

BAB III

LOW RISE APARTMENT DI TANGERANG SELATAN

3.1 Tinjauan Umum Tangerang Selatan

3.1.1 Tinjauan Administratif Tangerang Selatan

Pada tanggal 26 November 2008, Kota Tangerang Selatan diresmikan sebagai daerah otonom yang terbentuk pada akhir tahun 2008 berdasarkan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2008 tentang Pembentukan Kota Tangerang Selatan di Provinsi Banten. Pengembangan daerah otonom Kota Tangerang Selatan merupakan solusi dari tidak efektifnya pembangunan dan pelayanan masyarakat oleh Pemerintah Kabupaten Tangerang dalam merespon pertumbuhan wilayah Kota Tangerang Selatan. Pada saat itu, Kabupaten Tangerang memiliki 36 kecamatan dengan luas wilayah 1,159.05 km² dengan jumlah penduduk lebih dari tiga juta orang.

Kota Tangerang Selatan memiliki letak geografis pada koordinat 106°38' – 106°47' Bujur Timur dan 06°13'30" – 06°22'30" Lintang Selatan. Kota ini terdiri dari 7 kecamatan, 49 kelurahan, dan 5 desa dengan total luas wilayah 147.19 km² atau 14,719 hektar. Batas-batas wilayah Kota Tangerang Selatan antara lain sebagai berikut:

- Utara : Provinsi DKI Jakarta & Kota Tangerang
- Timur : Provinsi DKI Jakarta & Kota Depok
- Selatan : Kabupaten Bogor & Kota Depok
- Barat : Kabupaten Tangerang

Jumlah penduduk Kota Tangerang Selatan pada sensus penduduk pada tahun 2010 adalah 1,290,322 jiwa, dengan kepadatan penduduk 8,856 orang/km² pada tahun 2010. Penduduk berjenis kelamin laki-laki sebesar 652,281 jiwa sedangkan perempuan 838,041 jiwa.

3.1.2 Tangerang Selatan sebagai Kota Satelit Jakarta

Pertumbuhan Jakarta sebagai ibukota negara memberikan berbagai macam pengaruh terhadap kota-kota lain di sekitar Jakarta. Setelah tahun 1995, suburbanisasi penduduk Jakarta mulai menunjukkan peningkatan populasi yang signifikan pada kota-kota satelit di sekitar Jakarta, antara lain: Bogor, Depok Bekasi, dan Tangerang.

Menurut Berita Resmi Statistik BPS Provinsi DKI Jakarta No.12/02/31/Th.XVII⁹, tentang komuter, seseorang yang melakukan suatu kegiatan bekerja/sekolah/kursus di luar Kabupaten/Kota tempat tinggal dan secara rutin pergi dan pulang ke tempat tinggal pada hari yang sama, arus komuter Bodetabek yang masuk ke DKI Jakarta cukup signifikan.

Tabel 3.1 Persentase Arus Komuter Jabodetabek di dalam DKI Jakarta, 2014

Tempat Tinggal	Lokasi Kegiatan Komuter					
	Jakarta Selatan	Jakarta Timur	Jakarta Pusat	Jakarta Barat	Jakarta Utara	DKI Jakarta
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
Jakarta Selatan		2,02	4,10	1,64	0,85	8,60
Jakarta Timur	4,66		4,07	1,42	2,92	13,07
Jakarta Pusat	1,60	0,75		1,49	1,05	4,89
Jakarta Barat	2,32	0,40	4,06		3,66	10,43
Jakarta Utara	0,76	1,00	2,77	1,59		6,11
Kab Bogor	1,84	0,84	1,98	0,72	0,27	5,64
Kota Bogor	0,30	0,24	0,34	0,22	0,04	1,15
Depok	6,47	2,05	2,07	0,63	0,47	11,69
Kab Bekasi	0,14	2,60	0,84	0,32	0,91	4,81
Kota Bekasi	2,94	6,35	3,04	0,96	1,51	14,80
Kab Tangerang	0,32	0,10	0,49	1,06	0,20	2,17
Kota Tangerang	2,29	0,15	1,42	3,70	0,39	7,95
Kota Tangerang Selatan	5,36	0,29	1,65	1,14	0,24	8,68
Jabodetabek	28,98	16,80	26,84	14,88	12,50	100,00

(Sumber: Berita Resmi Statistik, 2015, Hal. 4)

Jika penduduk DKI Jakarta tahun 2014 sebesar 10,075,310 orang pada malam hari dan 11,201,620 orang pada siang hari, maka perkiraan jumlah komuter di DKI Jakarta pada tahun 2014 adalah sebesar 1,38 juta orang. Dari keseluruhan arus komuter dari Bodetabek sebesar 61,09%, arus terbesar komuter terbesar berasal dari Kota Bekasi sebesar 14,80% , diikuti

⁹ BPS Provinsi Jakarta, "Berita Resmi Statistik: Komuter DKI Jakarta Tahun 2014", 16 Februari, 2015.

oleh komuter yang berasal dari Kota Depok sebesar 11,69%, kemudian komuter yang berasal dari Kota Tangerang Selatan sebesar 8,68%, atau sekitar 310 ribu orang per hari.

