

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1 Pengertian Judul

#### **“Perancangan *Mixed Used* Apartemen dan Hotel Bintang 3 Pada Kawasan Intermoda BSD City Dengan Pendekatan Arsitektur Biofilik”**

Pengertian judul karya tulis dapat diuraikan sebagai berikut:

- Perancangan : Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) perancangan dapat didefinisikan sebagai proses, cara, atau perbuatan merancang (Setiawan, n.d.).
- Mixed Used : Superblok, atau bangunan *mixed use*, adalah strategi perencanaan di wilayah perkotaan yang menggabungkan berbagai kegiatan dan fungsi. (Marlina, 2008).
- Apartemen : Apartemen merupakan gedung tinggal bertingkat rendah atau tinggi yang disertai dengan fasilitas standar, terbagi secara horizontal dan vertikal untuk memenuhi kebutuhan hunian individu (Neufert, 1996).
- Hotel Bintang : Hotel Bintang adalah tempat penginapan yang memenuhi persyaratan untuk kategorisasi ke dalam kelas hotel bintang satu, dua, tiga, empat, dan lima. (Indonesia, Peraturan Menteri Dan Ekonomi Kreatif Republik, 2013).
- Kawasan Intermoda BSD City : Kawasan Intermoda BSD City adalah kawasan *commercial mixed used development* yang berbasis sistem *Transit Oriented Development* (TOD),

terletak di Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, Indonesia.

Arsitektur Biofilik : Arsitektur biofilik merupakan bentuk desain arsitektur yang didasarkan pada konsep biofilia, menciptakan ruang yang dapat berkontribusi terhadap peningkatan kesejahteraan fisik dan mental manusia dengan mengedepankan hubungan positif antara manusia dan alam (Browning, 2014).

Berdasarkan uraian judul karya tulis di atas, maka yang dimaksud dengan “Perancangan *Mixed Use* Apartemen dan Hotel Bintang 3 Pada Kawasan Intermoda BSD City Dengan Pendekatan Arsitektur Biofilik” yaitu merujuk pada proyek pembangunan bangunan *mixed use* apartemen dan hotel bintang 3 yang akan dirancang pada kawasan Intermoda BSD City yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan dan meningkatkan kesejahteraan fisik maupun mental masyarakat Kawasan Intermoda BSD City serta melengkapi sebuah kawasan yang mempunyai sistem *Transit Oriented Development* (TOD).

## 1.2 Latar Belakang

Bumi Serpong Damai (BSD) atau BSD City merupakan kota mandiri yang dikembangkan oleh Sinar Mas Land. Terletak di Kabupaten Tangerang, kota ini adalah hasil dari pertumbuhan cepat Jakarta dan berfungsi sebagai kota satelit. Fenomena pertumbuhan penduduk yang masih terus berkembang dan dapat menyebabkan peningkatan aktivitas kota. Fenomena ini dapat menyebabkan peningkatan permintaan tidak hanya terhadap lahan pemukiman (hunian), namun juga terhadap layanan transportasi umum yang mudah diakses.

Berdasarkan sensus tahun 2020, Provinsi Banten merupakan provinsi dengan jumlah penduduk terbesar kelima dan Kabupaten Tangerang merupakan wilayah Kabupaten/Kota terpadat keempat di Indonesia. Menurut data Badan Pusat Statistik Kabupaten Tangerang jumlah penduduk meningkat setiap tahunnya mulai dari tahun 2020 berjumlah 3.245.616 juta jiwa dan pada tahun 2024 penduduk di Kabupaten tangerang berjumlah 3.309.370 juta jiwa. (Badan Pusat Statistik Kabupaten

Tangerang, 2024). Tingginya populasi dan aktivitas di Kabupaten Tangerang dapat menyebabkan pergerakan masyarakat yang menggunakan moda transportasi kendaraan pribadi semakin meningkat, yang akan berdampak negatif pada lingkungan.

