

PENERAPAN KONSEP JAPANESE STYLE PADA PERANCANGAN KAWASAN PERUMAHAN REAL ESTATE DI TANGERANG SELATAN*

Hareka Rizki Putri¹, Karya Subagya², Tri Endangsih³.

1. Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Budi Luhur Jl. Ciledug Raya
Petukangan Utara Jakarta Selatan 12260
E-mail : harekarizkip14@gmail.com

2. Pengajar di Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Budi Luhur Jl.
Ciledug Raya Petukangan Utara Jakarta Selatan 12260
E-mail : karya_subagya@yahoo.com

3. Pengajar di Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Budi Luhur Jl.
Ciledug Raya Petukangan Utara Jakarta Selatan 12260
E-mail : tri.endangsih@budiluhur.ac.id

ABSTRAK

Meningkatnya kebutuhan akan perumahan yang seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk di Tangerang Selatan menjadi suatu keharusan yang tak terelakkan. Berdasarkan data dari Sistem Informasi Data Penduduk Tangerang Selatan (SIDUTA), terjadi peningkatan populasi yang cukup signifikan, yang pada gilirannya mendorong para investor dan pengembang untuk mengembangkan kawasan Real Estate. Investasi dalam Real Estate, khususnya di sektor residensial, dinilai memiliki prospek yang menjanjikan. Desain perumahan dengan gaya Jepang diadopsi untuk memberikan sentuhan unik dan daya tarik tersendiri. Meskipun begitu, sasaran penghuni bukan hanya WNA asal Jepang, tetapi juga pasangan muda lokal yang sedang mencari hunian. Konsep ini diharapkan mampu memenuhi kebutuhan pasar dan menciptakan lingkungan tempat tinggal yang berkualitas. Penelitian ini bertujuan untuk menciptakan lingkungan yang harmonis dan damai bagi penghuninya, dengan mempertimbangkan kebutuhan lokal serta menggabungkan teknologi ramah lingkungan. Namun, beberapa tantangan muncul, seperti perbedaan preferensi antara penghuni lokal dan konsep gaya Jepang serta keterbatasan ruang terbuka hijau di daerah yang padat. Pendekatan yang disarankan meliputi survei dan penelitian untuk memahami kebutuhan lokal, pengelolaan ruang terbuka hijau yang efektif, serta penggunaan material bangunan yang sesuai dengan iklim tropis. Metode penelitian yang digunakan mencakup observasi, wawancara, analisis data statistik, dan studi literatur. Diharapkan penerapan konsep gaya Jepang dalam desain kawasan perumahan di Tangerang Selatan dapat menciptakan lingkungan tempat tinggal yang menarik dan relevan bagi penghuninya.

Kata kunci: Kawasan Perumahan; Japanes Style; Tangerang Selatan;

ABSTRACT

The need for housing in line with population growth in South Tangerang is important. Data from the South Tangerang Population Data Information System (SIDUTA) shows significant population growth, encouraging investors and developers to build real estate areas. Real Estate, including residential areas, is a promising investment. The Japanes Style concept was adopted in the design of this residential area to provide its own uniqueness and attraction. However, the targeted residents are not only foreigners from Japan, but also young local couples who need a place to live. This concept is expected to answer market needs and create a quality residential environment. The aim of this research is to create a harmonious and calm residential environment for its residents, by paying attention to local needs and integrating environmentally friendly technology. However, there are several problems, such as differences in local residents' preferences with the Japanes Style concept and limited green open space in dense areas. The proposed approach includes surveys and research to understand local needs, efficient use of green open spaces, and use of building materials suited to tropical climates. The research methods used include observation, interviews, and statistical data analysis, as well as literature studies. It is hoped that the application of the Japanes Style concept in the design of residential areas in South Tangerang can create an attractive and relevant residential environment for its residents.

