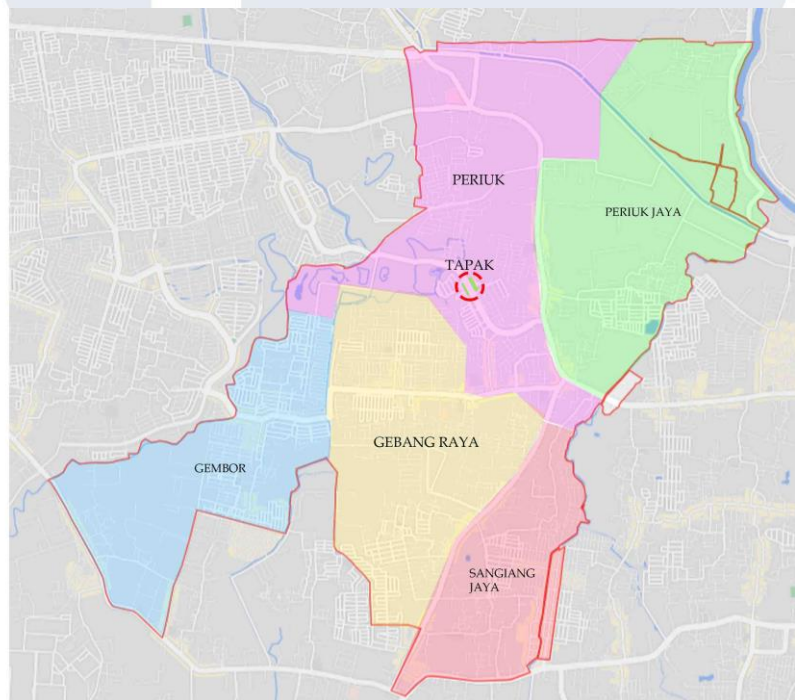


BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tapak dari lokasi perancangan tugas akhir ini berlokasi pada Jalan Villa Mutiara Pluit, RT.001/RW.009, Kelurahan Periuk, Kecamatan Periuk, Kota Tangerang. Villa Mutiara Pluit merupakan nama dari sebuah kawasan permukiman dan juga jalan bagi daerah Tangerang. Tapak berada dalam Kecamatan Periuk yang terdiri atas 5 kelurahan, yaitu kelurahan Periuk, Sangiang Jaya, Gembor, Gebang Raya, dan Periuk Jaya (gambar 1.1).

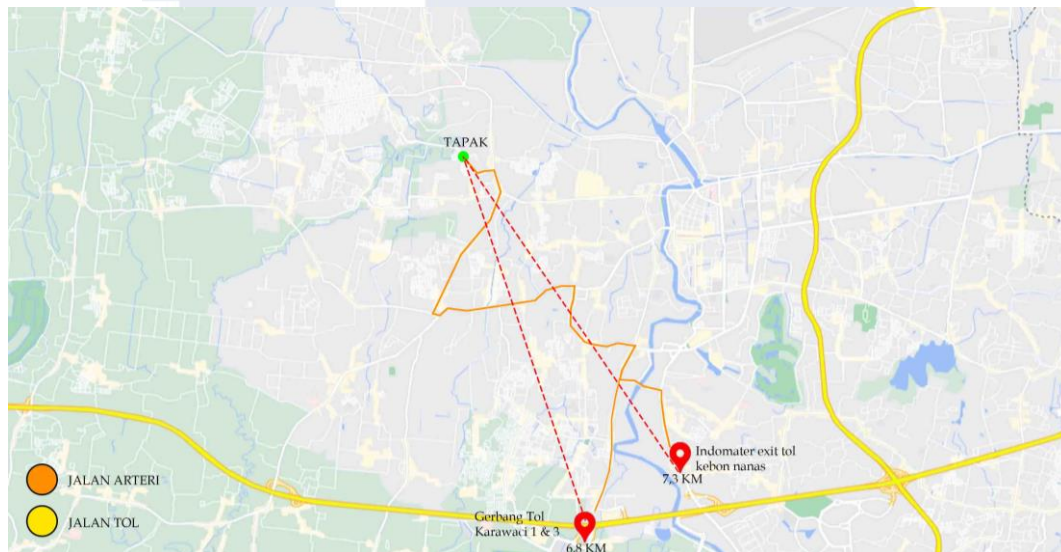


Gambar 1. 1 Kelurahan dalam Kecamatan Periuk

(Sumber: Google Maps dan pengolahan gambar oleh penulis, 2022)