Dari data lain yang berasal dari UrbanIndo, sebuah website jual beli properti di Indonesia, 81,10% pencari properti di Tangerang Selatan berasal dari Jakarta, diikuti Bandung dan Surabaya.

Grafik 3.1
Properti di Tangerang Selatan



Gambar 3.16
(Sumber: Analisis Properti UrbanIndo, 2015)

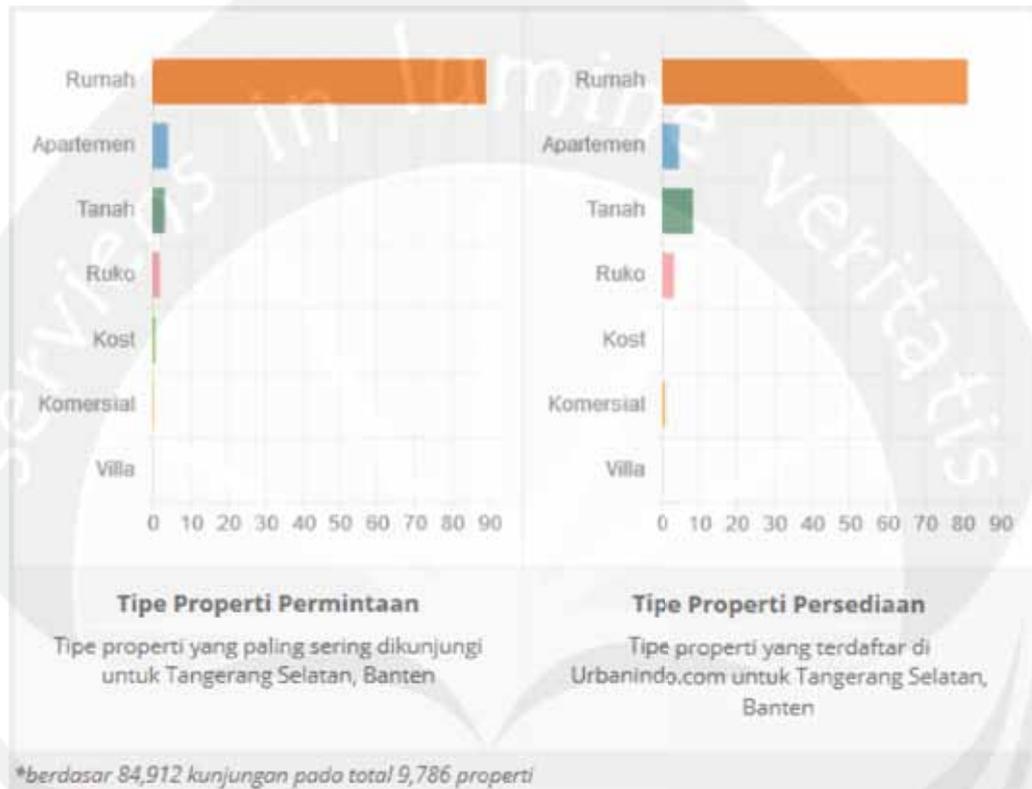
Data-data tersebut menunjukkan alasan mengapa meskipun dengan ramainya pembangunan properti hunian di Tangerang Selatan, permintaan akan hunian baru tetap ada. Dapat pula ditarik kesimpulan bahwa Kota Tangerang Selatan merupakan salah satu kota satelit Jakarta yang berkembang sebagai ruang tinggal bagi komuter Jakarta.

3.1.3 Pertumbuhan Sektor Properti Hunian di Tangerang Selatan

Pembangunan properti Kota Tangerang Selatan saat ini dapat dikatakan sedang dalam kondisi yang sangat aktif. Cukup banyak pengembang baru yang bermunculan dalam bisnis properti, memberikan berbagai alternatif hunian baru bagi calon penghuni. Meskipun

pembangunan terus berjalan, pembangunan properti di Kota Tangerang Selatan saat ini masih didominasi oleh pembangunan *landed house* dengan harga yang variatif.

