

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

Era globalisasi sekarang ini, memaksa setiap daerah untuk melakukan pembangunan dan pengembangan wilayah agar daerah semakin maju dan pendapatan masyarakat semakin bertambah. Pengembangan wilayah memiliki prinsip meningkatkan kesejahteraan masyarakat setempat dengan memanfaatkan potensi sumber daya alam dan lingkungan. Pengembangan wilayah bertujuan memaksimalkan potensi yang dimiliki daerah sehingga dapat meningkatkan taraf hidup masyarakat sekitarnya.

Kabupaten Tangerang adalah sebuah kabupaten yang berada di Provinsi Banten dan dikenal sebagai pintu gerbang utama Indonesia. Hal itu karena keberadaan bandara Internasional Soekarno Hatta yang berada di kawasan Kota Tangerang. Kota Tangerang merupakan kota terbesar di Provinsi Banten dan ketiga terbesar di kawasan perkotaan Jabodetabek setelah Jakarta. Menurut Badan Pusat Statistik Kabupaten Tangerang (BPS), Tangerang memiliki luas wilayah 129.468 hektar, terdiri atas wilayah kota 18.378 hektar dan kabupaten 111.090 hektar.

Sebelumnya Kota Tangerang dikenal sebagai kawasan industri dimana terdapat lebih dari 100 industri dan banyak perusahaan – perusahaan internasional yang memiliki pabrik di kota ini. Kondisi sosial, ekonomi, dan lingkungan di Kota Tangerang sangatlah beragam yang merupakan kombinasi antara industry, pedesaan, metropolitan dan agraris seperti persawahan meskipun keberadaannya terus didesak oleh industry dan perluasan kota. Seiring dengan perkembangan kawasan industry yang sangat pesat kebutuhan akan hunian sebagai tempat tinggal pun meningkat. Perkembangan perumahan di Tangerang dimulai sekitar tahun 1984 yang memulai merambah ke kawasan ciledug, ciputat, serpong dan pamulang. Jumlah penduduk Tangerang mencapai 1,8 juta penduduk di wilayah kota dan 3,4 juta penduduk di wilayah kabupaten. (Tempo, 2010)

Perkembangan perumahan paling pesat beberapa tahun terakhir adalah kawasan Tangerang selatan. Kawasan yang terdiri dari kecamatan Ciputat, Pamulang, Serpong, Podokaren, Cisauk, Pgedangan, Legok dan Curug. Total lahan yang terpakai di kawasan ini adalah 15 persen dari total wilayah Kabupaten Tangerang. Sedangkan perumahan di wilayah Tangerang Barat seperti Kecamatan Cisoka, Balaraja, Jayanti Tigaraksa, Bitung, dan Cikupa lebih lambat berkembang. Di kawasan ini hanya sekitar 12 persen yang diperuntukkan bagi wilayah perumahan. Kondisi perkembangan perumahan paling lambat adalah dikawasan Tangerang utara yang meliputi Kecamatan Teluknaga, Sepatan, Mauk, Kronjo, dan Kosambi. Diwilayah Tangerang barat dan utara, kawasan perumahan harus berbagi lahan dengan kawasan industry dan pergudangan. Menurut Kepala Bagian Humas Pemerintah Kota Tangerang, saeful Rohman, perkembangan perumahan di kota Tangerang masih akan terus berkembang diseluruh kecamatan yang ada (JABARBANTEN, 2015)

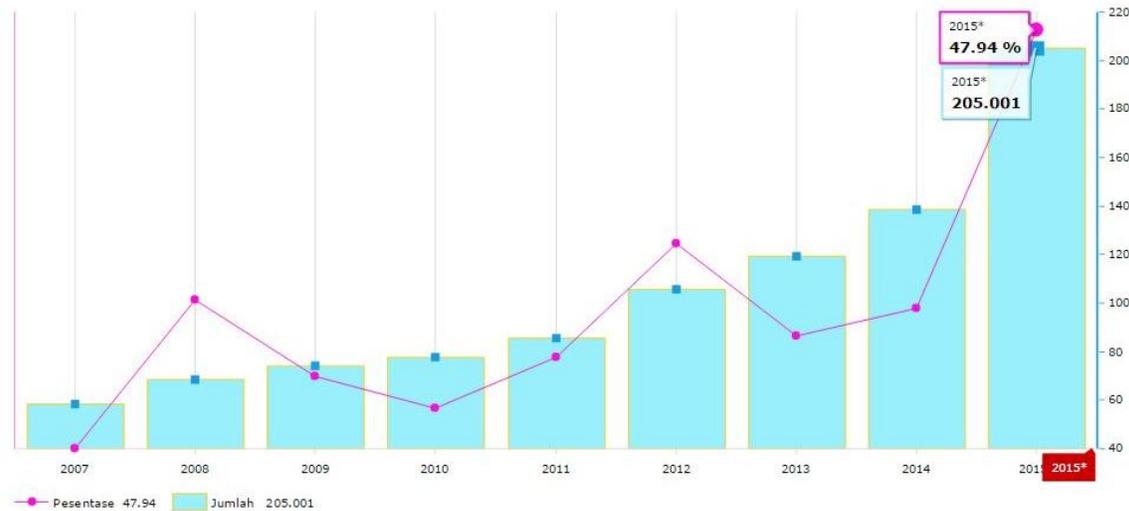
Tangerang merupakan daerah penyangga bagi Jakarta, yang berkedudukan sebagai Ibukota Negara RI dan pusat bisnis terbesar di Indonesia. Dengan demikian apa yang terjadi di Jakarta segera berimbis ke Tangerang. Akibat melubernya jumlah penduduk Jakarta, maka sebagian bermigrasi ke Tangerang, dengan tetap mencari nafkah di Jakarta.



