

LANDASAN KONSEPTUAL PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

LOW RISE APARTMENT
DI TANGERANG SELATAN

TUGAS AKHIR SARJANA STRATA - 1

**UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN YUDISIUM UNTUK
MENCAPAI DERAJAT SARJANA TEKNIK (S-1)**

PADA PROGRAM STUDI ARSITEKTUR

FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

DISUSUN OLEH :

BILLY GERRARDUS SANTO

110114111



PROGRAM STUDI ARSITEKTUR

FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2016

LEMBAR PENGABSAHAN SKRIPSI

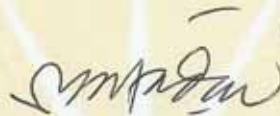
**SKRIPSI
BERUPA
LANDASAN KONSEPSUAL PERENCANAAN DAN PERANCANGAN
LOW RISE APARTMENT DI TANGERANG SELATAN**

Yang dipersiapkan dan disusun oleh:
BILLY GERRARDUS SANTO
NPM: 110114111

Telah diperiksa dan dievaluasi oleh Tim Penguji Skripsi pada tanggal 19 Juli 2016 dan dinyatakan telah memenuhi sebagian persyaratan menempuh tahap pengerjaan rancangan pada Studio Tugas Akhir untuk mencapai derajat Sarjana Teknik (S-1) pada Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik – Universitas Atma Jaya Yogyakarta

PENGUJI SKRIPSI

Penguji I



(Ir. Mk, Sinta dewi, M.Sc.)

Yogyakarta, 22 Juli 2016

Koordinator Tugas Akhir Arsitektur
Program Studi Arsitektur
Fakultas Teknik – Universitas Atma Jaya Yogyakarta



Ir. A. Atmadji, MT.

Ketua Program Studi Arsitektur
Fakultas Teknik – Universitas Atma Jaya Yogyakarta




Ir. Soesilo Boedi Leksono, M. T.

FAKULTAS
TEKNIK

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda-tangan di bawah ini, saya:

Nama : Billy Gerrardus Santo

NPM : 110114111

Dengan sesungguhnya dan atas kesadaran sendiri,

Menyatakan bahwa:

Hasil karya Tugas Akhir—yang mencakup Landasan Konseptual Perencanaan dan Perancangan (Skripsi) dan Gambar Rancangan serta Laporan perancangan —yang berjudul:

LOW RISE APARTMENT DI TANGERANG SELATAN

benar-benar hasil karya saya sendiri.

Pernyataan, gagasan, maupun kutipan—baik langsung maupun tidak langsung—yang bersumber dari tulisan atau gagasan orang lain yang digunakan di dalam Landasan Konseptual Perencanaan dan Perancangan (Skripsi) maupun Gambar Rancangan dan Laporan Perancangan ini telah saya pertanggungjawabkan melalui catatan perut atau catatan kaki dan daftar pustaka, sesuai norma dan etika penulisan yang berlaku.

Apabila kelak di kemudian hari terdapat bukti yang memberatkan bahwa saya melakukan plagiasi sebagian atau seluruh hasil karya saya—yang mencakup Landasan Konseptual Perencanaan dan Perancangan (Skripsi) dan Gambar Rancangan serta Laporan Perancangan—ini maka saya bersedia untuk menerima sanksi sesuai peraturan yang berlaku di kalangan Program Studi Arsitektur—Fakultas Teknik—Universitas Atma Jaya Yogyakarta; gelar dan ijazah yang telah saya peroleh akan dinyatakan batal dan akan saya kembalikan kepada Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Demikian, Surat Pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dan sesungguhnya, dan dengan segenap kesadaran maupun kesediaan saya untuk menerima segala konsekuensinya.

Yogyakarta, 22 Juli 2016

Yang Menyatakan,



Billy Gerrardus Santo

ABSTRAKSI

Dalam sepuluh tahun terakhir, Kota Tangerang Selatan sebagai salah satu kota satelit Ibukota berkembang dengan sangat pesat. Permintaan properti terus meningkat, baik untuk dihuni, maupun untuk investasi. Kecenderungan untuk tinggal di rumah (*landed / detached house*) yang masih mendominasi berdampak pada kecenderungan *developer* dan investor untuk membangun perumahan-perumahan dalam berbagai skala. Tanpa antisipasi terhadap pembangunan rumah secara terus menerus, kota akan didominasi oleh kalangan atas saja, kalangan menengah ke bawah tersingkirkan, kesenjangan sosial-ekonomi semakin melebar, hingga hilangnya nilai-nilai dasar seperti kepedulian kepada sesama dan lingkungan akan tidak terhindarkan. Walaupun kecenderungan untuk beralih ke hunian vertikal masih rendah, perlu ada solusi antisipatif untuk mendorong terbentuknya Kota Tangerang sebagai kota yang *livable* bagi berbagai lapisan masyarakat.