Grafik 3.2 Perbandingan Permintaan dan Persediaan Jenis Properti di Tangerang Periode September 2014-Agustus 2015



(Sumber: Analisis Properti UrbanIndo, 2015)

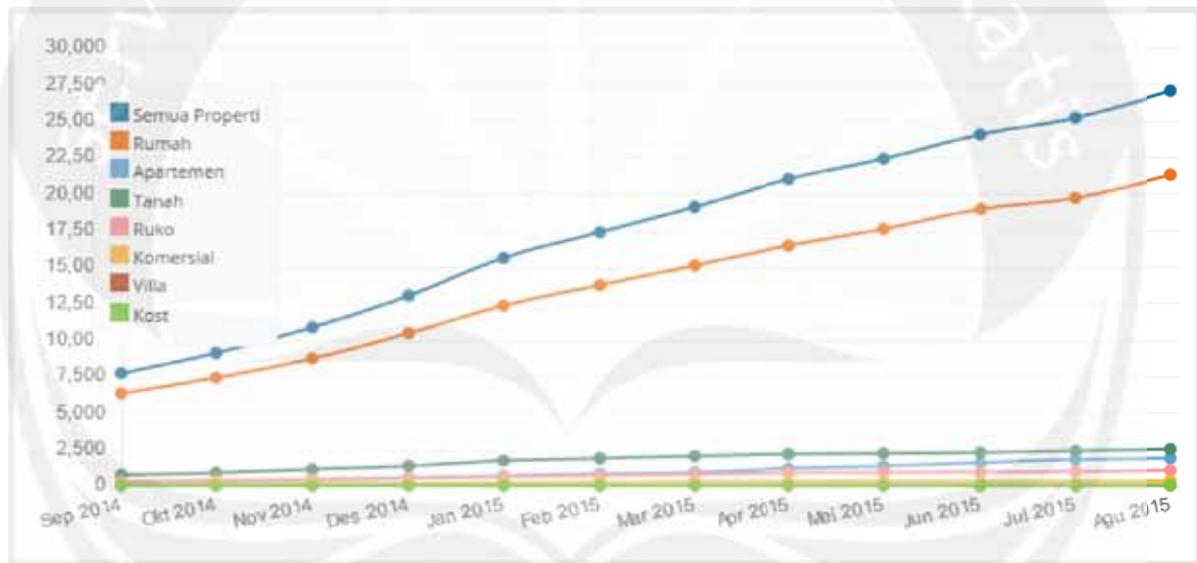
Pembangunan hunian *landed house* yang variatif dengan permintaan yang tinggi ini disebabkan oleh bermacam-macam aspek selain kebutuhan ruang huni yang tinggi. Namun dapat dikatakan bahwa perkembangan gaya hidup masyarakat kota di Tangerang Selatan dan sekitarnya masih sangat melekat dengan budaya masyarakat perumahan.

Pembangunan hunian *landed house* yang semakin sering tentu saja mengundang pengembang untuk membangun perumahan di Tangerang Selatan. Dampak dari pembangunan tanpa kontrol tersebut semakin tidak terkendali, mengakibatkan harga tanah dan rumah di Tangerang Selatan yang semakin tinggi. Meskipun harga naik, permintaan properti di

Tangerang Selatan tetap tinggi. Direktur Eksekutif Indonesia Property Wach (IPW), Ali Traghanda, juga mengatakan bahwa kebutuhan masyarakat akan hunian masih sangat tinggi, terlebih terhadap hunian kelas menengah dan menengah bawah (*middle low*)¹⁰.

Lahan yang terbatas dan permintaan properti yang tetap tinggi mengindikasikan bahwa pemenuhan kebutuhan ini hanya mempunyai satu solusi, yaitu pembangunan vertikal. Dalam beberapa tahun terakhir, dapat dikatakan proses pengalihan ruang huni dari *landed house* ke *vertical housing* membutuhkan waktu yang cukup panjang.

Grafik 3.3 Properti Aktif di UrbanIndo di Tangerang Selatan Periode September 2014-Agustus 2015



(Sumber: Analisis Properti UrbanIndo, 2015)

¹⁰ Muhamad Marwan, “Mekarnya Pembangunan Properti di Tangerang”, Koran Sindo, diakses dari <http://ekbis.sindonews.com/read/1016171/150/mekarnya-pembangunan-properti-di-tangerang-1435104298>, 24 Juni, 2015.

