

## BAB I

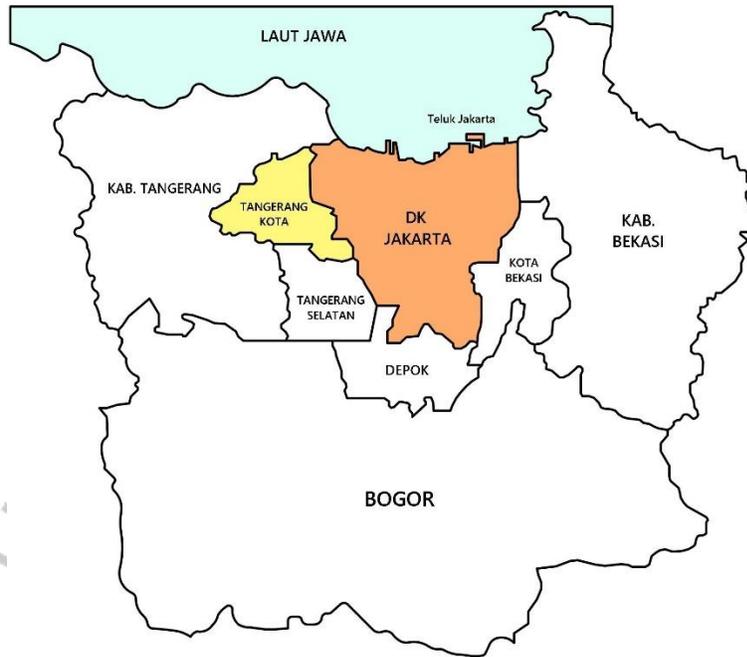
### PENDAHULUAN

#### 1.1. Latar Belakang

##### 1.1.1. Jakarta the Center of Gravity

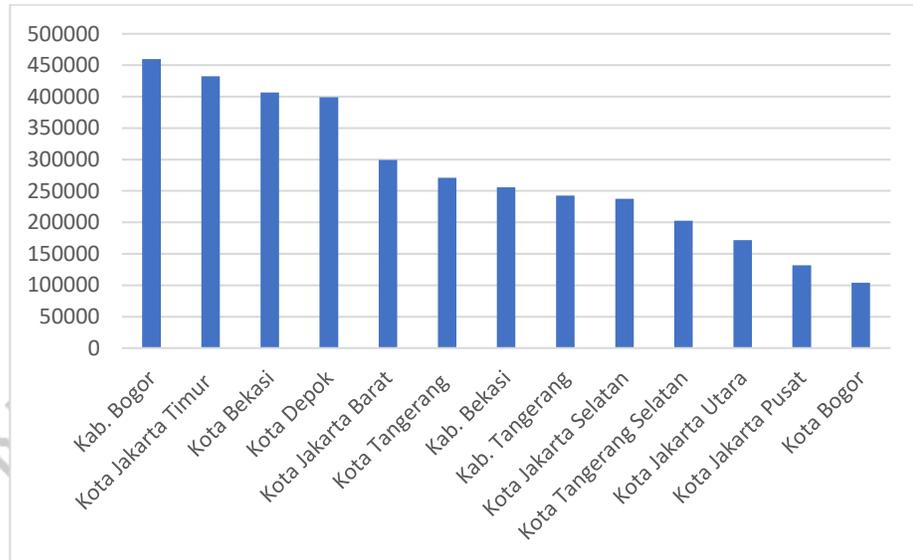
Pada era modern ini seiring dengan gaya hidup masyarakat modern fenomena urbanisasi semakin meningkat. Pada tahun 2024, jumlah penduduk kota-kota di Indonesia diperkirakan meningkat 67,1%, persentase ini diprediksi oleh BPS akan terus meningkat sampai dengan 61,7% di tahun 2045 (Monoarfa, 2024). Bahkan Kepala BPPN/Bappenas Suharso Monoarfa memprediksi bahwa 70% penduduk Indonesia akan tinggal di perkotaan pada tahun 2045.

Demikian pula dengan Daerah khusus Jakarta, yang walaupun ada kemungkinan dimasa yang akan datang sudah tidak lagi menjadi Ibukota Republik Indonesia, namun tidak dapat disangkal masih memiliki dayatarik yang tinggi. Hal tersebut dibuktikan dengan jumlah penduduk DK Jakarta pada tahun 2024 yang mencapai 11,34 juta jiwa (BPS Jakarta ,2024). Jumlah ini menjadikan Jakarta dengan populasi kota terbesar nomor 2 setelah kota Tokyo. Adapun menurut Rano Karno, wakil gubernur terpilih DK Jakarta 2025, Jakarta mempunyai populasi mencapai 14 juta dipagi hari dan hanya 9 juta dimalam hari (Karno, 2024). Statement Rano Karno tersebut. Menunjukkan bagaimana DK Jakarta menjadi *center of gravity* yang memiliki dayatarik besar di berbagai bidang. Pernyataan Rano Karno tersebut juga menunjukkan bahwa sebagian besar orang yang bekerja di Jakarta tidak tinggal di Jakarta. Hal tersebut dikarenakan sebagian besar kaum urban yang bekerja di Jakarta tidak mampu tinggal di Jakarta dikarenakan keterbatasan daya tampung dan tingginya biaya hidup di jakarta.



Gambar 1. 1 peta posisi kota Tangerang yang strategis sebagai salahsatu penyangga kota Jakarta (sumber : Peta Aglomerasi Jabodetabek 2024)

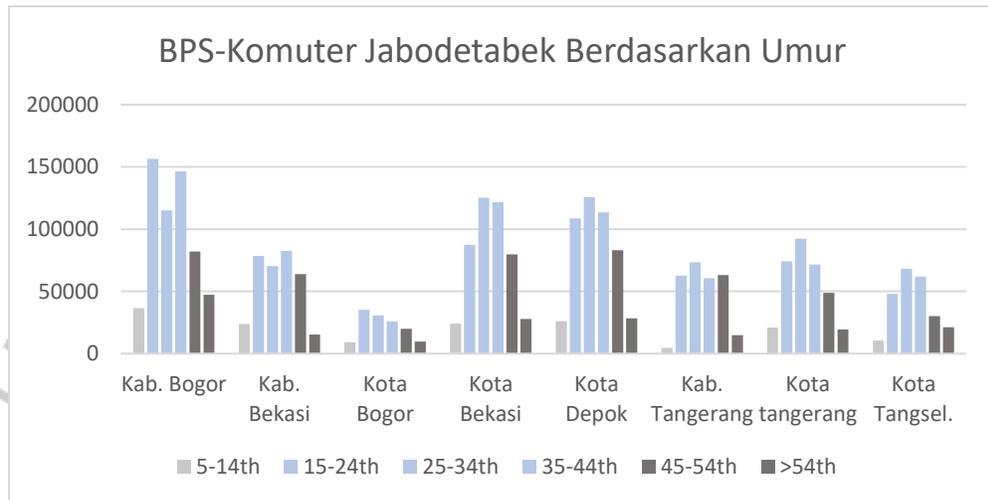
Hal tersebut membuat Kawasan di sekitar DK Jakarta tumbuh menjadi kawasan penyangga yang salah satu fungsinya menyediakan hunian bagi pekerja yang bekerja di Jakarta. Tidak terkecuali juga kota Tangerang. Walaupun menurut Tabel xx dibawah, Tangerang pada saat ini belum menjadi penyumbang utama pekerja migran Jakarta dibandingkan dengan wilayah penyangga lainnya namun Menurut beberapa pakar kota Tangerang memiliki pertumbuhan yang pesat. Salah satunya disampaikan oleh Sitorus (2019) yang merupakan Head of Research and Consultancy Savills Indonesia mengatakan bahawa walaupun harga tanahnya relatif lebih mahal dari pada kawasan penyangga Jakarta lainnya, Namun karena wilayahnya yang sudah matang membuat kawasan tangerang Banyak dipilih pengembang apartemen (mencapai 57% dibandingkan wilayah Jabodetabek lainnya) serta menjadi pilihan utama segmen menengah.



