BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

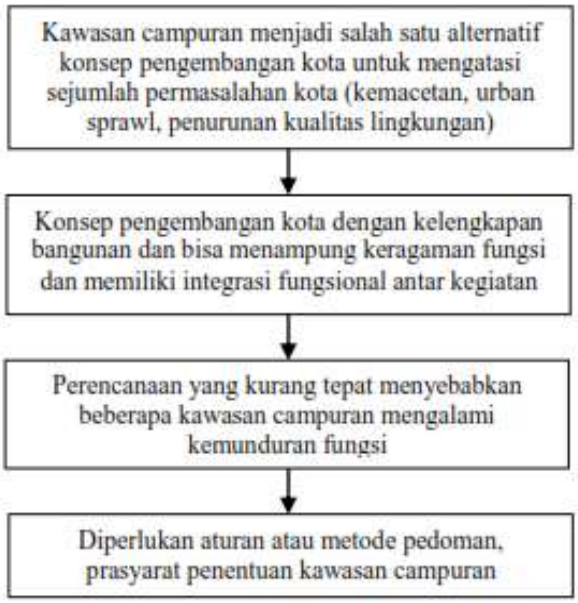
1.1 Latar Belakang

Perkembangan ilmu arsitektur mengikuti dengan pergerakan perubahan dunia. Perkembangan pada ilmu arsitektur terjadi karena pola kehidupan dan kebutuhan dari masyarakat yang terus berkembang. Mengikuti pergerakan waktu, maka kebutuhan ruang bagi setiap individu akan semakin banyak. Sehingga, Arsitek harus mendapatkan pemecahan masalah akan kebutuhan ruang yang semakin banyak. Salah satu pendekatan yang dilakukan arsitek dalam beberapa waktu ini adalah pendekatan efisiensi penggunaan ruang pada pengembangan *mixed-use building* atau bangunan multifungsi.

Peneliti membuat sebuah hipotesa bahwa peranan bangunan multifungsi serta perkembangannya tidak lepas dari hasil penelitian Sullivan. Pada esai Louis Sullivan berjudul *"Form and Function: Remarks on Art by Horatio Greenough"*, Sullivan mengemukakan sebuah frasa "*form follows function*" (Sullivan & Small, 1947). Frasa ini memiliki arti bahwa bentukan dari bangunan harus mengikuti setiap dari kebutuhan manusia (Sullivan & Small, 1947). Pada konsep perkembangan bangunan multifungsi, peneliti mendapatkan bahwa memenuhi kebutuhan ruang manusia lebih diutamakan daripada nilai arsitektural yang bersifat sebagai estetika. Dengan penggunaan frasa "*form follows function*", maka menurut Louuis Henry Sullivan, nilai "estetika" terletak pada efisiensi ruang yang dapat digunakan pada bangunan (Sullivan & Small, 1947).

Kemudian, perkembangan *mixed-use building* memungkinkan terjadinya percampuran banyak elemen yang berbeda. Pada karya tulis milik Kusmalinda Madjid, *mixed use building* menggunakan gabungan antar elemen fungsi bangunan (Medtry, 2020). Antara elemen yang saling berdekatan memungkinkan untuk saling mendukung, baik dalam ekonomi dan sosial (Medtry, 2020). Nilai urgensi mixed-

use building dijabarkan oleh Kusmalinda Madjid kedalam bentuk diagram sebagai berikut :