Grafik 3.4 Perbandingan antara Persediaan dan Permintaan Properti Hunian di Tangerang Selatan



(Sumber: Analisis Properti UrbanIndo, 2015)

Dalam data yang ditemukan tentang keaktifan properti di Tangerang Selatan oleh UrbanIndo, dapat dikatakan perkembangan properti apartemen berkembang dengan sangat lambat apabila dibandingkan dengan perumahan. Di sisi lain, data tersebut juga menunjukkan adanya peluang perkembangan properti *vertical housing* yang signifikan apabila dikembangkan dengan metode yang tepat untuk pasar yang tepat pula.

3.2 Tinjauan Sosial Budaya Tangerang Selatan

3.2.1 Perkembangan Sosial Budaya Kota Tangerang Selatan

Kualitas pembangunan sosial di Kota Tangerang Selatan dapat diukur dengan Indeks Pembangunan Manusia (IPM) sebagai indikator pembangunan makro. IPM diukur dengan tiga unsur, yaitu peluang berumur panjang dan sehat, pengetahuan dan keterampilan yang memadai, dan peluang untuk merealisasikan pengetahuan yang dimiliki dalam kegiatan

produktif. Pada tahun 2010, IPM Kota Tangerang Selatan menurut BPS Kota Tangerang Selatan adalah sebesar 75.38. Angka ini merupakan peningkatan dari tahun 2009 yang sebesar 75.01. Angka 75.38 termasuk ke dalam kategori “menengah atas”, relatif tinggi diantara kota lain di Provinsi Banten. Angka Melek Huruf (AMH) di Kota Tangerang juga cukup tinggi, sebesar 98,15%, dengan angka Rata-rata Lama Sekolah (RLS) sebesar 10.15 tahun.



Gambar 3.2 Gambang Kromong, Salah Satu Kebudayaan Lokal Kota Tangerang Selatan

Sumber: (Kompas.com - Travel, 2015)

Perkembangan sosial budaya Kota Tangerang Selatan yang merupakan daerah otonom dari Kabupaten Tangerang tidak dapat dipisahkan dari perkembangan Kota Tangerang dan provinsi Banten. Tangerang pada awalnya merupakan sebuah kota yang heterogen, dimana keragaman agama dan budaya hadir dan berkembang di tengah masyarakat kota Tangerang. Masyarakat kota Tangerang secara umum sama dengan Jakarta yang bersuku Betawi, tapi juga memiliki suku Sunda dan Cina Benteng. Keberadaan masyarakat Cina di Tangerang dan Batavia sudah ada setidaknya sejak 1407. Dimulai sejak mendaratnya rombongan pertama dari dataran Cina yang dipimpin oleh Tjien Tjie Lung alias Halung di muara Sungai Cisadane, yang sekarang berubah nama menjadi Tleuk Naga. Sejak diakuinya etnis Tionghoa, kebudayaan masyarakat Cina Benteng, Barong Sai, juga menjadi kebudayaan khas Kota Tangerang. Selain itu, budaya pagelaran pada Festival Cisadane, yang diadakan setiap tahun, juga menjadi bagian dari kultur yang tak terpisahkan dengan masyarakat Kota Tangerang.

Seiring berjalannya waktu, tidak hanya suku Betawi, Sunda dan Cina Benteng yang menghuni Tangerang. Sebagai salah satu kota yang cukup maju dan memegang peranan penting sebagai kota satelit Jakarta, masyarakat Tangerang, terutama Kota Tangerang Selatan, telah dihuni oleh masyarakat multiras dan multikultur dari seluruh Nusantara.

3.2.2 Dinamika Kehidupan Sosial di Kota Tangerang Selatan

Masyarakat Nusantara pramodern, seperti yang masih banyak diterapkan di banyak desa di Indonesia, menggunakan kesatuan wilayah adat ataupun hanya menggunakan sistem struktur sosial sederhana berupa kampung-kampung tradisional dengan kepala adat ataupun kepala desa sebagai pemimpin. Masyarakat Kota Tangerang Selatan telah lama mengadopsi sistem struktur sosial modern yang secara administratif dikembangkan oleh pemerintah Indonesia. Secara administratif, masyarakat Kota Tangerang Selatan pada saat ini diatur oleh pemerintah dalam kelompok-kelompok sosial yang mengerucut dengan hierarki yang jelas, yaitu: provinsi (Banten), kota (Tangerang Selatan), kecamatan, kelurahan, RW dan RT. Sistem ini telah berjalan, paling tidak dalam 20 tahun terakhir.

