

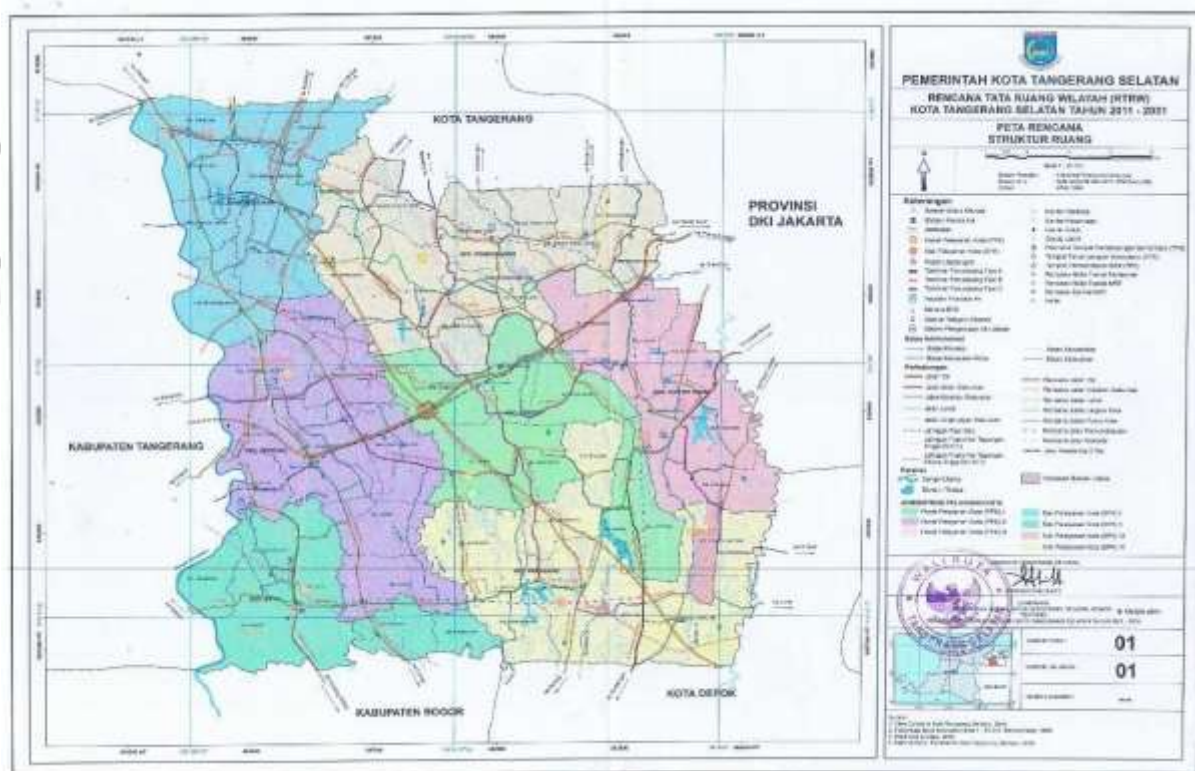
BAB III METODOLOGI DESAIN

3.1. Paparan Data

3.1.1. Data Lokasi dan Kawasan

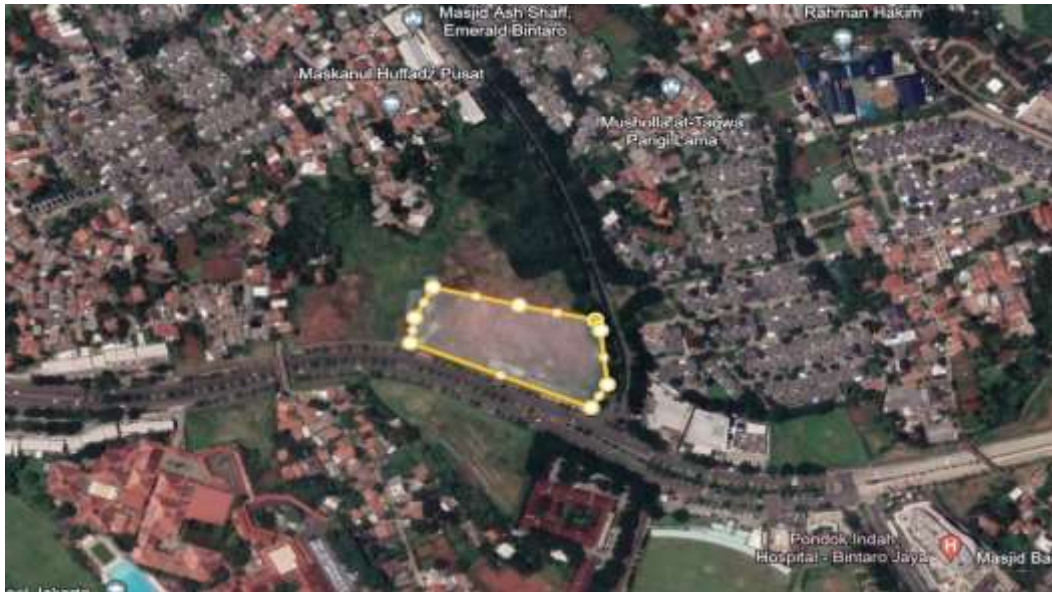
3.1.1.1. Kondisi Lokasi Kota Tangerang Selatan

Tapak pada perancangan perancangan ini berada di Kota Tangerang Selatan, tepatnya di Kecamatan Pondok Aren. Kota Tangerang Selatan merupakan salah satu dari 4 Kabupaten dan 4 Kota di Provinsi Banten, tepatnya sebelah timur Provinsi Banten yaitu pada titik koordinat 6°16'28"S 106°41'56"E.



Gambar 3.1 Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Selatan
(Sumber: Gistaru.com, 2023)

3.1.1.2. Eksisting Sekitaran Tapak



*Gambar 3.2 Area Tapak
(Sumber: Google Earth, 2023)*

Lokasi Tapak pada perancangan berada di di Jl. Boulevard , PD. Aren, Kota Tangerang Selatan, Total luas tapak yang akan di bangun sebesar 15000 m² area atau 1,5 (Satu Koma Lima) hektar luasnya. Lokasi tapak merupakan lahan kosong yang merupakan lahan tanah Bank BPR yang telah di beli dan disiapkan untuk Pembangunan kantor pusat.

Eksisting tapak merupakan lahan kosong yang bersebrangan langsung dengan kompleks Emerald dan mendapatkan akses besar bagi pengendara mobil, motor maupun akses pejalan kaki dari jalan boulevard dari arah utara tapak. Sekitaran tapak juga sesuai dengan PPK III yaitu pelayanan umum dan jasa, dengan begitupun eksisting terdapat banyak kantor yang berada dalam satu lingkup wilayah seperti kantor CIMB niaga, kantor Permata Bank, Jaya Real Property dan masih banyak lagi.

