

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar belakang

Pertumbuhan penduduk yang terus meningkat menjadikan kebutuhan ruang semakin tidak terbatas. Aktivitas masyarakat baik dari segi ekonomi, sosial, maupun yang lainnya dari waktu ke waktu berdampak pada meningkatnya kebutuhan penggunaan lahan. Hal ini menjadi fenomena di kota-kota besar di Indonesia dan menjadi permasalahan yang cukup menarik untuk diangkat.

Pada awalnya kota satelit di Jakarta baik itu Bogor, Tangerang, Bekasi kurang begitu menarik bagi sebagian orang. Keberadannya hanya sebagai pelengkap dan penunjang dari kota utama Jakarta yang sudah sejak lama menjadi primadona bagi setiap orang. Saat Jakarta sudah semakin sedikit lahan yang tersedia untuk hunian tempat tinggal dan harga yang ditawarkan juga semakin tinggi, para pengembang dan masyarakat mulai melirik kota satelit di sekitar Jakarta termasuk Tangerang.

Saat ini Tangerang Selatan telah berubah menjadi kota otonom yang berdiri sendiri dan pada akhirnya menjadikan keberhasilan pada kemajuan kota Tangerang Selatan. Keberhasilan tersebut bisa dilihat baik dari segi ekonomi dan pembangunan. Salah satu faktor kunci sukses dari kemajuan Tangerang Selatan ialah adanya campur tangan dari pihak swasta. Pihak swasta telah bekerja sama dengan pemerintah kota yang pada akhirnya berakumulasi pada kemajuan kota yang pesat dan menimbulkan *interest* pada lingkungan binaan yang ada di dalam kota Tangerang Selatan. Hal ini bisa terlihat dari pembangunan hunian tempat tinggal yang makin ramai. Pembangunan fasilitas, akses jalan, beserta infrastruktur lainnya digiatkan sebagai *major factor* untuk masyarakat agar mau tinggal di dalam sebuah kawasan.

Kebutuhan yang tinggi dari masyarakat akan hunian tempat tinggal di Tangerang Selatan inilah yang dijadikan sebagai *point of interest* bagi pengembang untuk berinvestasi di bidang *property*. Kebutuhan masyarakat juga mengalami peningkatan di berbagai aspek, salah satunya adalah kebutuhan lahan untuk aktivitas demi peningkatan kesejahteraan hidup dan kebutuhan papan atau tempat tinggal. Harga yang ditawarkan oleh pengembang memang cukup tinggi. Tetapi masyarakat dengan kalangan menengah keatas tidak begitu mempermasalahkan, asalkan hunian tempat tinggal mereka sanggup untuk memenuhi kebutuhan mereka.

Masyarakat pada saat ini juga telah mengalami perubahan gaya hidup, dan cenderung ke gaya hidup modern, dimana setiap orang telah disibukkan dengan pekerjaan dan waktu, sehingga masyarakat memerlukan sebuah hunian yang dapat mengakomodir segala kebutuhan dalam satu tempat. Aksesibilitas, fasilitas, layanan penunjang adalah berbagai faktor yang

sangat diperhatikan oleh beberapa masyarakat tersebut. Condominium Apartment menjadi jawaban bagi yang mendambakan kepraktisan dan kenyamanan untuk bertempat tinggal, apalagi bila berada di pusat kota dan terletak di lokasi strategis. Akses yang cepat menuju area perkantoran, memiliki infrastruktur dan sarana perhubungan yang memadai, serta fasilitas-fasilitas yang lengkap untuk memenuhi kebutuhan hidup.

Condominium Apartemen secara definitif hampir sama bentuk dan fungsinya dengan rumah susun tetapi lebih baik dari sisi fasilitasnya dan lebih cocok untuk kalangan pada *high end*. Permukiman yang ditawarkan cocok pada wilayah yang mempunyai tingkat pertumbuhan penduduk yang tinggi dan dekat dengan lokasi perdagangan komersial. Condominium Apartemen biasanya sudah diisi dengan berbagai macam fasilitas penunjang didalamnya. Mulai dari lapangan tenis, kolam renang, pusat kebugaran, spa sauna, restoran, mini market, *laundry service*, hingga keamanan 24 jam. Menurut rencana pemerintah kota akan disediakan pula pelebaran jalur bus Trans Jakarta untuk mencakup kebutuhan masyarakat yang tinggal di Condominium Apartment.

Condominium Apartment saat ini kebanyakan dengan sistem vertikal ke atas. Tipe ini dibangun dengan memiliki lantai banyak dan melebihi dari 8 lantai. Tipe apartment semacam ini memang cocok bagi pengembang karena keleluasan dan memaksimalkan penjualan produk dapat tercapai, tetapi sesungguhnya tipe apartment semacam ini memang belum cocok diadaptasi oleh masyarakat Indonesia. Masyarakat Indonesia lebih senang dengan hunian tempat tinggal yang bisa bersosialisasi dengan warga sekitar. Selain kecenderungan budaya masyarakat Indonesia, sistem sirkulasi dan *Entrance* menjadikan tingkat privasi kurang terpenuhi, dikarenakan penghuni harus melewati lorong, selasar, serta lift yang sama.

Tipe Condominium Apartment yang cocok ialah apartment bertingkat rendah (*low-rise apartment*) tipe maisonette adalah salah satunya. Maisonette biasanya dibangun dengan 2 lantai atau lebih disertai dengan basement untuk garasi dan memiliki pintu masuk pribadi yang terpisah. Apartment tipe maisonette disusun dengan berderet per unitnya dan diatur dengan sistem sirkulasi yang mengedepankan privasi bagi penghuninya. Maisonette ialah tipe apartment yang saat ini bisa menjadi jawaban bagi masyarakat yang menginginkan tingkat privasi yang tinggi tetapi tidak lepas dari budaya masyarakat Indonesia yang suka bersosialisasi dengan tetangga sekitar.

Dengan uraian tersebut diatas, di Tangerang Selatan sangat dibutuhkan sebuah hunian yang dapat memenuhi kebutuhan hunian tempat tinggal yang berfasilitas lengkap dan dapat mewakili segala aspek dalam berhuni bagi kaum menengah ke atas. Keberadaan apartemen Maisonette diharapkan dapat menjawab permasalahan urbanisasi dan globalisasi di kota Tangerang Selatan. Oleh karena itu untuk mengatasi permasalahan tersebut diperlukan perencanaan dan perancangan tentang Maisonette Apartemen di Tangerang Selatan .

## 1.2 Tujuan

Tujuan :

Memperoleh suatu Judul Tugas Akhir yang jelas dan layak, dengan suatu penekanan desain yang spesifik sesuai karakter/keunggulan judul dan citra yang dikehendaki atas judul yang diajukan tersebut.

Sasaran :

Tersusunnya usulan langkah-langkah pokok proses (dasar) perencanaan dan perancangan Maisonette di Tangerang Selatan melalui aspek-aspek panduan perancangan (*design guide lines aspects*) dan alur pikir proses perencanaan LP3A dan desain grafis yang akan dikerjakan.

## 1.3. Manfaat Pembahasan

### 1. Secara Subjektif

Bermanfaat untuk memperoleh wawasan dan pemahaman tentang Maisonette di Tangerang Selatan untuk proposal Tugas akhir yang diajukan, sebagai langkah awal dalam proses Tugas akhir sebelum tahap penyusunan LP3A dan studio grafis.

### 2. Secara Objektif

- Menjadi sebuah usulan yang baik masyarakat kota dalam bertempat tinggal yang baik dimana suatu saat gaya hidup yang berkelas dan menjadi kebutuhan di kota-kota besar seperti Tangerang Selatan yang mempunyai tingkat perkembangan yang tinggi dalam pembangunan
- Dapat menjadi wawasan dan ilmu yang bermanfaat baik bagi mahasiswa yang menyusun maupun mahasiswa arsitektur lainnya dan masyarakat umum yang membutuhkan.

## 1.4 Lingkup Pembahasan

### 1. Ruang Lingkup Substansial

Maisonette di Tangerang Selatan merupakan sebuah perencanaan dan perancangan sebuah hunian tempat tinggal yang memiliki kontak fisik langsung dalam pemenuhan tingkat kebutuhan masyarakat kota. Dimana kawasan ini akan dibangun dengan Bangunan jamak dan ditambah penataan tapak dan lansekap sebagai pelengkap kebutuhan dari kebutuhan utama.

### 2. Ruang Lingkup Spasial

Ruang lingkup pembahasan pada studi di Tangerang Selatan, Propinsi Banten sebagai sebuah kota yang cukup berkembang jika dilihat dari segi pembangunan dan ekonomi.

## 1.5 Metode Pembahasan

Metode pembahasan dilakukan dengan metode deskriptif, yaitu dengan mengumpulkan data primer maupun sekunder. Pencarian data ditempuh dengan dengan cara :

1. Studi Literatur

Yaitu studi kepustakaan untuk memperoleh data kepustakaan yang digunakan sebagai acuan dalam perencanaan dan perancangan

2. Wawancara

Untuk mendapatkan informasi dari nara sumber dan pihak yang terkait dengan Apartemen di Jakarta, Hal ini dilakukan untuk menggali data mengenai berbagai hal yang berkaitan dengan topik,

3. Survey 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 Kantor Sewa dan Apartemen di Jakarta Selatan ini adalah :

#### BAB I PENDAHULUAN

Berisi latar belakang, maksud dan tujuan, serta manfaat dari perencanaan dan perancangan Masionette di Tangerang Selatan, ruang lingkup, metode, serta sistematika pembahasan perencanaan dan perancangan Apartment Maisonette di Tangerang Selatan.

#### BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Berisi tinjauan umum Apartment dan Maisonette, motivasi untuk menyewa tinggal di apartemen, kelompok pengguna yang akan tinggal, serta studi banding di objek yang dapat menjadi sumber referensi.

#### BAB III TINJAUAN LOKASI DAN STUDI BANDING

Berisi tentang tinjauan Kota Tangerang Selatan, dan tinjauan Kawasan Gading Serpong yang meliputi kondisi fisik, potensi, masalah, prospek, dan faktor-faktor pendukung keberadaan Masionette di Tangerang Selatan.

#### BAB IV BATASAN DAN ANGGAPAN

Berisi batasan dan anggapan yang didapat dari bab-bab sebelumnya untuk mempermudah dalam menganalisa dan melakukan pendekatan program perencanaan dan perancangan.

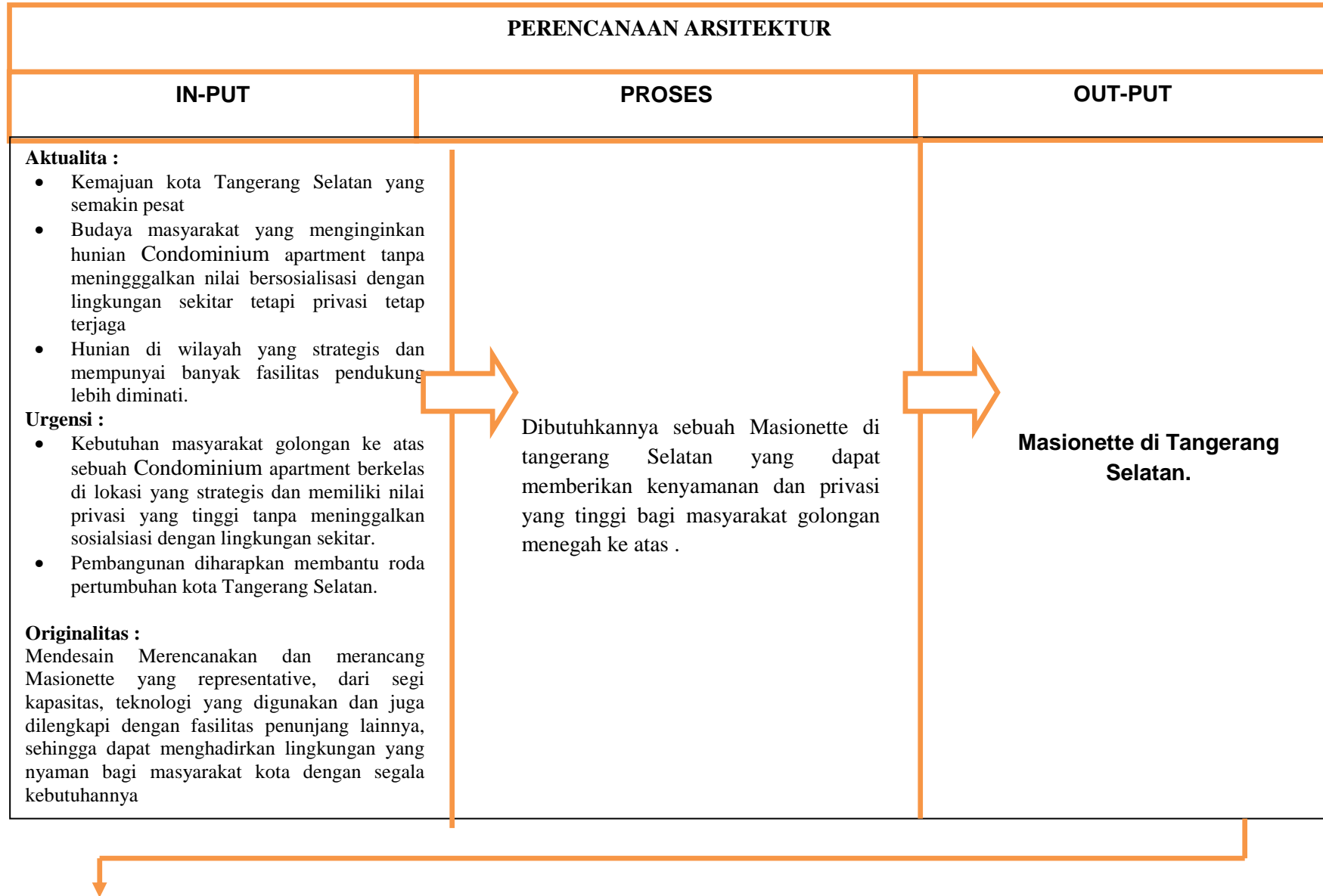
#### BAB V PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

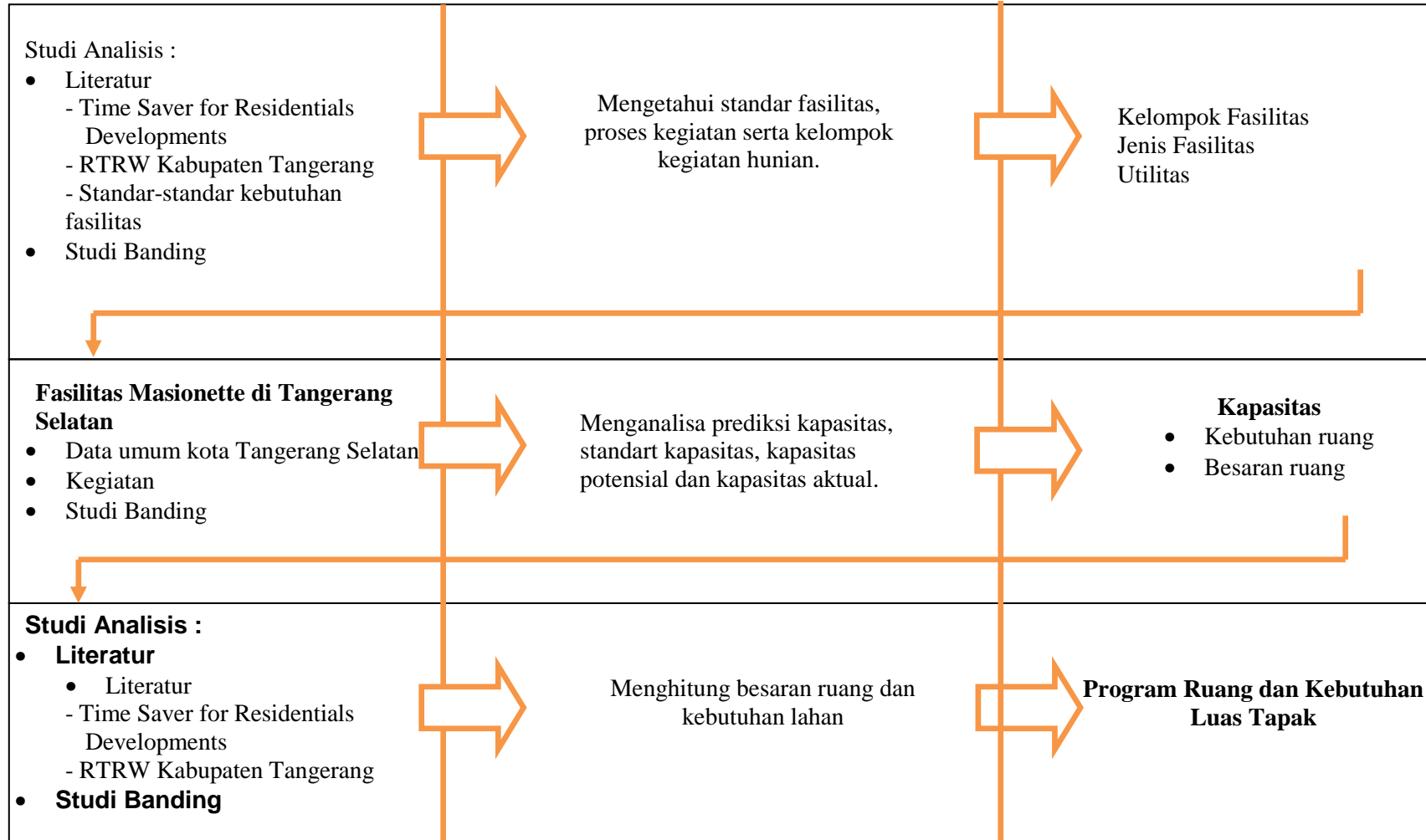
Menguraikan dasar pendekatan program perencanaan dan perancangan yang meliputi pendekatan fungsional, pendekatan kinerja, pendekatan teknis, pendekatan lokasi dan tapak, serta pendekatan arsitektural yang berupa penekanan desain.

#### BAB VI KONSEP DAN PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Menguraikan konsep perencanaan dan perancangan yang berisi faktor penentu perencanaan dan perancangan serta program perencanaan dan perancangan yang berisi program ruang dan tapak perencanaan.

1.7. ALUR PIKIR





**PERANCANGAN ARSITEKTUR**