Kebudayaan masyarakat Indonesia yang cukup mengakar adalah gotong royong. Gotong royong adalah sebuah istilah yang berarti bekerja sama, saling membantu, atau "*mutual assistance*". Menurut John R. Bowen dalam sebuah jurnal berjudul *On the Political Construction of Tradition: Gotong Royong in Indonesia*, "gotong royong" dipahami telah menjadi dasar dalam hal-hal terkait kebijakan-kebijakan politik (*political discourse*) yang sesungguhnya berakar dari karakteristik kehidupan sosial di desa. Melekatnya konteks gotong royong pada masyarakat Indonesia juga dapat ditunjukkan dengan banyaknya bentuk kegiatan dan kelompok sosial dalam berbagai lapisan masyarakat, terlepas dari konteks suku, agama dan ras. Macam-macam lembaga kemasyarakatan yang ada di Indonesia, misalnya ¹¹; Karang Taruna, Posyandu, Pemberdayaan Kesejahteraan

¹¹ "Macam/Bentuk Organisasi yang Ada di Lingkungan Masyarakat Indonesia", Koran Sindo, diakses dari <http://ekbis.sindonews.com/read/1016171/150/mekarnya-pembangunan-properti-di-tangerang-1435104298>, 24 Juni, 2015.

Keluarga (PKK), Pelindung Masyarakat (Linmas), Forum Kewaspadaan Dini Masyarakat (FKDM), Kelompok Informasi Masyarakat (KIM), Lembaga Kemasyarakatan Kelurahan (LKK), dan masih banyak lagi.

Dalam masyarakat Kota Tangerang Selatan yang heterogen dengan budaya gotong royong yang melekat, bermacam-macam kelompok sosial, serta dengan kekayaan kebudayaan yang juga beragam, terdapat banyak variasi kegiatan-kegiatan sosial yang terjadi secara insidental maupun periodik setiap tahunnya. Kegiatan-kegiatan sosial tersebut antara lain: pertemuan bulanan warga, arisan warga, kerja bakti membersihkan lingkungan, olah raga bersama, kompetisi antar warga, perayaan Festival Cisadane, perayaan HUT Kota Tangerang Selatan, perayaan Kemerdekaan (*Tujuh Belasan*), dan lain-lain.



Gambar 3.3 Balap Karung, Salah Satu Permainan Tradisional dalam Perayaan Kemerdekaan

Sumber: (<http://www.satujam.com>, 2015)



Gambar 3.4 Lomba Bulutangkis Antar Warga

Sumber: (<http://akumassa.org>, 2013)

Namun dalam pertumbuhan penduduk yang terus berjalan, berdampingan dengan dinamika gaya hidup yang juga terus berubah, ada pergeseran nilai-nilai yang kemudian memunculkan dampak-dampak yang beraneka ragam. Pembangunan rumah dan perumahan dengan pagar dan

dinding tinggi misalnya, merupakan sebuah tren yang berkembang secara perlahan, terutama di kalangan masyarakat atas karena rasa insecurities yang secara terus menerus didorong oleh kekhawatiran akan semakin tingginya kriminalitas di kota-kota di Indonesia. Keberadaan petugas keamanan kini telah menjadi sebuah standar untuk perumahan-perumahan di kota-kota besar seperti Tangerang Selatan. Perumahan-perumahan dibangun dengan sangat tertutup, mengisolasi diri dari kelompok sosial yang lebih besar dari perumahan itu sendiri.

Dampak lain bisa dilihat di Jakarta, dengan pembangunan bangunan apartemen yang cukup signifikan. Sebuah kasus di Jakarta menunjukkan adanya 18% dari 172 apartemen di Jakarta, yang telah memiliki status badan hukum namun tidak memiliki struktur administratif RT dan RW¹². Gaya hidup individualistik ini dipromosikan secara implisit lewat promosi penjualan ruang hunian dengan *tagline* seperti *premium*, mewah, eksklusif dan sebagainya.



Gambar 3.5 Contoh Tagline Penjualan Apartemen yang Serba Mewah dan Eksklusif

Sumber: (<http://www.jualapartemenmurah.com>, 2013)

¹² “Tak Ada RT/RW di Apartemen Picu Lemahnya Kontrol Sosial”, Rima News, diakses dari <http://nasional.rimanews.com/peristiwa/read/20150520/213827/Tak-Ada-RT-RW-di-Apartemen-Picu-Lemahnya-Kontrol-Sosial?utm=prepage>, 24 Juni, 2015.



