

BAB III METODOLOGI DESAIN

3.1. Paparan Data

Dalam paparan data metodologi desain, akan membahas bagaimana data lokasi dan kawasan secara makro serta mikro, baik itu rencana penataan kawasan, kondisi eksisting kawasan, kondisi batasan kawasan, demografi kawasan, regulasi tapak, sampai kondisi fisik maupun *non-fisik* tapak. Disamping itu juga dipaparkan tema dan konsep rancangan yang akan di terapkan kedalam perancangan tugas akhir perancang. Disamping itu dalam metodologi desain ini juga menjelaskan bagaimana perancang menentukan lokasi perancangan, dan teknik pengumpulan data yang dijelaskan sebagai berikut:

1. Penentuan Lokasi Perancangan

Pada perancangan tugas akhir kali ini lokasi tapak yang ditentukan berada di kelurahan Sempora, kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang. Pemilihan lokasi perancangan ini didasari bahwa area tersebut termasuk kedalam lokasi kawasan permukiman perkotaan.

2. Pengumpulan Data

Dalam proses perancangan tugas akhir kali ini, peneliti menggunakan tiga pendekatan dalam memperoleh data yang di butuhkan, yaitu melakukan observasi, dokumentasi, dan kajian studi literatur dari buku dan jurnal.

3.1.1. Data Lokasi dan Kawasan

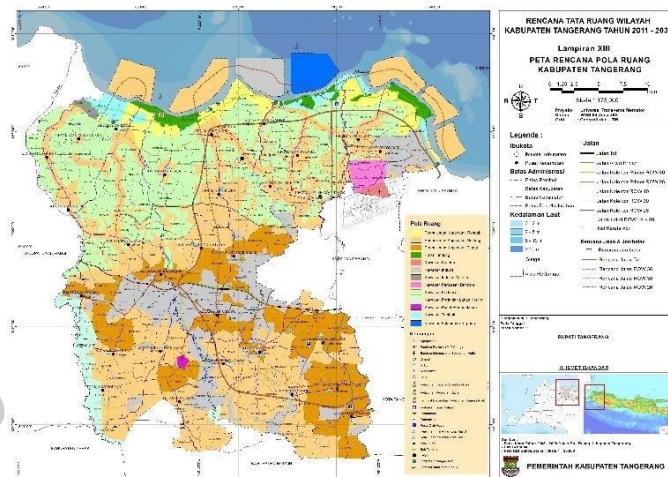
3.1.1.1. Kriteria Pengembangan Lokasi atau Kawasan

Kriteria pengembangan kawasan pendukung kawasan TOD antara lain: Berada dalam radius 1500m hingga 5000m dari pusat lalu lintas. Kepadatan areal lebih rendah dibandingkan dengan areal TOD. Anda dapat mengakses area TOD dari segala arah. Ini memiliki fitur perumahan seperti perumahan berpenghasilan rendah, sekolah umum, taman dan alun-alun, generator aktivitas kantor dengan kepadatan rendah, dan tempat

parkir. dan/atau perkantoran dengan fitur atau beban rendah yang mengandalkan kendaraan listrik. Selain itu, kawasan pemukiman dari kawasan transportasi yang komprehensif ini merupakan pemukiman dan dalam jarak berjalan kaki ke pusat komersial dan pusat transportasi. Area ini berada di luar area komersial pusat dan berjarak sekitar 10 menit berjalan kaki atau radius 800m. (Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Pedoman Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit, 2017).

Berdasarkan kriteria pengembangan lokasi atau kawasan diatas, maka didapati lokasi tapak di sisi utara wilayah Cisauk, dan berdekatan dengan batas selatan kawasan CBD BSD City. Tepatnya terletak pada Jl. BSD Raya Utama, Sampora, Kec. Cisauk, Kabupaten Tangerang, Banten.

3.1.1.2. Rencana Penataan Kawasan



Gambar 3. 1 Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tangerang
(Sumber: gistaru.bantenprov.go.id, 2011)

Kabupaten memiliki Peta Pola Ruang Wilayah yang sudah ada sejak tahun 2011 dan berlaku hingga 2031, dimana dalam peta tersebut menjelaskan peruntukan pola ruang kawasan yang diperuntukan untuk fungsi lahan seperti apa, jika melihat pada Peta Pola Ruang Wilayah, kawasan terpilih masuk kedalam kategori peruntukan ruang untuk Permukiman Perkotaan yaitu untuk dibangun hunian.

3.1.1.3. Kondisi Eksisting Kawasan

Pada eksisting kawasan tapak terpilih, terdapat bangunan terbangun berupa fasilitas komersial dan sarana layanan transportasi publik, dimana fasilitas komersial berupa pasar *modern* intermoda dan untuk sarana layanan transportasi public berupa stasiun *commuter line* Cisauk dan *shuttle bus* BSD link. Berikut ditampilkan gambar eksisting bangunan sekitar tapak terpilih.