Gambar 1.1 Grafik Pertumbuhan Jumlah Penduduk Kab Tangerang
Sumber : Dinas PU Tangerang

Pembangunan perumahan beserta sarana dan prasarannya perlu mendapatkan prioritas mengingat tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan dasar. Akibat semakin mahalnya lahan di Ibu Kota membuat pembangunan hunian mulai bergeser ke sejumlah daerah penyangga Ibukota pula. Menurut Yayan Sopiyan, Kepala Bappeda Kota Tangerang, untuk pembukaan lahan baru, terutama kawasan perumahan skala besar sudah tidak diizinkan lagi sehingga untuk memenuhi kebutuhan akan hunian akibat perkembangan jumlah penduduk kabupaten Tangerang pemerintah daerah merencanakan pembangunan hunian mengarah ke vertikal (ke atas) apalagi pengembangan sektor property di Kota Tangerang sedang mencapai titik jenuh dikarenakan keterbatasan lahan membuat pengembang sulit membuat pembangunan perumahan skala besar.

Setiap tahun lahan di Ibu kota semakin mahal membuat pembangunan hunian seperti apartemen mulai bergeser ke sejumlah daerah penyangga ibu kota. Akibatnya, pengembang pun berlomba – lomba untuk membangun apartemen di kawasan sekitar Jabodetabek khususnya Tangerang melihat peluang bisnis untuk hunian vertikal yang menjanjikan di Kota Tangerang. Dikutip dari pendapat menurut Associate Director Residential Sales & Leasing Colliers International, Aleviery Akbar, dibanding kawasan sub urban lainnya, wilayah Tangerang dan Bekasi menjadi tempat favorit pembangunan apartemen khususnya karena Tangerang merupakan daerah dengan kelengkapan infrastruktur paling lengkap. Di Tangerang, infrastruktur yang ada diantaranya seperti dekat dengan bandara juga dekat dengan kawasan perumahan. Tidak hanya itu, ada beberapa kawasan industri yang dibangun di Tangerang juga menjadi faktor mengapa banyak pengembang yang membangun apartemen di Kota Tangerang.



Gambar 1.2 Grafik Pertumbuhan Apartemen di Jabodetabek 2007 - 2015
 Sumber : Pusatdata.kontan.co.id

1.2 TUJUAN DAN SASARAN

1.2.1 TUJUAN

Tujuan yang hendak dicapai dari pembahasan perencanaan dan Perancangan Apartemen ini adalah memenuhi kebutuhan akan hunian vertikal yang jumlahnya terus bertambah di kota Tangerang setiap tahunnya, khususnya kawasan kota Tangerang dan mengatasi permasalahan melubernya jumlah penduduk Jakarta, yang sebagian bermigrasi ke Tangerang. Serta permasalahan yang berkaitan dengan masalah perumahan sebagai hunian khusus untuk masyarakat menengah dan para pelaku bisnis yang ingin memiliki hunian di kota Tangerang.

1.2.2 SASARAN

Sasaran dari penyusunan laporan ini adalah tersusunnya pokok – pokok pikiran perencanaan dan perancangan apartemen di kota Tangerang sesuai dengan kebutuhan hunian bagi masyarakat menengah yang dilaksanakan berdasarkan langkah untuk Landasan Perencanaan dan Perancangan Arsitektur pada Tugas Akhir di Jurusan Arsitektur Universitas Diponegoro.