Gambar 3.6 Contoh Tagline Penjualan Rumah yang Serba Mewah dan Eksklusif

Sumber: (<http://www.brokerrumah.com>, 2012)

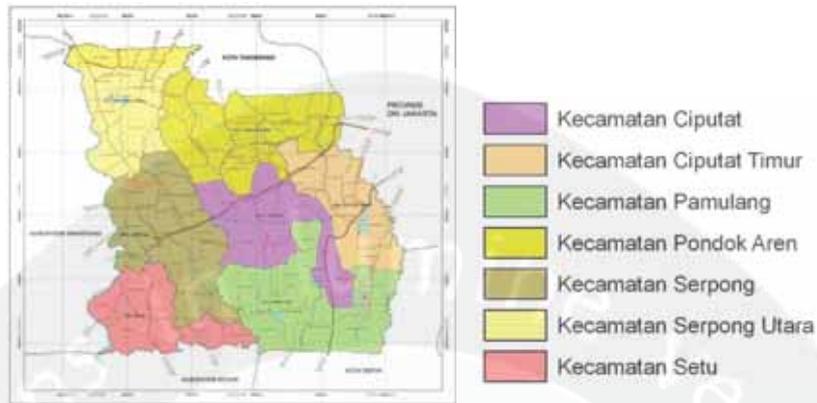
Hal ini kemudian membentuk dominasi kelompok-kelompok sosial tanpa dasar regional (konteks di sekitar hunian), kemudian menghapuskan nilai-nilai sosial budaya yang ada. Tidak hanya berdampak pada lemahnya kontrol sosial, gaya hidup individualistik juga secara nyata mengikis budaya gotong royong yang telah lama melekat pada masyarakat Indonesia. Perlahan-lahan, warga mulai melupakan adanya kegiatan-kegiatan sosial sederhana seperti arisan warga, kerja bakti, perayaan kemerdekaan, dan lain-lain. Apabila tidak dicegah, maka tentu saja kualitas hidup manusia di Kota Tangerang Selatan, terutama pada nilai-nilai sosial akan terus terdegradasi, membentuk masyarakat modern yang individualistik, egoistik, bahkan memperparah kesenjangan antar kelas ekonomi, kelompok budaya, kelompok religius, kelompok ras, dan sebagainya.

3.3 Tinjauan Lokasi

3.3.1 Tinjauan Rencana Perkembangan Wilayah Tangerang Selatan

Pemilihan lokasi site *Low Rise Apartment* di Tangerang Selatan perlu mempertimbangkan beberapa aspek, antara lain lokasi yang memang diperuntukkan sebagai area hunian dan membutuhkan kapasitas ruang hunian vertikal. Sehingga dengan dibangunnya *Low Rise Apartment* dapat menjadi sebuah solusi yang efektif dan memberikan kontribusi positif bagi pembangunan kota. Oleh karena itu, perlu diperhatikan rencana

perkembangan wilayah Tangerang Selatan dan jumlah penduduk sebagai berikut:



Gambar 3.7 Peta Kecamatan Kota Tangerang Selatan

Sumber: (Pemkot Tangerang Selatan,2015)

Tabel 3.2 Jumlah Penduduk dan Kepadatan Kota Tangerang Selatan berdasarkan Kecamatan 2013

No.	Kecamatan	Jumlah Penduduk (orang)	Luas Wilayah (km ²)	Kepadatan Penduduk (orang/km ²)
1	Setu	75.002	14,80	5.068
2	Serpong	157.252	24,04	6.541
3	Pamulang	314.931	26,82	11.742
4	Ciputat	212.824	18,38	11.579
5	Ciputat Timur	193.484	15,43	12.539
6	Pondok Aren	341.416	29,88	11.426
7	Serpong Utara	148.494	17,84	8.324
Jumlah / Total		1.443.403	147,19	9.806

(Sumber: Analisis Penulis & Kota Tangerang Selatan dalam Angka, Hal. 49)

**Tabel 3.3 Produk Domestik Regional Bruto
Kota Tangerang Selatan berdasarkan Kecamatan 2008**

No.	Kecamatan	Jumlah Penduduk (orang)	PDRB per Kapita (Rupiah)
1	Setu	55.969	5.699.296,31
2	Serpong	1 02.428	17.496.441,14
3	Pamulang	2 51.714	3.944.099,14
4	Ciputat	1 65.069	4.397.618,38
5	Ciputat Timur	1 63.713	16.416.350,57
6	Pondok Aren	2 51.977	4.138.362,07
7	Serpong Utara	79.003	19.347.523,69
Jumlah / Total		1 .069.873	8.495.089,77

