

BAB III

TINJAUAN LOKASI PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

3.1. Latar Belakang Penetapan Lokasi

Kota Bekasi, sebagai salah satu kota penyangga DKI Jakarta, telah mengalami dampak urbanisasi yang signifikan. Berada di dekat ibukota, Bekasi menarik banyak migran yang mencari peluang hidup yang lebih baik. Banyak orang memilih Bekasi karena dianggap lebih terjangkau dibandingkan DKI Jakarta, baik dari segi biaya perumahan maupun kebutuhan sehari-hari. Proses migrasi ini dipicu oleh berbagai faktor, termasuk mencari pekerjaan, pendidikan, dan fasilitas lainnya yang lebih baik. Seiring waktu, jumlah kepala keluarga di Kota Bekasi terus meningkat, menciptakan dinamika sosial dan ekonomi yang kompleks. Data terbaru menunjukkan tren peningkatan migrasi ke kota ini, yang dapat dilihat pada diagram yang menunjukkan pertumbuhan jumlah kepala keluarga dari tahun ke tahun.



Diagram 3. 1. Jumlah KK Kota Bekasi
(Sumber : Disdukcapil, 2023)



Diagram 3. 2. Jumlah migrasi Kota Bekasi
(Sumber : Disdukcapil, 2023)

Diagram 3.1. menunjukkan peningkatan jumlah kepala keluarga (KK) di Kota Bekasi dari tahun 2021 hingga 2023. Pada tahun 2021, terdapat 850.135 KK, sementara pada tahun 2023, jumlah tersebut meningkat menjadi 881.763 KK. Dari data ini, dapat disimpulkan bahwa terjadi kenaikan jumlah KK sebanyak 31.628 KK dalam periode dua tahun tersebut. Sedangkan diagram 3.2. menggambarkan peningkatan jumlah migrasi di Kota Bekasi, yang menunjukkan tren signifikan dari tahun 2020 hingga 2022. Pada tahun 2020, jumlah penduduk migrasi tercatat sebanyak 13.844 orang, dan angka tersebut meningkat menjadi 15.712 orang pada tahun 2022. Dengan demikian, terdapat kenaikan sebanyak 1.868 penduduk migrasi dalam periode dua tahun ini. Kenaikan ini mencerminkan arus urbanisasi yang terus berlanjut dan menunjukkan bahwa Kota Bekasi semakin diminati sebagai tempat tinggal. Kemungkinan dipicu oleh faktor-faktor seperti peluang kerja yang lebih baik, aksesibilitas, dan perkembangan infrastruktur yang terus meningkat.

Kelurahan margahayu merupakan salah satu kelurahan yang terletak di kecamatan bekasi timur, kota bekasi. Berdasarkan RTRW 2011-2031, kelurahan Margahayu merupakan area pengembangan hunian vertikal seperti rusun dan apartemen. Seiring berjalannya waktu,

kelurahan ini mengalami kenaikan jumlah kepala keluarga (KK) dan tingkat migrasi yang signifikan. Data yang tercantum dalam diagram berikut menggambarkan tren peningkatan ini, yang mencerminkan daya tarik Margahayu sebagai kawasan pemukiman.