Keywords : Residential Area; Japanes Style; South Tangerang;

1.1. LATAR BELAKANG

Manusia memiliki tiga kebutuhan pokok meliputi Sandang, Pangan, dan Papan. Kebutuhan rumah (Papan) harus sesuai dengan pertumbuhan penduduk, terutama di Tangerang Selatan. Data SIDUTA 2024 mencatat 1.414.619[1] jiwa di Tangerang Selatan, meningkat 2,67% dari 2023[2]. Kenaikan ini diikuti dengan tingginya pencarian rumah tingkat menengah di kota Tangerang Selatan, mencapai 41% pada kuartal ketiga 2023[3]. Hal ini mendorong banyak investor dan developer membangun kawasan Real Estate, yang terdiri dari tanah, bangunan, dan segala yang tumbuh di atasnya, dengan nilai yang bergantung pada lokasi.

Real Estate memiliki berbagai jenis, salah satunya adalah kawasan perumahan atau residensial. Menurut Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah RI No 403/KPTS/M/2002, residensial adalah kelompok rumah sebagai tempat tinggal dengan prasarana dan sarana lingkungan. Kawasan ini dirancang untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan bersifat profit-oriented, menjadikannya investasi jangka panjang[4]. Real Estate residensial terdiri dari tiga kelas: Sederhana, Menengah, dan Mewah. Berdasarkan data, pencarian rumah sederhana mencapai 61%, menengah 75,5%, dan mewah 57%. Oleh karena itu, kawasan perumahan di Pamulang, yang merupakan salah satu dari lima hunian terpopuler di Tangerang Selatan, yang akan dirancang untuk memenuhi kebutuhan tersebut[5].

Kawasan Residensial ini akan menerapkan konsep *Japanes Style*, mengusung desain rumah Jepang yang sederhana, tidak simetris, peka terhadap lingkungan alam, dan menggunakan bahan alami. Konsep ini dipilih karena banyaknya perusahaan Jepang di Tangerang Selatan, termasuk 35 perusahaan dengan petinggi asli Jepang[6]. Untuk menghadapi persaingan pasar, konsep ini diharapkan menjadi nilai tambah yang membedakan kawasan perumahan, menciptakan lingkungan yang estetis dan fungsional, sekaligus memenuhi kebutuhan masa kini.

Dalam perancangan ini akan dibuat di lahan seluas 40.000m² atau seluas 4 hektar, dengan tiga tipe perumahan yakni tipe sedang, menengah dan mewah. Perumahan ini juga akan dilengkapi fasilitas berupa *Club House* dan toko pada bagian depan site

sebagai area komersial untuk menambahkan keuntungan bagi perumahan tersebut.

1.2. PERMASALAHAN ARSITEKTUR

Bagaimana cara merancang dan mengintegrasikan prinsip-prinsip arsitektur *Japanes Style* dalam perancangan Kawasan perumahan agar menciptakan Kawasan perumahan yang aman dan nyaman bagi pemilik rumah yang akan menempatinnya?

1.3. PENDEKATAN PEMECAHAN PERMASALAHAN ARSITEKTUR

- 1) Aspek Manusia (Human Issues)
Melakukan survei dan penelitian untuk memahami preferensi dan kebutuhan penghuni lokal agar desain rumah dapat disesuaikan dengan baik dengan gaya hidup mereka.
- 2) Aspek Lingkungan (Environmental Issues)
Menerapkan desain *Japanes Style* yang mengutamakan penggunaan ruang terbuka hijau yang efisien, seperti taman dalam rumah, untuk memberikan akses ke alam bagi penghuni.
- 3) Aspek Bangunan (Building Issues)
Menggunakan material bangunan yang cocok dengan iklim tropis, seperti ventilasi yang baik, isolasi termal, dan penggunaan material yang tahan terhadap cuaca, sambil mempertahankan estetika desain *Japanes Style*.

1.4. TUJUAN

Tujuan utama penerapan konsep *Japanes Style* dalam desain kawasan perumahan adalah menciptakan lingkungan hunian yang harmonis dan tenang bagi penghuninya. Ini mencakup penggunaan elemen-elemen tradisional Jepang untuk menciptakan atmosfer yang menenangkan dan seimbang.