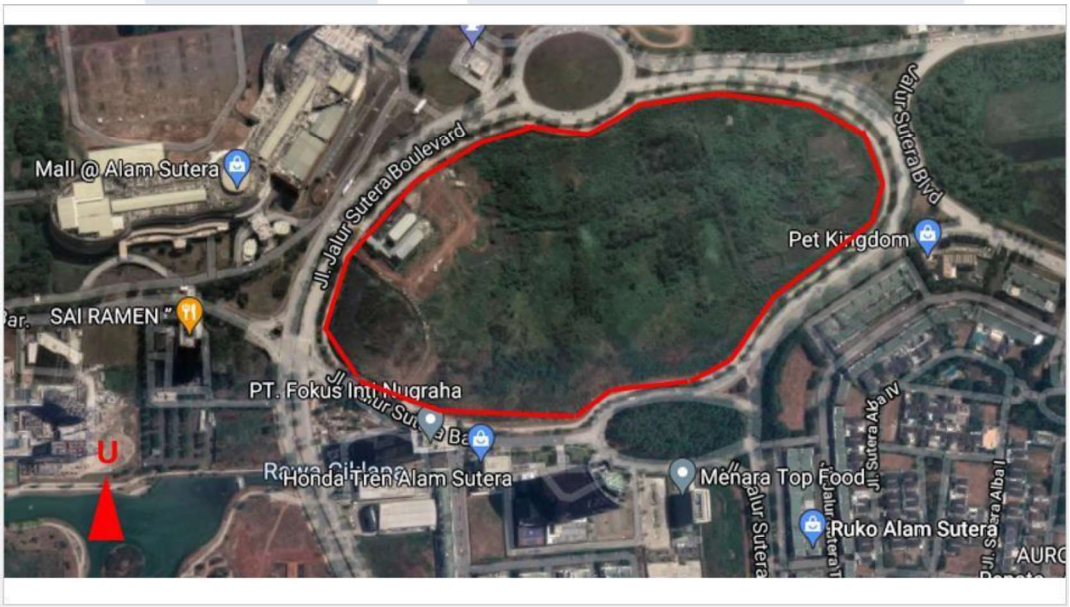
Gambar 1.1 Diagram Kerangka Perancangan *Mixed-Use Building*

(Sumber : Medtry,2020 dan disusun oleh peneliti, 2022)

Pada karya tulis Kusmalinda Madjid, peneliti mendapatkan sebuah hipotesa mengenai *mixed use building*. Menurut hipotesa peneliti, pendekatan konsep *mixed use building* berkaitan erat dengan keadaan kawasan, pengembangan kota kawasan, dan potensi pada kawasan. Adapun konsep pengembangan *mixed use building* perlu dirumuskan dengan beberapa poin seperti :

1. Minimal jumlah dan jenis fungsi yang dapat dikembangkan
2. Hubungan dan keterkaitan antar elemen di massa
3. Proporsi maksimal dan minimal setiap elemen (Vocal Point)
4. Intensitas bangunan (KDB, KLB)
5. prasarana dan pendukung massa pada kawasan (akses, fasilitas)

Peneliti menentukan lokasi yang akan digunakan sebagai perancangan bioreaktor mikro-algal sebagai elemen arsitektural. Peneliti menemukan kawasan yang dapat menjadi potensi terhadap ide perancangan bioreaktor mikro-algal. Lokasi peneliti ambil berada pada kawasan Alam Sutera, Tangerang Selatan. Kawasan yang berdekatan dengan akses tol (Karang tengah-Merak), pusat perbelanjaan (Mall @ Alam Sutera), area perkuliahan (Universitas Bunda Mulia dan Universitas Bina Nusantara), dan beberapa fasilitas umum lainnya.



Gambar 1.2 Lokasi Perancangan (di Dalam Garis Merah) di Kawasan Alam Sutera

(Sumber : Google Maps, 2022 : https://www.google.com/maps/place/Alam+Sutera/@-6.2232875,106.6541199,1120 ; dan disunting Oleh Peneliti, 2022)

Lokasi perancangan berada di kawasan Alam Sutera, Tangerang Selatan yang lahan penggunaannya digunakan sebagai bangunan komersial dan residensial. Luasan area perancangan yang akan direncanakan pada gambar 1.4 berkisar 180.028,77 meter persegi (m^2). Total keliling atau jarak tempuh untuk memutari lokasi perancangan (pada bujur garis merah) berkisar 1.87 kilometer.