Disamping membentuk hunian yang nyaman untuk mendorong peralihan dari *landed house* ke hunian vertikal, masalah interaksi sosial menjadi krusial ketika pembangunan properti hunian berlomba-lomba untuk memberikan hunian mewah dengan desain yang menjunjung tinggi gaya hidup individualistis. *Social sustainability* dalam skala hunian belum mendapat perhatian secara khusus. Padahal, menurut Jane Jacobs, *built environment* bukanlah sebatas artefak statis, namun sebuah sistem urban dengan penghuni yang mempengaruhi satu sama lain, serta berevolusi secara kompleks dan dinamis sejalan dengan atribut fisik *container* tersebut. Oleh karena itu, rumusan masalah yang diangkat adalah: Bagaimana wujud rancangan bangunan *Low Rise Apartment* di Tangerang Selatan yang dapat menciptakan interaksi sosial melalui pengolahan tata ruang dalam dan tata ruang luar berdasarkan pendekatan *social sustainable architecture*?

Melalui *Low Rise Apartment* di Tangerang Selatan, apartemen yang nyaman, aman dan menjunjung tinggi interaksi sosial dihadirkan dengan pendekatan pada tiga poin utama, yaitu *sense of community*, *sense of nature*, dan *sense of safety*. Ketiga poin yang dilandasi oleh teori *social sustainable architecture* dan *proxemic theory* ini menjadi dasar transformasi bentuk, tata ruang luar dan tata ruang dalam, untuk membentuk ruang-ruang potensial yang merangsang munculnya interaksi sosial pada berbagai skala. *Low Rise Apartment* ini akan menjadi miniatur dari *livable city*, maka dinamika interaksi sosial ditunjang mulai dari zona hunian hingga zona transisi yang kaya akan ruang-ruang *sociopetal* hingga katalis interaksi sosial seperti *pet & gardening* dan *green urban lifestyle*.

Kata Kunci: *low rise apartment, social sustainability, sociopetal, pet & gardening, green urban lifestyle*

PRAKATA

Puji syukur kepada Tuhan Yesus yang baik, yang berkat kesempatan dan penyertaannya, penulis dapat menyelesaikan segala proses perkuliahan yang ditutup dengan proses studio akhir yang panjang, melelahkan, namun tetap menyenangkan. Dalam seluruh proses penulisan landasan konseptual, proses perencanaan dan perancangan tugas akhir dengan judul *Low Rise Apartment* di Tangerang Selatan, penulis dibantu oleh begitu banyak pihak. Pada kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih secara khusus kepada:

1. Papa, Mama, Bang Ricky, Ronny, Ci Irene atas doa, perhatian, dan segala bentuk dukungan yang telah diberikan;
2. Ir. MK. Sinta Dewi P., MSc. Atas bimbingan, ilmu, nasehat, dan dukungan yang diberikan dalam segala proses menyelesaikan tugas akhir;
3. Yanuarius Benny Kristiawan, ST., MSc. dan Sidhi Pramudito, St., M.Sc. sebagai dosen penguji yang telah menguji serta memberikan saran-saran berharga untuk proses desain penulis;
4. Para dosen lain, yang membimbing proses pembelajaran arsitektur penulis, teristimewa Ir. A. Djoko Istiadji, MSc. Bld. Sc., Ir. MA. Wiwik Purwati, MSA., Dr. Ir. Y. Djarot Purbadi, MT., Khaerunnisa, S.T., M.Eng. dan V. Reni Vita Surya, ST., MT.;
5. Liana Veronika Yapriadi, sebagai partner yang selalu menemani dan tidak berhenti memberi semangat;
6. Komunitas Selasar yang berpengaruh besar dalam perspektif penulis terhadap kehidupan dan dunia arsitektur;
7. Teman-teman ARÇAKA dan Ekspedisi ARÇAKA #1, terutama Elizabeth Nada dan Agnes Ardiana yang banyak membantu dalam proses pembuatan maket;
8. Teman-teman mahasiswa/i arsitektur UAJY, staf pengajar, staf TU, serta pihak-pihak lain yang membantu penyelesaian tugas akhir ini.