1.5. SASARAN

1. Penting untuk melakukan penelitian tentang kebutuhan dan preferensi lokal di Tangerang Selatan. Meskipun mengadopsi

konsep *Japanes Style*, desain perumahan juga harus memperhatikan kebutuhan dan kebiasaan penghuni lokal agar tetap fungsional dan relevan.

2. Selain konsep *Japanes Style*, disarankan juga untuk mengintegrasikan teknologi ramah lingkungan dalam desain perumahan. Ini termasuk penggunaan material bangunan yang berkelanjutan, sistem energi terbarukan, dan teknologi hemat air untuk menciptakan lingkungan hunian yang lebih berkelanjutan.
3. Untuk meningkatkan kualitas hidup penghuni, penting untuk mengembangkan fasilitas dan infrastruktur yang memadai di dalam kawasan perumahan. Ini termasuk taman publik, area rekreasi, fasilitas olahraga, dan aksesibilitas yang baik ke transportasi dan layanan publik lainnya.

1.6. SUMBER DATA DAN INFORMASI

1. Primer
 - a. Observasi
Melakukan kegiatan riset dengan cara pengamatan langsung terhadap lokasi studi kasus.
 - b. Wawancara
Melakukan wawancara dengan pihak-pihak yang berkaitan dengan perumahan real estate.
 - c. Dokumentasi
Memotret kegiatan yang sedang berlangsung.
2. Sekunder
 - a. Sumber Data Online
Menggunakan sumber data online seperti situs web pemerintah, lembaga riset yang menyediakan data yang relevan.
 - b. Analisa Statistik Publik
Menggunakan data yang telah dipublikasikan oleh lembaga-lembaga pemerintah, badan statistik, atau organisasi internasional untuk mendapatkan informasi statistik terkini terkait dengan topik.
 - c. Studi Literatur
Meneliti dan menganalisis literatur ilmiah, jurnal, buku, dan artikel terkait.

2.1. DESKRIPSI PROYEK

1. Judul Proyek: Perancangan Kawasan Real Estate di Tangerang Selatan
2. Tema : Arsitektur Japanes
3. Lokasi: Jl. Pajajaran, Bambu Apus, Pamulang, South Tangerang City, Banten 15415
4. Luas Tapak: $\pm 40.000\text{m}^2$
5. Jenis Proyek: Perumahan
6. Sifat Proyek: Fiktif
7. Pemilik: Swasta
8. Sasaran: Pekerja Perusahaan Jepang di Kota Tangerang Selatan dan Penduduk Kota Tangerang Selatan

2.2. TINJAUAN TERHADAP REAL ESTATE

Menurut Michele Cagan (2019) Real estate terdiri dari tanah dan bangunan di atasnya, serta segala sesuatu yang tumbuh di tanah tersebut sehingga properti nyata tidak dapat dipindahkan, dan nilainya bergantung pada geografinya.

Adapun point penting yang terdapat pada real estate yakni [7]:

- Real estate dianggap sebagai properti yang nyata, meliputi tanah dan segala sesuatu yang melekat padanya atau dibangun secara permanen di atasnya, baik itu alami atau buatan.
- Terdapat lima kategori utama real estate, yaitu perumahan, komersial, industri, lahan mentah, dan penggunaan khusus.
- Berinvestasi dalam real estate melibatkan pembelian rumah, properti sewaan, atau tanah. Investasi tidak langsung dalam real estat dapat dilakukan melalui Real Estate Investment Trusts (REITs) atau melalui investasi gabungan real estate.