Pada dasarnya manusia membutuhkan hunian sebagai salah satu kebutuhan dasar atau *basic human need*. Hunian memberikan tempat bagi individu maupun keluarga untuk tinggal, beristirahat, dan melindungi diri dari berbagai ancaman hidup dan kesejahteraan manusia. Namun pada wilayah Kabupaten Tangerang tingginya angka kriminal pada wilayah tersebut membuat rawan terhadap masalah keamanan, terutama bagi masyarakat baik lokal dan luar kota yang sedang menghadiri konser di ICE BSD City dimana setiap event memiliki kisaran 3.000-18.000 orang per *event*, hal ini dapat terjadinya pencurian barang milik pribadi baik itu berupa uang, tas, *handphone*, maupun kendaraan. Kejahatan atau tindakan kriminal dapat terjadi di mana saja dan kapan saja. Berdasarkan jumlah kejahatan di Polretsa Tangerang, kejahatan pada tahun 2023 meningkat sebesar 51% dibandingkan tahun sebelumnya. Sepanjang Januari hingga Desember 2023, total kasus pidana terjadi di wilayah Tangerang sebanyak 979 kasus (Saadatuddaraen, 2023). Oleh karena itu, keterkaitan antara tingginya populasi penduduk dengan aktivitas masyarakat perkotaan serta pilihan akses transportasi sangat erat, sehingga integrasi antara moda transportasi umum massal, dengan pemanfaatan tata guna lahan dapat menjadi salah satu penunjang aktivitas dan kebutuhan masyarakat. Hal tersebut merupakan bagian dari sistem *Transit Oriented Development* (TOD).

Lokasi yang dipilih berada di BSD City, Kabupaten Tangerang, tepatnya di kawasan Intermoda. Kawasan Intermoda BSD City adalah bagian dari pengembangan kota BSD yang berfokus pada pengembangan komersial *mixed use* yang menggunakan sistem *Transit Oriented Development* (TOD). Kawasan Intermoda dirancang untuk menyatukan berbagai moda transportasi umum untuk meningkatkan aksesibilitas masyarakat. Namun saat ini, pada kawasan Intermoda BSD City belum memenuhi sepenuhnya sistem *Transit Oriented Development* (TOD), dimana hanya memiliki Pasar Modern sebagai fasilitas komersial dan

terminal *shuttle Bus* BSD Link yang terintegrasi dengan Stasiun Cisauk sebagai fasilitas transportasi umum.

Di sisi lain, kawasan intermoda merupakan kawasan baru yang ada pada wilayah Kabupaten Tangerang khususnya BSD City, sehingga permasalahan yang ada pada lingkungan kawasan Intermoda BSD City yaitu cukup gersang dikarenakan kurangnya vegetasi di area kawasan tersebut dan pada salah satu area pintu masuk kawasan sering terjadinya kemacetan sehingga gas polutan yang berasal dari kendaraan yang lalu lalang, akan menimbulkan efek rumah kaca yang dapat mempengaruhi kualitas lingkungan pada kawasan Intermoda BSD City. Oleh karena itu, dalam perancangan apartemen dan hotel bintang 3 menggunakan pendekatan arsitektur biofilik. Hal ini dikarenakan desain biofilik dapat menghubungkan kembali manusia dengan alam sehingga menciptakan kesan natural baik didalam maupun diluar bangunan, dengan menciptakan lingkungan baru yang baik bagi kesehatan dan kebutuhan psikis para penghuni bangunan.

### **1.3 Rumusan Masalah**

Sesuai dengan pokok pembahasan diatas, maka masalah yang dapat dirumuskan yaitu, bagaimana merancang sebuah bangunan dengan fungsi campuran (*mixed use*) yaitu apartemen dan hotel bintang 3 pada kawasan Intermoda BSD City dengan pendekatan arsitektur biofilik?

### **1.4 Tujuan dan Sasaran**

Adapun tujuan dan sasaran perancangan *mixed use* ini yaitu, merancang sebuah apartemen dan hotel yang merupakan sebuah hunian vertikal dengan pendekatan arsitektur biofilik yang didirikan berdasarkan isu kepadatan penduduk, isu lingkungan dan isu keamanan serta untuk melengkapi sistem *Transit Oriented Development* (TOD) pada kawasan Intermoda BSD City. Sedangkan sasaran pada perancangan ini untuk masyarakat golongan ekonomi menengah atas dan penonton konser ICE BSD City.

### **1.5 Metodologi**

Pada metodeologi dalam Perancangan *mixed use* Apartemen dan Hotel Bintang 3 Pada Kawasan Intemoda BSD City, mencakup:

### 1.5.1 Metode Perancangan

Metode perancangan yang digunakan dalam karya tulis ini adalah metode analisis *deskriptif* kualitatif dan kuantitatif dengan mengolah dan menganalisa data yang sudah terkumpul menghasilkan data yang terstruktur, sistematis dan teratur. Metode kualitatif dilakukan dengan melakukan pengumpulan data, analisis, dan konsep. Sedangkan metode kuantitatif dilakukan dengan analisis program ruang.

