

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Vanya Park Lakeside BSD City merupakan salah satu kawasan pengembangan properti di BSD City, Tangerang Selatan, Banten. Kawasan ini dikembangkan oleh PT PP Properti Tbk. dan PT Intiland Development Tbk. Vanya Park Lakeside BSD City memiliki luas sekitar 100 hektar dan dirancang sebagai kawasan hunian, komersial, dan rekreasi.

Kawasan ini memiliki berbagai fasilitas ruang terbuka hijau, seperti taman, danau, dan jalur pejalan kaki. Fasilitas-fasilitas tersebut dapat dimanfaatkan oleh masyarakat umum, baik penghuni Vanya Park Lakeside BSD City maupun masyarakat sekitar.



Gambar 1.1 Analisis skala makro pada área sekitaran Vanya Park

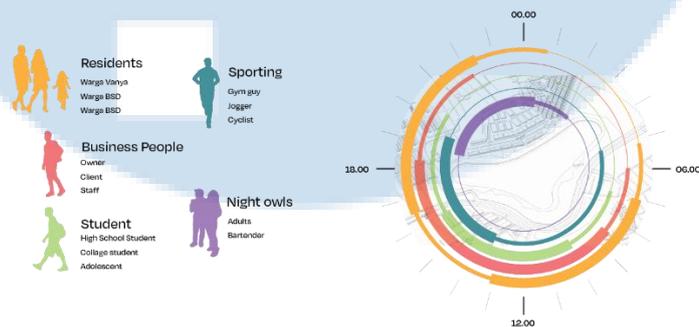
Sumber: Analisis Penulis

Pada konteks makro área Vanya Park dan sekitarnya memiliki sebuah komponen titik aktivitas yang ditandai oleh komponen komponen titik simpul yang menandakan terjadinya aktivitas dan berpotensi untuk meningkatkan tingkat aktivitas dan interkoneksi pada área perancangan sendiri



Gambar 1.2 Pemetaan titik-titik komersial, residensial dan kepadatan pada konteks meso