Diagram 3. 3. Jumlah KK Kota Bekasi

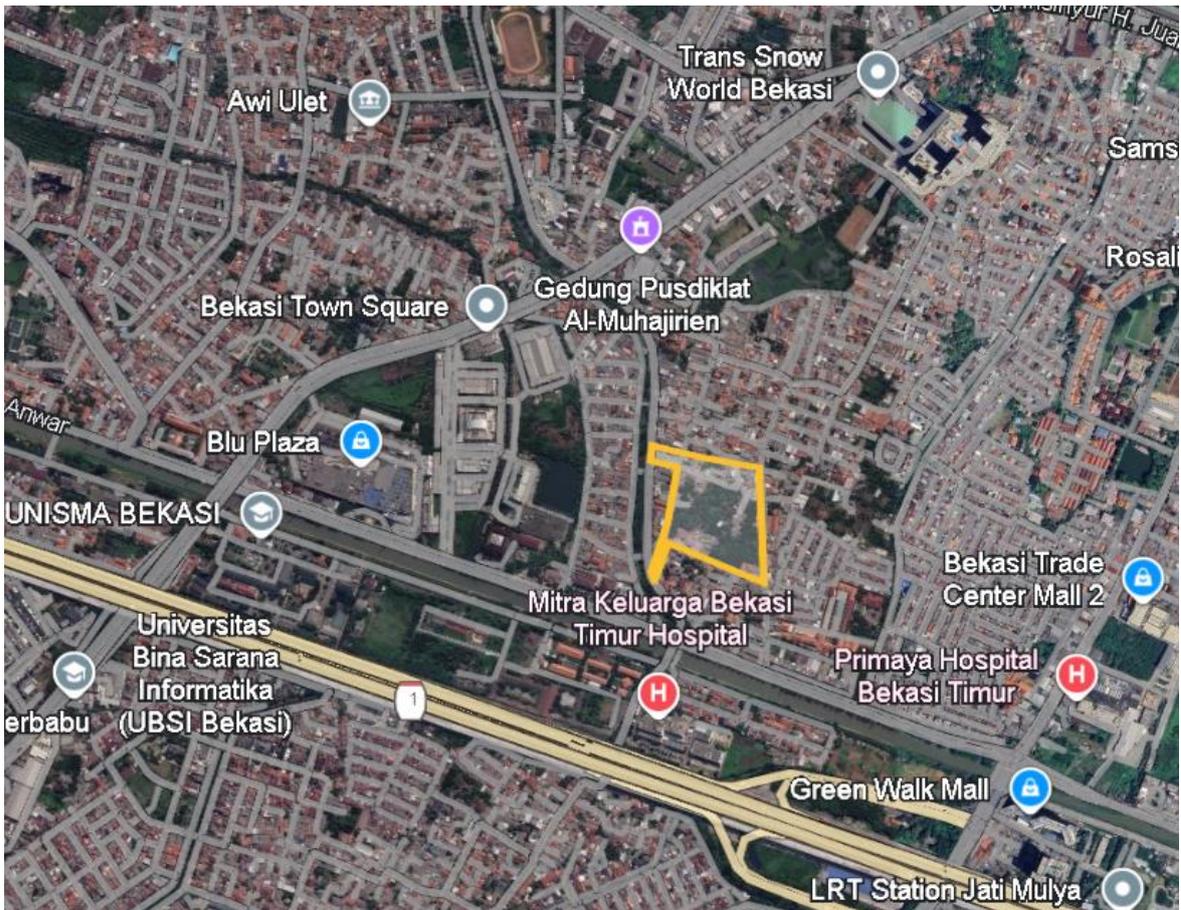


Diagram 3. 4. Jumlah migrasi Kota Bekasi

Diagram 3.3 menunjukkan peningkatan jumlah kepala keluarga (KK) di Kelurahan Margahayu dari tahun 2021 hingga 2023. Pada tahun 2021, tercatat sebanyak 21.640 KK, sementara pada tahun 2023, jumlah tersebut meningkat menjadi 21.788 KK. Dengan demikian, terdapat kenaikan sebanyak 148 KK dalam dua tahun tersebut. Peningkatan ini mencerminkan pertumbuhan populasi yang stabil di Kelurahan Margahayu. Sedangkan diagram 3.4 menunjukkan peningkatan jumlah migrasi di Kelurahan Margahayu dari tahun 2020 hingga 2023. Pada tahun 2020, tercatat sebanyak 2.727 penduduk migrasi, yang meningkat menjadi 3.998 penduduk migrasi pada tahun 2023. Dengan demikian, terjadi kenaikan sebanyak 1.271 penduduk dalam periode tersebut.

Peningkatan jumlah migrasi di Kelurahan Margahayu mencerminkan daya tarik kawasan ini sebagai tujuan hunian yang semakin diminati. Masyarakat yang mencari tempat tinggal yang lebih baik menganggap Margahayu sebagai pilihan yang menarik, terutama karena berbagai kemudahan yang ditawarkan, seperti aksesibilitas yang baik dan fasilitas yang memadai. Dalam konteks ini, perancangan apartemen dilakukan di Kelurahan Margahayu untuk memenuhi kebutuhan akan hunian yang berkualitas.

Lokasi tapak yang dipilih strategis, dekat dengan pusat kota, serta memiliki akses yang mudah menuju jalan tol dan angkutan umum, sehingga memungkinkan penghuni untuk menikmati kenyamanan dan kemudahan dalam beraktivitas. Dengan demikian, apartemen ini diharapkan dapat memberikan solusi hunian yang tepat bagi masyarakat yang ingin menetap di Margahayu. Maka dari itu perancangan apartemen ini dilakukan di kelurahan Margahayu dengan lokasi tapak sebagai berikut.