Gambar 1.3 Kondisi Eksisting Pada Lokasi Perancangan Sisi Barat

(Sumber : difoto Oleh Peneliti, 2022)

Gambar 1.4 Kondisi Eksisting Pada Lokasi Perancangan Sisi Selatan

(Sumber : difoto Oleh Peneliti, 2022)

MULTIMEDIA NUSANTARA

Kondisi keadaan pada lokasi ini dipenuhi oleh urugan tanah, yang menandakan bahwa lokasi perancangan sedang tahap pengembangan. Menurut hasil analisis peneliti, kondisi lahan yang akan digunakan untuk membangun sebuah komplek residensial yang bernama *Elevee.* Perancangan yang akan memiliki rancangan komersial, eksibisi dan residensial akan berhubungan dengan *Elevee*.

A. Peraturan Tata Kota Tangerang Selatan :

Peneliti menggunakan peraturan tata kota sesuai kebutuhan perancangan. Peneliti menggunakan Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 15 Tahun 2011 untuk kebutuhan persyaratan perancangan. Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan No.15 Tahun 2011, area kawasan komersil memiliki beberapa persyaratan sebagai berikut :

GSB (Garis Sempadan bangunan)	10 meter dari garis jalan
KDB (Koefisien Dasar Bangunan)	Maksimal 70%
KLB (Koefisien Lantai Bangunan)	3.2
KDH (Koefisien Dasar Hijau)	Minimal 10%
TB (Tinggi Bangunan)	30 Lantai

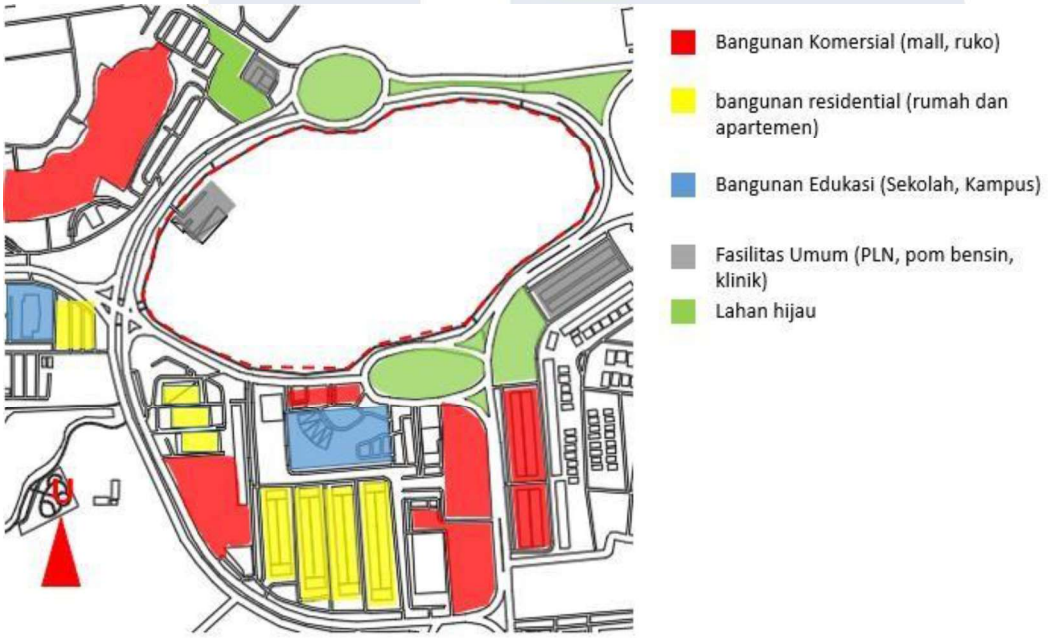
Tabel 1.1 Tabel Aturan Tata Perkotaan Kawasan Alam Sutera

(Sumber : Peraturan Darah Kota Tangerang Selatan, BPHN, 2011)

Berdasarkan dari Peraturan Tata Kota Tangerang Selatan, ada beberapa pertimbangan yang harus diperhatikan peneliti dalam menyusun perancangan. Menurut undang-undang yang berlaku, Garis Simpadan Bangunan atau GSB harus berjarak minimal 2 meter dari garis jalan (BPHN, 2011). Kemudian, dari luas lahan yang akan digunakan sebagai lokasi perancangan,Koefisien Dasar Bangunan atau KDB yang diperbolehkan maksimal adalah 70% dari total lahan (BPHN, 2011). Dalam peraturan tata kota Tangerang Selatan, juga dijelaskan bahwa harus memiliki lahan hijau minimal 10% dari total luas lahan perancangan (BPHN, 2011).