Laporan perancangan ini merupakan sebuah langkah menuju tahap akhir dan perjalanan penulis sebagai mahasiswa arsitektur UAJY. Semoga laporan ini dapat menjadi acuan bagi perancang dalam proses perancangan tugas akhir. Akhir kata, penulis mohon maaf atas kekurangan dan kesalahan yang terdapat pada laporan ini. Semoga laporan ini dapat bermanfaat.

Yogyakarta, 22 Juli 2016

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGABSAHAN SKRIPSI	ii
SURAT PERNYATAAN	iii
ABSTRAKSI	iv
PRAKATA	v
DAFTAR ISI	vii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.1.1 Latar Belakang Pengadaan Proyek	1
1.1.2 Latar Belakang Permasalahan	3
1.2 Rumusan Permasalahan	5
1.3 Tujuan dan Sasaran	6
1.3.1 Tujuan	6
1.3.2 Sasaran	6
1.4 Lingkup Studi	6
1.4.1 Materi Studi	6
1.4.1.1 Lingkup Spatial	6
1.4.1.2 Lingkup Substantial	6
1.4.1.3 Lingkup Temporal	6
1.4.2 Penekanan Studi	7
1.5 Metode Studi	7
1.5.1 Pola Prosedural	7
1.5.2 Tata Langkah	9
1.6 Sistematika Penulisan	10
BAB II TINJAUAN UMUM <i>LOW RISE APARTMENT</i>	
2.1 Teori tentang Low Rise Apartment	11
2.1.1 Pengertian dan Jenis-Jenis Apartemen	11
2.1.1.1 Pengertian Apartemen	11
2.1.1.2 Jenis-Jenis Apartemen	13
2.1.2 Pengertian <i>Low Rise Apartment</i>	16
2.2 Standar-Standar Perancangan <i>Low Rise Apartment</i>	17
2.2.1 <i>Identifying the Context</i>	17
2.2.2 <i>Developing the Controls</i>	18
2.2.3 <i>Siting the Development</i>	18
2.2.4 <i>Designing the Building</i>	21
2.3 Studi Preseden	27
2.3.1 Bedok Court	28
A. Profil Proyek	28

B.	Kapasitas dan Fasilitas	29
C.	Tata Letak Ruang Huni (<i>Dwelling Layout</i>)	30
D.	Environmental Design Solutions	30
E.	Social Design Solutions	31
2.3.2	8 House	32
A.	Profil Proyek	32
B.	Kapasitas dan Fasilitas	33
C.	Tata Letak Ruang Huni (<i>Dwelling Layout</i>)	34
D.	Environmental Design Solutions	34
E.	Social Design Solutions	35
2.3.3	Wilton Close	36
A.	Profil Proyek	36
B.	Kapasitas dan Fasilitas	37
C.	Environmental Design Solutions	37
D.	Social Design Solutions	38
2.3.4	Kesimpulan Preseden	39

BAB III LOW RISE APARTMENT DI TANGERANG SELATAN

3.1	Tinjauan Umum Tangerang Selatan	41
3.1.1	Tinjauan Administratif Tangerang Selatan	41
3.1.2	Tangerang Selatan sebagai Kota Satelit Jakarta	42
3.1.3	Pertumbuhan Sektor Properti Hunian di Tangerang Selatan	43
3.2	Tinjauan Sosial Budaya Tangerang Selatan	46
3.2.1	Perkembangan Sosial Budaya Kota Tangerang Selatan	46
3.2.2	Dinamika Kehidupan Sosial di Kota Tangerang Selatan	48
3.3	Tinjauan Lokasi	51
3.3.1	Tinjauan Rencana Perkembangan Wilayah Tangerang Selatan	51
3.3.2	Kriteria Pemilihan Tapak	54
3.3.3	Alternatif Pemilihan Tapak	54