Kawasan tapak mudah dicapai dari jalan tol karena tersambung dengan jalan arteri dengan jarak sekitar 6 hingga 7 kilometer dari keluar tol (gambar 1.2). Akses jalan menuju tapak dapat dilakukan melalui beragam transportasi termasuk transportasi umum, yaitu becak dan juga mobil angkutan kota. Kawasan tapak

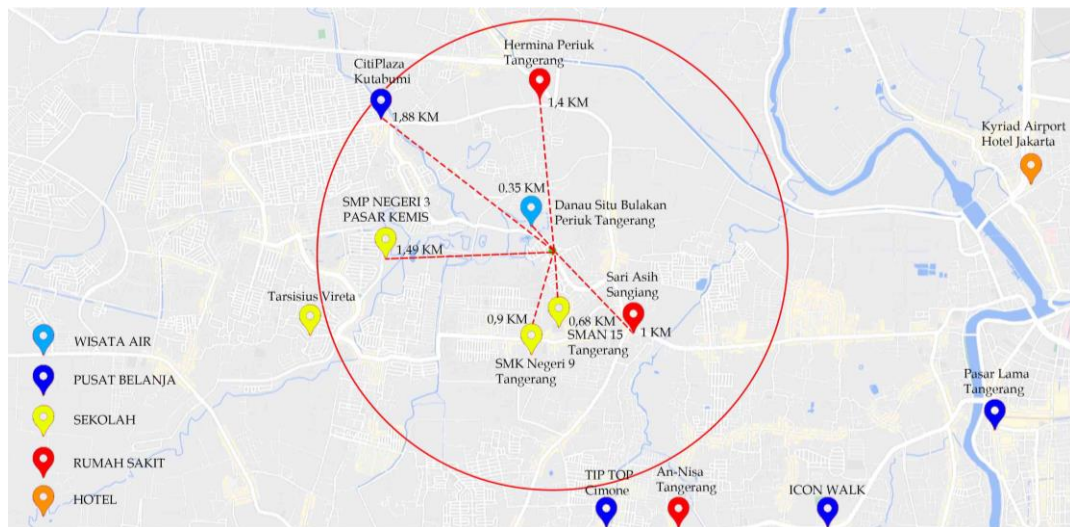
merupakan kawasan rawan bencana yang dikategorikan sebagai rawan bencana banjir (Walikota Tangerang Provinsi Banten, 2012). Kawasan rawan bencana banjir memiliki peraturan koefisien dasar bangunan sebesar 60%, koefisien lantai bangunan sebesar 2.4, dan tinggi bangunan maksimum 4 lantai dengan koefisien dasar hijau sebesar 15% (Walikota Tangerang Provinsi Banten, 2012).



Gambar 1. 2 Akses Menuju Lokasi Tapak

(Sumber: Google Maps dan pengolahan gambar oleh penulis, 2022)

Lokasi tapak berlokasi di area permukiman dengan banyak fasilitas pendukung kehidupan perumahan seperti pusat belanja, rumah sakit, sekolah, dan lain sebagainya (gambar 1.3). Dalam radius 2 kilometer dari tapak, terdapat sebuah pusat belanja terdekat dalam jangkauan 1,88 kilometer dan wisata air dalam jangkauan 350 meter (gambar 1.3). Lokasi pusat belanja, rumah sakit, dan juga sekolahan terhadap lokasi tapak yang berada di lingkungan perumahan Villa Mutiara Pluit telah melebihi jarak 500 meter dimana 500 meter merupakan jangkauan yang masih tergolong baik dalam menjangkau tiap kawasan dengan berjalan kaki (Hendrawan & Dwisusanto, 2018). Tidak terdapat area hotel yang dapat dijangkau dalam radius 2 kilometer karena wilayah tapak yang didominasi oleh perumahan dan juga sedikit potensi yang dapat dicapai oleh wisatawan ketika berkunjung ke area tapak.