B. Zonasi Fungsi Bangunan :

Peneliti melakukan analisis yang berkaitan dengan zonasi bangunan di sekitar kawasan perancangan. Peneliti mendapatkan data zonasi dimana sekitar kawasan perancangan dikelilingi oleh fasilitas yang dapat mendukung konsep perancangan. Zonasi fungsi bangunan dijabarkan kedalam gambar sebagai berikut:



Gambar 1.5 Kondisi Eksisting Zonasi Bangunan Sekitar Lokasi Perancangan

(Sumber : Cadmapper.com,2022 dan disunting Oleh Peneliti, 2022)

Sesuai dengan gambar 1.7, kawasan perancangan dikelilingi oleh berbagai jenis zonasi bangunan. Peneliti menjabarkan zonasi bangunan dengan menggunakan kode warna yang tertera pada gambar 1.7. Menurut peneliti, kawasan perancangan di Alam Sutera yang akan digunakan, dikelilingi sebagian besar oleh bangunan yang memiliki fungsi komersil. Fungsi komersil ini berupa *mall*, ruko, restoran, dan beberapa *minimarket*.

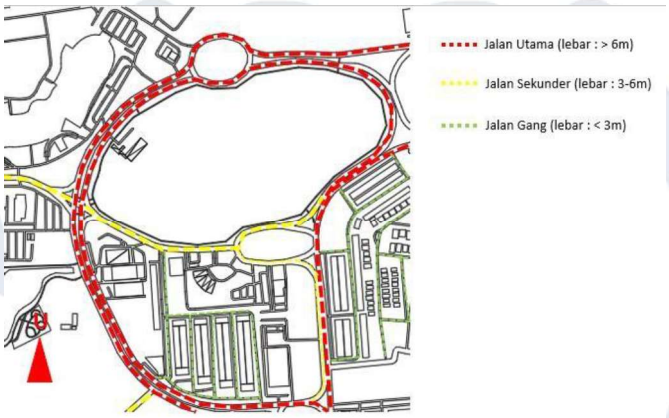
Kemudian, hasil analisis peniliti, di sekitar kawasan perancangan juga dipenuhi dengan area *residensial* dalam bentuk apartemen. Menurut peneliti,

kawasan Alam Sutera pada lokasi perancangan dikelilingi oleh komersil dan *residensial* dipengaruhi oleh keberadaan fungsi akademik yaitu kampus. Dalam pengamatan peneliti, terdapat 2 kampus besar yang berada dekat dengan lokasi perancangan, yaitu Universitas Bunda Mulia, dan Universitas Bina Nusantara.

Sehingga, hasil penjabaran peneliti mengenai zonasi bangunan adalah kawasan perancangan dapat menjadi sebuah potensi untuk membangun konsep perancangan yang berbeda dari kawasan sekitar tetapi dapat menampung kebutuhan penduduk Alam Sutera, Tangerang Selatan.

C. Sirkulasi Sekitar Kawasan Perancangan

Sirkulasi pada bidang arsitektur adalah alur pergerakan manusia atau transportasi untuk mencapai suatu tujuan. Sirkulasi dalam analisis peneliti merujuk kepada penggunaan jalan sebagai media orang mencapai tujuan, yang berada pada sekitar kawasan perancangan. Kawasan perancangan dikelilingi oleh banyak jalan yang terdiri atas jalan raya utama, jalan sekunder, dan jalan gang di kawasan perancangan. Peneliti menjabarkan sirkulasi di sekitar kawasan perancangan sebagai berikut :