1.3 RUANG LINGKUP

a. Ruang Lingkup Substansial

Merencanakan dan merancang Apartemen di BSD yang termasuk dalam kategori bangunan tunggal atau bermassa banyak beserta perancangan tapak lingkungan sekitar.

b. Ruang Lingkup Spasial

Secara administratif, rencana tapak yang akan dipakai adalah lahan kosong yang sedang direncanakan untuk menjadi apartemen di Bumi Srepong Damai (BSD) Kabupaten Tangerang

1.4 MANFAAT

1.4.1 SECARA SUBJEKTIF

1. Untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam menempuh Tugas Akhir sebagai ketentuan kelulusan Sarjana (S-1) di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro
2. Sebagai acuan proses perencanaan dan perancangan Desan Grafis Arsitektur.

1.4.2 SECARA OBJEKTIF

1. Dapat menjadi suatu pertimbangan acuan pembuatan Laporan Program Perencanaan Arsitektur (LP3A) bagi para mahasiswa arsitektur yang akan mengikuti tugas akhir.
2. Diharapkan dapat menjadi suatu pertimbangan bagi pihak – pihak pelaku bisnis properti khususnya yang bergerak dalam bisnis apartemen di kota Tangerang.

1.5 LINGKUP PEMBAHASAN

Lingkup pembahasan dari landasan Program Perencanaan dan Perancangan hunian vertikal sesuai dengan pemenuhan kebutuhan masyarakat yang menitikberatkan pada hal – hal yang berkaitan dengan disiplin ilmu arsitektur, sedangkan hal – hal diluar disiplin ilmu arsitektur yang mempengaruhi,

melatarbelakangi dan mendasari faktor – faktor perancangan akan dibatasi, dipertimbangkan atau diasumsikan tanpa dibahas secara mendalam.

1.6 METODE PEMBAHASAN

Pembahasan dilakukan dengan menggunakan metode deskriptif, yaitu dengan mengumpulkan, memaparkan, kompilasi dan menganalisa data sehingga diperoleh suatu pendekatan program perencanaan dan perancangan untuk selanjutnya digunakan dalam penyusunan program dan konsep dasar perencanaan dan perancangan.

Adapun Metode yang dipakai dalam penyusunan penulisan ini antara lain :

1. **Metode deskriptif**, yaitu dengan melakukan pengumpulan data. Pengumpulan data ditempuh dengan cara : studi pustaka/ studi literatur, data dari instansi terkait, wawancara dengan narasumber, observasi lapangan serta *browsing* internet.
2. **Metode dokumentatif**, yaitu mendokumentasikan data yang menjadi bahan penyusunan penulisan ini. Cara pendokumentasian data adalah dengan memperoleh gambar visual dari foto-foto yang di hasilkan.
3. **Metode komparatif**, yaitu dengan mengadakan studi banding terhadap jumlah unit dan fasilitas pengikat dalam communal space.

Dari data - data yang telah terkumpul, dilakukan identifikasi dan analisa untuk memperoleh gambaran yang cukup lengkap mengenai karakteristik dan kondisi yang ada, sehingga dapat tersusun suatu Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur Tangerang Tower Apartemen.

1.7 SISTEMATIKA PEMBAHASAN

Sistematika pembahasan dalam penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Berisi latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat, lingkup bahasan, metode dan sistematika pembahasan serta alur pikir.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Berisi definisi apartemen, tinjauan apartemen, dan karakteristik apartemen sesuai referensi yang relevan dan studi banding.

BAB III DATA

Berisi gambaran umum Kabupaten Tangerang, potensi dan rencana pengembangan serta gambaran umum tentang Bumi Serpong Damai (BSD) kemudian studi banding.

BAB IV PEDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Berisi uraian yang berkaitan dengan dasar pendekatan dan analisis untuk menentukan program perencanaan dan perancangan yang mengacu pada aspek – aspek fungsional, kinerja, teknik, kontekstual, arsitektural, serta pendekatan lokasi dan tapak

BAB V KONSEP DASAR DAN PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Berisi mengenai hasil program ruang perencanaan dan perancangan apartemen, penekanan desain, utilitas yang akan diterapkan, tapak terpilih, serta pengertian prinsip – prinsip pokok penekanan desain.

1.8 Alur Pikir

INPUT	PROSES	OUTPUT
PERENCANAAN ARSITEKTUR		
<p>FENOMENA</p> <p>Aktualita</p> <ul style="list-style-type: none">• Jumlah kepadatan penduduk dan pendatang yang meningkat dengan optimasi lahan perkotaan yang semakin sempit.• Perkembangan hunian apartemen di Indonesia bersamaan dengan permintaan apartemen yang semakin menguat.• Memaksimalkan pemanfaatan lahan yang minimal untuk kebutuhan tempat tinggal yang nyaman, aman, layak huni, dan memiliki sarana prasarana yang lengkap bagi pelaku bisnis. <p>Urgensi</p> <ul style="list-style-type: none">• Dibutuhkan hunian vertikal untuk memaksimalkan pemanfaatan lahan	<p>Adanya fenomena yang dapat dilihat dari aktualita dan urgensi mendorong untuk direncanakannya “<i>Apartemen di Tangerang(BSD)</i>”</p>	<p>Apartemen di BSD, Tangerang</p>

<p>di Kabupaten Tangerang yang semakin sempit.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dibutuhkan hunian vertikal karena kebijakan pemerintah daerah yang tidak mengizinkan pembangunan landed house guna meningkatkan persentase lahan terbuka hijau hingga 30 % • Tingginya permintaan akan hunian vertikal yang masih belum terpenuhi. <p>Originalitas Merencanakan dan merancang sebuah apartemen yang</p>		
<p>nyaman, aman, layak huni, dan lengkap dengan sarana dan prasarana yang sesuai dengan tuntutan pelaku bisnis di kawasan pusat</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • Literatur <ul style="list-style-type: none"> - Tinjauan Apartment - Macam-macam Apartment • Studi banding <ul style="list-style-type: none"> - Kegiatan di apartment - Struktur organisasi pengelola 	<p>Studi Fasilitas Analisis Proses dan Kelompok kegiatan Analisis Kebutuhan</p>	<p>Kelompok fasilitas dan Apartment, MEE ruang Utilitas,</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Data <ul style="list-style-type: none"> - Data Sinarmas Land selaku pengembang BSD akan kebutuhan yang akan dibangun pada apartemen • Studi banding <ul style="list-style-type: none"> - Data ruang-ruang apartment dan tipe unit yang ada • Literature <ul style="list-style-type: none"> - Standard-standard fasilitas dan prasarana 	<ul style="list-style-type: none"> - analisis prosentase pemanfaatan ruang dan unit 	<p>Kapasitas Unit, Tipe Unit, Retail, fasilitas dan ruang utilitas dan MEE</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Kapasitas Unit, Tipe Unit dan jumlah retail • Literatur <ul style="list-style-type: none"> - Standard luasan ruang unit apartment 	<p>Analisa besaran ruang dan kebutuhan lahan Optimalisasi Lahan</p>	<p>Program ruang dan kebutuhan Luas Tapak</p>

PERANCANGAN ARSITEKTUR

<ul style="list-style-type: none"> Aspek Fungsional (hunian, fasilitas) Aspek Kontekstual (tapak, aksesibilitas, view, klimatologi) Aspek Teknis (bentuk dan massa bangunan, struktur, bahan bangunan) 	<p>Citra atau image building:</p> <ul style="list-style-type: none"> Eksklusif (standar internasional) Nyaman Layak huni 	Fungsi dan Karakter Apartemen
<ul style="list-style-type: none"> Kriteria lokasi: <ul style="list-style-type: none"> Land Use sesuai aturan Pemda yang sudah direncanakan oleh pengembang Kecenderungan sebagai lokasi tempat tinggal Ketersediaan air bersih Aksesibilitas Kelengkapan infrastruktur sarana dan prasarana 	<p>Memilih lokasi dari kriteria Pembobotan dan penilaian:</p> <ul style="list-style-type: none"> Land Use Lokasi ekspatriat Air bersih Aksesibilitas Infrastruktur 	Lokasi terpilih
<ul style="list-style-type: none"> Kebutuhan luas tapak Kriteria tapak: <ul style="list-style-type: none"> Potensi View Aksesibilitas Segi Lingkungan Segi Lokasi alternative tapak 	<p>Pemilihan tapak, pembobotan dan penilaian:</p> <ul style="list-style-type: none"> Potensi view 30% aksesibilitas 40% Segi lingkungan 10% Segi lokasi 20% 	Tapak terpilih

DESAIN GRAFIS

Karakter tapak, kelompok kegiatan/fasilitas, keruangan apartemen	Potensi masalah tapak, eksplorasi preseden, respon tapak aksis-orientasi hirarki keruangan	Zoning
Tapak, iklim dan cuaca, persyaratan dan karakter fisik, contoh wujud apartemen	Eksplorasi konfigurasi bentuk	Gubahan massa
Zoning, gubahan massa, program ruang, sirkulasi	Alternative studi proporsi, studi 3D	Site Plan

Site plan, program ruang, sirkulasi	Eksplorasi sirkulasi dan keruangan, hubungan ruang	Denah
Contoh bangunan apartemen, karakter elemen bangunan	Eksplorasi figurasi bentuk, elemen bangunan, struktur dan konstruksi	Tampak dan Potongan
Site plan, denah, tampak, potongan	Substansi dan materi presentasi, teknik menggambar, teknik presentasi	Desain Grafis