



LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN
DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

LOW RISE GARDEN APARTMENT
DI BOGOR

Dengan Penekanan Desain Arsitektur Modern Organik

Diajukan untuk memenuhi sebagian
persyaratan guna memperoleh gelar
Sarjana Teknik

Diajukan Oleh :
Wina Novita Luza

L2B 002 263

Kepada

JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2006

BAB I PENDAHULUAN

1. 1. LATAR BELAKANG

Y. B. Mangunwijaya pernah mengatakan :

“Tugas arsitektur yang paling pertama ialah memenuhi kebutuhan – kebutuhan material : memberi perumahan bagi berbagai aktivitas manusia” (Mangunwijaya, 1995).

Kota Bogor adalah salah satu kota di Provinsi Jawa Barat, yang terletak disebelah selatan Ibukota Jakarta. Kota berlambangkan kujang ini identik dengan julukan Kota Hujan, dan merupakan suatu wilayah yang secara fisik berbentuk “Kota Dalam Taman”. Kebun Raya Bogor (*Botanical Garden*) adalah salah satu icon kota yang terkenal dalam dunia pariwisata ataupun ilmiah.

Kedudukan topografis kota seluas 11.850 Ha ini yang berada di tengah wilayah Kabupaten Bogor, serta lokasinya yang dekat dengan ibukota negara merupakan potensi yang strategis untuk perkembangan dan pertumbuhan kegiatan ekonomi. Didukung pula dengan kedudukan Bogor di antara jalur tujuan Puncak / Cianjur yang menambah potensi strategis bagi pertumbuhan berbagai sektor.

Menurut Badan Pusat Statistik, Kota Bogor memiliki tingkat pertumbuhan penduduk sebesar 4% per tahun, dengan jumlah penduduk pada tahun 2004 sebanyak 795.749 jiwa. Dengan tingginya kegiatan di sektor ekonomi dan jasa, serta didukung keterkaitan posisi Kota Bogor sebagai Kota Satelit Jakarta, berdampak pada meningkatnya mobilitas penduduk Kota Bogor, baik secara internal maupun eksternal.

Kota Bogor selain sebagai Kota Satelit Jakarta, juga memiliki fungsi sebagai berikut :

1. Kota Pemukiman (*Dormitory Town*)
2. Kota Jasa
3. Kota Perdagangan Regional
4. Kota Industri
5. Kota Wisata Ilmiah

Meningkatnya aktivitas, mobilitas dan pertumbuhan penduduk, banyaknya pembangunan yang menyebabkan semakin sempitnya lahan dan menjadikan harga tanah bertambah mahal, serta didukung perilaku masyarakat modern yang cenderung bersifat efisiensi, efektif dan estetis, mengakibatkan adanya kebutuhan akan suatu hunian tempat tinggal yang dapat mengakomodir tuntutan tersebut.

Seperti yang tertera pada Rencana Umum Tata Ruang Kota Bogor (RUTRK) tahun 2004 – 2009, dengan fungsi kota sebagai Kota Pemukiman, maka desakan akan permintaan ruang (lahan) pada sektor perumahan / pemukiman cukup besar. Perkiraan kebutuhan penambahan perumahan Kota Bogor sampai tahun 2009 yaitu sebanyak 45.222 unit dalam luas lahan 332,87 Ha. Sehingga penggunaan lahan untuk perumahan keseluruhan adalah 8.526,53 Ha atau 71,95% dari luas total Kota Bogor. Mengingat intensitas penggunaan lahan yang ada di Kota Bogor sudah cukup tinggi, ditambah pula dengan adanya kebijaksanaan Pemerintah Kota Bogor mengenai aturan penyediaan ruang terbuka hijau sebesar 30% dari luas total kota, maka memunculkan kebijaksanaan dan pemikiran yang berusaha untuk memanfaatkan lahan terbatas semaksimal mungkin dan mulai menerapkan sistem pembangunan perumahan modern secara vertikal kategori *low rise*, yaitu berupa *Garden Apartment*.

Salah satu pengertian *Apartment* adalah suatu kamar atau beberapa kamar (ruangan) yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal, terdapat dalam bangunan yang biasanya mempunyai kamar – kamar atau ruang – ruang lain semacam itu (*Purwodarminto, 1976*). *Garden Apartment* memiliki Koefisien Dasar Bangunan (KDB) rendah dan penyediaan ruang hijau lebih tinggi dari fisik bangunan tersebut (*De Chiara, 1975*). *Low Rise Apartment* (Apartemen Bertingkat Rendah) adalah tipe bangunan bertingkat dengan ketinggian 3 sampai 8 lantai, dan sirkulasi vertikal menggunakan tangga (*walk up*) maupun menggunakan lift (*De Chiara, 1975*). Dari pengertian diatas, maka dapat ditarik kesimpulan mengenai pengertian

Low Garden Rise Apartment yaitu ruang atau sekumpulan ruang yang berfungsi sebagai rumah tempat tinggal, berada dalam suatu lingkungan tanah terbatas, memiliki ketinggian 3 – 8 lantai, didukung oleh sarana dan prasarana, fasilitas umum, fasilitas sosial, dan fasilitas ekonomi, serta memiliki presentase perbandingan luas ruang terbuka (*open space*) yang lebih besar dibandingkan dengan luas bangunan.

Dari uraian di atas, di Kota Bogor dibutuhkan suatu hunian tempat tinggal yang dapat merespon tingkat pertumbuhan kebutuhan perumahan Kota Bogor yang terkait dengan fungsi kota, konteks wilayah, dan karakter penduduk. Oleh karena itu, untuk mengatasi permasalahan tersebut diperlukan perencanaan dan perancangan tentang *Low Rise Garden Apartment* yang efisien, efektif, dan estetik sesuai dengan kecenderungan perilaku masyarakat modern.