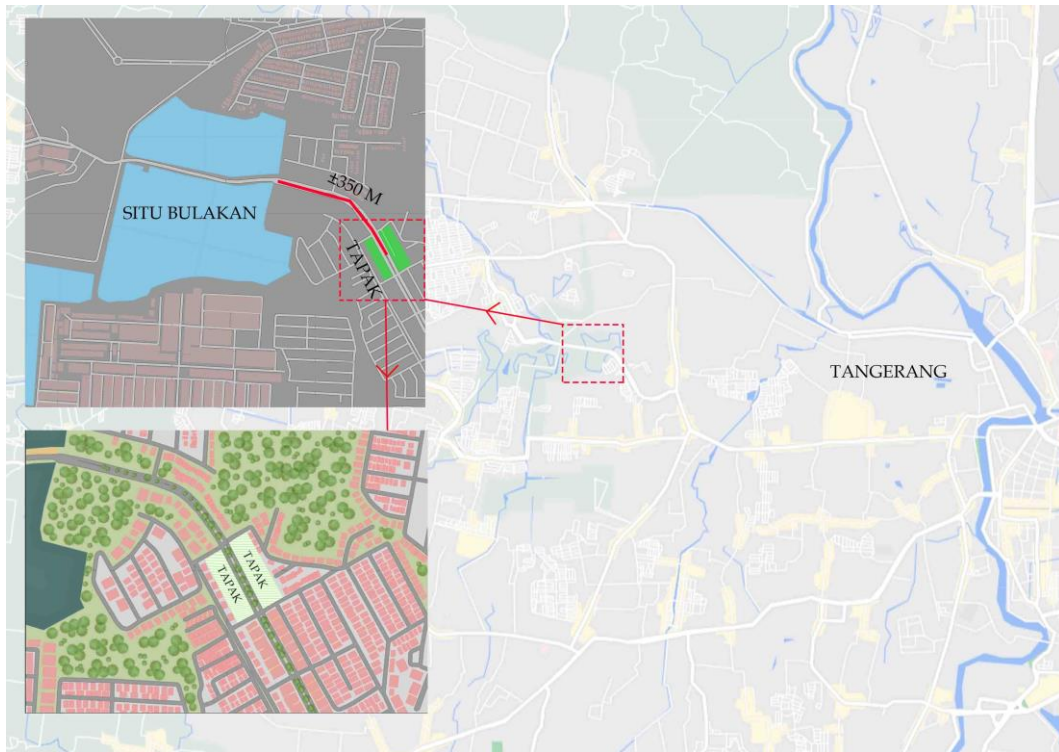


Gambar 1.3 Tapak dalam Radius 2 Km

(Sumber: Google Maps dan pengolahan gambar oleh penulis, 2022)

Tapak berlokasi dekat dengan area wisata air Situ Bulakan (gambar 1.4). Berdasarkan pada penelitian seminar sebelumnya, Situ Bulakan memiliki beragam fungsi bangunan yang didominasi oleh bangunan kuliner dengan jumlah bangunan kuliner yang aktif masih berjumlah lebih dari 20 (Natanael, 2021). Selain itu, Situ Bulakan juga memiliki ruang terbuka sebagai ruang berteduh dan ruang makan untuk mendukung fungsi bangunan kuliner yang berada di sekitarnya (Natanael, 2021). Lokasi tapak yang dekat dengan Situ Bulakan bisa menjadi daya tarik bagi wisatawan khususnya bagi penduduk lokal maupun penduduk yang dekat dengan kawasan Villa Mutiara Pluit untuk berkunjung. Berdasarkan uraian secara makro, kawasan tapak terlihat lebih terarah untuk mendukung fungsi permukiman dibandingkan fungsi untuk rekreasi. Hal ini terlihat dari informasi sebelumnya yang kurang didominasi area rekreasi tetapi lebih didukung oleh bangunan untuk kebutuhan rumah tinggal seperti tempat berbelanja, sekolah, dan rumah sakit.

UNIVERSITAS
MULTIMEDIA
NUSANTARA



Gambar 1. 4 Lokasi Tapak Terhadap Situ Bulakan

(Sumber: Google Maps dan pengolahan gambar oleh penulis, 2022)

Dalam radius 500 meter kawasan tapak tidak hanya berada pada area permukiman, tetapi juga area bangunan komersial dimana barang yang dijual dari tiap bangunan adalah jenis-jenis pakaian yang beragam mulai dari baju, celana, hingga dompet, tas, helm, dan lain sejenisnya. Pembagian area komersial terhadap perumahan dapat terlihat seperti gambar 1.5. Area komersial menjadi wajah bagi sirkulasi Jalan Villa Mutiara Pluit. Area perumahan berada dibelakang area komersial dengan melewati gerbang masuk terlebih dahulu. Masih terdapat banyak lahan kosong dalam tiap kompleks wilayah Villa Mutiara Pluit yang akan dibangun rumah sehingga akan semakin banyak penduduk yang berada di kawasan ini.

