

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Pengadaan Proyek

Perkembangan kota yang begitu pesat berbanding sejajar dengan pertumbuhan dan penambahan penduduk kota beserta kegiatannya. Pertumbuhan ini menjadi sebuah dorongan akan tingginya penggunaan lahan dari setiap orang untuk menciptakan sebuah peluang usaha bisnis, perdagangan jasa maupun perkantoran. Banyaknya bangunan-bangunan yang sudah berdiri pastinya membutuhkan tenaga kerja yang cukup untuk menjalankan setiap kegiatan yang ada di dalam bangunan, salah satunya yaitu di Tangerang Selatan.

Tangerang Selatan merupakan salah satu kota yang terletak di Provinsi Banten, Indonesia. Kota Tangerang Selatan ini diresmikan oleh Mantan Menteri Dalam Negeri Indonesia (Mendagri) RI Mardiyanto, pada Tanggal 29 Oktober 2008. Tangerang Selatan ini adalah kota pemekaran dari Kabupaten Induk Tangerang yang dimana sudah banyak berdiri bangunan-bangunan komersial, bangunan pendidikan dan bangunan perkantoran yang berada di Tangerang Selatan. Bangunan-bangunan ini merupakan sebuah fasilitas bagi masyarakat untuk mencapai setiap kebutuhannya. Setiap bangunan yang ada, memiliki pekerja-pekerja yang berasal dari dalam maupun luar kota. Pekerja yang berasal dari luar kota biasanya berasal dari pemindahan gedung atau bangunan tempat kerja yang lama ataupun untuk mencari tempat usaha yang sesuai dengan pekerjaan mereka masing-masing.

Berdasarkan tabel jumlah penduduk Kota Tangerang Selatan, terlihat bahwa jumlah penduduk Kota Tangerang Selatan dari tahun ke tahun mengalami kenaikan jumlah penduduk. Peningkatan ini didasarkan salah satunya karena banyaknya ragam jenis fungsi bangunan. Beberapa fungsi fasilitas bangunan ini bertujuan untuk memfasilitasi masyarakat agar dapat mengalami kualitas hidup yang lebih baik dan di karenakan adanya kebutuhan

manusia untuk memiliki rumah yang nyaman, ruang bisnis, tempat perbelanjaan, pendidikan dan sarana ruang rekreasi untuk memenuhi kebutuhan hidup.

Tabel 1.1 Jumlah dan Laju Pertumbuhan Penduduk Kota Tangerang Selatan

Kecamatan	Tahun					Laju Pertumbuhan Penduduk (%)
	2010	2011	2012	2013	2014	
Setu	66.225	69.898	72.727	75.002	77.881	3,84
Serpong	137.212	145.430	151.899	157.252	163.915	4,24
Pamulang	286.270	299.084	308.272	314.931	323.957	2,87
Ciputat	192.205	201.265	207.885	212.824	219.382	3,08
Ciputat Timur	178.818	185.737	190.415	193.484	197.960	2,31
Pondok Aren	303.093	319.301	331.664	341.416	353.904	3,66
Serpong Utara	126.499	135.211	142.328	148.494	155.998	5,05
Jumlah	1.290.322	1.355.926	1.405.170	1.443.403	1.492.999	3,44