1. 2. TUJUAN DAN SASARAN

Tujuan

Memperoleh suatu Judul Tugas Akhir yang jelas dan layak, serta memperoleh gambaran yang jelas dan dapat dijadikan pedoman yang akan digunakan untuk mempermudah proses pengerjaan Tugas Akhir baik pada tahap LP3A sampai dengan Desain Grafis. Sehingga produk yang dihasilkan akan lebih baik dan terarah sesuai dengan originalitas judul yang diajukan.

Sasaran

Tersusunnya usulan langkah – langkah pokok proses (dasar) perencanaan dan perancangan *Low Rise Garden Apartment* di Bogor, berdasarkan atas aspek – aspek panduan perancangan (*design guidelines aspect*).

1. 3. MANFAAT

Subyektif

Untuk memenuhi salah satu persyaratan mengikuti Tugas Akhir di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik UNDIP dan sebagai pegangan dan acuan selanjutnya dalam penyusunan LP3A yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Tugas Akhir.

Obyektif

Sebagai sumbangan terhadap perencanaan pembangunan sarana pemukiman masyarakat Kota Bogor, dan sebagai sumbangan kepada perkembangan ilmu dan pengetahuan Arsitektur pada khususnya.

1. 4. RUANG LINGKUP

Substansial

Perencanaan dan perancangan *Low Rise Garden Apartment* di Bogor sebagai suatu bangunan jamak yang memiliki keterpaduan dengan konteks di sekelilingnya dan memenuhi kebutuhan fasilitas, sarana, dan prasarana bagi penduduk kota Bogor dan sekitarnya.

Spasial

Secara geografis Kota Bogor terletak di antara $106^{\circ} 48^{\circ}$ BT dan $6^{\circ} 26^{\circ}$ LS, kedudukan geografis Kota Bogor di tengah – tengah wilayah Kabupaten Bogor serta lokasinya sangat dekat dengan Ibukota Negara.

Batas – batas kecamatan yang mengelilingi Kota Bogor yaitu :

Sebelah Utara : Kec. Kemang, Bojong Gede, dan Kec. Sukaraja
Kabupaten Bogor.

Sebelah Timur : Kec. Sukaraja dan Kec. Ciawi, Kabupaten Bogor.

Sebelah Barat : Kec. Darmaga dan Kec. Ciomas, Kabupaten Bogor.

Sebelah Selatan : Kec. Cijeruk dan Kec. Caringin, Kabupaten Bogor.

1. 5. METODE PEMBAHASAN

Metode pembahasan menggunakan metode deskriptif – komparatif, yaitu dengan mengadakan pengumpulan data, baik data primer maupun data sekunder serta mengadakan studi perbandingan kemudian dianalisa untuk mendapatkan suatu kesimpulan. Dalam pengumpulan data, ditempuh cara – cara sebagai berikut :

- Studi literatur kepustakaan untuk memperoleh data dan referensi yang relevan dengan pembahasan.
- Sumber – sumber internet sebagai bahan informasi pencarian data tambahan
- Data primer dan sekunder dari instansi – instansi terkait
- Observasi lapangan, dilakukan dengan pengamatan langsung pada lokasi atau tapak perencanaan maupun objek lainnya sebagai studi banding / kasus.

1. 6. SISTEMATIKA PEMBAHASAN

Sistematika pembahasan untuk menyusun Laporan Program Perencanaan dan Perancangan *Low Rise Garden Apartment* ini adalah :

BAB I PENDAHULUAN

Berisi latar belakang dari perencanaan dan perancangan *Low Rise Garden Apartment* di Bogor, tujuan dan sasaran manfaat, ruang lingkup dan metode pembahsan serta sistematika pembahasan.

BAB II TINJAUAN LOW RISE GARDEN APARTMENT

Berisi tentang tinjauan umum tentang *apartment* serta adanya tinjauan khusus dari *Low Rise Garden Apartment*, tipe apartemen, jenis ruang apartemen, persyaratan teknik, motivasi untuk tinggal di apartemen. Dalam bab ini juga dibahas tentang Penekanan Desain Modern – Organik Arsitektur.

BAB III DATA

Berisi tentang tinjauan wilayah Bogor pada umumnya yang meliputi tinjauan geografis, kependudukan, potensi Kota Bogor, kebutuhan pemukiman di Kota Bogor, dan kebijakan tata ruang Kota Bogor khususnya pada sektor pemukiman yang mendukung keberadaan *Low Rise Garden Apartment* di Bogor. Dalam bab ini juga dipaparkan mengenai studi banding dan studi literatur yang relevan yang nantinya digunakan sebagai suatu studi komparasi dalam perancangan *Low Rise Garden Apartment* di Bogor.

BAB IV BATASAN DAN ANGGAPAN

Berisi kesimpulan yang didapat dari bab – bab sebelumnya beserta batasan dan anggapan yang memungkinkan untuk mempermudah dalam menganalisa dan melakukan pendekatan program perencanaan dan perancangan.

**BAB V PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN
PERANCANGAN**

Menguraikan tentang dasar – dasar pendekatan program perencanaan dan perancangan yang meliputi pendekatan aspek fungsional, pendekatan lokasi dan tapak, pendekatan aspek kinerja, pendekatan aspek teknis, pendekatan aspek arsitektural, dan pendekatan ruang luar.

**BAB VI LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN
PERANCANGAN ARSITEKTUR**

Berisi tentang konsep dasar perancangan, lokasi dan tapak terpilih, program ruang, kinerja (utilitas) dan MEE, dan teknis bangunan.