Gambar 1.6 Kondisi Eksisting Sirkulasi Sekitar Lokasi Perancangan

(Sumber : Cadmapper.com,2022 dan disunting Oleh Peneliti, 2022)

Pada hasil analisis peneliti, kawasan penelitian dikelilingi oleh jalan utama Alam Sutera. Dalam pantauan yang lebih jauh, akses tol merak dapat dicapai dengan jalan utama Alam Sutera. Sehingga, peneliti dapat mengambil hipotesa bahwa potensi kawasan perancangan ini salah satunnya adalah akses jalan besar yang dapat menghubungkan Alam Sutera, kawasan perancangan, dan akses Tol Merak. Untuk jalan sekunder merupakan akses yang menghubungi kawasan perancangan dengan kampus Universitas Bunda Mulia dan akses menuju kawasan perumahan Alam Sutera.

Sehingga, peneliti memanfaatkan potensi serta isu yang berada di kawasan Alam Sutera sebagai kawasan perancangan ini. Beberapa penjabaran potensi serta isu yang hadir di kawasan adalah sebagai berikut :

1. Kawasan Alam Sutera merupakan sebuah wilayah yang menghubungkan daerah Tangerang Selatan, Tangerang Kota, dan Jakarta Barat dengan jalan utama serta akses Tol Merak.

2. Potensi pembangunan di Alam Sutera sebagai wilayah dengan fungsi campur. Fungsi pada kawasan ini sebagian besar adalah *residensial* dengan potensi penambahan area komersial dan eksibisi pada kawasan akademik.

3. Komunitas pegiat olahraga yang berkumpul pada kawasan yang dapat menjadi potensi pertumbuhan dan kebutuhan ruang publik di kawasan sebagai kantung komunitas.

4. Kebutuhan fungsi komersial pada area Alam Sutera dengan fungsi komersial fashion dapat memenuhi kebutuhan Alam Sutera dan sekitar.

5. Pendekatan konsep bangunan dengan menggunakan bioreaktor mikro-algal dapat menjadi potensi sebagai pusat perhatian pada kawasan.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang pada bagian atas, maka peneliti menyusun rumusan masalah. Pengkajian rumusan masalah terhadap perancangan mixed use building pada kawasan perancangan adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana perancangan *mixed use building* di kawasan Alam Sutera ?

2. Isu serta konteks apa yang harus dikembangkan antara *mixed use building* dengan kawasan perancangan ?

1.3 Batasan Masalah

Dalam perancangan ini, perancang menetapkan batasan mengenai elemen elemen fungsi yang berhubungan erat dengan kawasan perancangan. Beberapa batasan ditetapkan sebagai berikut :

1. Pembatasan lokasi dari penelitian merujuk kepada lokasi yang digunakan sebagai perancangan dan berlokasi di kawasan Alam Sutera,

2. Pembatasan bentuk rancang bangunan memiliki fungsi hanya pada komersial (mall), eksibisi (*digital museum*), dan residensial (apartemen).

3. Komposisi ruang serta fungsi difokuskan pada titik komersial, eksibisi, dan residensial adalah sebagai variabel fungsi pelengkap

Tujuan Penelitian/Perancangan

Tujuan perancangan adalah untuk menghadirkan kebutuhan masyarakat melalui implementasi desain *Mixed use site* di kawasan Alam Sutera. Kebutuhan yang menjadi tujuan perancangan tercantum pada kebutuhan terhadap komersial, eksibisi dan residensial di Alam Sutera. Penjabaran tujuan perancangan adalah sebagai berikut :

A. Perancangan dengan konsep *mixed use site* pada kawasan perancangan di Alam Sutera

Kemudian, tujuan penelitian yang kedua pada penelitian ini adalah untuk memberikan sebuah rekomendasi. Rekomendasi yang diartikan pada perancang ini adalah perancangan mengenai *mixed use building* pada kawasan Alam Sutera yang dapat menghubungkan masyarakat sekitar kawasan perancangan.