*Gambar 3. 2 Pasar Intermoda
(Sumber: Data Peneliti, 2022)*



*Gambar 3. 3 Lahan Eksisting
(Sumber: Data Peneliti, 2022)*

3.1.2. Data Tapak

3.1.2.1. Posisi Geografis

1. Lokasi: Jl. BSD Raya Utama, Sempora, Kec. Cisauk, Kabupaten Tangerang, Banten
2. Kelurahan: Sempora
3. Kecamatan: Cisauk
4. Kota: Kabupaten Tangerang
5. Propinsi: Banten

3.1.2.2. Dimensi Tapak



Gambar 3. 4 Dimensi Tapak
(Sumber: Data Peneliti, 2023)

3.1.2.3. Data Regulasi Tapak

1. KDB: $20.000 \text{ m}^2 \times 60\% = 12.000 \text{ m}^2$ (Max)
2. KLB: $20.000 \text{ m}^2 \times 9 = 180.000 \text{ m}^2$ (Max)
3. KB: 35 Lantai (Max)
4. GSB: $\frac{1}{2} \times (\text{Lebar Jalan}) + 1 = \frac{1}{2} \times (12\text{m}) + 1 = 7\text{m}$

(Sumber: gistaru.bantenprov.go.id)

3.2. Tema Rancangan

Tema pada perancangan kali ini adalah:

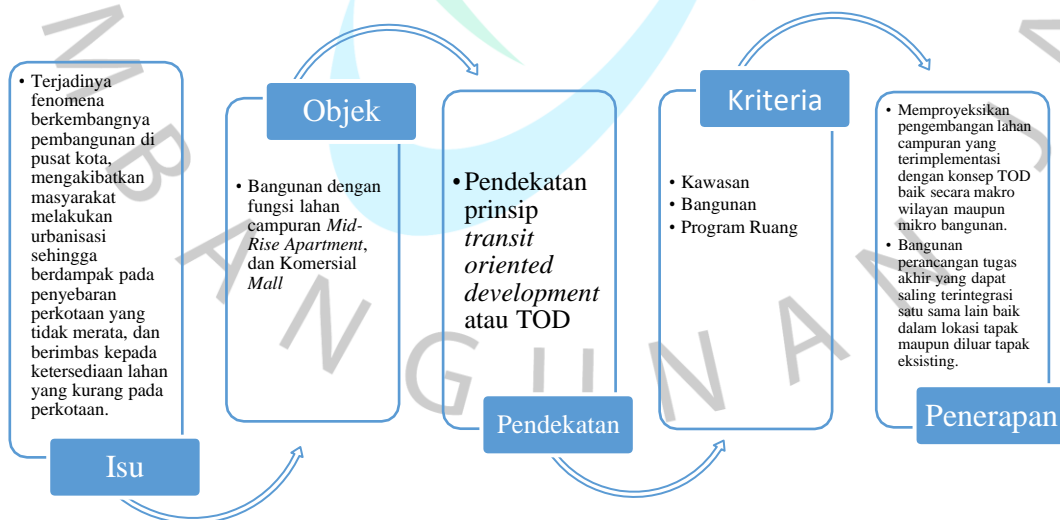
1. Non-arsitektural

- A. Membantu menyiapkan pengembangan perkotaan yang dapat menyajikan layanan terpadu transit dengan pendekatan fungsi lahan campuran.
- B. Dengan adanya fungsi campuran pada kawasan tapak ini, dapat mendorong perkembangan serta pertumbuhan pada kawasan tapak baik dari segi kewilayahan dan segi interaksi sosial masyarakat pinggiran kota.

2. Arsitektural

- A. Memberikan suatu perancangan yang dapat menyediakan sebuah hunian dan fasilitas umum komersial dalam mengakomodir kebutuhan penghuninya, dengan pendekatan *transit oriented development* yang dapat memberikan nilai positif dalam hidup dan menjalani kehidupan sehari-hari pada fungsi bangunan terpilih di kawasan Cisauk, Kabupaten Tangerang.

3.3. Konsep Dasar Rancangan



Dalam perancangan tugas akhir kali ini, fungsi lahan campuran atau *Mixed-use development* dapat menyelaraskan lingkungan sekitar tapak dengan bangunan melalui pendekatan yang tepat dan benar, serta juga pendekatan pencahayaan dan

penghawaan alami, yang berguna sebagai peningkatan kenyamanan untuk pengguna bangunan, disisi lain implementasi dari setiap fungsi campuran dapat saling terintegrasi satu sama lain menuju titik simpul transit yang dapat meminimalisir efek karbon yang berlebihan dan meningkatkan efektifitas waktu dalam menjangkau satu tempat ke tempat lainnya.

Selain itu dalam perancangan kali ini konsep dasar yang diusung memiliki nilai positif dalam berbagai macam aspek, dimana masyarakat pinggiran kota yang bermukim pada lahan perancangan juga dapat melakukan aktivitas bermukim sekaligus dengan bekerja dalam satu lahan, dari hal tersebut memerlukan pendekatan konsep dasar rancangan yang dapat menstimulus pengguna atau *user* dalam melakukan perjalanan yang menyenangkan di dalam lahan perancangan. Tentunya disertai dengan sarana dan prasarana yang mendukung aktifitas tersebut. Sehingga hal tersebut secara tidak langsung dapat menjadi budaya atau paradigma dalam menjalani aktivitas dan berpola hidup yang sehat dengan berjalan kaki. Namun juga terdapat beberapa prinsip-prinsip dari konsep perancangan yang diterapkan juga dapat membantu pengguna atau *user* dalam meningkatkan kualitas hidup dan kualitas dalam bersosialisasi.

Konsep yang di implementasikan merupakan konsep TOD atau *transit oriented development*. Tidak dapat dipungkiri setiap manusia yang bermukim dalam suatu lahan memerlukan kegiatan dan sarana dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari mereka, disamping itu dapat juga bersosialisasi baik antara individu dengan individu lain, maupun berkelompok. Dengan pendekatan implementasi konsep TOD ini diharapkan dapat menjadi suatu pendekatan konsep yang dapat mewadahi masyarakat pinggiran kota dalam bermukim dan memenuhi kebutuhan sehari-hari, serta dapat menjadi tolak ukur konsep yang dapat diterapkan secara berkelanjutan. Baik dalam waktu dekat (masa kini), hingga dalam waktu panjang (masa depan).