(Sumber: Analisis Penulis & Draf Rancangan RPJP Tangerang Selatan, Hal. 49)

Secara garis besar, menurut Rancangan Rencana Pembangunan Jangka Panjang Kota Tangerang Selatan Tahun 2010-2025¹³, arah pembangunan Kota Tangerang Selatan antara lain: mewujudkan pertumbuhan ekonomi yang efisien, produktif dan merata; pengembangan tata pemerintahan yang baik; mewujudkan pembangunan wilayah dan infrastruktur yang berkelanjutan, dan mewujudkan pembangunan masyarakat yang berkualitas. Mengacu pada arah pembangunan menuju pertumbuhan ekonomi yang efisien, produktif dan merata, maka pembangunan ruang hunian baiknya berada di kecamatan Setu atau Serpong, dimana di kedua area ini memiliki kepadatan yang paling rendah dibanding dengan area lainnya. Dari data lainnya, Produk Domestik Regional Bruto per kapita kecamatan di Tangerang Selatan menunjukkan angka yang menarik. Meskipun sejak 2008 secara ekonomi kecamatan Serpong merupakan terbaik kedua setelah Serpong Utara, pada tahun 2014 kepadatan penduduk di kecamatan Serpong tetap berada di posisi kedua

¹³ "Draf Rancangan Rencana Pembangunan Jangka Panjang Kota Tangerang Selatan Tahun 2010-2025", Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Tahun 2010, diakses dari labpm2.ipdn.ac.id.

terendah, setelah kecamatan Setu. Hal ini menunjukkan adanya peluang dan potensi pembangunan hunian berkepadatan lebih tinggi, terutama untuk masyarakat dengan kelas ekonomi kalangan menengah.

3.3.2 Kriteria Pemilihan Tapak

Kriteria yang harus diperhatikan dalam pemilihan lokasi *Low Rise Apartment* di Tangerang Selatan adalah sebagai berikut:

1. Berada pada lokasi yang strategis terhadap kota (bobot 10 poin)
2. Kualitas akses dan kualitas jalan (bobot 10 poin)
3. Ketersediaan sarana prasarana lingkungan (bobot 15 poin)
4. Ketersediaan jaringan utilitas (bobot 10 poin)
5. Harga tanah untuk masyarakat ekonomi kelas menengah (bobot 25 poin)
6. Kualitas *view to site* (bobot 10 poin)
7. Kualitas *view from site* (bobot 20 poin)

3.3.3 Alternatif Pemilihan Tapak

Berdasarkan arah pembangunan dan fungsi pengembangan wilayah Kota Tangerang Selatan, kecamatan Serpong merupakan wilayah yang sesuai dengan kebutuhan tapak *Low Rise Apartment* karena memiliki tingkat kepadatan yang relatif lebih rendah dengan perkembangan ekonomi yang relatif lebih tinggi bila dibandingkan dengan kecamatan lainnya. Adapun beberapa alternatif tapak di kecamatan ini antara lain:

1. Tapak di Jalan Raya Serpong
2. Tapak di Jalan Boulevard BSD Timur



Gambar 3.8 Alternatif Tapak 1

Sumber: (Google Earth, 2015)



Gambar 3.9 Alternatif Tapak 2

Sumber: (Google Earth, 2015)

Untuk memilih tapak yang akan digunakan, maka dilakukan *scoring* tapak dengan menggunakan kriteria pemilihan site yang ada untuk menentukan tapak terpilih.

