

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Pendahuluan

Perkembangan sebuah kota tidaklah hanya terbatas pada wilayah administrasinya saja. Dengan semakin berkembangnya sebuah kota, maka semakin bertambah pula penduduk yang mendiami wilayah tersebut. Lahan kosong lambat laun terus terbangun. Hingga akhirnya, ketersediaan lahan menjadi isu penting bagi sebuah kota. Semakin sedikitnya lahan tersisa berdampak pada semakin tingginya harga tanah di tempat tersebut, sehingga banyak orang melirik lahan di daerah pinggiran untuk dijadikan sebagai tempat tinggal, sementara aktivitas bisnis dan pekerjaan tetap dilakukan di pusat kota. Hal ini berdampak pada semakin membengkaknya sebuah kota membentuk *urban sprawl* yang luas.

Lihat saja di Jakarta, data tahun 2011 wilayah Provinsi DKI Jakarta yang luasnya 664 km² sudah disesaki oleh 9,8 juta orang. Besarnya kota Jakarta tak hanya diukur dari situ saja, karena secara fisik kota ini sudah jauh lebih luas. Jakarta bersama dengan daerah-daerah penyangganya, Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi, merupakan wilayah metropolitan terbesar di Asia Tenggara dengan jumlah penduduk lebih dari 20 juta jiwa.

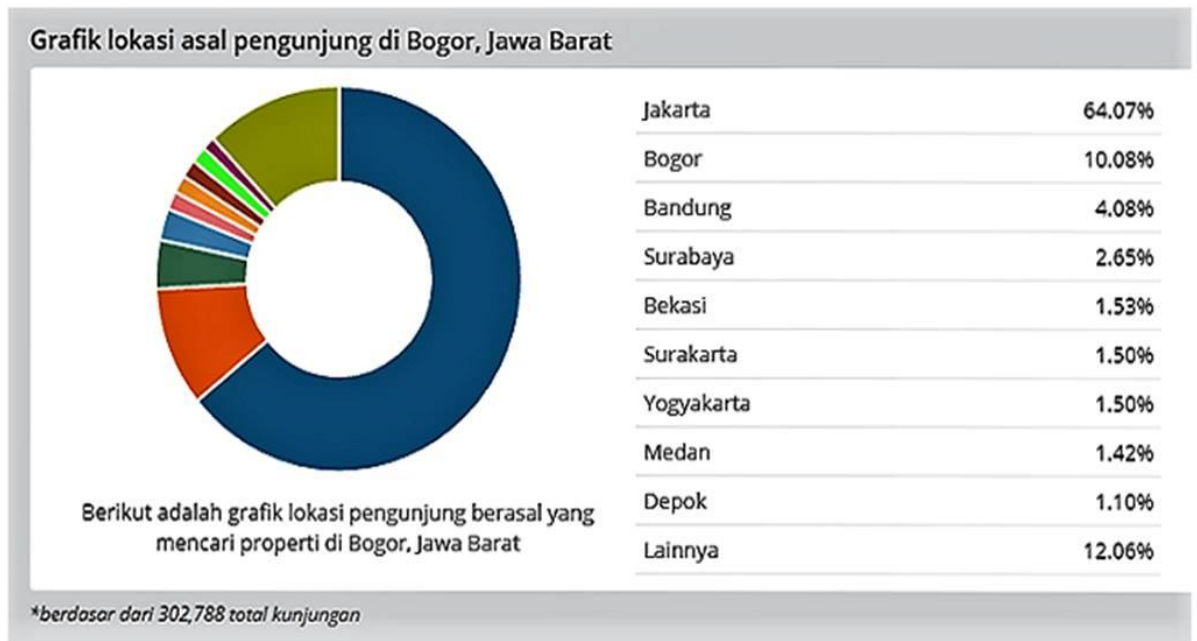
Wilayah penyangga tersebut ada yang terbentuk menjadi perkotaan secara alami akibat perluasan kota dan adapula yang dari awal memang dirancang sebagai sebuah kota mandiri dengan konsep modern. Kota-kota mandiri tersebut disulap oleh para pengembang dari semula lahan kosong atau lahan pertanian menjadi pusat pemukiman dan perekonomian dengan beragam fasilitas perkotaan yang komplit.

Dengan semakin besarnya wilayah urban Jakarta, semakin banyak orang yang tinggal lebih jauh dari pusat kota, dan semakin jauh pula jarak yang harus ditempuh setiap harinya untuk sampai ke pusat kota Jakarta. Ini menyebabkan semakin lama orang harus berada di jalan raya sehingga mengakibatkan semakin parahnyanya kemacetan lalu lintas. Belum lagi ditambah dengan pola jaringan jalan raya di beberapa tempat yang bertipe radial, ruwet, berputar-putar, dan terbatasnya akses transportasi umum di daerah-daerah penyangga, sehingga memiliki kendaraan pribadi bagaikan sebuah keharusan. Bahkan konsep perumahan modern yang dibangun oleh pengembang pun umumnya masih bergantung pada penggunaan kendaraan pribadi.

