

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Jumlah penduduk perkotaan yang selalu mengalami peningkatan karena pertumbuhan penduduk yang alami maupun penduduk yang berasal dari migrasi ini berhubungan langsung dengan berbagai masalah yang kompleks yang terjadi diperkotaan. Banyaknya penduduk tentu menyebabkan banyaknya lahan yang digunakan untuk tempat tinggal dan juga untuk membuka usaha.

Menurut Kepala Bappeda Kabupaten Tangerang, Yayan Sopian, ketersediaan lahan dalam jumlah besar di Kabupaten Tangerang sudah tidak ada lagi. Karena itu jika ada pengembang baru yang hendak membangun kompleks perumahan, atau ruko, sudah tidak diizinkan. Jadi hunian yang dimungkinkan untuk dibangun di sini adalah vertikal, seperti apartemen (Warta Kota, 2013). Kebijakan ini dikeluarkan mengingat karena ruang terbuka hijau yang tersedia di Kabupaten Tangerang hanya 8 persen dari 30 persen yang kriteriakan oleh menteri lingkungan hidup sekitar 8.883,04 hektar dari 111.038 hektar lahan di kabupaten Tangerang (Tempo, 2010) .

Karena Kebijakan tersebut tren yang berkembang saat ini adalah pertumbuhan unit apartemen yang terus berkembang dari tahun 2007-2015 seiring dengan permintaan atas hunian yang terus meningkat.

Selain itu, Banyak tenaga kerja, pendatang baru/ekspatriat yang ada di BSD yang berasal dari perusahaan asing yang membuka cabang di daerah BSD dan sekitarnya, kantor-kantor pemerintah seperti BUMN, universitas-universitas ataupun perusahaan swasta nasional yang memakai tenaga kerja asing. Mereka datang, bekerja, dan bahkan tinggal menetap untuk sementara waktu di BSD.

BSD (Bumi Serpong Damai) merupakan sebuah kawasan siap bangun yang terletak di Kabupaen Tangerang. BSD City merupakan salah satu kota satelit dari Jakarta yang pada awalnya ditujukan untuk menjadi kota mandiri, dimana semua fasilitas disediakan di kota tersebut termasuk kawasan industri, perkantoran, perdagangan, pendidikan, wisata, sekaligus perumahan (Wikipedia, 2015).

BSD memiliki beberapa rencana kawasan bisnis (CBD) diantaranya kawasan intermoda BSD. Keberadaan kawasan hunian ini ditunjang dengan adanya fasilitas umum seperti CBD, Pertokoan Ruko, Mall, Sekolah SD-Universitas, dan akses yang mudah.

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa di Kabupaten Tangerang khususnya di kawasan Bumi Serpong Damai (BSD) masih dibutuhkan bangunan apartemen yang mengakomodasi kebutuhan akan hunian

1.2. Tujuan dan Sasaran

1.2.1. Tujuan

Merumuskan besaran ruang masing masing tipe apartemen dan seluruh fasilitas penunjangnya.

1.2.2. Sasaran

Tersusunnya usulan langkah-langkah pokok proses (dasar) perencanaan dan perancangan “Apartemen di Kawasan Intermoda BSD, Tangerang” melalui aspek-aspek panduan perancangan (*design guide lines aspects*) dan alur pikir proses penyusunan LP3A dan Desain Grafis yang akan dikerjakan.

1.3. Manfaat

Tersusunnya langkah-langkah perencanaan dan perancangan “Apartemen di Kawasan Intermoda BSD Tangerang” melalui aspek-aspek panduan perancangan (*design guide lines aspects*) dan alur pikir Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur dan Desain Grafis. Dengan memperhatikan tingkat kebutuhan akan sarana hunian bagi masyarakat golongan ekonomi menengah atas di Kabupaten Tangerang.

1.4. Ruang Lingkup

1.4.1. Ruang Lingkup Substansial

Perancangan bangunan apartemen ini termasuk dalam kategori bangunan bermassa tunggal beserta dengan perancangan tapak/lansekapnya. Bangunan Apartemen di kawasan Intermoda BSD ini dititikberatkan pada perancangan sebuah bangunan apartemen yang bersifat komersil yang mampu mendukung segala kegiatan yang ada di Kabupaten Tangerang khususnya di kawasan BSD baik perekonomian, pendidikan maupun hiburan di Kabupaten Tangerang khususnya di kawasan BSD.