Tabel 3.4 Scoring Pemilihan Tapak

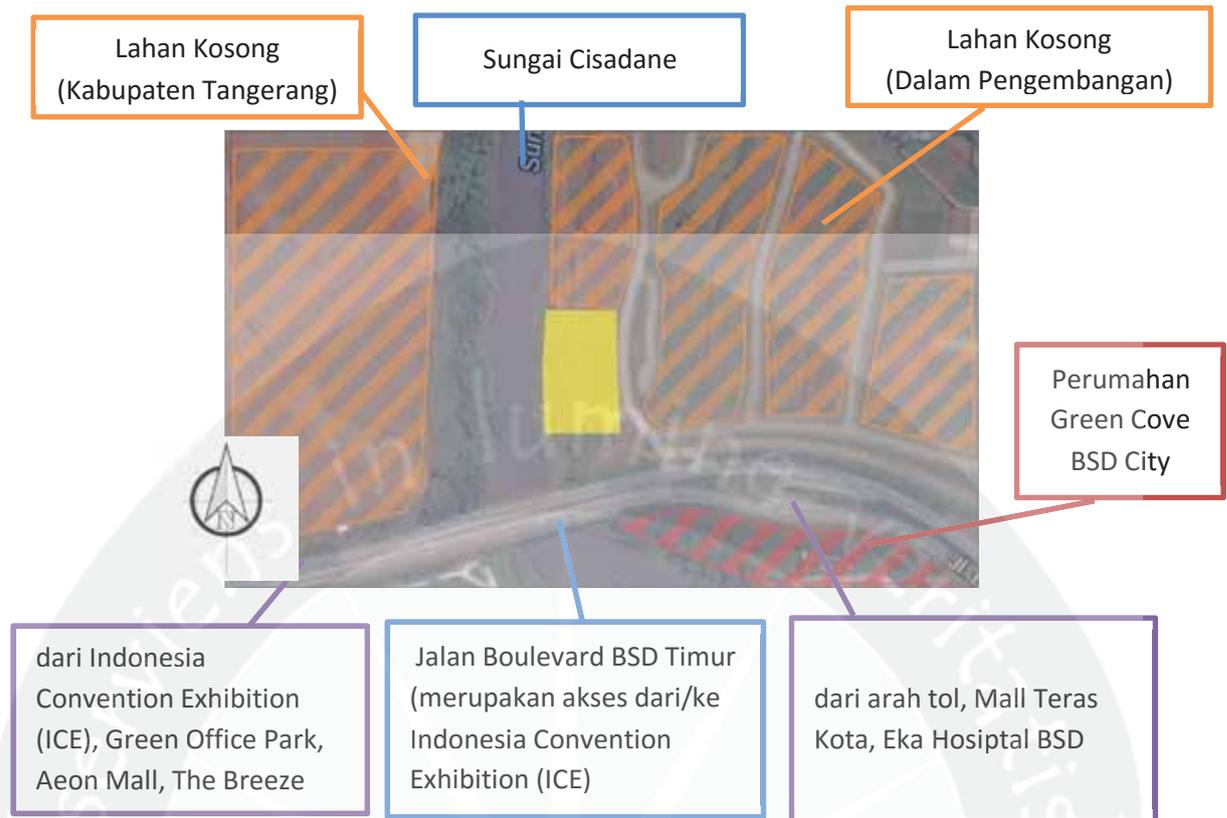
No.	Kriteria	Bobot	Alt Tapak 1		Alt Tapak 2	
			Nilai	Score	Nilai	Score
1	Berada pada lokasi yang strategis terhadap kota	10	6	60	8	80
2	Kualitas akses dan kualitas jalan	10	8	80	8	80
3	Ketersediaan berbagai fasilitas penunjang seperti sekolah, rumah sakit, universitas, kantor polisi, dll.	15	7	105	9	135
4	Ketersediaan jaringan utilitas	10	8	80	7	70
5	Harga tanah untuk masyarakat ekonomi kelas menengah	25	7	175	7	175
6	Kualitas <i>view to site</i>	10	6	60	8	80
7	Kualitas <i>view from site</i>	20	5	100	8	160
Total		100		660		780

(Sumber: Analisis Penulis, 2016)

Dari hasil *scoring* tapak, maka tapak nomor dua yang berada di Jalan Boulevard BSD Timur ditetapkan sebagai tapak terpilih.

3.3.4 Kondisi Tapak Terpilih

Untuk memilih tapak yang akan digunakan, maka dilakukan *scoring* tapak dengan menggunakan kriteria pemilihan site yang ada untuk menentukan tapak terpilih.



Gambar 3.10 Tapak Terpilih

Sumber: (Analisis Penulis & Google Earth, 2015)

Lokasi site berupa lahan kosong yang merupakan salah satu bagian dari lahan yang lebih besar (kemungkinan besar sebuah proyek hunian). Batas-batas lahan antara lain:

- Utara : Lahan kosong, Sungai Cisadane, Vermont Parkland BSD
- Timur : Jalan (tanpa nama), lahan kosong
- Selatan : Jalan Boulevard BSD Timur, Sungai Cisadane, The Breeze BSD City
- Barat : Sungai Cisadane, lahan kosong, BSD City

Ukuran dan data tapak :

Luas Total Tapak	: ± 10004,97 m ²
GSB	: 5 m
GSS	: 15 m
KLB	: 3
KDB	: 60%