Gambar 3. 1. Lokasi Perancangan

Pada gambar 3.1, lokasi yang ditetapkan berada di Jl. Sersan Aswan, yang mencakup lahan kosong serta area pemukiman warga. Keberadaan lahan kosong ini memberikan kesempatan yang luas untuk pengembangan proyek baru yang dapat memenuhi kebutuhan masyarakat setempat. Area pemukiman di sekitarnya juga menciptakan suasana komunitas yang nyaman, menjadikan lokasi ini ideal untuk pengembangan hunian yang terintegrasi dengan lingkungan yang sudah ada.

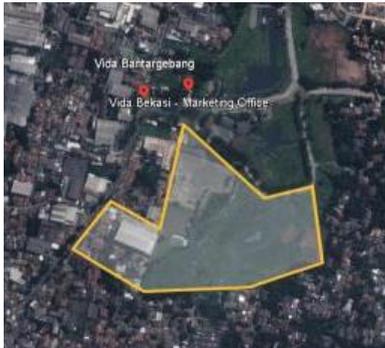
Salah satu keunggulan utama dari Jl. Sersan Aswan adalah kedekatannya dengan pusat kota. Hal ini memungkinkan akses yang mudah ke berbagai fasilitas dan layanan, seperti pusat perbelanjaan, sekolah, dan layanan kesehatan. Dengan fasilitas yang beragam dan mudah dijangkau, penduduk di sekitar lokasi ini dapat menikmati kenyamanan hidup yang lebih baik, sekaligus mendorong pertumbuhan ekonomi lokal.

Selain itu, lokasi ini memiliki aksesibilitas yang baik menuju jalan tol dan angkutan umum, yang membuat perjalanan ke Jakarta menjadi lebih cepat dan praktis. Dengan kemudahan akses transportasi, Jl. Sersan Aswan tidak hanya menarik bagi mereka yang ingin menetap, tetapi juga bagi para pelaku usaha yang melihat potensi pasar yang berkembang. Dengan demikian, Jl. Sersan Aswan menawarkan potensi besar untuk pengembangan yang berkelanjutan, baik sebagai tempat tinggal yang nyaman maupun sebagai pusat kegiatan ekonomi yang dinamis.

3.2. Penetapan Lokasi

Sebelum menetapkan lokasi, dilakukan proses skoring atau penilaian untuk membandingkan tiga alternatif lokasi yang telah diusulkan. Proses ini bertujuan untuk memastikan bahwa pilihan yang diambil adalah yang paling sesuai dengan kebutuhan proyek dan mempertimbangkan berbagai faktor penting. Tabel berikut menyajikan penjelasan mengenai ketiga alternatif lokasi tersebut, termasuk aspek-aspek seperti aksesibilitas, fasilitas yang tersedia, dan karakteristik lingkungan.

Tabel 3. 1. Alternatif lokasi

No	Parameter	Alternative 1	Alternative 2	Alternative 3
	Lokasi	Jl. Raya Narogong, Bantargebang, Kec. Bantargebang, Kota Bekasi 	Jl. Cut Mutia, Margahayu, Kec. Bekasi Tim., Kota Bekasi 	Jl. Sersan Aswan, Margahayu, Kec. Bekasi Tim., Kota Bekasi 
1	Regulasi	Luas = 8 Ha KDB = max. 50% = 4 Ha KLB = max. 13.5 = 54 Ha KDH = min. 20% = 1.6 Ha Lebar Jalan = 10 m GSB = $\frac{1}{2} \cdot 10 + 1 = 6$ m	Luas = 4 Ha KDB = max. 50% = 2 Ha KLB = max. 6 = 24 Ha KDH = min. 20% = 0.8 Ha Lebar Jalan = 20 m GSB = $\frac{1}{2} \cdot 20 + 1 = 11$ m	Luas = 4 Ha KDB = max. 50% = 2 Ha KLB = max. 6 = 24 Ha KDH = min. 20% = 0.8 Ha Lebar Jalan = 12 m GSB = $\frac{1}{2} \cdot 12 + 1 = 7$ m
	Skor	5	3	3
2	Aksesibilita	• Tapak memiliki 1 aksesibilitas di utara	• Tapak memiliki 1 aksesibilitas di utara	• Tapak memiliki 2 aksesibilitas di 1 jalan