3.1.2. Data Tapak

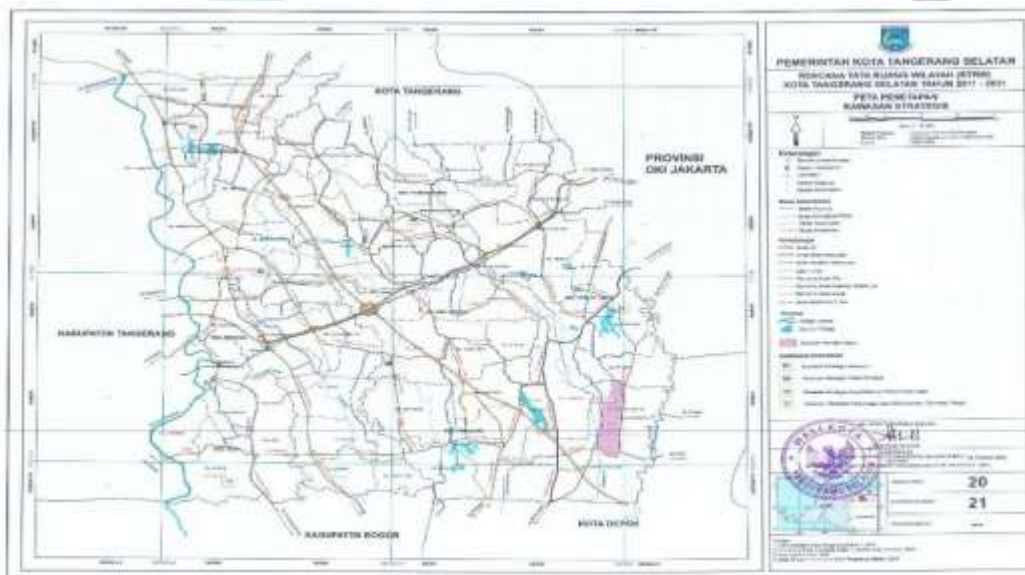
3.1.2.1. Data Regulasi Tapak

Tapak pada perancangan yang berada di di Jl. Boulevard, PD. Aren, Kota Tangerang Selatan, yang berkaitan dengan data regulasi yang diatur dalam Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 15 Tahun 2019. Dalam Perda (Peraturan Daerah) yang disebutkan pada Pasal 84 yang berkaitan dengan lingkup ketentuan umum iintensitas pemanfaatan ruang Kawasan perdagangan dan jasa, yang merupakan zonasi Pusat

Pelayanan Kota III (PPK III) maka dari itu regulasi yang mengikat dalam Pembangunan perancangan adalah :

1. KDB maksimal 60% (enam puluh persen)
 2. KLB maksimal 9,6 (Sembilan koma enam)
 3. KDH minimal 15% (lima belas persen)
 4. KTB maksimal 65% (enam puluh lima persen)
- Sosial Ekonomi

Kota Tangerang Selatan merupakan salah satu kota metropolitan terbesar di Indonesia. Terkhusus daerah Bintaro Jaya yang kini tiap tahunnya pertumbuhan Pembangunan terus naik dan menjadi daerah padat penduduk.



Gambar 3.3 Rencana Tata Ruang Tata Wilayah Kota Tangerang Selatan
(Sumber: Google Earth, 2023)

Dalam peta perencanaan struktur ruang, Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), peta penetapan kawan strategis kota Tangerang Selatan menunjukkan bahwasanya daerah Bintaro Jaya atau terkhusus kecamatan Pondok Aren merupakan daerah yang menjadi salah satu pusat kawasan strategis ekonomi di Kota Tangerang Selatan.

Kawasan kecamatan Pondok Aren yang terdapat Bintaro Jaya didalam nya merupakan salah satu kawasan sentra bisnis dikota Tangerang Selatan dengan konteks Tapak disekitarnya merupakan bangunan komersil bisnis maupun jasa yang terdiri dari

bangunan perkantoran, perdagangan, perhotelan, ma, apartemen, maupun pemukiman padat penduduk. Bintaro jaya merupakan Kawasan yang eksklusif pada kota Tangerang Selatan.

- Utilitas

Fasilitas Utilitas pada sekitar tapak diakomodir dengan cukup baik yang tersedia dari Jaringan telekomunikasi, Listrik yang berasal Perusahaan Listrik Negara (PLN), Pengediaan air berasal dari Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) dan GAS.

3.1.2.2. Data Mikro



*Gambar 3.4 Tapak
(Sumber: Google Earth, 2023)*

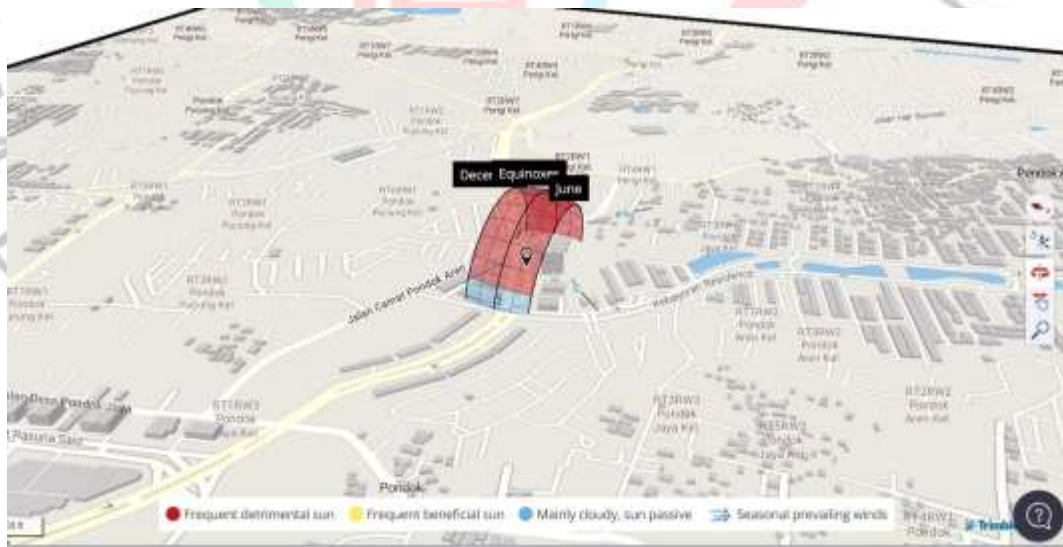
Pemilihan tapak lokasi tapak dikarenakan kondisi asli kepemilikan tanah yang telah dibeli oleh pihak Bank Universal BPR yang kemudian dijadikan lokasi tapak perancangan, selain itu pemilihan tapak juga dilandai oleh kesesuaian lokasi yang diperuntukan sebagai pusat perekonomian dan jasa sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) kota Tangerang Selatan, alasan lainnya dilandaskan oleh kantor pusat sebelumnya yang berada disekitaran Kawasan sehingga komunitas yang telah terbentuk sebelumnya tetap terjaga.

- Kondisi Iklim :



Gambar 3.5 Keadaan Suhu Tapak
(Sumber: Sketchup PreDesign, 2023)

- Kondisi cuaca iklim pada kawasan tapak memiliki temepatur rata-rata di 23 derajat dengan ketinggian suhu maksimal 33 derajat tergantung pada kondisi cuaca yang ada pada setiap bulannya seperti gambar di atas, sedangkan curah hujan pada Kawasan tapak paling besar dengan angin yang cukup kencang pada bulan Desember.



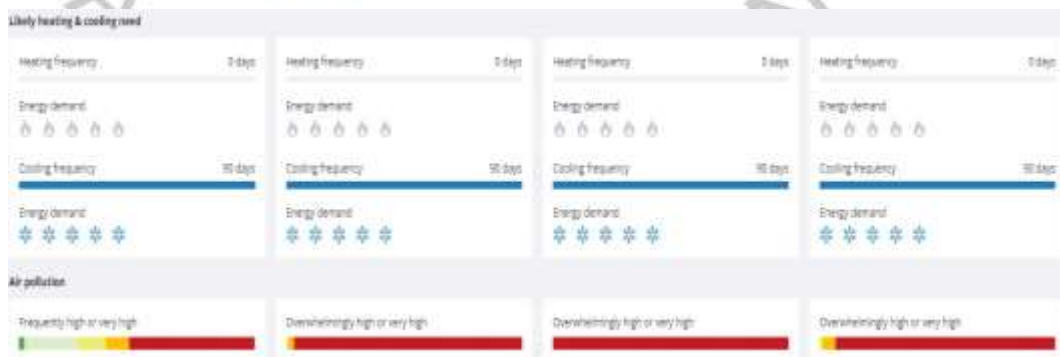
Gambar 3.6 Orientasi Matahari
(Sumber: Sketchup PreDesign, 2023)