Sumber : Analisis Penulis dan Badan Pusat Statistik Tangerang Selatan, 2015

BSD merupakan sebuah kota yang terletak di Tangerang Selatan yang memiliki beragam jenis dan fungsi bangunan untuk memfasilitasi kebutuhan hidup masyarakat. Bangunan tersebut berupa bangunan perumahan, pendidikan, perkantoran, tempat perbelanjaan dan rekreasi. Fokus yang di kerjakan Kota BSD ini adalah meningkatkan populasi orang yang bekerja di kota mandiri ini dan mereka yang mengenyam pendidikan di kawasan ini. Di *Edutown* seluas 50 hektar, BSD mengajak perguruan tinggi ternama membangun kampus mereka di sini. Saat ini sudah dibangun kampus Universitas Prasetya Mulya untuk pendidikan S1, Swiss German University untuk pendidikan S1 dan S2, Universitas Katolik Atmajaya untuk pendidikan S1. (<http://properti.kompas.com>). Adapun perencanaan pindahnya salah satu bangunan perkantoran PT *Unilever* Indonesia Tbk di Jalan Gatot Soebroto, Jakarta Selatan yang nantinya akan di pindahkan ke Bumi Serpong Damai (BSD), Tangerang, Banten. Kantor *Unilever* ini merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang produksi sabun, deterjen, margarin dan makanan yang

terbuat dari susu, es krim, makanan dan minuman dari teh dan produk-produk kosmetik (<https://www.unilever.co.id>).



Gambar 1.1 : Tahap Pembangunan Kantor Unilever BSD
Sumber : <https://s27.postimg.io>

Kota BSD juga terdapat fasilitas bangunan pendidikan seperti Sekolah Internasional Jerman dan Universitas Prasetya Mulya. Fasilitas bangunan pendidikan ini bertujuan untuk memberikan fasilitas bagi masyarakat di Kota BSD. Kota BSD juga rencananya akan dibangun 5 perkantoran Green Office Park baru yang berdekatan dengan kantor marketing BSD.



Gambar 1.2 : Desain Bangunan Green Office Park 5
Sumber : <http://www.uha.london>

Banyaknya pekerja maupun mahasiswa yang berasal dari luar kota, sering kali mengalami kesulitan dalam mengakses ke tempat kerja maupun tempat pendidikan dari tempat tinggal mereka masing-masing karena faktor jarak dan tingkat kemacetan yang ada di sepanjang perjalanan. Untuk itu perlu di bangunnya sebuah fasilitas untuk dapat memwadhahi setiap pekerja maupun setiap orang yang berasal dari luar kota agar dapat menjalankan kegiatannya dengan baik. Fasilitas ini berupa sebuah perencanaan Apartemen Sewa yang berlokasi di Tangerang Selatan tepatnya di Jalan BSD Grand Boulevard yang disekitarnya terdapat bangunan-bangunan perkantoran, bangunan pendidikan dan bangunan komersial dimana untuk bangunan perkantoran dan pendidikan banyak memiliki pekerja kantor maupun mahasiswa yang berasal dari luar kota sehingga perlunya di sediakan sebuah fasilitas tempat tinggal sementara yang dapat menunjang setiap kegiatan yang ada.

1.2. Latar Belakang Permasalahan

Tangerang Selatan merupakan salah satu kota yang terletak di Provinsi Banten, Indonesia. Kota Tangerang Selatan ini diresmikan oleh Mantan Menteri Dalam Negeri Indonesia (Mendagri) RI Mardiyanto, pada Tanggal 29 Oktober 2008. Tangerang Selatan ini adalah kota pemekaran dari Kabupaten induk Tangerang (<http://kodepos.co>). Kota Tangerang Selatan, khususnya di Bumi Serpong Damai (BSD) merupakan kota yang sedang dalam tahap pemekaran pembangunan. Pembangunan-pembangunan yang sedang berlangsung yaitu di daerah BSD di sepanjang Jalan BSD Grand Boulevard yang nantinya akan di bangun sebuah komplek perumahan dan perkantoran Green Office Park dan akan di bangunnya sebuah kantor Unilever yang baru di kota BSD.