	s	<p>yaitu Jl. Raya Narogong, lebar 10 m</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gerbang tol Jati Asih 2 (4 km) • Terminal Bantargebang (1.3 km) • Mall living World (5.4 km) 	<p>yaitu Jl. Cut Mutia, lebar 20 m</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gerbang Tol Bekasi Timur (2.4 km) • LRT Jatimulya (1.6 km) • Blue Plaza (1.4 km) • Trans Snow World (0.3 km) • Terminal Bekasi (800 m) • Terlalu dekat dengan Apartemen trans Juanda (0.3 km) 	<p>yang sama yaitu Jl. Sersan Aswan, lebar 10 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gerbang Tol Bekasi Timur (1.6 km) • LRT Bekasi Timur (800 m) • BluPlaza (1 km) • Terminal Bekasi (950 m)
	Skor	1	3	5
3	Peluang Kerja	Peluang kerja cukup tinggi karena dekat area industri, namun tidak berada di pusat kota.	Peluang kerja tinggi karena berada di pusat kota.	Peluang kerja tinggi karena berada di pusat kota.
	Skor	3	5	5
4	Kondisi jalan/pedestrian	<ul style="list-style-type: none"> • Sirkulasi jalan cukup padat di peak hour. • Kondisi jalan tidak rata dan banyak lubang. • Merupakan jalan yang sering dilalui truk sampah, container, dan kendaraan besar lainnya. • Tidak terdapat jalur pedestrian. 	<ul style="list-style-type: none"> • Sirkulasi jalan cukup padat di peak hour. • Kondisi jalan baik. • Terdapat jalur pedestrian yang cukup baik. 	<ul style="list-style-type: none"> • Sirkulasi jalan cukup padat di peak hour. • Kondisi jalan baik. • Tidak terdapat jalur pedestrian.
	Skor	1	5	5
5	Fasilitas dan	<ul style="list-style-type: none"> • Kepolisian Sektor Bantargebang (1.3 km) 	<ul style="list-style-type: none"> • Polres Metro Bekasi Kota (1.7 km) • Kantor Pemadam Kebakaran Kota 	<ul style="list-style-type: none"> • Polres Metro Bekasi Kota (2 km) • Kantor Pemadam Kebakaran Kota

	Pelayanan	<ul style="list-style-type: none"> • Dinas Pemadam Kebakaran sektor Bantargebang (1.5 km) • TPS Bantargebnag (2.5 km) • RSUD Karya Medika (0.6 km) • SDN Bantargebang V (0.5 km) • SMPN 59 Kota Bekasi (0.1 km) • SMAN 22 Kota Bekasi (1.5 km) • BINUS School Bekasi (0.8 km) 	Bekasi (2.6 km) <ul style="list-style-type: none"> • TPS Margahayu (0.7 km) • RS Mitra Keluarga Bekasi Timur (1 km) • SDIT Thariq bin Ziyad (1.5 km) • SMPN 2 Kota Bekasi (1 km) • SMA Bani Saleh (0.6 km) • UNISMA Bekasi (1.1 km) 	Bekasi (2.9 km) <ul style="list-style-type: none"> • TPS Margahayu (1 km) • SMA YPI (4 menit) • RS Mitra Keluarga (4 menit) • UNISMA (6 menit) • SMPN 2 KOTA BEKASI (6 menit) • Primaya Hospital (7 menit) • SD SMP Strada (6 menit)
	Skor	3	5	5
6	Estetika/View	View tidak baik yaitu pedesaan dan terlihat gunung sampah TPS Bantargebang	View baik yaitu perkotaan di sisi barat dan pedesaan di sisi utara.	View sangat baik yaitu perkotaan di sisi barat dan timur, pedesaan di sisi utara
	Skor	1	5	5
SKOR TOTAL		16	26	28

Setiap lokasi dievaluasi berdasarkan kriteria yang relevan, seperti kedekatan dengan pusat kota, kemudahan akses transportasi, dan keberadaan layanan publik. Penilaian ini dilakukan secara sistematis untuk mengidentifikasi kelebihan dan kekurangan masing-masing alternatif. Hasil dari skoring ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang jelas tentang lokasi mana yang paling mendukung pengembangan proyek, baik dari segi praktis maupun strategis. Berdasarkan analisis dari ketiga alternatif desain pada tabel 3.1., maka ditentukan lokasi tapak yaitu pada alternatif 3 di Jl. Sersan Aswan, Margahayu, Kec. Bekasi Tim., Kota Bekasi, dengan luas 4 Ha.

