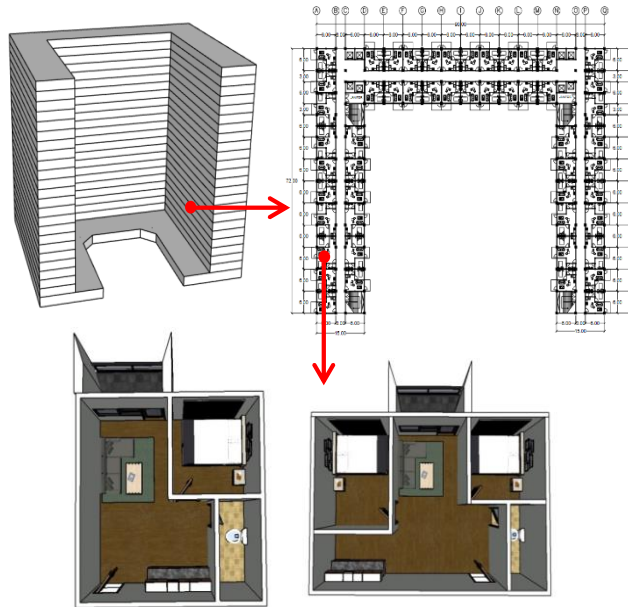
Luas Lobi Apartemen yaitu 5.031 m². Terdapat fasilitas *fitnes center*, *health center*, kantor pengelola, ruang service janitor dll.



Gambar 4.3.1 Lobi Apartemen
Sumber : disain pribadi, 2024

b. Hunian Apartemen

Luas Hunian Apartemen yaitu 3.060 m². Terdapat fasilitas unit kamar Tipe 1 Kamar Tidur, Tipe 2 Kamar Tidur, ruang service, lift dan tangga darurat.



Gambar4.3.2 Unit Hunian Apartemen sewa
Sumber : disain pribadi, 2024

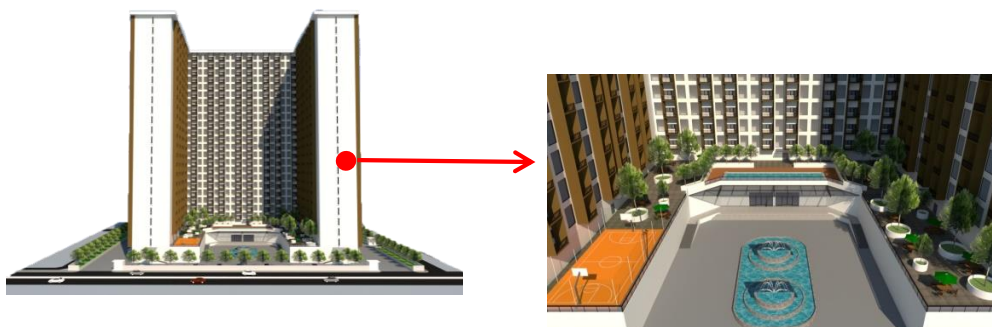
4.4. Penerapan arsitektur modern

Desain yang diterapkan pada bangunan Apartemen ini mengacu pada beberapa ciri-ciri Arsitektur Modern menurut **Le Corbusier** yaitu: bentuk yang simpel dan mengikuti fungsi dengan bahan material yang fungsional.

Ciri-ciri Arsitektur Modern	Strategi Pencapaian
Bentuk yang <i>simple</i> & Mengikuti Fungsi	Penerapannya adalah mengadopsi desain yang cenderung sederhana namun efisien. Bangunan Apartemen ini menghadap Barat yang berbentuk huruf "U", karena mengacu pada pemanfaatan Taman Atap (<i>Roof Garden</i>) di sisi tengah bangunan.
Bahan Material yang Fungsional	Penggunaan fasad dengan kaca jendela yang cukup lebar dan pagar kaca di area balkon sehingga memberikan kesan elegan dan terbuka terhadap lingkungan luar. Menerapkan material beton pada setiap balkon hunian agar meminimalisir paparan sinar matahari.

4.4.1. Bentuk yang *simple* & mengikuti fungsi

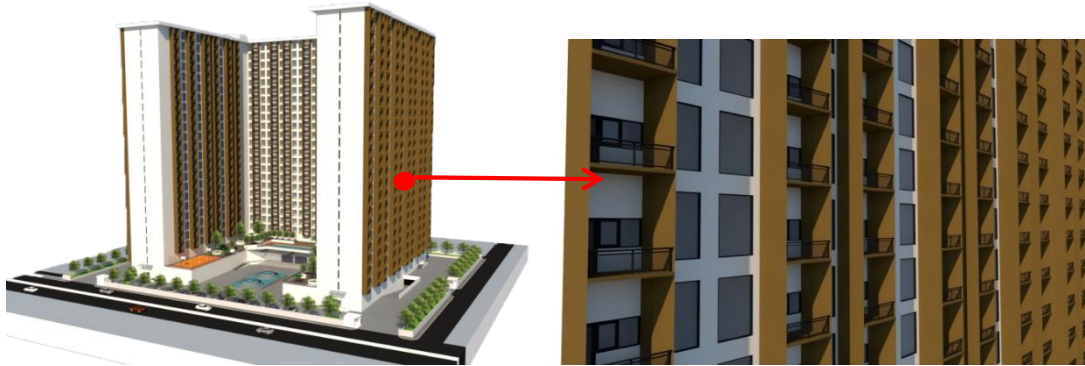
- Penerapannya adalah mengadopsi desain yang cenderung sederhana namun efisien. Bangunan Apartemen ini menghadap Barat yang berbentuk huruf "U", karena mengacu pada pemanfaatan Taman dan Taman Atap (*Roof Garden*) di sisi tengah bangunan.