Tabel 1.2 Daftar Bangunan Pendidikan dan Perkantoran di Jalan BSD Grand Boulevard
Tangerang Selatan

No	Bangunan Pendidikan	Bangunan Perkantoran
1	Swiss Germany University	Business Loft 1- Business Loft 5
2	Prasetya Mulya	Sinarmasland Plaza
3	Atma Jaya Jakarta (sedang dalam tahap pembangunan)	Green Office Park 5 (sedang dalam tahap perencanaan)
4		Green Office Park 6
5		Green Office Park 9
6		Marketing Office BSD
7		Graha Unilever (sedang dalam tahap pembangunan / finishing)
8		Green Office Park 9

Sumber : Analisis Penulis

Pembangunan-pembangunan ini merupakan sebuah landasan mengapa perlunya di sediakan Apartemen baru di lokasi tersebut yaitu untuk menciptakan sebuah tempat tinggal sementara bagi pekerja kantor yang tempat tinggalnya jauh dari lokasi maupun yang berasal dari luar kota. Adapun landasan untuk merencanakan sebuah Apartemen sewa di daerah ini karena lokasi ini juga dekat dengan perkantoran *Foresta Business Loft*, fasilitas pendidikan, kantor baru *Unilever* dan perkantoran Green Office Park 5 yang kebanyakan memiliki pekerja kantor maupun mahasiswa yang berasal dari luar kota.

Perancangan Apartemen berlokasi di Tangerang Selatan tepatnya di Jalan BSD Grand Boulevard yang direncanakan untuk memberi kemudahan dalam beraktivitas bagi para pekerja kantor dan mahasiswa di daerah itu untuk dapat memberi sebuah tempat tinggal sementara. Apartemen yang di rancang juga menggunakan pendekatan arsitektur kontemporer dimana desain apartemen ini memiliki gaya modern sehingga dapat menyesuaikan bentuk dan gaya bangunan di daerah kota Tangerang Selatan yang tergolong bangunannya sudah modern dan terkesan megah. Penerapan arsitektur kontemporer ini dapat

terlihat dari bentuk masa bangunan dan tampilan bangunan yang sudah modern.

Rancangan Apartemen ini juga bernuansa rekreatif, dimana maksud rekreatif ini di tujukan untuk menciptakan sebuah area berkumpul berupa taman dan area kafe yang berada di luar bangunan dengan maksud agar dapat memberikan sebuah ruang terbuka yang dapat digunakan sebagai tempat bersosialisasi dengan orang lain agar dapat tercipta keharmonisan di dalam area Apartemen. Penerapan nuansa rekreatif terdapat pada penataan ruang luar bangunan yaitu sistem sirkulasi berupa pedestrian pada taman, penggunaan warna, dan jenis fasilitas rekreasi yang di sediakan. Pendekatan Arsitektur Kontemporer di pilih dengan tujuan untuk dapat merencanakan sebuah Apartemen dengan menyesuaikan gaya bangunan yang ada di Tangerang Selatan.

Gaya kontemporer merupakan istilah yang bebas dipakai untuk sejumlah gaya yang berkembang antara tahun 1940-1980an. Gaya kontemporer juga sering dikatakan sebagai arsitektur modern (*Illustrated Dictionary of Architecture, Ernest Burden*). Dalam sejarahnya gaya kontemporer mulai berkembang sekitar awal 1920-an yang dimotori oleh sekumpulan arsitek Bauhaus School of Design, Jerman yang merupakan respon terhadap kemajuan teknologi dan perubahan sosial masyarakat akibat perang dunia. Kata kontemporer sering diartikan sebagai sebuah perubahan desain yang selalu berusaha untuk menyesuaikan desain bangunannya dengan waktu dan eranya. Perubahan desain ini dapat terlihat dari perubahan bentuk, tampilan fasad bangunan, jenis material, proses pengolahan material dan teknologi yang di pakai di dalam bangunan. Adapun pemikiran beberapa ahli yang telah mengemukakan pendapat mengenai arsitektur kontemporer, di antaranya yaitu :

- Konnemann, *World of Contemporary Architecture XX*
“Arsitektur kontemporer adalah suatu gaya arsitektur yang bertujuan untuk mendemonstrasikan suatu kualitas tertentu

terutama dari segi kemajuan teknologi dan juga kebebasan dalam mengekspresikan suatu gaya arsitektur, berusaha menciptakan suatu keadaan yang nyata-terpisah dari suatu komunitas yang tidak seragam. “