3.3. Kondisi Fisik Lokasi

a. Kondisi Existing

Site yang digunakan merupakan lahan kosong milik perorangan, yang sebagian besar masih dalam keadaan tidak terbangun. Selain itu, terdapat pula rumah warga setempat yang berdekatan dengan lahan tersebut. Kombinasi antara lahan kosong dan area pemukiman ini menciptakan potensi yang menarik untuk pengembangan proyek, sekaligus mempertimbangkan keberadaan komunitas lokal.

b. Aksesibilitas

Tapak yang dipilih berbatasan dengan dua jalan utama, yaitu Jl. Sersan Aswan di arah Barat dan Jl. Rw. Semut Raya di arah Timur. Lokasi ini menawarkan aksesibilitas yang sangat baik, karena Jl. Sersan Aswan merupakan jalan utama yang menghubungkan ke jalan kota, yaitu Jl. Chairil Anwar. Keberadaan jalan-jalan ini tidak hanya memudahkan mobilitas penduduk, tetapi juga meningkatkan potensi akses ke berbagai fasilitas publik dan pusat aktivitas di sekitarnya. Dengan kondisi tersebut, tapak ini sangat strategis untuk pengembangan proyek, memberikan kemudahan bagi penghuni dan pengguna untuk menjangkau berbagai lokasi penting di dalam dan luar kawasan.



Gambar 3. 2. Jl. Sersan Aswan

Gambar 3.2 menunjukkan kondisi Jl. Sersan Aswan, yang memiliki ukuran jalan yang cukup lebar, yaitu 12 meter, dan terdiri dari dua jalur kendaraan. Kondisi jalan terlihat baik dan terawat, tanpa adanya lubang yang dapat mengganggu kenyamanan berkendara. Meskipun demikian, perlu dicatat bahwa jalan ini tidak dilengkapi dengan pedestrian di sisinya, yang dapat mengurangi keselamatan bagi pejalan kaki. Keberadaan pedestrian sangat penting untuk mendukung mobilitas warga dan menciptakan lingkungan yang lebih ramah bagi semua pengguna jalan. Dengan demikian, pengembangan di sekitar Jl. Sersan Aswan dapat mempertimbangkan penambahan fasilitas pejalan kaki untuk meningkatkan aksesibilitas dan keselamatan.

c. Potensi Lingkungan

Tapak yang dipilih terletak dekat dengan pusat kota, sehingga menawarkan aksesibilitas yang sangat mudah. Lokasi ini berdekatan dengan berbagai fasilitas penting, seperti terminal, jalan tol, dan stasiun, yang memudahkan penghuni untuk melakukan perjalanan ke berbagai arah. Selain itu, keberadaan mall dan pusat perbelanjaan yang tidak jauh dari tapak membuatnya semakin menarik, karena penghuni dapat dengan mudah memenuhi kebutuhan sehari-hari mereka. Kemudahan akses ini tidak hanya meningkatkan kenyamanan hidup, tetapi juga menciptakan lingkungan yang dinamis dan mendukung kegiatan ekonomi di sekitar area tersebut. Dengan demikian, tapak ini memiliki potensi besar untuk menjadi lokasi hunian yang ideal bagi masyarakat modern.

3.4. Peraturan Bangunan/Kawasan Setempat

Berdasarkan peraturan RTRW Kota Bekasi, tapak diperuntukkan sebagai area hunian, permukiman, dan komersial. Untuk peraturan ukuran lahan yaitu :

$$\text{Luas} = 40.000 \text{ m}^2$$

$$\text{KDB} = \text{max. } 50\% = 50\% \times 40.000 = 20.000 \text{ m}^2$$

$$\text{KLB} = 4 = 4 \times 40.000 = 160.000 \text{ m}^2$$

$$\text{Jumlah Lantai} = \text{KLB}/\text{KDB} = 160.000/20.000 = 8 \text{ lantai}$$