BAB IV LANDASAN TEORI ARSITEKTURAL

4.1	Isu Sosial Ruang Hunian pada Bangunan Tinggi	57
4.1.1	Permasalahan Perilaku (<i>Behavior Problems</i>)	59
4.1.2	Kriminalitas dan Kekhawatiran akan Kriminalitas (<i>Crime and Fear of Crime</i>)	60
4.1.3	Kecenderungan untuk Menolong Orang Lain (<i>Pro-social Behavior</i>)	60
4.1.4	Relasi Sosial (<i>Social Relations</i>)	60
4.1.5	Pengembangan dan Pengawasan Anak (<i>Children Development & Supervision</i>)	61
4.2	Teori tentang <i>Social Sustainable Architecture</i>	61
4.2.1	Sejarah <i>Sustainable Architecture</i>	61
4.2.2	Pengertian <i>Sustainable Architecture</i>	62

4.3 Teori Proksemik dalam Perancangan <i>Behavior Setting</i>	64
4.3.1 Pengertian Teori Proksemik	64
4.3.2 Privasi dalam <i>Behavioral Setting</i>	65
4.3.3 Ruang Personal dalam <i>Behavioral Setting</i>	65
4.3.4 Teritorialitas dalam <i>Behavioral Setting</i>	66
4.4 <i>Social Sustainable Architecture</i> sebagai Solusi dari Isu Hunian Bertingkat	67

BAB V ANALISIS PERENCANAAN & PERANCANGAN

5.1 Analisis Pendekatan Studi	71
5.1.1 Garis Besar Penyelesaian Isu	71
5.1.2 <i>Sense of Community</i>	72
A. <i>Active Administrative Grouping</i>	73
B. <i>Sociopetal & Sociofugal Spaces</i>	74
C. <i>Pet & Gardening as Social Interaction Catalyst</i>	74
D. <i>Variety of Community Based Facilities</i>	76
5.1.3 <i>Sense of Nature</i>	77
A. <i>Green Space to Reduce Stress</i>	78
B. <i>Pet & Gardening as Environmental Awareness Catalyst</i>	78
C. <i>Energy-Oriented Design</i>	79
5.1.4 <i>Sense of Safety</i>	80
A. <i>Spatial Continuity</i>	80
B. <i>Visual Continuity</i>	80
5.2 Analisis Perencanaan	82
5.2.1 Analisis Fungsi	82
5.2.1.1 Identifikasi Sasaran dan Pelaku Apartemen	82
5.2.1.2 Identifikasi Kegiatan	86
5.2.2 Analisis Ruang	91
5.2.2.1 Analisis Hubungan Antar Ruang	91
5.2.2.3 Analisis Kebutuhan Dasar Kualitas dan Besaran Ruang	97
5.3 Analisis Perancangan	107
5.3.1 Analisis Geometri	107
5.3.2 Analisis Tautan	110
5.3.3 Analisis Pelingkup	120
5.3.3.1 Analisis Struktur	120
5.3.3.2 Analisis Bidang Pelingkup dan Bukaannya	126
5.3.4 Analisis Utilitas Bangunan	130
5.3.4.1 Analisis Pengelolaan Drainase	130
5.3.4.2 Analisis Pengelolaan Sanitasi	130
5.3.4.3 Analisis Sistem Transportasi Vertikal	134
5.3.4.4 Analisis Sistem Penghawaan	136
5.3.4.5 Analisis Sistem Pencahayaan	137
5.3.4.6 Analisis Sistem Akustik	139
5.3.4.7 Analisis Sistem Penanggulangan Bahaya Kebakaran	139

BAB VI KONSEP PERENCANAAN & PERANCANGAN

6.1 Konsep Pendekatan Studi	143
6.2 Konsep Perencanaan	150
6.2.1 Konsep Fungsi	150
6.2.2 Konsep Ruang	151
6.3 Konsep Perancangan	154
6.3.1 Konsep Geometri	154
6.3.2 Konsep Tautan	154
6.3.3 Konsep Pelingkup	155
6.3.3.1 Konsep Struktur	155
6.3.3.2 Konsep Bidang Pelingkup dan Bukaan	156
6.3.4 Konsep Utilitas Bangunan	157
6.3.4.1 Konsep Pengelolaan Drainase	157
6.3.4.2 Konsep Pengelolaan Sanitasi	157
6.3.4.3 Konsep Sistem Transportasi Vertikal	160
6.3.4.4 Konsep Sistem Penghawaan	160
6.3.4.5 Konsep Sistem Pencahayaan	160
6.3.4.6 Konsep Sistem Akustik	160
6.3.4.7 Konsep Sistem Penanggulangan Bahaya Kebakaran	161