Salah satu solusi untuk mengatasi masalah tersebut adalah bangunan vertikal. Dengan bangunan vertikal, penggunaan lahan menjadi lebih efisien. Jika dalam sebuah areal seluas katakanlah 400 m² dibangun rumah tapak seluas masing-masing 100 m² maka tempat itu hanya bisa dihuni oleh 4 keluarga. Lain halnya bila dibangun apartemen setinggi 25 lantai, dengan asumsi luas bangunan yang dibutuhkan sama, maka lahan itu bisa dihuni oleh 100 keluarga. Bayangkan berapa banyak lahan yang bisa dihemat. Lahan terbuka hijau menjadi lebih luas, tidak

perlu terbentuk *urban sprawl* yang terlalu luas, penduduk tidak perlu menempuh jarak yang terlalu jauh setiap harinya, dan *public space* juga bisa diperbanyak. (Abdurrohman)

Bogor sebagai salah satu penyangga ibu kota ikut menerima limpahan penduduk dari urbanisasi dengan semakin tajamnya peningkatan pada pertumbuhan penduduk. Di kota bogor sendiri peningkatan terhadap nilai lahan semakin tinggi, di pusat kota kenaikan nilai lahan bisa mencapai 50% setiap tahunnya. Kemudahan akses dengan adanya *commuter line* dan jalan tol BORR(Bogor Outer Ring Road) mempermudah akses bagi yang bekerja di ibu kota dan tinggal di kota bogor.



Gambar 1.1 grafik lokasi asal pengjung di bogor(algiraproperti)

Dikuti dengan semakin sedikitnya lahan di kota untuk dibangun, nilainya yang juga semakin tinggi, diikuti dengan permintaan yang juga semakin tinggi pembangunan hunian vertikal menjadi solusi untuk dapat memenuhinya.

1.2 Tujuan dan Sasaran

1.2.1 Tujuan

Tujuan dari penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) ini adalah untuk mengungkapkan serta merumuskan hal-hal yang berkaitan dengan desain apartemen di Kota Bogor baik potensi pengembangan hingga potensi kendala, serta memberikan alternatif pemecahan secara arsitektural

1.2.2 Sasaran

Sasaran dari tersusunnya LP3A ini adalah sebagai langkah dasar proses perencanaan dan perancangan Apartemen berdasarkan analisa dan pendekatan terhadap aspek-aspek panduan perencanaan dan perancangan

1.3 Manfaat

1.3.1 Subyektif

Manfaat dari LP3A ini secara subyektif adalah untuk memenuhi salah satu syarat dalam mengikuti Tugas Akhir di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro dan sebagai acuan untuk tahapan selanjutnya, yaitu kedalam proses perumusan program dasar perencanaan dan perancangan.

1.3.2 Obyektif

Manfaat dari LP3A ini secara obyektif adalah untuk memberi tambahan pengetahuan dan perkembangan ilmu di bidang arsitektur mengenai desain, khususnya yang berkaitan dengan *Apartemen* sesuai dengan standar-standar yang telah ditetapkan tanpa meninggalkan aspek arsitektural.

1.4 Ruang Lingkup

1.4.1 Ruang lingkup Substansial

Berisi tentang informasi lingkup perencanaan dan perancangan *Apartemen* termasuk dalam kategori bangunan sesuai dengan kategori dalam kriteria penilaian Tugas Akhir yang telah ditetapkan.

1.4.2 Ruang lingkup Spasial

Secara spasial, administrasi lokasi perencanaan terletak di daerah Dramaga, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat

1.5 Sistematika Pembahasan

Metode pembahasan yang digunakan dalam penyusunan LP3A ini adalah metode deskriptif, dokumentatif, dan komparatif dimana penyusunan dilakukan dengan mengumpulkan data, menjelaskan, dan menjabarkan terhadap informasi terkait perencanaan dan perancangan Apartemen serta dokumentasi di lapangan.

1.5.1 Langkah-langkah yang diambil dalam pengumpulan data adalah :

a) Metode Deskriptif

Metode deskriptif dilakukan dengan pengumpulan data yang berasal dari studi pustaka/literatur, data dari instansi/dinas terkait, wawancara dengan narasumber, observasi lapangan, serta browsing internet.

b) Metode Dokumentatif

Metode dokumentatif dilakukan dengan mendokumentasikan data yang menjadi bahan penyusunan dalam penulisan LP3A dengan cara memperoleh gambar visual dari foto-foto yang dihasilkan.

c) Metode Komparatif

Metode komparatif dilakukan dengan mengadakan studi banding terhadap Apartemen di tempat lain. Data yang terkumpul kemudian diidentifikasi dan dianalisa serta dibandingkan untuk memperoleh gambaran yang cukup lengkap mengenai karakteristik dan kondisi yang ada

1.6 Alur pikir

Sistematika pembahasan dan penyusunan LP3A ini adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Berisi mengenai latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat, ruang lingkup, metode pembahasan, sistematika pembahasan, dan alur pikir.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Berisi mengenai literatur tentang tinjauan umum fasilitas pelayanan umum, tinjauan mengenai kawasan pendidikan serta tinjauan umum tentang Apartemen

BAB III TINJAUAN LOKASI

Berisi mengenai tinjauan kota Semarang, kebijakan rencana tata ruang wilayah, serta tinjauan umum wilayah yang dipilih sebagai lokasi.

BAB IV PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Berisi mengenai pendekatan terhadap aspek-aspek perencanaan dan perancangan arsitektur, yaitu aspek fungsional, aspek kontekstual, aspek kinerja, aspek teknis, dan aspek arsitektural yang hasilnya dapat dijadikan sebagai landasan program perencanaan dan perancangan

BAB V PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Berisi mengenai hasil akhir dari proses pendekatan program perencanaan dan perancangan, yaitu aspek perencanaan yang terdiri dari aspek fungsional dan kontekstual serta aspek perancangan yang terdiri dari aspek kinerja, aspek teknis, dan aspek arsitektural