UNIVERSITAS
MULTIMEDIA
NUSANTARA



Gambar 1.5 Zoning Kawasan Villa Mutiara Pluit

(Sumber: Cadmapper, Google Maps, dokumentasi pribadi, dan pengolahan gambar oleh penulis, 2022)

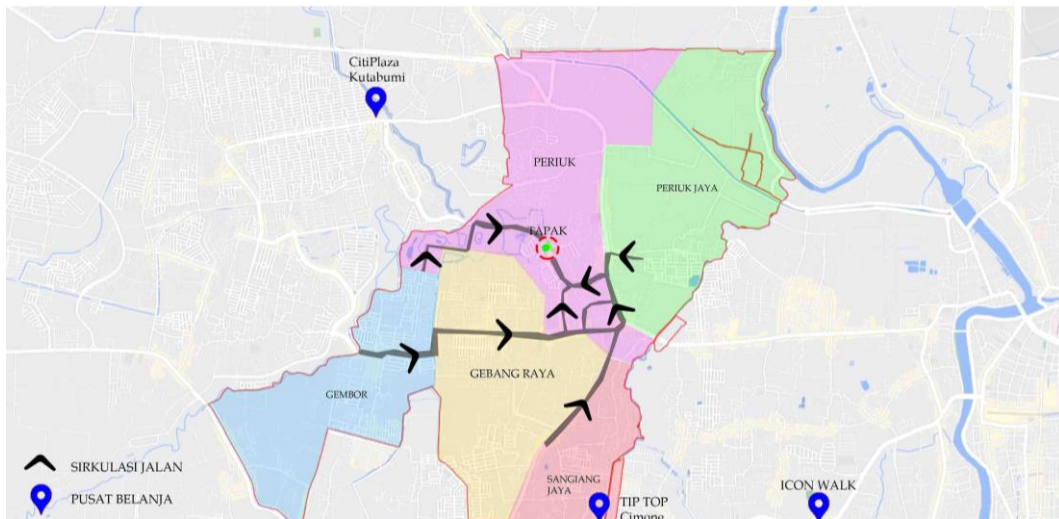
Terdapat banyak pedagang kaki lima yang menjual beragam jenis makanan di pinggir jalan. Terdapat juga banyak sekali lapak liar yang berdiri untuk berjualan beragam jenis-jenis pakaian pada pinggir jalan. Terdapat pasar khusus untuk menjual sayuran dan juga buah-buahan atau jenis lauk lainnya pada lapak liar yang berada di pinggir jalan Villa Mutiara Pluit. Sayuran dan buah-buahan dijual juga melalui pedagang yang menggunakan mobil *pick up* berkeliling yang memarkir kendaraannya dipinggir jalan sehingga kedua hal tersebut terkadang menyebabkan gangguan sirkulasi pada jalanan. Area tapak juga dipenuhi dengan beragam bangunan komersial yang sudah tidak aktif dan memasang spanduk disewakan atau dijual. Berdasarkan uraian tersebut, jalan pada tapak terlihat secara sekilas memiliki ruang yang terpakai untuk kegiatan komersial sehingga menyebabkan gangguan sirkulasi (gambar 1.6).



Gambar 1. 6 Kondisi Eksisting Tapak

(Sumber: Cadmapper, Google Maps, dokumentasi pribadi, dan pengolahan gambar oleh penulis, 2022)

Uraian mengenai sirkulasi jalan yang terganggu disebabkan karena munculnya pedagang di pinggir jalan memberikan potensi bagi tapak membuka ruang bagi pedagang-pedagang tersebut untuk berjualan. Jalan utama pada area tapak tersambung dengan beberapa jalan utama sirkulasi kendaraan kelurahan yang berada dalam Kecamatan Periuk. Dilihat kembali ke dalam cakupan makro, pusat belanja yang menjual kebutuhan pasar dalam sebuah bangunan gedung yang tidak memakai pinggir jalan sebagai area berjualan hanya berada pada 3 bangunan, yaitu CitiPlaza Kutabumi, TIP TOP Cimone, dan ICON WALK dengan jarak yang lebih jauh dibandingkan lokasi tapak terhadap beberapa area kelurahan. Hal ini berpotensi menjadikan tapak wilayah pusat belanja baru yang terarah pada kebutuhan bahan makanan terhadap kelurahan lain yang berada dekat Kelurahan Periuk dimana lokasi tapak berada (gambar 1.7).