Gambar 4.4.1: Masa bangunan berbentuk "U"
Sumber : Analisa pribadi, 2024

4.4.2. Bahan Material yang Fungsional

- Penggunaan fasad dengan kaca jendela yang cukup lebar dan pagar kaca di area balkon sehingga memberikan kesan elegan dan terbuka terhadap lingkungan luar.
- Menerapkan material cor beton pada setiap balkon hunian agar meminimalisir paparan sinar matahari barat.



Gambar 4.4.2.: Material Fasade Apartemen sewa
Sumber : Analisa pribadi, 2024

4.4.3. Konsep sirkulasi



Ket :

- Kendaraan roda empat dan Pejalan Kaki
- Kendaraan roda dua dan Pejalan Kaki

Gambar 4.4.3.: Konsep Sirkulasi dalam tapak
Sumber : Analisa pribadi, 2024

Terdapat 3 pintu akses. Pintu utama menghadap ke Barat yang berada di Jl. Sunburst CBD. Pencapaian pada tapak dapat dicapai dengan mudah serta posisinya tidak membingungkan para pengendara roda dua, pengendara roda empat dan pejalan kaki karna terdapat *sign* yang jelas. Terdapat 3 pintu akses. Pintu utama menghadap ke Barat yang berada di Jl. Sunburst CBD. Pencapaian pada tapak dapat dicapai dengan mudah serta posisinya tidak membingungkan para pengendara roda dua, pengendara roda empat dan pejalan kaki karna terdapat *sign* yang jelas.

5. KESIMPULAN

Dari data-data serta analisis yang telah dibahas diatas, dapat kita lihat bahwa penerapan arsitektur modern dalam bangunan Apartemen Sewa di Bumi Serpong Damai Tangerang Selatan dapat diterapkan dalam penataan massa, penataan ruang, tampilan fasad, dan penggunaan material fasad. Dalam penataan massa bangunan, penerapan arsitektur modern dapat menegaskan fungsionalisme ruang atau tapak, penataan jalur sirkulasi, massa dan ruang-ruang terbuka harus sesuai dengan kebutuhan ruang-ruang tersebut, semudah mungkin dalam pencapaian, dan tidak menimbulkan banyak ruang-ruang sisa. Dalam penataan ruang, penerapan arsitektur modern

sangatlah konkrit. Ruang-ruang yang direncanakan haruslah berdasarkan kebutuhan ruang dan aktivitas pengguna, atau sering disebut dengan kaidah *form follow function*.

Bentuk ruang dan massa itu sendiri juga harus dapat memaksimalkan fungsionalisme, seperti bentuk bentuk persegi, sehingga ruang-ruang di dalamnya dapat direncanakan seefektif mungkin. Dalam penampilan fasad dan penggunaan materialnya, Arsitektur Modern harus menonjolkan sisi modernitas, dan kemutakhiran suatu material dari fasad tersebut. Fasad dirancang dengan sangat minim penggunaan ornamen, tetapi mampu memberi efek modern. Material yang sangat umum digunakan adalah kaca, karena material ini mampu memberikan kesan Arsitektur Modern.

Dari penelitian diatas, diharapkan dapat memberikan informasi penerapan Arsitektur Modern dalam bangunan Apartemen Sewa.

DAFTAR PUSTAKA

- Abrams, C. (1966).** *The City is the Frontier*. New York: Harper & Row.
- Alexander, C., Ishikawa, S., & Silverstein, M. (1977).** *A Pattern Language: Towns, Buildings, Construction*. New York: Oxford University Press.
- Goodman, J., & Besen, S. M. (2002).** *Apartment Management: A Comprehensive Guide*. New York: John Wiley & Sons.
- id.weatherspark.com.** (n.d.). Iklim di Wilayah Tangerang Selatan. Diakses pada [tanggal akses] dari <https://id.weatherspark.com>
- Indonesia Apartemen.** (2007). *Fasilitas Penunjang Apartemen*.
- Le Corbusier.** (1967). *Towards a New Architecture*. London: The Architectural Press.
- Neufert, E. (1980).** *Architects' Data*. Oxford: Blackwell Science.
- Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 15 Tahun 2011.** (2011). *Ketentuan KDB, KLB, dan GSB*. Tangerang Selatan: Pemerintah Kota Tangerang Selatan.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 5/PRT/M/2007.** (2007). *Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi*. Jakarta: Kementerian Pekerjaan Umum.
- Wikipedia.** (n.d.). Kondisi Topografi di Tangerang Selatan. Diakses pada [tanggal akses] dari <https://id.wikipedia.org>