$$\text{KDH} = \text{min. } 20\% = 20\% \times 40.000 = 8.000 \text{ m}^2$$

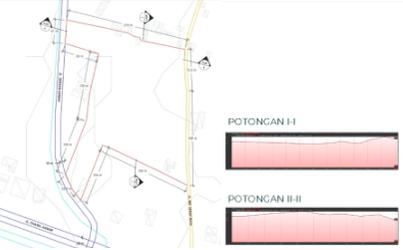
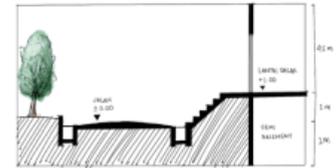
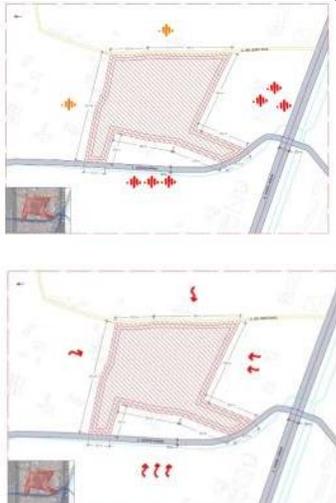
$$\text{Lebar Jalan} = 10 \text{ m}$$

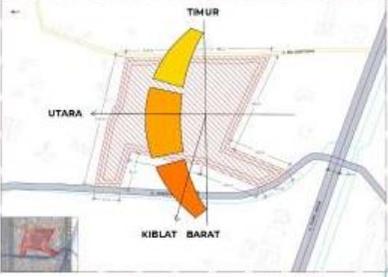
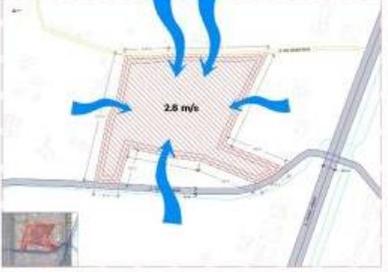
$$\text{GSB} = \frac{1}{2} \cdot 10 + 1 = 6 \text{ m}$$

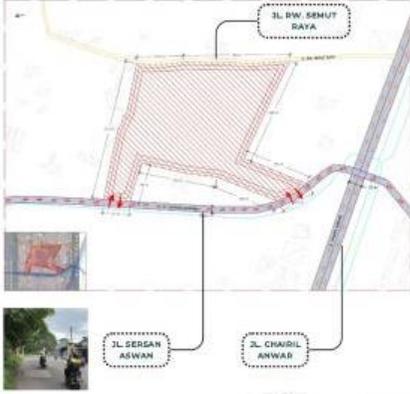
3.5. Analisis Tapak

Setelah memperoleh lokasi perancangan, selanjutnya adalah melakukan survei lokasi. Survei lokasi dilakukan untuk menilai kondisi tapak secara langsung. Selanjutnya, data yang diperoleh diperkuat dengan pencarian data secara literatur mengenai kondisi tapak. Lalu dilakukan analisis untuk mendapatkan sintesis atau respon desain. Adapun analisis yang dilakukan meliputi topografi, pengindraan, iklim, sirkulasi dan vegetasi. Berikut adalah analisis tapak secara lebih rinci.

Tabel 3. 2. Analisis tapak

Parameter		Analisis		Respon Desain
Topografi		<ul style="list-style-type: none"> • Site memiliki kondisi kontur relatif datar. • Kontur paling rendah pada site adalah 20 mdpl ke arah timur dan • Kontur paling tinggi adalah 26 mdpl ke arah Selatan 		<ul style="list-style-type: none"> • Bangunan akan ditinggikan 1 m dari permukaan site, untuk menunjukkan entrance apartemen dari gerbang utama sekaligus mencegah potensi banjir.
Pengindraan (View dan Bau)		<ul style="list-style-type: none"> • Kebisingan dan polusi berasal dari suara kendaraan di arah Selatan yaitu Jl. Chairul Anwar, namun lokasi yang jalan cukup jauh dari site, sehingga tidak terlalu mengganggu. • Kebisingan dan polusi yang berasal dari Barat yaitu Jl. Sersan Anwar dapat mengganggu aktivitas penghuni di rumah. 		<ul style="list-style-type: none"> • Perlunya penambahan vegetasi untuk meredam kebisingan dan menyaring polusi udara, khususnya bagi hunian lantai bawah. • Sedangkan untuk treatment lantai atas, lokasi hunian perlu dijauhkan dari sumber kebisingan dan polusi udara.

				
<p>Iklm (Matahari dan Angin)</p>		<p>ORIENTASI TAPAK MENGHADAP KE BARAT. INTENSITAS CAHAYA MATAHARI DI PAGI DAN SORE HARI MENJADI MASALAH DESAIN.</p>		<ul style="list-style-type: none"> • MEMAKSIMALKAN ORIENTASI BANGUNAN KE UTARA/SELATAN. • MENGGUNAKAN MATERIAL YANG TAHAN CUACA PANAS SEPerti TINTED GLASS • PENGGUNAAN VEGETASI BAIK PADA TAPAK MAUPUN HUNIAN • PENGGUNAAN SECONDARY FACADE SEPerti BATA DAN KAYU
		<p>ANGIN BERHEMBUS PALING DOMINAN DARI ARAH TIMUR DAN BARAT DENGAN RATA RATA KECEPATAN ANGIN 2.8 M/S. BANGUNAN MERUPAKAN BANGUNAN TINGGI SEHINGGA ANGIN DIDAPAT DARI SEGALA ARAH MENGINAT BANGUNAN DI SEKITAR YANG RENDAH (RUMAH WARGA).</p>		<ul style="list-style-type: none"> • MEMECAH MASSA BANGUNAN YANG MASIF AGAR BEBAN ANGIN TIDAK TERPUSAT PADA BANGUNAN

<p>Sirkulasi</p>		<p>Tapak terhubung dengan 2 jalan, yaitu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Timur : Jl. Rw. Semut Raya merupakan jalan arteri dengan lebar 5 m, jalan terlalu kecil untuk digunakan sebagai pintu masuk/keluar site, butuh pelebaran jalan yang cukup besar. • Barat : Jl. Sersan Aswan merupakan jalan utama dengan lebar 12 m. Jalan ini cocok untuk akses menuju site karena jalan ini terhubung dengan jalur kota (Jl Chairil Anwar) 	<ul style="list-style-type: none"> • Karena site berbentuk memanjang sejajar dengan Jl. Sersan Anwar, maka pintu masuk dibuat sebanyak 2 pintu, yaitu utara dan di selatan. • Akses gerbang bisa dibuka keduanya saat peak hour, dan dibuka salah satu saat low hours. • Gerbang masuk dibuat 2 jalur satu arah dengan lebar masing masing 6 m.
------------------	---	---	--

Vegetasi		<ul style="list-style-type: none"> • Pada site, pohon-pohon tumbuh menyebar di lahan kosong. • Pohon ini dapat menyejukan sekaligus melindungi dari sinar matahari • Terdapat 4 jenis pohon, yaitu : • Pohon mahoni, pohon ini tumbuh mencapai ketinggian 30-40 m. • Pohon Rambutan : pohon ini memiliki perawatan yang mudah, namun buah dan daunnya sering mengganggu. • Pohon Mangga : Pohon ini cocok untuk sebagai perindang dan perawatannya mudah. • Pohon kelapa : pohon ini cocok sebagai penunjuk jalan, tapi tidak begitu banyak pohon kelapa di site ini. 	<ul style="list-style-type: none"> • Pohon yang masih layak akan dipertahankan. • Pohon mahoni dan mangga akan digunakan sebagai perindang di sekitar jalan. • Pohon kelapa akan digunakan sebagai penunjuk jalan. • Pohon Rambutan dan mahoni akan dipakai sebagai pembatas tapak.
----------	---	--	---

(Sumber : Penulis, 2024)

Berdasarkan analisis tapak yang telah dilakukan, diperoleh rencana tapak seperti pada gambar 3.3.



Gambar 3. 3. Masterplan

Pada gambar 3.3. Massa bangunan terletak di tengah site, dengan bentuk melingkar mengikuti bentuk tapak. Inner court yang berada di tengah bangunan dirancang untuk meningkatkan kehadiran alam di dalam bangunan dan menambah view alam bagi penghuni dari dalam unit apartemen. Pada bangunan apartemen, terdapat roof garden yang berbentuk terasering/berundak. Roof garden ini berada di setiap 2 lantai apartemen, sehingga penghuni dapat bersosialisasi sambil menikmati suasana alam tetapi tetap privasi.