

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.

Pertumbuhan ekonomi yang sangat cepat di Tangerang, menjadikannya salah satu destinasi strategis warga negara asing dalam mencari pekerjaan. Selain karena beragamnya sektor industri yang berkembang, alasan Tangerang banyak dikunjungi oleh tenaga kerja asing yaitu karena mudahnya mengakses transportasi internasional di kota tersebut.

Menurut Kepala Bappeda Kota Tangerang, Yayan Sopian, ketersediaan lahan dalam jumlah besar di Kota 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).

Wali Kota Tangerang Arief Wismansyah menjelaskan, pembangunan rusun yang menggunakan konsep hunian vertikal itu bisa mengurangi beban permukiman di perkotaan sekaligus menata lingkungan dan mengurangi kawasan kumuh. (Neraca, 2019)

Kebijakan ini dikeluarkan mengingat karena ruang terbuka hijau yang tersedia di Kota Tangerang hanya 8 persen dari 30 persen yang dikriteriakan oleh menteri lingkungan hidup sekitar 8.883,04 hektar dari 111.038 hektar lahan di Kota Tangerang (Tempo, 2010) .

Sedangkan Lahan resapan yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan air bersih bagi penduduk Kota Tangerang adalah 489.443,9 Hektar, sedangkan kondisi eksisting lahan terbuka hanya 7.705,3 ha. Luasan ini hanya mampu memenuhi 1,5% kebutuhan lahan resapan tersebut. Kebutuhan lahan tersebut jauh melampaui luas wilayah Kota Tangerang (Pancawati, 2013)

Karena Kebijakan dan kondisi tersebut tren yang berkembang saat ini adalah pertumbuhan hunian vertikal dan terus berkembang dari tahun seiring dengan permintaan atas hunian yang terus meningkat.

Selain itu, Banyak tenaga kerja, pendatang baru/ekspatriat baik WNI maupun WNA yang ada di Kota Tangerang, mereka berasal dari perusahaan asing yang membuka cabang di daerah Tangerang 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 Tangerang.

Tercatat di tahun 2019, jumlah tenaga kerja asing di Tangerang mencapai 4.445 pekerja, jumlah tersebut mengalami peningkatan dari jumlah pada tahun sebelumnya (TangerangNews,2019) .Hal tersebut juga menempatkan Provinsi Banten di urutan ke-7 pada jajaran Wilayah dengan jumlah Tenaga Kerja Asing tertinggi.Sebagai salah satu Kota dengan jumlah tenaga kerja asing tertingi, Kota Tangerang perlu menyediakan saran tempat tinggal dengan standart pelayanan internasional.

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa di Tangerang dibutuhkan bangunan apartemen atau hunian vertikal yang dapat mengakomodasi kebutuhan akan hunian di lahan yang terbatas.

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 “Compact apartment di Tangerang” melalui aspek-aspek panduan perancangan (design guide lines aspects) dan alur piker proses penyusunan LP3A dan Desain Grafis yang akan dikerjakan.

1.3. Manfaat

Tersusunnya langkah-langkah perencanaan dan perancangan “Compact Apartment di 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 Kota 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 Compact Apartment di Tangerang ini dititikberatkan pada perancangan sebuah bangunan apartemen yang bersifat ekonomis dan komersil yang mampu mendukung segala kegiatan yang ada di Kota Tangerang baik perekonomian, pendidikan maupun hiburan di Tangerang.

1.4.2. Ruang Lingkup Spasial

Secara administratif perencanaan dan perancangan bangunan apartemen di Kota 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 fasiitas pengikat dalam communal space.

1.6. Sistematika Pembahasan

Secara garis besar, sistematika dalam penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur Compact apartment di 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 Kota Tangerang berupa data fisik dan non fisik, potensi dan kebijakan tata ruang, gambaran khusus Kota Tangerang berupa data tentang keadaan alam, karakteristik wilayah, kependudukan serta kebijakan tata ruang Kota 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.

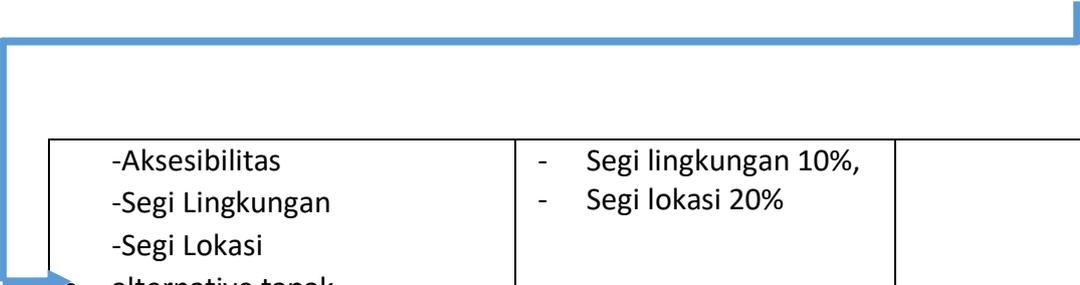
1.7. Alur Pikir

INPUT	PROSES	OUTPUT
PERENCANAAN ARSITEKTUR		
<p>FENOMENA</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aktualita Kebutuhan hunian yang meningkat namun terdapat keterbatasan lahan. • Urgensi Kebutuhan akan hunian yang harus segera dilaksanakan seiring berkembangnya jumlah penduduk dikarenakan migrasi. • Originalitas Perencanaan dan perancangan Compact Apartment di Tangerang 	<p>Adanya fenomena atau rona awal yang dapat dilihat dari aktualita dan urgensi mendorong untuk direncanakannya apartemen internasional di Kota Tangerang</p>	<p>Perencanaan dan perancangan Compact Apartment di 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 apartment di - 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"> - 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"> - 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"> • Kapasitas Unit, Tipe Unit • Literatur <ul style="list-style-type: none"> - Standard luasan ruang unit apartment - RDTRK & RTRW Kota Tangerang 	<p>Analisa besaran ruang dan kebutuhan lahan</p> <p>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 	<p>Fungsi dan Karakter Apartemen</p>
<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% 	<p>Lokasi terpilih</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Kebutuhan luas tapak • Kriteria tapak: <ul style="list-style-type: none"> -Potensi View 	<p>Pemilihan tapak, pembobotan dan penilaian:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Potensi view 30% - aksesibilitas 40%, 	<p>Tapak terpilih</p>



<ul style="list-style-type: none">-Aksesibilitas-Segi Lingkungan-Segi Lokasi <ul style="list-style-type: none">• alternative tapak	<ul style="list-style-type: none">- Segi lingkungan 10%,- Segi lokasi 20%	
--	--	--

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