Tabel 1. 1 Jumlah Pekerja Komuter di Jabodetabek Berdasarkan Tempat Tinggal Tahun 2024 (Sumber : BPS 2024)

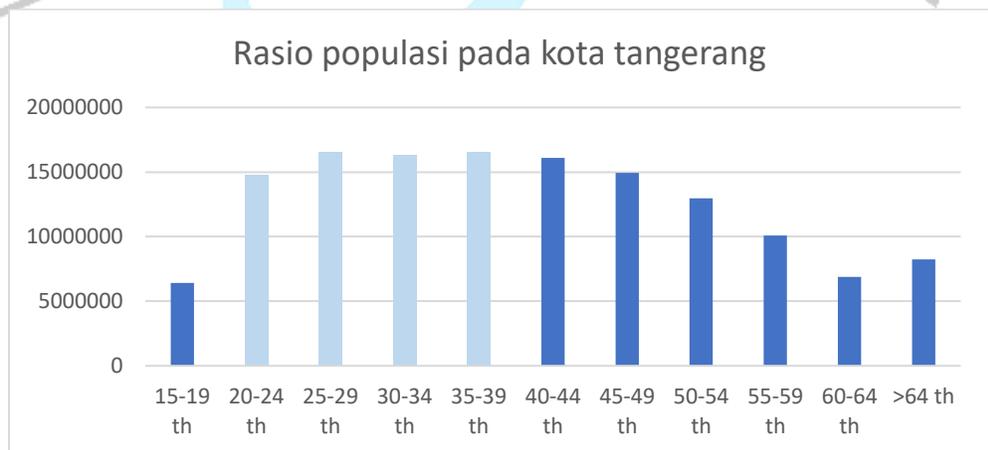
Disisi lain pekerja migran di Jakarta yang berasal dari wilayah penyangga Jakarta, termasuk dari kota Tangerang, didominasi oleh golongan penduduk milenial yang membutuhkan tempat tinggal. Mereka biasanya merupakan keluarga muda (baru menikah tanpa anak atau maksimal 1 anak yang masih kecil) atau bujangan. Golongan tersebut juga mendominasi pencarian properti pada aplikasi digital. Hal ini dikuatkan oleh Gani (2021), Chief Transformation Officer Sinar Mas Land, yang mengatakan bahwa generasi milenial Indonesia (usia 22-39) yang jumlahnya mencapai 80 juta (30%) penduduk mendominasi golongan masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal dengan daya beli yang signifikan (65%). Hal tersebut juga dikuatkan oleh Kauw (2021) yang mengatakan bahwa pencari properti melalui aplikasi digital dikuasai oleh kelompok usia 25-34 tahun (30%) dan 18-24 tahun (26,7%), yang mengalami peningkatan hingga 781% sejak 2016 sampai 2021. Adapun untuk wilayah kota Tangerang data BPS tahun 2024 menyebutkan mayoritas penduduk kota-kota penyangga Jakarta, termasuk

kota Tangerang, yang bekerja di Jakarta didominasi oleh mereka yang berusia 20-39. Sebagaimana dapat dilihat pada tabel di bawah ini.



Tabel 1. 2 Jumlah Pengguna Komuter Jabodetabek Berdasarkan Umur Tahun 2023 (Sumber : BPS, 2024)

Data BPS (2024) Juga menyebutkan bahwa penduduk kota Tangerang didominasi oleh mereka yang berusia 15-44 tahun yang jumlahnya mencapai 45,9%. Sebagaimana dapat dilihat dalam tabel-tabel berikut ini.



Tabel 1. 3 ( Rasio populasi pada kota tangerang berdasarkan umur tahun 2024 Sumber BPS, 2025)

Dari uraian di atas maka dapat disimpulkan membangun apartemen untuk golongan pekerja urban usia milenial di kota Tangerang menjadi sebuah kebutuhan. Hal inilah yang melatarbelakangi tugas akhir ini yang merancang apartemen untuk golongan pekerja muda dengan berbagai fasilitas pendukungnya di Puri Beta 2, Jl HOS Cokromaminoto, Larangan Utara, kota Tangerang. Lokasi ini dianggap cukup potensial karena kedekatan dan kemudahan aksesnya ke Jakarta. Jarak tempuh dari lokasi ke pusat Jakarta relatif dekat, dengan akses jalan yang cukup mudah melalui Ciledug Raya dan Kebayoran Lama menggunakan mobil pribadi, trans Jakarta, maupun sepeda motor dari lokasi ke pusat Jakarta dengan waktu tempuh kurang lebih 1 jam pada jam sibuk. Bahkan untuk kendaraan bermotor roda dua dapat mengambil jalan pintas melalui rute Joglo Raya dengan waktu tempuh kurang lebih 45 menit.