- Y. Sumalyo, Arsitektur Modern Akhir Abad XIX dan Abad XX (1996)

“Kontemporer adalah bentuk-bentuk aliran arsitektur yang tidak dapat dikelompokkan dalam suatu aliran arsitektur atau sebaliknya berbagai arsitektur tercakup di dalamnya. “

- L. Hilberseimer, Contemporary Architects 2 (1994)

“Arsitektur kontemporer adalah suatu gaya aliran arsitektur pada zamannya yang mencirikan kebebasan berekspresi, keinginan untuk menampilkan sesuatu yang berbeda, dan merupakan sebuah aliran baru atau penggabungan dari beberapa aliran arsitektur. “

1.3. Rumusan Permasalahan

Bagaimana wujud tampilan bangunan Apartemen Sewa di Tangerang Selatan melalui pengolahan bentuk dan tampilan bangunan dengan pendekatan Arsitektur Kontemporer dan dapat menjadi sebuah fasilitas tempat tinggal yang menyesuaikan gaya bangunan di Tangerang Selatan ?

1.4. Tujuan Dan Sasaran

1.4.1. Tujuan

Terbentuknya sebuah apartemen dengan pendekatan arsitektur kontemporer yang dapat memberikan kenyamanan bagi penggunanya dengan memberikan fasilitas penunjang sebagai tempat bersosialisasi, area perbelanjaan dan area tempat makan yang dapat memberikan kemudahan bagi penghuni apartemen.

1.4.2. Sasaran

- Menerapkan pendekatan arsitektur kontemporer dalam desain bangunan Apartemen agar dapat menyesuaikan gaya bangunan modern yang ada di Tangerang Selatan.
- Memberikan fasilitas penunjang yang dapat digunakan untuk memfasilitasi kebutuhan penghuni berupa taman, area perbelanjaan dan area tempat makan sebagai sebuah tempat berkumpul agar dapat terciptanya hubungan sosial antar pengunjung.
- Memberikan fasilitas tempat tinggal sementara bagi masyarakat umum dari luar kota untuk dapat memudahkan aktivitas dan kegiatan yang ada.

1.5. Lingkup Pembahasan

1.5.1. Lingkup Spatial

Bagian-bagian obyek studi yang akan diolah sebagai penekanan studi adalah penampilan bangunan, tata ruang luar dan ruang dalam.

1.5.2. Lingkup Substantial

Bagian-bagian tata ruang luar dan ruang dalam pada obyek studi yang akan diolah sebagai penekanan studi adalah suprasegmen arsitektur yang mencakup bentuk, tampilan bangunan, jenis bahan material, warna, tekstur, dan ukuran/skala/proporsi pada elemen-elemen pembatas, pengisi, dan pelengkap ruangnya.

1.5.3. Lingkup Temporal

Rancangan ini diharapkan akan dapat menjadi penyelesaian penekanan studi untuk kurun waktu 25 tahun.

1.5.4. Pendekatan Studi

Penyelesaian penekanan studi akan dilakukan dengan cara menerapkan pendekatan arsitektur kontemporer yang di terapkan melalui bentuk dan tampilan bangunan serta penggunaan material bangunan dan warna pada bangunan.

1.6. Metode Studi

1.6.1. Metode Pengumpulan Data

Metode yang digunakan dalam studi ini adalah melalui studi literatur untuk mendapatkan teori-teori mengenai bangunan apartemen dan arsitektur kontemporer.

1.6.2. Metode Analisis Data

Metode analisis data dibagi menjadi dua yaitu analisis programatik dan analisis penekanan studi, analisis ini di jabarkan sebagai berikut :

a. Analisis Programatik

- Analisis Pemilihan Lokasi dan Tapak

Menganalisis dan mengurai data tentang pemilihan lokasi tapak yang akan digunakan serta mengaitkan dengan peraturan peruntukan lahan yang ada.