Sumber: Analisis Penulis

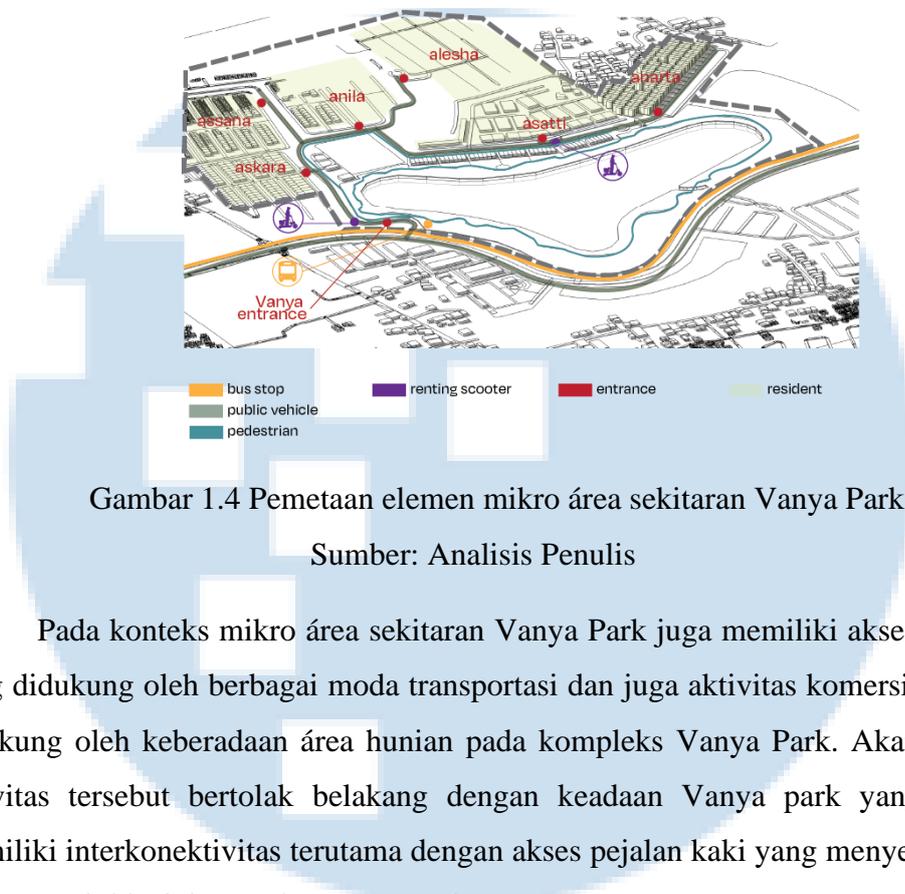


Gambar 1.3 Analisis Konteks Klasifikasi dan Temporal User

Sumber: Analisis Penulis

Pada konteks meso área sekitaran Vanya Park juga memiliki kepadatan penduduk yang dan aktivitas yang terbagi pada beberapa titik yang terdiri dari berbagai kalangan masyarakat dan jenis pengguna. Hal ini juga merujuk pada aktivitas yang dilakukan oleh pengguna tersebut dan kurangnya fasilitas pendukung aktivitas masyarakat tersebut.

UNIVERSITAS
MULTIMEDIA
NUSANTARA

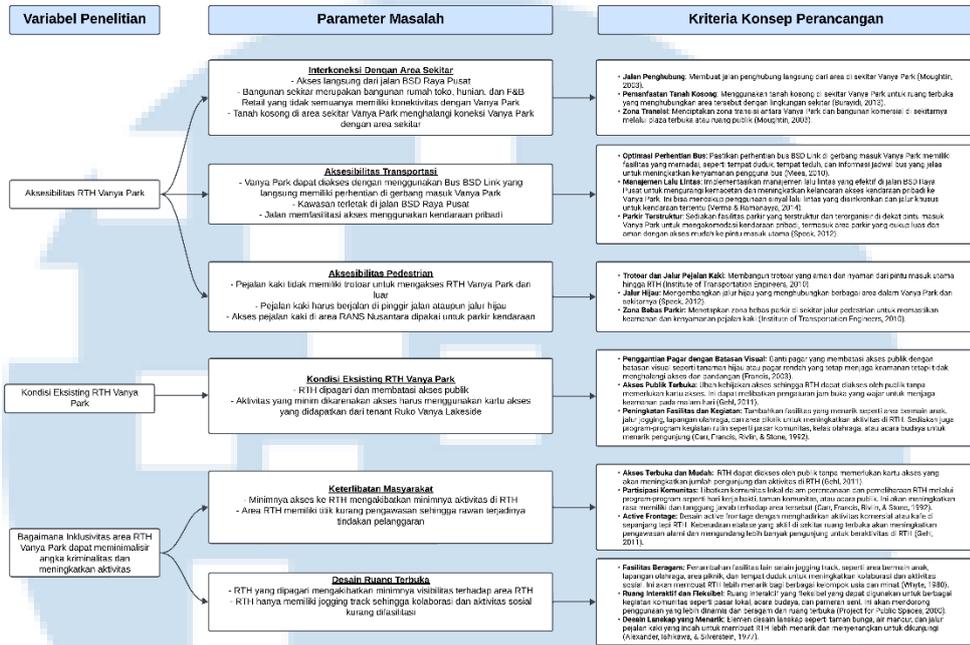


Gambar 1.4 Pemetaan elemen mikro área sekitaran Vanya Park

Sumber: Analisis Penulis

Pada konteks mikro área sekitaran Vanya Park juga memiliki aksesibilitas yang didukung oleh berbagai moda transportasi dan juga aktivitas komersial yang didukung oleh keberadaan área hunian pada kompleks Vanya Park. Akan tetapi aktivitas tersebut bertolak belakang dengan keadaan Vanya park yang tidak memiliki interkoneksi terutama dengan akses pejalan kaki yang menyebabkan kurangnya inklusivitas pada ruang tersebut.

UMN
UNIVERSITAS
MULTIMEDIA
NUSANTARA



Gambar 1.5 Kriteria Konsep Perancangan

Sumber: Analisis Penulis

Hal ini juga terkait dengan tersebarnya aktivitas yang tidak terpusat dan tidak menunjang semua kalangan pada area sekitar Vanya Park, yang mengarah kepada masalah segregasi sosial. Segregasi ini juga dikaitkan dengan kurangnya akses ke ruang terbuka hijau dan minimnya pengawasan alami, yang mempengaruhi tingkat keamanan masyarakat. Solusi yang diusulkan meliputi pembangunan ruang inklusif yang bersinergi dengan ruang hijau, peningkatan integrasi antarfungsi dalam satu area, serta inovasi dalam aspek keamanan dan pengembangan berkelanjutan. Program-program utama yang diusulkan mencakup area multifungsi dan campuran, peningkatan keamanan terbuka, pengembangan berkelanjutan, serta aksesibilitas yang lebih baik. Hal tersebut berpotensi pada pembangunan ruang terbuka hijau yang dapat menampung aktivitas masyarakat sekitar, jalur pedestrian, dan fungsi utama untuk ritel dan layanan konsumen. Pendekatan ini memastikan bahwa desain perkotaan berkesinambungan dapat memenuhi kebutuhan masyarakat yang beragam secara efektif dan efisien, menciptakan lingkungan urban yang aman, aksesibel, dan inklusif.