### **1.2. Rumusan Masalah**

Dari uraian di atas, maka rumusan masalah tugas akhir ini adalah bagaimana merancang apartemen bagi kaum milenial di kota Tangerang yang bekerja di Jakarta. Dalam hal ini berarti merancang apartemen dengan fasilitas-fasilitas penunjang dan kebutuhan ruang yang sesuai dengan kriteria tersebut.

### **1.3. Tujuan Perancangan**

Melihat rumusan masalah, maka tujuan dari tugas akhir ini merancang apartemen bagi kaum urban/golongan pekerja muda di kota Tangerang yang bekerja di Jakarta, berikut dengan fasilitas penunjang dan kebutuhan ruang yang sesuai dengan kebutuhan mereka.

#### **1.4. Manfaat Perancangan**

Terdapat beberapa manfaat yang diberikan dari perancangan apartemen puri beta 2 ini. Manfaatnya antara lain adalah:

- 1) Manfaat untuk kaum urban/pekerja muda di kota Tangerang
  - a) Tempat tinggal yang terjangkau
  - b) Fasilitas yang sesuai
  - c) Tempat tinggal yang strategis
- 2) Penentu kebijakan (pemerintah kota Jakarta dan Tangerang)
  - a) Sebagai pedoman dalam pembuatan kebijakan dan peraturan daerah dalam membangun apartemen.
  - b) Meningkatkan pendapatan daerah kota Tangerang melalui pendapatan pajak sewa/beli (PBB).
  - c) Mengurangi kepadatan penduduk DK Jakarta.
- 3) Perencana/Arsitek/Pengembang
  - a) Memberi pemahaman bagi perencana dalam menentukan lokasi apartemen.
  - b) Memberi pemahaman bagi arsitek dalam merancang apartemen sesuai dengan fasilitas penunjang dan keutuhan ruang sesuai dengan kaum urban/pekerja muda.
  - c) Memberi pengembang contoh apartemen yang sesuai dengan kebutuhan trend yang ada.

#### **1.5. Sistematika Penulisan**

Secara keseluruhan, sistematika penulisan pada laporan tugas akhir yang memuat perancangan apartemen bagi kaum urban/golongan pekerja muda di kota Tangerang yang bekerja di Jakarta, berikut dengan fasilitas penunjang dan kebutuhan ruang yang sesuai dengan kebutuhan milenial/pekerja muda.

## **BAB I Pendahuluan**

Pada bab ini berisi uraian yang melatarbelakangi terkait perancangan apartemen untuk golongan pekerja muda dengan berbagai fasilitas pendukungnya di Puri Beta 2.

## **BAB II Tinjauan Pustaka**

Bab ini menguraikan tentang dasar dan teori yang akan berkaitan dengan perancangan apartemen. Jangkauan pembahasan akan berkaitan dengan standar dan acuan dalam merancang apartemen yang sumbernya bisa berasal dari buku atau jurnal.

## **BAB III Metodologi Desain**

Bab ini akan membahas pendekatan yang akan digunakan dalam perancangan apartemen yang diperuntukan bagi golongan pekerja muda atau generasi milenial. Hal ini nantinya akan dijadikan patokan dalam merancang agar tidak melenceng dari kriteria yang telah ditetapkan.

## **BAB IV Analisis Perancangan**

Bab ini berisikan penerapan dari data-data yang telah didapatkan sebelumnya. Penerapan tersebut dapat berupa analisa, tabel, program ruang, gubahan masa, gambar teknik dan gambar 3d. Secara umum pembahasan bab ini adalah perjalanan perancangan dari awal hingga menjadi produk akhir.

## **BAB V Penutup**

Isi dari bab ini adalah poin-poin penting atau ringkasan yang berasal dari seluruh bahasan dari awal hingga akhir. Selain itu bab ini juga berupa usulan atau pendapat untuk dipertimbangkan pada hal yang serupa pada masa yang akan datang.