- Analisis Perencanaan Tata Bangunan dan Ruang

Menganalisis perletakan posisi bangunan, penerapan wujud bangunan, tampilan bangunan dan kualitas ruang.

- Analisis Sistem Lingkungan

Mendata setiap fungsi bangunan yang berada di sekitar area tapak sebagai data pendukung perancangan bangunan.

b. Analisis penekanan Studi

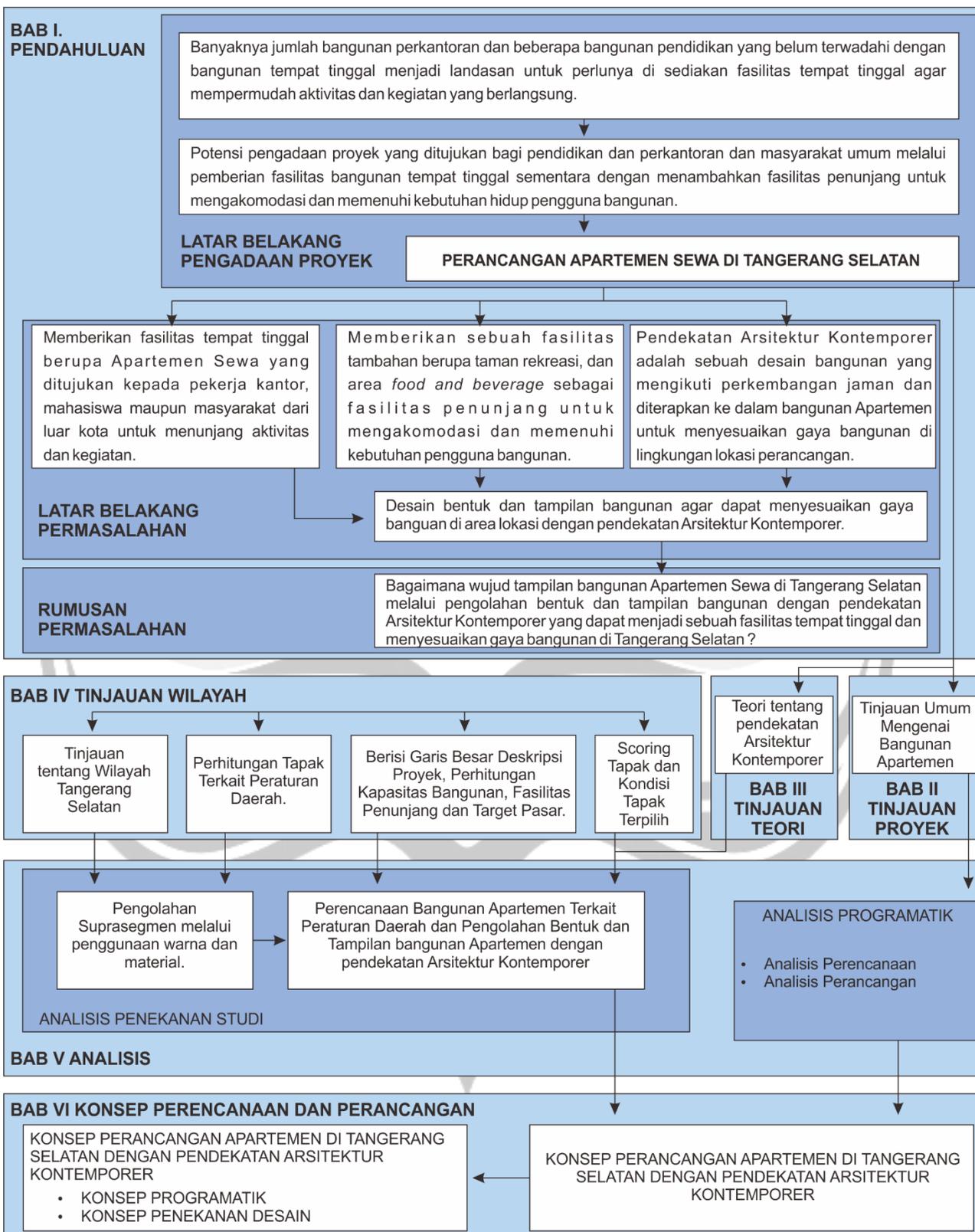
- Menganalisis penerapan wujud bangunan sesuai dengan prinsip-prinsip penekanan studi suprasegmen yang mencakup bentuk, jenis bahan, warna bahan, tekstur, ukuran/skala manusia.