Gambar 1. 7 Akses Menuju Tapak dari Berbagai Kelurahan
(Sumber: Google Maps dan pengolahan gambar oleh penulis, 2022)

Area permukiman yang berada di sekitar tapak tidak memiliki area bermain khusus bagi anak-anak dan juga taman untuk sekedar bersantai. Area ruang publik yang berada di dalam permukiman lebih mengarah pada fungsi olahraga. Terdapat 3 lapangan dengan 2 lapangan perkerasan dan 1 lapangan rumput (gambar 1.8). Hal ini memberi potensi bagi tapak untuk membentuk taman yang mendukung fungsi untuk bersantai sekaligus bermain anak-anak. Taman tersebut juga bisa menjadi plaza bagi kawasan yang akan dirancang.





Gambar 1. 8 Ruang Publik Kawasan Permukiman

(Sumber: Cadmapper, Google Maps, dokumentasi pribadi, dan pengolahan gambar oleh penulis, 2022)

Berdasarkan uraian yang telah dibahas sebelumnya, tapak terlihat memiliki potensi untuk membentuk ruang yang menaungi beragam kegiatan komersial dan juga untuk membantu kebutuhan penduduk lokal. Ruang komersial yang berpotensi untuk dinaungi adalah kegiatan dari pedagang kaki lima dan juga beberapa orang yang membangun lapak liar. Potensi-potensi yang dapat dikembangkan tersebut, yaitu :

1. Taman sekaligus menjadi plaza yang merupakan penambahan fungsi baru bagi kawasan Villa Mutiara Pluit bagi penduduk lokal.
2. Ruang makan berupa penyediaan ruang bagi pedagang kaki lima dan *food court*.
3. Area pasar berupa penyediaan ruang bagi lapak liar yang menjual bahan makanan serta beragam jenis pakaian.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang, rumusan masalah yang muncul yaitu tapak pada Jalan Villa Mutiara Pluit, RT.001/RW.009, Periuk, Kecamatan Periuk, Kota Tangerang belum terencana dengan baik untuk kebutuhan penduduk lokal dengan beragam permasalahan seperti gangguan sirkulasi dan kebutuhan taman untuk bersantai dan bermain. Terdapat beberapa cara untuk menjawab rumusan masalah tersebut, yaitu :

1. Mengidentifikasi aktivitas pengguna ruang pada Jalan Villa Mutiara Pluit, RT.001/RW.009, Periuk, Kecamatan Periuk, Kota Tangerang.
2. Melakukan analisis tapak secara mikro dan makro pada area di sekitar Jalan Villa Mutiara Pluit, RT.001/RW.009, Periuk, Kecamatan Periuk, Kota Tangerang.

Pertanyaan penelitian yang muncul dari latar belakang yang telah dijabarkan adalah bagaimana merancang bangunan untuk revitalisasi sirkulasi dan juga pemenuhan kebutuhan sosial penduduk Villa Mutiara Pluit Tangerang?

1.3 Batasan Masalah

Penelitian ini hanya terfokus pada Jalan Villa Mutiara Pluit dengan fokus penelitian sebagai berikut :





Gambar 1. 9 Batasan Area Penelitian

(Sumber: Cadmapper, Google Maps, dan pengolahan gambar oleh penulis, 2022)

1. Area dengan arsir hijau dan saling berhadapan dengan tulisan tapak beserta ukuran tapaknya yang berada di Jalan Villa Mutiara Pluit, RT.001/RW.009, Periuk, Kecamatan Periuk, Kota Tangerang.
2. Fokus penelitian berkaitan dengan aktivitas pada kawasan, yaitu kegiatan pedagang (lapak liar dan pedagang kaki lima) dan juga kegiatan penduduk lokal.
3. Fokus penelitian berkaitan dengan analisis tapak secara mikro dan makro.

1.4 Tujuan Penelitian/Perancangan

Tujuan dari perancangan ini adalah mengetahui bagaimana merancang bangunan sebagai upaya revitalisasi sirkulasi dan pemenuhan kebutuhan sosial penduduk lokal pada Villa Mutiara Pluit Tangerang.