### 1.5.2 Metode Pengumpulan Data

Dalam metode ini terdapat dua (2) cara dalam mengumpulkan data, yaitu:

#### 1. Data Primer

Terbagi dalam dua (2) cara yang dilakukan dalam mengumpulkan data primer, yaitu:

##### a. Observasi

Merupakan proses mengumpulkan data dengan cara mengamati area tapak perancangan yang telah direncanakan secara langsung, termasuk lokasi, kondisi, perilaku, dan fenomena yang berhubungan dengan permasalahan yang ada.

##### b. Dokumentasi

Merupakan proses mengumpulkan data melalui pengumpulan gambar-gambar visual seperti, foto, sketsa, video atau media lainnya.

#### 2. Data Sekunder

Buku, majalah arsitektur, *e-journal*, peraturan pemerintah, dan berita tentang lokasi yang direncanakan adalah beberapa sumber literatur yang dapat digunakan untuk mengumpulkan data sekunder. Selain itu, penelitian preseden dapat digunakan untuk mengumpulkan data sekunder melalui data dari beberapa objek perancangan untuk digunakan sebagai acuan dalam perancangan dan untuk mengevaluasi kelebihan dan kekurangan dari objek tersebut untuk diterapkan dalam perancangan yang akan digunakan.

### 1.5.3 Metode Analisis Data

Dalam metode analisis data akan berkonsentrasi pada hasil observasi dan dokumentasi pada tapak yang direncanakan. Selanjutnya, hal-hal yang akan dianalisa terkait dengan perencanaan dan perancangan, yaitu:

1. Analisis *site* atau tapak  
Teori Edward T. White digunakan untuk melakukan analisis tapak untuk menentukan masalah, potensi, dan batasan tapak. Semua elemen yang perlu diperoleh dan diteliti, yaitu lahan tapak, orientasi tapak, kebisingan, vegetasi, angin, *view*, sirkulasi, topografi, orientasi matahari, dan drainase.
2. Analisis program ruang  
Analisis program ruang dilakukan dengan cara menganalisa kebutuhan ruang apartemen dan hotel berdasarkan analisis pengguna dan aktivitas pengguna. Analisis program ruang akan menghasilkan keluaran berupa data kebutuhan ruang serta dimensinya yang akan ada di dalam *mixed use* apartemen dan hotel bintang 3 serta letak zonasinya.
3. Analisis bangunan  
Analisis bangunan dilakukan dengan menganalisa sistem struktur bangunan, dan utilitas bangunan.
4. Analisis Penerapan Pendekatan Arsitektur Biofilik Terhadap Bangunan  
Pada analisis ini dapat mengetahui performa keberhasilan bangunan dalam menggunakan pendekatan arsitektur biofilik yang menggunakan beberapa aspek, yaitu:
  1. Penggunaan *software*.
  2. Berdasarkan prinsip desain biofilik.

## 1.6 Lingkup Pembahasan

Ruang lingkup pembahasan pada karya tulis ini mencakup elemen-elemen yang terkait dengan dengan perancangan *mixed use* apartemen dan hotel bintang 3 pada kawasan Intermoda BSD City.

### 1.6.1 Ruang Lingkup Substansial

Bangunan *mixed use* apartemen dan hotel pada kawasan Intermoda BSD City merupakan bangunan yang bersifat residensial dan komersial yang dikategorikan sebagai dengan jenis apartemen kelas menengah atas dengan

pendapatan diatas 6 juta per bulannya, dan hotel bintang 3 yang berfungsi sebagai fasilitas penunjang bagi masyarakat di wilayah BSD City khususnya kawasan Intermoda dan ICE BSD City serta melengkapi sebuah kawasan yang mempunyai sistem *Transit Oriented Development* (TOD).

### 1.6.2 Ruang Lingkup Spasial

Lokasi *mixed use* apartemen dan hotel bintang 3 yang direncanakan pada kawasan Intermoda, BSD City, Kabupaten Tangerang.

## 1.7 Sistematika Penulisan

Susunan penulisan karya tulis tugas akhir ini umumnya terstruktur dengan sistematika yang dibagi menjadi beberapa bab, yang dijelaskan sebagai berikut:

### 1. BAB 1 Pendahuluan

Bagian ini menjelaskan definisi judul, latar belakang, perumusan permasalahan, tujuan dan sasaran, metodologi, cakupan topik dan membahas tentang struktur penulisan serta kerangka pemikiran.