Dalam intensitas Cahaya matahari pada Kawasan tapak terhitung dari rentang pukul 6 pagi hingga pukul 6 sore terbilang intensitas matahari yang baik terbilang pada pukul 6 pagi hingga pukul 8 pagi, sedangkan dari jam 8 pagi hingga pukul 6 sore terbilang intensitas Cahaya yang kurang baik. Orientasi angin pada tapak dominan berasal dari arah Timur laut dan Barat laut dari tapak.



Gambar 3.7 Arah Angin
(Sumber: Sketchup PreDesign, 2023)

Orientasi angin pada tapak berarah dari sekitaran tapak namun orientasi dominan angin pada tapak berasal dari arah timur laut dan juga barat laut, gambabr diatas juga menyebutkan bahwa paparan matahari langsung kepada tapak terjadi dalam durai 6 hingga 8 jam perhari sedangkan untuk langit yang berawan pada tapak terjadi dengan durasi 3 hingga 6 jam perharinya.



Gambar 3.8 Thermal dan Udara
(Sumber: Sketchup PreDesign, 2023)

Selanjutnya pada gambar di atas menunjukkan kebutuhan tapak akan penghawaan baik itu secara buatan maupun secara alami karna terbelang wilayah tropis yang cenderung ke arah panas, data di atas juga menunjukkan bahwasanya polusi udara pada tapak terbelang frekuensinya sangat tinggi.



BARAT



TIMUR



UTARA



SELATAN

Gambar 3.9 View Tapak
(Sumber: Google Earth, 2023)

Gambar di atas merupakan gambaran kondisi sekitaran tapak serta potensi view sesuai orientasi arah mata angin yang berada pada sekitaran tapak saat ini yang akan diolah kedalam perancangan.

3.2. Tema Rancangan

Berdasarkan latar belakang analisis isu data pada tapak tentang buruknya udara serta terwujudnya dampak yang baik bagi sekitaran tapak, perancangan yang diterapkan dilakukan dengan pendekatan bangunan Arsitektur perilaku dengan 3 fokus isu yang diangkat, yaitu *Nature, Expose, and Community* sebagai landasan bagaimana perancangan terbuat.

3.2.1. Nature

Bangunan yang berkonsep Arsitektur perilaku tidak hanya terikat dengan manusia namun juga dengan alam sekitar, bangunan dengan pemanfaatan alam dapat menjadi mafaat bagi sekitar tapak dan juga dapat membuat Branding bagi kantor pusat Bank Universal BPR sebagai kantor yang memerhatikan alam dan dapat menjadi sentiment positif bagi Perusahaan, menjadi contoh nyata Pembangunan bangunan hijau.

3.2.2. Expose

Bangunan yang mengekspos keterbukaan ruang, menjadikan bangunan lebih vokal kepada sekitaran tapak sehingga sebagai bangunan komersil berdampak mengundang nasabah atau calon nasabah kedalam tapak, menjadikan lokasi bangunan terbuka sehingga menciptakan kesan ruang yang bebas bagi nasabah maupun non nasabah untuk datang ke tapak.

3.2.3. Community

Bangunan yang terekpos dengan baik menjadikan area tapak dapat menjadi area komunal yang dapat di nikmati oleh umum, seperti tujuan dari Bank Universal BPR itu sendiri yang menjadikan kantor pusat dapat diperuntukan sebagai community hub bagi nasabah, perintergrasian antara ekpos dan area komunal menjadikan promosi serta citra yang baik bagi sebuah kantor pusat.