3.1. ARSITEKTUR JAPANES STYLE

Japanes Style / Arsitektur Jepang merupakan konsep yang menghubungkan desain dengan lingkungan sekitar. Bahan bangunan yang umum digunakan, seperti kayu dalam berbagai bentuk seperti papan, jerami, kulit kayu, kertas, dan lainnya. Ciri-ciri arsitektur Jepang juga mencakup detail

yang teliti, pelestarian warisan sejarah, penonjolan konstruksi kayu, simetri dan keseimbangan dalam bentuk bangunan, harmonisasi antara arsitektur dan tata letak taman alami, serta kesederhanaan dalam bentuk dan garis. Penggunaan warna dalam arsitektur Jepang umumnya terbatas, dengan preferensi terhadap warna politur dan lak.[8]

3.2. PRINSIP DASAR ARSITEKTUR JAPANESE STYLE

Prinsip-prinsip desain arsitektur gaya Jepang telah lama berfokus pada konsep wabi sabi. Wabi sabi adalah konsep mendasar dalam budaya Jepang, yang berakar dari ajaran Buddhisme Zen, mengajarkan kita untuk menghargai keindahan dalam kesederhanaan, ketidaksempurnaan, dan keterbatasan. Wabi sabi juga dapat diartikan sebagai berikut:

Istilah "Wabi-Sabi" berasal dari dua kata Jepang: "Wabi," yang mengandung makna kesederhanaan, kerendahan hati, dan keanggunan yang sederhana, serta "Sabi," yang merujuk pada patina usia, di mana keindahan ditemukan dalam keausan dan siklus alami pertumbuhan serta kerusakan. Berikut adalah penerapan prinsip Wabi Sabi:

1. Keterfungsian dan Kesederhanaan
Desain arsitektur gaya Jepang menitikberatkan pada keterfungsian dan kesederhanaan. Setiap ruang dianggap memiliki nilai penting, dan setiap elemen dirancang dengan tujuan tertentu. Pemanfaatan ruang yang cerdas dan efisien menjadi ciri utama dari konsep wabi sabi.
2. Penghargaan terhadap Bahan
Wabi sabi menekankan pentingnya menghargai bahan-bahan alami. Desain arsitektur mencerminkan apresiasi terhadap tekstur dan karakteristik unik dari setiap bahan yang digunakan. Kayu, batu, dan bambu digunakan dalam bentuk aslinya, bahkan ketika menunjukkan tanda-tanda usia dan kerusakan alami.
3. Harmonisasi dengan Lingkungan
Desain arsitektur gaya Jepang memperhatikan hubungan yang harmonis dengan alam sekitar. Konsep wabi sabi mendorong integrasi bangunan dengan lingkungannya, menganggap alam sebagai bagian integral dari desain, seperti

penggunaan taman dalam (tsuboniwa) atau tatami yang menghadap ke taman.

4. Pemanfaatan Cahaya Alami

Cahaya alami menjadi perhatian utama dalam desain arsitektur wabi sabi. Penggunaan jendela besar dan pintu geser dimaksimalkan untuk memungkinkan masuknya cahaya matahari, menciptakan suasana yang nyaman dan tenang di dalam ruangan.

4.1. PROFIL TAPAK TERPILIH



Gambar 4.1 Lokasi dan kondisi tapak

Lokasi tapak terpilih untuk Perancangan sekolah terpadu internasional terletak di Jl. Pajajaran, Bambu Apus, Pamulang, South Tangerang City, Banten 15415

Berdasarkan ketentuan dari Rencana Tata Ruang Wilayah dan Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan, tapak ini memiliki ketentuan sebagai berikut :

- Luas lahan : 40.000m² / 4Ha
- Fungsi lahan : Permukiman
- Koefisien Dasar Bangunan (KDB) : 60%

$$\text{Persentase KDB} \times \text{Luas Lahan} = (60\% \times 40.000 \text{ m}^2) : 24.000 \text{ m}^2$$
- Koefisien Lantai Bangunan (KLB) : 1,8

$$\text{Perhitungan KLB Tapak} \times \text{Luas Lahan} = 1,8 \times 40.000 \text{ m}^2 : 72.000 \text{ m}^2$$
- Koefisien Dasar Hijau (KDH)

$$: 15\% \text{ Persentase KDH} \times \text{Luas Lahan} = 15\% \times 40.000 \text{ m}^2 : 6.000 \text{ m}^2$$
- Ketinggian Bangunan : KLB / KDB

$$: 72.000 \text{ m}^2 / 24.000 \text{ m}^2 : 3 \text{ Lantai (sesuai peraturan)}$$
- Penyediaan Fasilitas Perumahan

$$: 10\% \times \text{KDB} : 10\% \times 2.400$$
- Perkerasan Jalan

$$: \text{Luas Lahan} - \text{KDB} - \text{KDH} - \text{Fasilitas Umum} : 40.000 \text{ m}^2 - 24.000 \text{ m}^2 - 6.000 \text{ m}^2 -$$

2.400m²
: 7.600m²

- Garis Sempadan Bangunan (GSB) : 3m

4.2. PENZONINGAN



Gambar 4.2 Penzoningan

- : Area Servis
- : Area Semi Publik
- : Area Private

4.3. ANALISA PENENTUAN KELAS REAL ESTATE



Gambar 4.3. Kelas Real Estate

- Lokasi dengan warna merah merupakan perumahan Bumi Pamulang Asri. Bumi Pamulang Asri merupakan cluster perumahan private yang berjarak 600m dari site. Cluster ini merupakan cluster kelas menengah kebawah karena tipe unit yang kecil.
- Lokasi dengan warna hijau merupakan perumahan Grand Ciputat Residence. Grand Ciputat Residence merupakan cluster perumahan private yang berjarak 450m dari site. Cluster ini merupakan cluster kelas menengah menengah karena tipe unit yang sedang.

- Lokasi dengan warna biru merupakan perumahan Pamulang Permai. Pamulang Permai merupakan cluster perumahan private yang berjarak 1 km dari site. Cluster ini merupakan cluster kelas menengah menengah karena tipe unit yang sedang.
- Lokasi dengan warna orange merupakan perumahan Trevista Residence Ciputat. Trevista Residence Ciputat merupakan cluster perumahan private yang berjarak 1,5 km dari site. Cluster ini merupakan cluster kelas menengah bawah karena tipe unit yang kecil.
- Lokasi dengan warna ungu merupakan perumahan Villa Cipayang Residence. Villa Cipayang Residence merupakan cluster perumahan private yang berjarak 1 km dari site. Cluster ini merupakan cluster kelas menengah menengah karena tipe unit yang sedang.

Kesimpulan: Berdasarkan penentuan kelas real estate dapat disimpulkan bahwa 3 dari 5 perumahan merupakan kelas menengah menengah maka perumahan yang akan dibuat nantinya perumahan dengan kelas menengah menengah.

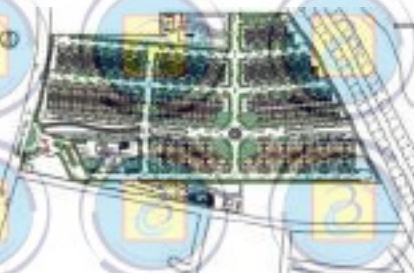
5.1. KONSEP DESAIN

5.1.1. Situasi



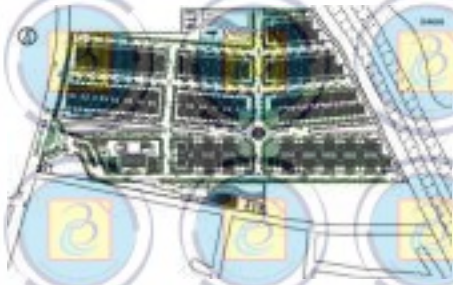
Gambar 5.1. Situasi

5.1.2. Site Plan



Gambar 5.2. Site Plan

5.1.3. Block Plan



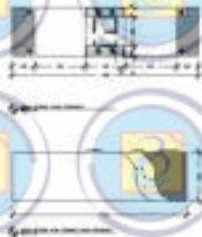
Gambar 5.3. Block Plan

5.1.4. Tampak Site



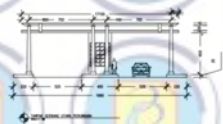
Gambar 5.4. Tampak Site

5.1.5. Denah Gate



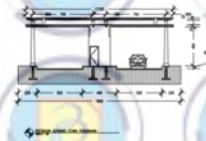
Gambar 5.5. Denah Gate

5.1.6. Tampak Gate



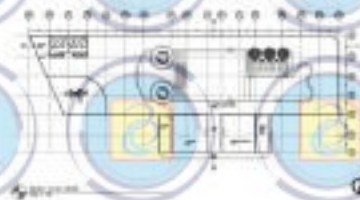
Gambar 5.6. Tampak Gate

5.1.7. Potongan Gate



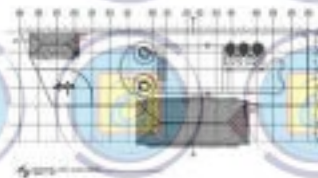
Gambar 5.7. Potongan Gate

5.1.8. Denah Club House



Gambar 5.8. Denah Club House

5.1.9. Rencana Atap Club House

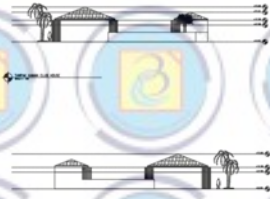


Gambar 5.9. Rencana Atap Club House

5.1.10. Tampak Club House

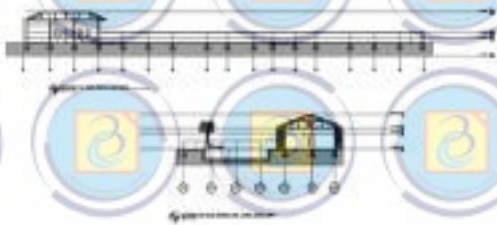


Gambar 5.10. Tampak Depan dan Belakang Club House



Gambar 5.11. Tampak Kanan dan Kiri Club House

5.1.11. Potongan Club House



Gambar 5.12. Potongan Club House

5.1.12. Denah Ruko



Gambar 5.13. Denah Ruko

5.1.13. Tampak Ruko



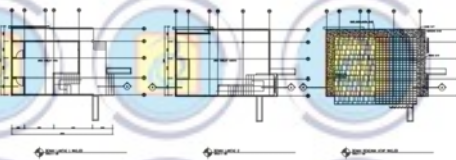
Gambar 5.14. Tampak Ruko

5.1.14. Potongan Ruko



Gambar 5.15. Potongan Ruko

5.1.15. Denah Masjid



Gambar 5.16. Denah Masjid

5.1.16. Tampak Masjid



Gambar 5.17. Tampak Depan dan Kanan Masjid



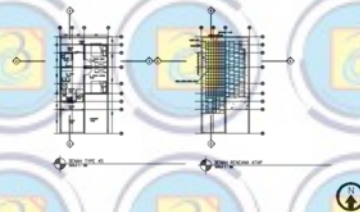
Gambar 5.18. Tampak Belakang dan Kiri Masjid

5.1.17. Potongan Masjid



Gambar 5.19. Potongan Masjid

5.1.18. Denah Type 45



Gambar 5.20. Denah Type 45

5.1.19. Tampak Type 45



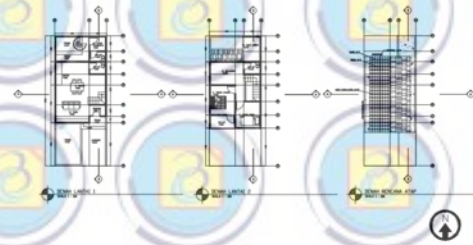
Gambar 5.21. Tampak Type 45

5.1.20. Potongan Type 45



Gambar 5.22. Potongan Type 45

5.1.21. Denah Type 72



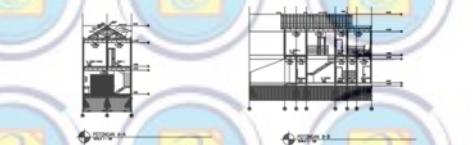
Gambar 5.23. Denah Type 72

5.1.22. Tampak Type 72



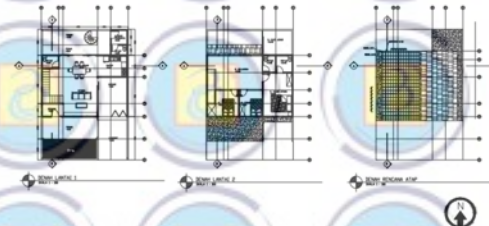
Gambar 5.24. Tampak Type 72

5.1.23. Potongan Type 72



Gambar 5.25. Potongan Type 72

5.1.24. Denah Type 140



Gambar 5.26. Denah Type 140

5.1.25. Tampak Type 140



Gambar 5.27. Tampak Type 140

5.1.26. Potongan Type 140



Gambar 5.28. Potongan Type 140

5.1.27. Eksterior



Gambar 5.29. Main Gate



Gambar 5.30. Eksterior Type 45



Gambar 5.31. Eksterior Type 72

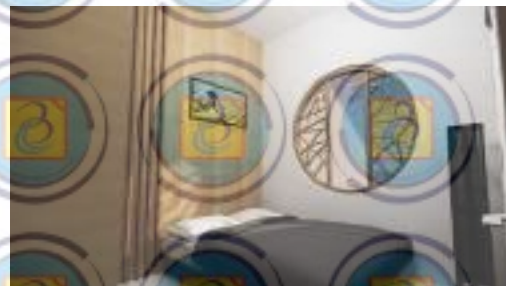


Gambar 5.32. Eksterior Type 140

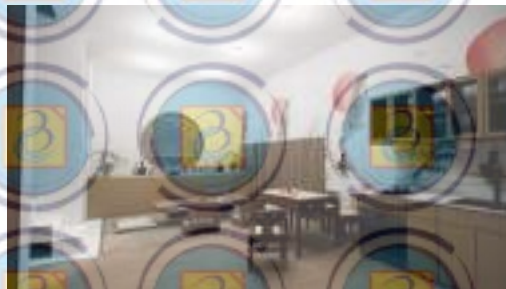
5.1.28. Interior



Gambar 5.33. Interior Kamar Utama



Gambar 5.33. Interior Kamar Anak



Gambar 5.34. Interior Dapur dan Tatami



Gambar 5.35. Interior Dapur dan Tatami

6.1. KESIMPULAN

pertumbuhan penduduk di Tangerang Selatan, yang terus meningkat, mendorong tingginya permintaan akan perumahan. Untuk memenuhi kebutuhan ini, banyak pengembang yang bersaing membangun kawasan perumahan (Real Estate) dengan konsep yang menarik. Salah satu konsep yang diusulkan adalah "Japanes Style," yang didasarkan pada arsitektur Jepang yang sederhana dan alami.

Konsep ini diharapkan dapat menarik minat, terutama dari komunitas Jepang di daerah tersebut, tetapi juga terbuka untuk masyarakat umum, termasuk pasangan muda. Perumahan ini akan dibangun di atas lahan seluas 4 hektar dan dilengkapi dengan fasilitas komersial untuk menambah nilai investasi.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] "Perkembangan Persentase Penduduk Di Kota Tangerang Selatan 2014-2023," 2023.
- [2] D. Statistik Kependudukan, J. Penduduk Kecamatan, J. Penduduk Kelurahan, J. WKTP Kecamatan, N. Kel, and N. Kec, "STATISTIK DATA PENDUDUK KOTA TANGERANG SELATAN," 2024.
- [3] "pinhome indonesia residential market report 2023 outlook 2024," *Pinhome*, 2024.
- [4] "KEPUTUSAN MENTERI PERMUKIMAN DAN PRASARANA WILAYAH NOMOR: 403/KPTS/M/2002," 2002.
- [5] N. M. Syamdani and S. Noviyanti, "Catat, Ini 5 Lokasi Populer Hunian di Tangerang Selatan," <https://www.kompas.com/properti/read/202>

3/12/05/130300221/catat-ini-5-lokasi-populer-hunian-di-tangerang-selatan.

- [6] "Daftar Perusahaan Jepang Di Indonesia," 2006.
- [7] michele cagan and cpa, *Real Estate Investing 101*. 2019.
- [8] M. Locher, "Traditional Japanes Architecture: An Exploration of Elements and Forms," 2010.