### 2. BAB 2 Tinjauan Pustaka

Bagian ini menyajikan tinjauan pustaka mengenai beberapa teori, standar, regulasi hukum, publikasi jurnal, buku dan situs web yang terkait dengan objek desain.

### 3. BAB 3 Tinjauan Lapangan

Bagian ini mengandung informasi tentang kondisi lokasi yang diperoleh melalui observasi dan dokumentasi data.

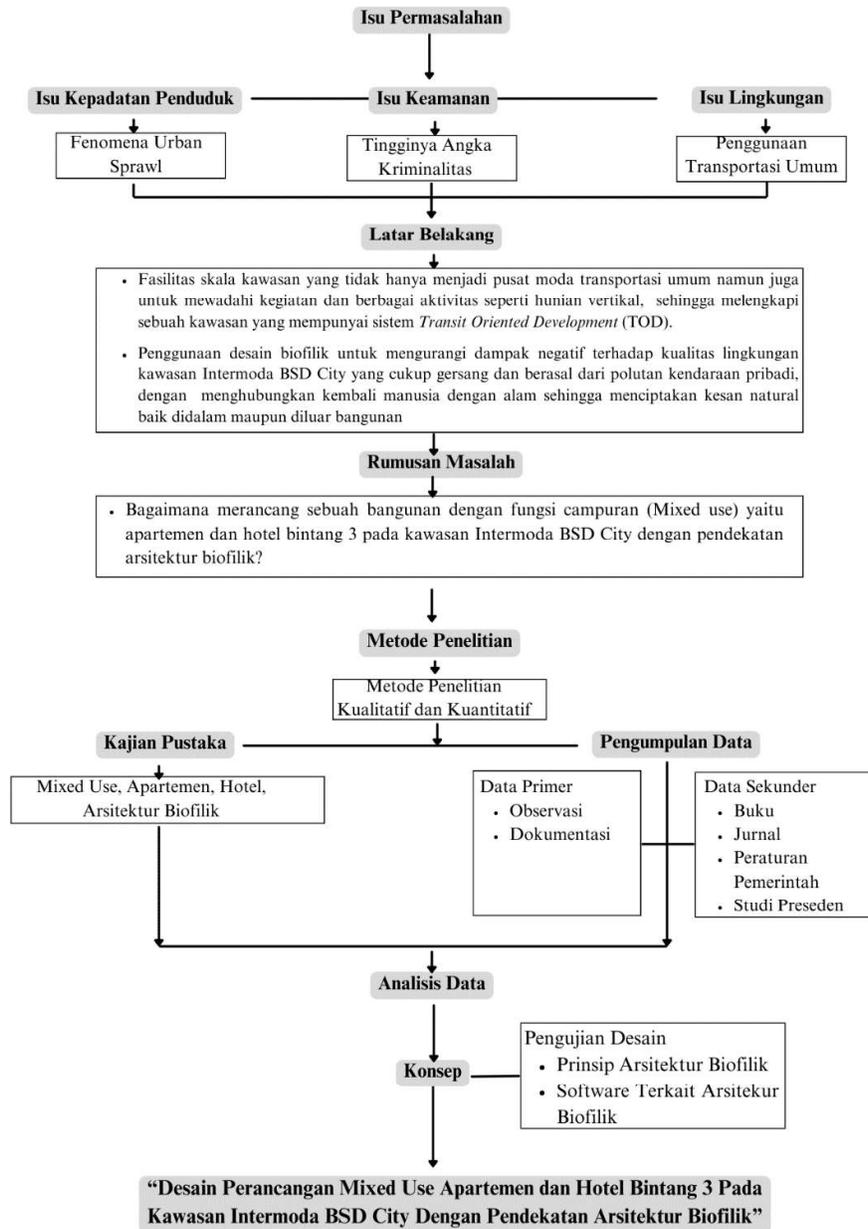
### 4. BAB 4 Analisa

Bagian ini memaparkan cara untuk menyelesaikan masalah dengan menganalisis data guna merespons rumusan permasalahan yang tertuju. Informasi yang dianalisis akan disajikan dalam format tabel, grafik, foto, atau bentuk lain beserta penjelasannya. Pembahasan berisi hasil analisis dan penjelasan teori baik secara kualitatif maupun kuantitatif.

### 5. BAB 5 Konsep

Bagian ini menjelaskan bagaimana analisis terkait dengan konsep perencanaan desain untuk digunakan sebagai acuan dalam proses perancangan desain.

## 1.8 Kerangka Pemikiran



Gambar 1.1. Kerangka Pemikiran