1.4.2. Ruang Lingkup Spasial

Secara administratif perencanaan dan perancangan bangunan apartemen di BSD ini direncanakan berada di kawasan Intermoda Bumi Serpong Damai (BSD) yang berada di Kabupaten Tangerang.

1.5. 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 fasilias pengikat dalam communal space.

1.6. Sistematika Pembahasan

Secara garis besar, sistematika dalam penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur Apartemen di Kawasan Intermoda BSD Tangerang

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan tentang latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat, ruang lingkup, metode pembahasan dan sistematika pembahasan, alur pemikiran.

BAB II TINJAUAN APARTEMEN

Membahas tinjauan mengenai pengertian perumahan, pengertian apartemen, macam-macam apartemen, sistem pengelolaan apartemen, persyaratan teknis, dan motivasi untuk tinggal di dalam apartemen,

BAB III TINJAUAN LOKASI

Membahas tentang gambaran umum Kabupaten Tangerang berupa data fisik dan non fisik, potensi dan kebijakan tata ruang, gambaran khusus Bumi Serpong Damai berupa data tentang keadaan alam, karakteristik wilayah, kependudukan serta kebijakan tata ruang Kabupaten Tangerang.

BAB IV PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Bab ini menjelaskan tentang uraian dasar-dasar pendekatan program perencanaan dan perancangan awal dan analisis mengenai pendekatan kontekstual, pelaku dan aktivitasnya, kebutuhan jenis ruang, hubungan kelompok ruang, sirkulasi, pendekatan kebutuhan apartemen, optimasi lahan, pendekatan tipe hunian, pendekatan besaran ruang, analisa pendekatan konsep perancangan secara kinerja, teknis dan arsitektural.

BAB V KONSEP DASAR PERANCANGAN ARSITEKTUR

Membahas tentang konsep dan dasar perancangan yang berisi program dasar perencanaan baik aspek fungsional, kontekstual dan arsitektural, program dasar perancangan yaitu aspek teknis dan kinerja, rekapitulasi program ruang dan tapak terpilih.

1.7. Alur Pikir

INPUT	PROSES	OUTPUT
PERENCANAAN ARSITEKTUR		
<p>FENOMENA</p> <ul style="list-style-type: none"> <p>Aktualita Menurut Kepala Bappeda Kabupaten Tangerang, Yayan Sopian, ketersediaan lahan dalam jumlah besar di Kabupaten Tangerang sudah tidak ada lagi. Karena itu jika ada pengembang baru yang hendak membangun kompleks perumahan, atau ruko, sudah tidak diizinkan. Jadi hunian yang dimungkinkan untuk dibangun di sini adalah vertikal, seperti apartemen (Warta Kota, 2013). Kebijakan ini dikeluarkan mengingat karena ruang terbuka hijau yang tersedia di Kabupaten Tangerang hanya 8 persen sekitar 986,6 hektar dari 111.038 hektar lahan di kabupaten Tangerang.</p> <p>Adanya rencana perancangan apartemen di kawasan intermoda BSD.</p> <p>Urgensi Karena Kebijakan tersebut tren yang berkembang saat ini adalah pertumbuhan unit apartemen yang terus berkembang dari tahun 2007-2015 seiring dengan permintaan atas hunian yang terus</p> 	<p>Adanya fenomena atau rona awal yang dapat dilihat dari aktualita dan urgensi mendorong untuk direncanakannya apartemen di Kawasan BSD.</p>	<p>Perencanaan dan perancangan Apartemen di Kawasan Intermoda BSD, Tangerang</p>

<p>meningkat yang masih belum dopenuhi dengan ketersediaan unit hunian.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Originalitas <p>Perencanaan dan perancangan Apartemen di Kawasan Intermoda BSD, Tangerang</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 ruang Apartment, Utilitas, MEE</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 - Masterplan Kawasan • 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 	<p>- analisis prosentase pemanfaatan ruang dan unit</p>	<p>Kapasitas Unit, Tipe Unit, Retail, fasilitas dan ruang utilitas dan MEE</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Kapasitas Unit, Tipe Unit • Literatur <ul style="list-style-type: none"> - Standard luasan ruang unit apartment - RDTRK & RTRW Kabupaten Tangerang 	<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 Green atau ramah lingkungan 	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 40% Lokasi ekspatriat 30% Air bersih 15% Aksesibilitas 10% Infrastruktur 5% 	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, contoh keruangan bangunan 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 figurasi 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