Dengan kriteria-kriteria perancangan yang didasari studi literatur menurut teori ‘Ruang Terbuka dan Aktivitas Luar Ruangan’ dan ‘Arsitektur Komersial: Desain untuk Dunia Terbuka’ maka perancangan ditujukan untuk memenuhi kriteria yang berdasarkan sintesis kajian teori dan juga didasari oleh analisis mendalam terhadap konteks tapak dan sekitarnya. Maka, hasil dalam rancangan dapat memenuhi kebutuhan dan menjawab permasalahan yang menjadi basis penelitian.

1.2 Rumusan Masalah

Didasari oleh penjelasan pada bagian latar belakang, masalah perancangan yang dilakukan pada Vanya Park BSD City dan sekitarnya antara lain sebagai berikut:

1. Bagaimana perancangan dengan mengutamakan inklusivitas dapat meningkatkan aktivitas pada Vanya Park dan sekitarnya?
2. Bagaimana elemen yang memfasilitasi aksesibilitas pejalan kaki dapat mempengaruhi penggunaan kawasan Vanya Park BSD dan sekitarnya?
3. Bagaimana integrasi perancangan dengan kondisi eksisting RTH Vanya Park mempengaruhi keterlibatan masyarakat?
4. Bagaimana desain ruang terbuka di dapat meningkatkan inklusivitas dan mengurangi tingkat kriminalitas pada Vanya Park BSD?

Selain rumusan masalah terdapat juga beberapa masalah dan dapat dipecahkan dengan perancangan arsitektural, sebagai berikut:

1. Area sekitar Vanya Park termasuk dalam perancangan fase 3 BSD City dan membutuhkan area sebagai wadah dari interaksi public
2. Vanya Park dan sekitarnya menampung aktivitas publik dan terus berkembang
3. Aktivitas memerlukan sebuah area untuk keberlanjutan lebih dari aktivitas eksisting
4. Segregasi sosial yang terjadi karena permasalahan dari aksesibilitas

Selain batasan penelitian, terdapat beberapa batasan perancangan yang merujuk pada perumusan masalah, yakni:

1. Lokasi Perancangan

Vanya Park merupakan salah satu area rekreasi dan komersial yang terletak di BSD (Bumi Serpong Damai), sebuah kawasan pengembangan terpadu di Tangerang Selatan, Indonesia. Lokasinya berada di sepanjang BSD Raya Pusat, yang merupakan aksis utama dalam kawasan tersebut. Aksesibilitas Vanya Park dari BSD Raya Pusat memudahkan pengunjung untuk mencapai tempat tersebut. Terdapat koneksi langsung dengan Halte BSD Link, yang merupakan bagian dari sistem transportasi umum di BSD. Selain itu, aksis yang melintasi Vanya Park juga mencakup beberapa titik penting dalam kawasan BSD. Misalnya, Rans Nusantara, kompleks bisnis kuliner di sekitar area tersebut. Ruko Tabespot dan Branchsto juga merupakan bagian dari kompleks perdagangan atau bisnis di sekitar BSD Raya Pusat.

2. Luas Area Perancangan

Tapak memiliki luas $\pm 24.000 \text{ m}^2$, bentuk tapak melebar dan membentang dari barat ke timur. Tapak berbatasan langsung dengan tanah kosong pada sisi utara, jalan BSD Raya Pusat pada sisi timur, RTH Vanya Park pada sisi Selatan dan perumahan Anarta pada sisi barat. Berdasarkan Peraturan Walikota Tangerang Selatan No. 54 tahun 2009 tentang Rencana Tata Bangunan dan Koridor Jalan Raya Serpong Kota Tangerang Selatan, perhitungan regulasi tapak adalah sebagai berikut:

$$\text{GSB: } 1/2 \times 8\text{m} = 4\text{m}$$

$$\text{KDB: } 24.00 \times 60\% = 14.400 \text{ (maksimal 60\%)}$$

$$\text{KLB: } 2,5 \times 24,000 = 60.000/5 \text{ Lantai}$$

$$\text{KDH: } 28\% \times 24.000 = 6.720 \text{ (minimal 28\%)}$$



Gambar 1.7 Batasan perancangan pada kawasan sekitar Vanya Park BSD City

Sumber: Penulis, 2024

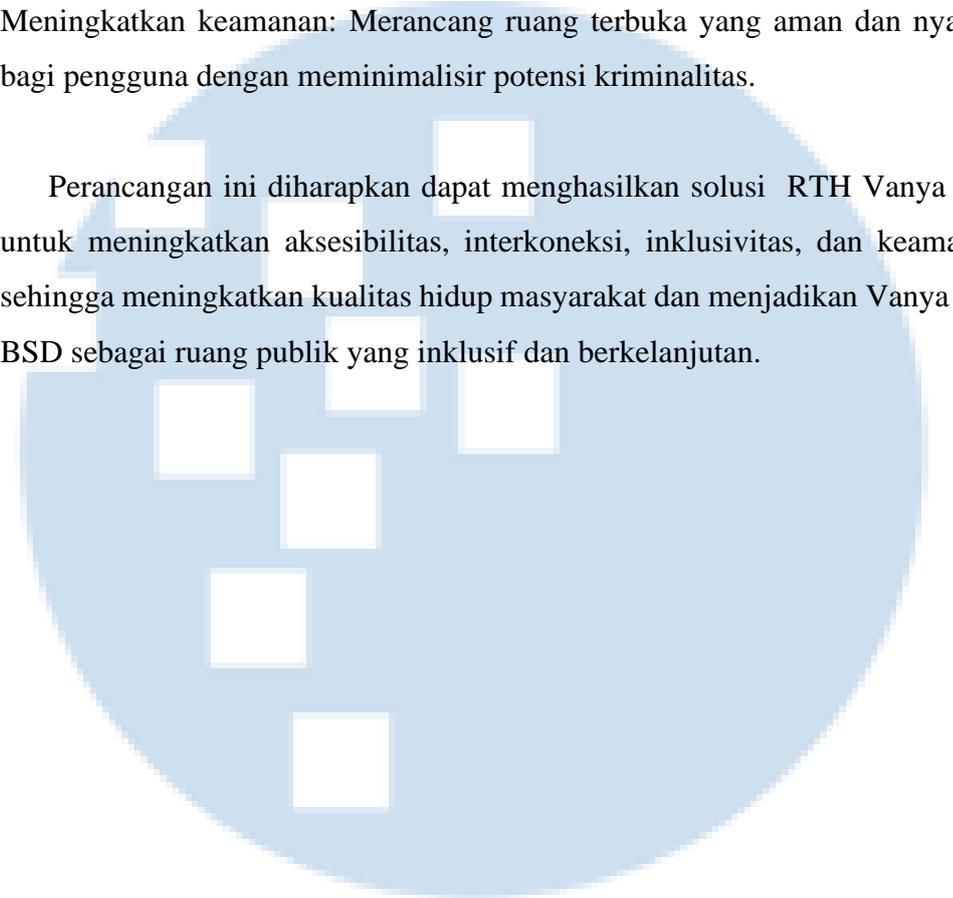
1.4 Tujuan Perancangan

Berdasarkan latar belakang kawasan penelitian yang telah diuraikan, tujuan perancangan ini adalah sebagai berikut:

1. Memecahkan masalah aksesibilitas: Meningkatkan aksesibilitas RTH Vanya Park bagi masyarakat sekitar dengan berbagai moda transportasi.
2. Meningkatkan interkoneksi: Meningkatkan konektivitas RTH Vanya Park dengan area sekitar melalui penciptaan zona transisi dan optimalisasi perhentian bus.
3. Meningkatkan inklusivitas: Merancang ruang terbuka yang dapat diakses dan dinikmati oleh semua kalangan masyarakat, termasuk penyandang disabilitas.

4. Meningkatkan keamanan: Merancang ruang terbuka yang aman dan nyaman bagi pengguna dengan meminimalisir potensi kriminalitas.

Perancangan ini diharapkan dapat menghasilkan solusi RTH Vanya Park untuk meningkatkan aksesibilitas, interkoneksi, inklusivitas, dan keamanan, sehingga meningkatkan kualitas hidup masyarakat dan menjadikan Vanya Park BSD sebagai ruang publik yang inklusif dan berkelanjutan.



UMMN

UNIVERSITAS
MULTIMEDIA
NUSANTARA