- Menganalisis penerapan wujud konsep bangunan rumah hunian ke dalam bangunan apartemen dengan prinsip-prinsip penekanan studi suprasegmen yang mencakup bentuk, jenis bahan, warna bahan, tekstur, ukuran/skala manusia.

1.6.3. Metode Penarikan Kesimpulan

Metode penarikan kesimpulan adalah membuat kesimpulan deduktif yang berifat umum ke khusus. Kesimpulan ini merupakan landasan konseptual perencanaan dengan tujuan menguraikan hasil akhir dalam bentuk gambar perancangan dengan menerapkan hasil analisis programatik dan analisis penekanan studi.

1.7. Tata Langkah



1.8. Sistematika Pembahasan

HALAMAN JUDUL

HALAMAN PENGESAHAN

KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI

DAFTAR GAMBAR

DAFTAR TABEL

BAB I. PENDAHULUAN

Menguraikan tentang Latar Belakang perlunya pembangunan fasilitas Apartemen di BSD , Rumusan Permasalahan, Tujuan dan Sasaran, Lingkup Studi, Metode Studi, dan Sistematika Penulisan.

BAB II. TINJAUAN HAKIKAT OBYEK STUDI

Menguraikan tentang tinjauan umum Apartemen serta tinjauan khusus fasilitas-fasilitas yang berada di dalam bangunan Apartemen seperti tinjauan fasilitas penunjang yang dapat berperan di dalam perencanaan dan perancangan obyek studi tersebut. Substansinya disesuaikan dengan kebutuhan untuk proses analisis, dan bukan sekadar definisi obyek studi saja.

BAB III. TINJAUAN PUSTAKA DAN LANDASAN TEORETIKAL

Berisi tentang tinjauan umum terkait tinjauan mengenai tata ruang luar dan tata ruang dalam dan tinjauan mengenai obyek studi dan permasalahan, yang diperoleh dari sumber pustaka tertentu dan mengenai landasan teoretikal yang akan dipergunakan di dalam analisis.

BAB IV. DESKRIPSI PROYEK

Pada bab ini berisi lingkup *spatial* yang disesuaikan dengan Lingkup Studi. Data yang dipaparkan adalah data yang akan dipergunakan di dalam analisis, berupa deskripsi objek bangunan yang di rencanakan, kondisi administratif,

geografis, geologis, klimatologis, sosial-budaya-ekonomi, norma dan/atau kebijakan otoritas wilayah, kondisi elemen kawasan, sarana-prasarana, dan lainnya.

BAB V. ANALISIS PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Analisis Perencanaan mencakup Analisis Perencanaan Programatik, dan Analisis Perencanaan Penekanan Studi. Analisis Perencanaan Programatik berisi kajian untuk memperoleh data terkait identifikasi pelaku kegiatan hingga organisasi ruang.

Analisis perancangan mencakup Analisis Programatik yang berisi analisis tapak, analisis massa bangunan, analisis warna dan material, analisis struktur dan analisis utilitas.

BAB VI. KONSEP PERANCANGAN DAN PERANCANGAN

Berisi tentang Konsep Perencanaan dan Perancangan berupa pemertegasan kembali secara singkat tentang hasil kajian yang mencakup persyaratan-persyaratan perencanaan, konsep lokasi dan tapak serta konsep perencanaan tapak.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN