

Transfigurasi Kawasan Lippo Village Karawaci (Studi Kasus Perumahan Karawaci, Kabupaten Tangerang)

**Ahmad Fadli¹, Wulan Putri Maheka Solpa², Alfian Cahya Putra³,
Kharisma Nurbaeti⁴**

^{1,2,3,4} Arsitektur, Universitas Pelita Bangsa Cikarang (UPB)

e-mail: ahmad.fadli.alhikmah@gmail.com¹, cahyaputraalfian75@gmail.com²,
wulanputrimahekasolpa@gmail.com³, baety.risma@gmail.com⁴

Abstrak

Adanya pembangunan ke daerah-daerah pinggiran melalui pengembangan Kota Baru, merupakan dampak dari pertumbuhan perkotaan Jakarta yang semakin terkendali, salah satunya pengembangan Kota Baru Lippo Karawaci yang berada di Kabupaten Tangerang. Keberadaan Lippo Village Karawaci dengan aksesibilitas jalan serta sarana dan prasarana pendukung mendorong pertumbuhan pusat kota. Pengembangan kota karawaci berpotensi merubah struktur ruang kota yang menyebabkan perubahan pola pengembangan kawasan permukiman khususnya untuk dijadikan perumahan. Penelitian ini menitik beratkan kondisi sebuah kecamatan tepatnya di curug dan kelapa dua. Tujuan penelitian ini adalah mengetahui transfigurasi penggunaan lahan serta menganalisis variasi pola spasial kawasan permukiman Karawaci. Analisis yang digunakan adalah spasial deskriptif dengan metode NNA (Nearest Neighbor Analysis), data penelitian diperoleh melalui studi pemetaan dan observasi lapang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Transfigurasi Kawasan Permukiman Karawaci telah membawa perubahan signifikan dalam struktur pembangunan hunian perumahan. Hasil penelitian memperlihatkan peningkatan luasan permukiman sebesar 15,7 % (4,84 Ha) di Kelapa Dua, 8,19 % (2,58 Ha) di curug, adanya perubahan pada kota ini menciptakan peluang kerja baru, serta meningkatkan nilai properti, terjadinya perubahan guna lahan sebelum adanya kawasan Lippo Karawaci yang sebagian besar lahan pertanian dan perkebunan, hingga saat ini sebagian besar penggunaan lahan adalah permukiman dengan tumbuhnya pengembangan perumahan dan Kota Baru lainnya. . Pola spasial yang terbentuk menunjukkan pola permukiman cluster apabila kawasan permukiman dekat dengan pusat kota mandiri. Sedangkan, semakin jauh kawasan permukiman dari pusat kota mandiri membentuk pola permukiman random.

Kata Kunci: *Transfigurasi kawasan pemukiman, Perumahan Karawaci Kabupaten Tangerang.*

Abstract

The development of suburban areas through the development of Kota Baru is the impact of Jakarta's increasingly controlled urban growth, one of which is the development of Kota Baru Lippo Karawaci in Tangerang Regency. The existence of Lippo Village Karawaci with road accessibility and supporting facilities and infrastructure encourages the growth of the city center. The development of the city of Karawaci has the potential to change the spatial structure of the city, causing changes in the development pattern of residential areas, especially for housing. This research focuses on the condition of a sub-district, specifically Curug and Kelapa Dua. The aim of this research is to determine the transfiguration of land use and analyze variations in spatial patterns in the Karawaci residential area. The analysis used is descriptive spatial using the NNA (Nearest Neighbor Analysis) method. Research data was obtained through mapping studies and field observations. The research results show that the Transfiguration of the Karawaci Residential Area has brought about significant changes in the structure of residential development. The results of the research show an increase in residential area of 15.7% (4.84 Ha) in Kelapa Dua, 8.19% (2.58 Ha) in Curug, changes in this city create new job opportunities, as well as increasing property values, there is Changes in land use before the existence of the Lippo Karawaci area were mostly agricultural and plantation land, until now most of the land use is residential with the growth of housing developments and other New Towns. The spatial pattern formed shows a cluster settlement pattern if the residential area is close to the center of the independent city. Meanwhile, the further the residential area is from the center of the independent city, the more random the settlement pattern becomes.

Keywords: *Transfiguration Of Residential Areas, Karawaci Housing, Tangerang Regency.*

PENDAHULUAN

Perkembangan aktivitas perkotaan Jakarta yang pesat kerap mengalami keterbatasan lahan sedangkan pertumbuhan penduduk semakin meningkat. Sehingga perlu perencanaan pembangunan permukiman pada daerah - daerah *hinterland-nya* seperti Tangerang, Depok, Bekasi, dan Bogor agar tidak terjadi pemusatan pertumbuhan di Jakarta. Selanjutnya perlu dibutuhkannya penyediaan sebuah permukiman penduduk serta memiliki fungsi yang sama terhadap kota Jakarta. Menurut *Machus (2006)* menyatakan pembangunan Kota Baru adalah sebuah usaha yang dilakukan dengan cara membangun kota-Kota Baru di dalam maupun di luar wilayah kota itu sebagai fungsi *kota sate/it*. Sedangkan menurut *Go/any: 1976* dalam *Diningrat 2014*, mendefinisikan bahwa Kota Baru sebagai suatu area bermukim baru yang direncanakan untuk menciptakan kehidupan kota yang *relative mandiri (self contained)* melalui penyediaan ekonomi basis penduduknya.

Lippa Village Karawaci merupakan salah satu bentuk hasil pengembangan kota baru di Indonesia. Dalam tujuan mengatasi masalah pertumbuhan penduduk kota Jakarta yang diketahui sebanyak 11,34 juta jiwa pada tahun 2023, maka Kabupaten Tangerang sekitar 30 km di sebelah barat Jakarta yang didukung oleh adanya tol Jakarta-Merak sehingga mudahnya aksesibilitas sarana dan prasarana. Lippa Village Karawaci merupakan pengembangan kota baru mandiri berkelanjutan, yang telah berkembang akan struktur pertumbuhan dalam penggunaan lahan.

Dalam 2,5 dekade terakhir, kawasan Tangerang ini diisi oleh lahan pertanian di wilayahnya lebih sekitar 300.000 ha telah mengalami transfigurasi yang menjadi daya tarik permukiman baru yang mumpuni (Winarso et. al., 2015). Tangerang ini sangat terkendali dalam land use-nya sehingga transfigurasi pola spasialnya cukup serta semakin menunjukkan kalau termasuk salah satu smart city yang tidak hanya mengembangkan hunian tetapi lingkup kehidupan serta kebutuhan. Penelitian ini bertujuan agar bisa menganalisis sebuah variasi pola spasial kawasan permukiman kota Karawaci.

METODE

Pendekatan yang diterapkan dalam penelitian ini adalah pendekatan kuantitatif yang memfokuskan pada konsep figure ground pola spasial terhadap land use-nya. Menurut FAO, 1976 dalam Notohadiprawiro, 1991 pengertian yang luas digunakan tentang lahan ialah suatu daerah permukaan daratan bumi yang ciri-cirinya mencakup segala tanda pengenal, baik yang bersifat cukup mantap maupun yang dapat diramalkan.

Menurut Arsyad, 1989 membagi penggunaan lahan kedalam dua jenis penggunaan utama yaitu penggunaan lahan pertanian dan lahan non pertanian. Adapun Lahan pertanian meliputi tegalan, sawah, perkebunan, hutan produksi dan lindung, sedangkan non pertanian berupa padang rumput dan padang alang-alang untuk peternakan dan perikanan. Merujuk pada beberapa definisi di atas dapat diketahui bahwa penggunaan lahan merupakan campuran dari berbagai karakteristik kepemilikan, lingkungan fisik, serta struktur penggunaan yang kompleks. Selain itu juga didalamnya terdapat wujud nyata aktivitas campur tangan manusia dalam sebagian fisik permukaan bumi.

Dikumpulkan dokumen tata guna lahan tahun 2003 & 2024 terhadap jaringan, kondisi fisik, dan persebaran fasilitas pendukung jalan. Setelah itu, skema pengolahan data ditafsirkan oleh hasil observasi dan dokumentasi serta membuat peta dan sketsa dari data yang diperoleh. Dengan Metode NNA (Nearest Neighbor Analysis) berfungsi untuk mengetahui pola spasial dari persebaran kawasan permukiman di wilayah penelitian. Sedangkan digitasi pada tata guna lahan tahun 2003 & 2024 diaplikasikan untuk mengidentifikasi perubahan penggunaan lahan. Selanjutnya, dilakukan penarikan kesimpulan berdasarkan perolehan hasil analisis data di atas, melalui pendekatan kualitatif, penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan yang mendalam tentang perubahan yang terjadi serta implikasinya bagi masyarakat setempat.



Gambar 2.2 Delineasi Penelitian Kawasan Karawaci

Teori Perancangan Kota Menurut Roger Trancik

1. Teori Figure Ground

Merupakan suatu pendekatan dimana fungsi awalnya adalah untuk mengidentifikasi bentuk kota (Urban Form). Teori ini berfokus pada hubungan antara massa bangunan (figure) dan ruang terbuka (ground). Desain yang baik menurut teori ini adalah yang menciptakan keseimbangan dan harmoni antara bangunan dan ruang terbuka.



Gambar 3.1 Contoh Gambar Figure Ground

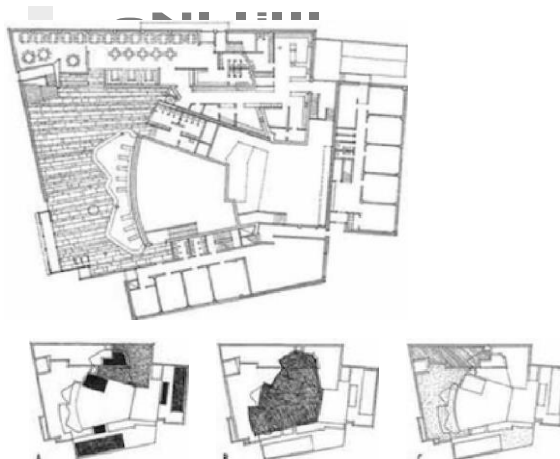
Analisis Figure Ground adalah alat yang baik untuk:

- Mengidentifikasi sebuah tekstur dan pola-pola tata ruang perkotaan (*Urban Fabric*)
- Mengidentifikasi masalah keteraturan massa/ruang perkotaan
-

2. Figure Ground Plan

Figure Ground Plan merupakan suatu peta hitam putih yang memperhatikan dan menjelaskan suatu komposisi yang menarik antara ruang luar (exterior) dan ruang dalam (interior) yaitu antara ruang positif yang telah terisi:

- Figure: Lahan Terbangun (Urban Solid)
- Ground : Lahan Terbuka (Urban Void)



Gambar 3.2 Contoh Gambar Figure Gound Plan

3. Urban Solid (Figure)

Merupakan sebuah blok-blok massa bangunan dari suatu elemen unsur pasif yang mempunyai fungsi wadah aktifitas manusia sehingga memberikan suatu kehadiran massa dan obyek pada jalan atau tapak yang cenderung bersifat "*Privat Domain*" Figure Ground digambarkan dengan dengan tekstur warna Hitam. Tipe Urban Solid terdiri dari :

- Massa Bangunan, monumen
- Persil lahan blok hunian yang ditonjolkan
- Edges yang berupa bangunan

Urban Void (Ground)



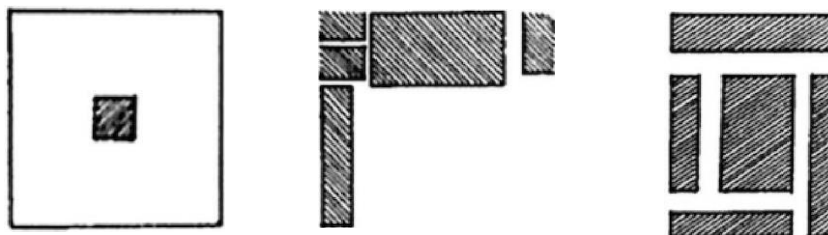
Gambar 3.3 Contoh Gambar Urban Solid

Merupakan latar yang berupa ruang terbuka jalan (*Urban Space, Open space*), Piasa, *Poche*, taman dan sebagainya yang digambarkan dengan tekstur putih. Terdiri dari:

- o Ruang Terbuka berupa pekarangan yang bersifat Transisi antara publik dan Privat
- o Ruang terbuka didalam atau dikelilingi massa bangunan bersifat semiprivat sampai privat
- o Jaringan utama jalan dan lapangan bersifat publik
- o Area parkir publik bisa berupa taman parkir sebagai nodes sebagai kawasan hijau
- o Sistem ruang terbuka yang berbentuk *Linier dan Curvalinier*. Berupa aliran sungai, danau dan semua yang alami dan basah.

Ada 3 Tipologi Blok Massa Bangunan (Solid):

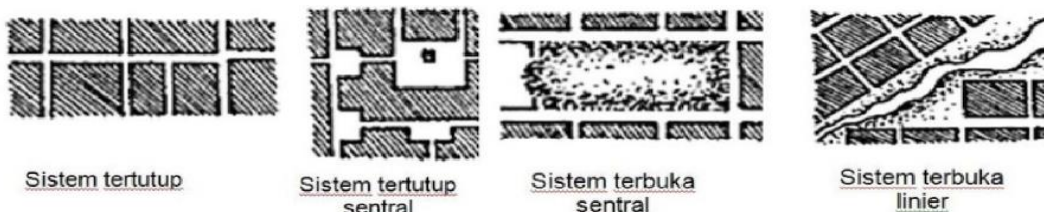
- a. **Blok Tunggal** : yaitu Blok yang terdapat satu massa bangunan dalam sebuah blok yang dibatasi jalan atau elemen alamiah.
- b. **Blok yang Mendefinisi Sisi** : Konfigurasi massa bangunan yang menjadi pembatas sebuah ruang.
- c. **Blok Medan** : Bentuk Lahan yang terdiri dari kumpulan massa bangunan secara tersebar secara luas.
- d. **Blok lun:ggal Blok sebagl Tepi Blok Medan**



Gambar 3.4.1 Contoh Gambar Blok Massa Bangunan

ada 4 Tipologi Ruang (Void)

- Sistem Tertutup Linier** : Ruang yang dibatasi oleh massa bangunan yang memanjang dengan kesan tertutup.
- Sistem Tertutup Sentral**: Ruang yang dibatasi oleh massa bangunan dengankesan tertutup.
- Sistem Terbuka Sentral** : Ruang yang dibatasi oleh massa dimana kesan ruang bersifat terbuka namun terfokus (Alun-alun,taman kota dan lain-lain).
- Sistem Terbuka Linier** : sebuah konsep dalam ilmu pengetahuan yang menggambarkan sebuah sistem yang berinteraksi dengan lingkungan sekitarnya secara terus menerus.



Sistem tertutup

Sistem tertutup sentral

Sistem terbuka sentral

Sistem terbuka linier

Gambar 3.4.2 Contoh Gambar Tipologi Ruang (Void)

Teori Linkage

Teori ini fokus pada konektivitas antara elemen-elemen perkotaan, seperti jalan, jalur pejalan kaki, dan koridor transportasi. Menurut Trancik, elemen-elemen ini harus dirancang sedemikian rupa sehingga membentuk jaringan yang koheren dan memfasilitasi pergerakan manusia serta aliran aktivitas di dalam kota.

Elemen-Elemen Kunci dalam Teori Linkage:

- Sirkulasi dan Aksesibilitas:
 - Menganalisis bagaimana jalan, jalur pejalan kaki, dan sistem transportasi umum terhubung.
 - Menekankan pentingnya menciptakan jalur yang efisien dan mudah diakses oleh semua orang.

2. Jaringan Jalan:
 - o Mengidentifikasi bagaimana jalan-jalan utama dan sekunder dihubungkan.
 - o Memastikan bahwa jaringan jalan mendukung aliran lalu lintas yang baik serta memberikan akses yang mudah ke berbagai fasilitas dan area.
3. Konektivitas Antar Ruang:
 - o Menekankan pentingnya menghubungkan ruang publik dan privat.
 - o Memastikan bahwa ruang-ruang ini terhubung secara visual dan fisik, menciptakan lingkungan yang terpadu.
4. Pedestrian Pathways:
 - o Menciptakan jalur pejalan kaki yang aman dan nyaman.
 - o Mendorong penggunaan jalan kaki sebagai mode transportasi utama dalam area tertentu.

Prinsip-Prinsip Teori Linkage:

- a. Konektivitas: Menghubungkan berbagai area dalam kota untuk menciptakan akses yang mudah dan efisien.
- b. Jalur Pejalan Kaki: Memastikan bahwa jalur pejalan kaki nyaman dan terhubung dengan baik.
- c. Koridor Hijau: Mengintegrasikan ruang hijau sebagai penghubung antar area.
- d. Integrasi Fungsi: Menggabungkan fungsi komersial, residensial, dan rekreasi untuk menciptakan lingkungan yang hidup.
- e. Aksesibilitas: Memastikan semua area dapat diakses dengan mudah oleh semua orang, termasuk penyandang disabilitas.

Teori Place

Place theory menekankan pentingnya menciptakan "tempat" yang memiliki identitas dan makna bagi pengguna. Tempat-tempat ini dapat berupa ruang publik, taman, plaza, atau landmark yang memberikan karakter unik dan daya tarik bagi kawasan perkotaan. Trancik berpendapat bahwa tempat-tempat ini harus dirancang dengan mempertimbangkan aspek sosial, budaya, dan sejarah setempat.

Poin-Poin Kunci Teori Place

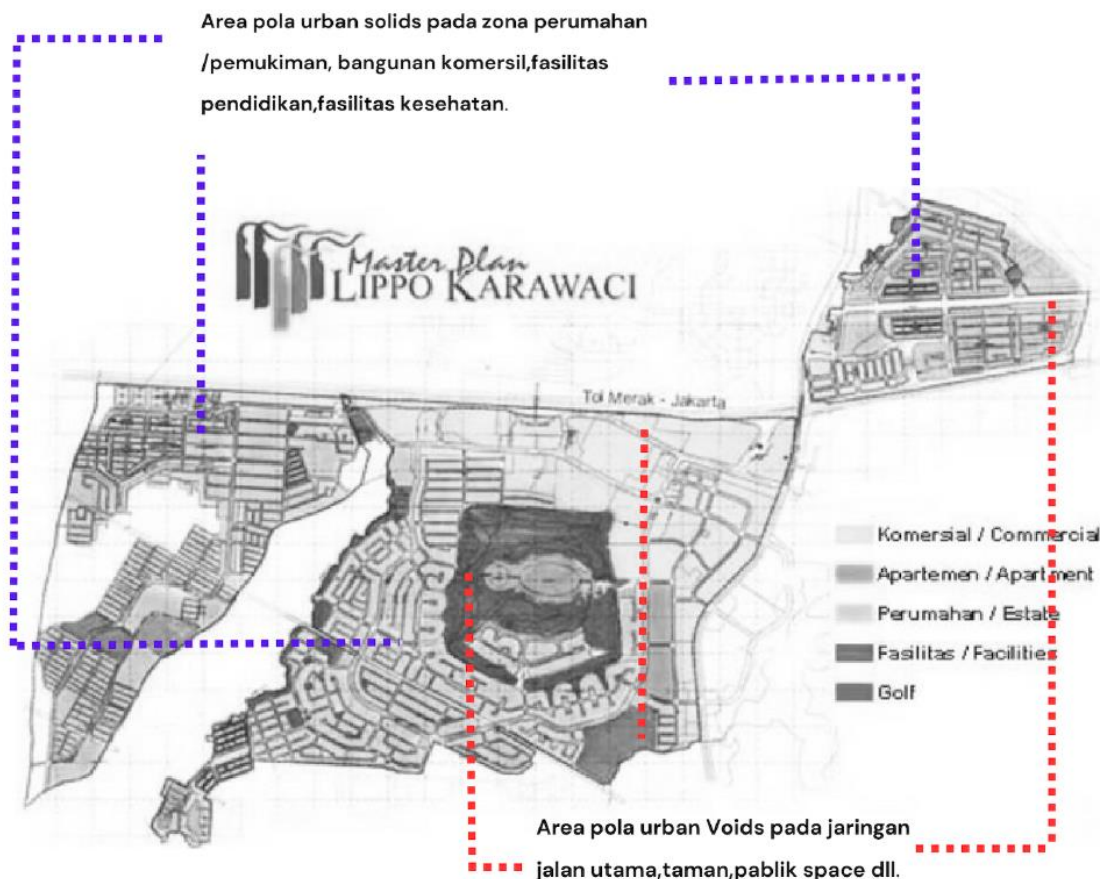
- a. Identitas: Tempat harus memiliki karakter unik yang membedakannya dari tempat lain.
- b. Kenyamanan: Tempat harus nyaman digunakan, baik secara fisik maupun psikologis.
- c. Aksesibilitas: Tempat harus mudah diakses oleh berbagai kelompok masyarakat.
- d. Keberlanjutan: Tempat harus dirancang dengan mempertimbangkan aspek keberlanjutan lingkungan.
- e. Partisipasi: Tempat harus memungkinkan partisipasi aktif dari masyarakat dalam penggunaannya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Wilayah Penelitian

Kawasan Lippe Karawaci dibangun pada bulan Januari 1993 sebagai pusat kota mandiri yang berada di Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten. Pengembangan Independent City/kota mandiri ini dirancang sebagai pengembangan pusat Distribusi dan pengolahan dari barang dan jasa berupa Kawasan Permukiman Transmigrasi dari desa sekitar (Ka/sum & *Caesariadi*, 2016). pengembangan kota mandiri menghasilkan produk utama berupa kawasan permukiman, yaitu Lippe Karawaci. Lippe Karawaci termasuk dalam kota mandiri yang berkelanjutan dengan berbagai fasilitas yang terbilang lengkap dan modern layaknya Jakarta sebagai kota utama.

Figure Ground Lippo Karawaci



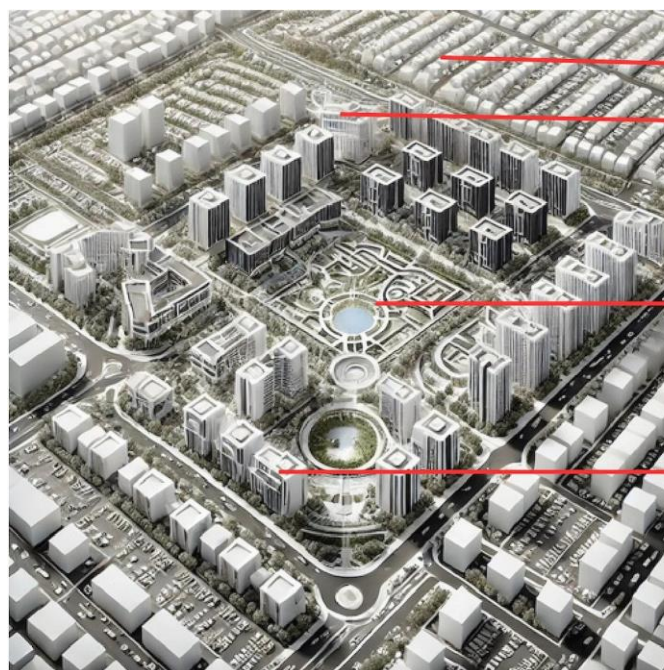
Gambar 4.2 Figure Ground Lippo Karawaci

Kawasan Lippe Karawaci dapat dianalisa memiliki dua pola *figure* yaitu *urban solids* dan *urban voids*.

Pola Urban Solids

a. Masa Bangunan

Kawasan Lippo Karawaci ini memiliki pola urban solids yaitu massa-massa bangunan yang berbentuk square, linear dan tidak beraturan.



Landed
Residential

Sekolah Pelita
Harapan

Ruang
Terbuka Hijau

High Rise
Residential

Gambar 4.3.1 Master Plan Karawaci

Berikut adalah ilustrasi gambar master plan dari Lippo Village Karawaci di Tangerang. Gambar ini menyoroti area perumahan, zona komersial, taman, sekolah, dan jalan-jalan utama dengan desain urban yang terorganisir dengan baik, termasuk ruang hijau, jalur pejalan kaki, dan infrastruktur modern. Contoh Bangunan yang Termasuk Urban Solid di Lippo Village Karawaci: 1. Gedung Komersial dan Perkantoran:

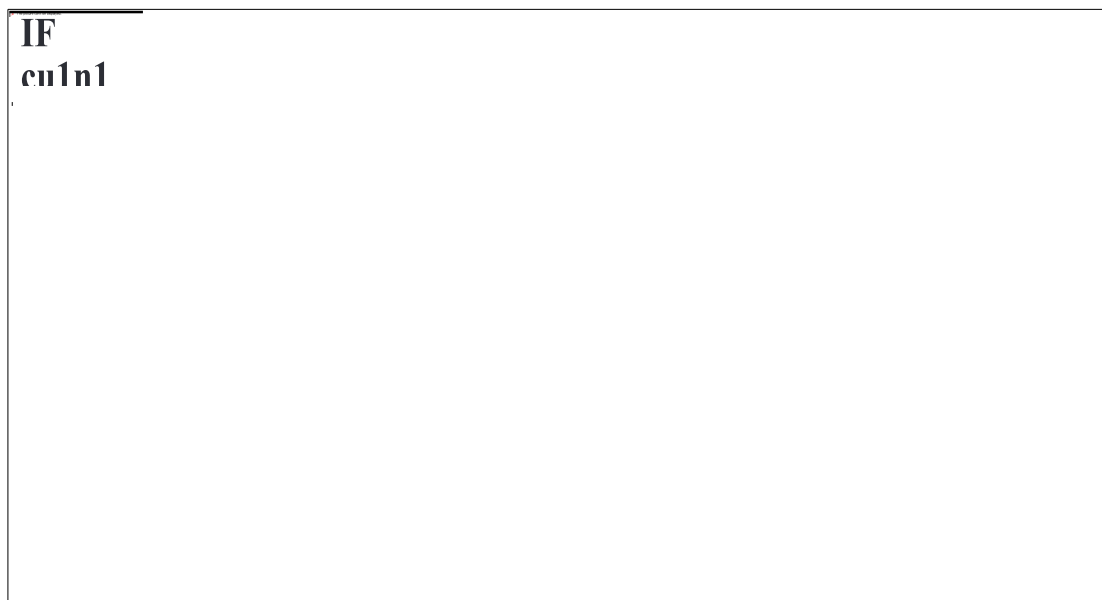
- o Supermal Karawaci
- o Universitas Pelita Harapan
- o Gedung perkantoran di Lippo Cyber Park

b. Perumahan:

- o Cluster perumahan seperti The Springs, Menara Heera, dan lainnya.

c. Fasilitas Publik:

- o Rumah Sakit Siloam
- o Sekolah Pelita Harapan



Gambar 4.3.2 Ilustrasi Penempatan Massa Bangunan dari Urban Solid

Gedung Komersial dan Perkantoran : Perumahan: Fasilitas Publik:



Menara CIMB Universitas PH
Heera Cendana Springs



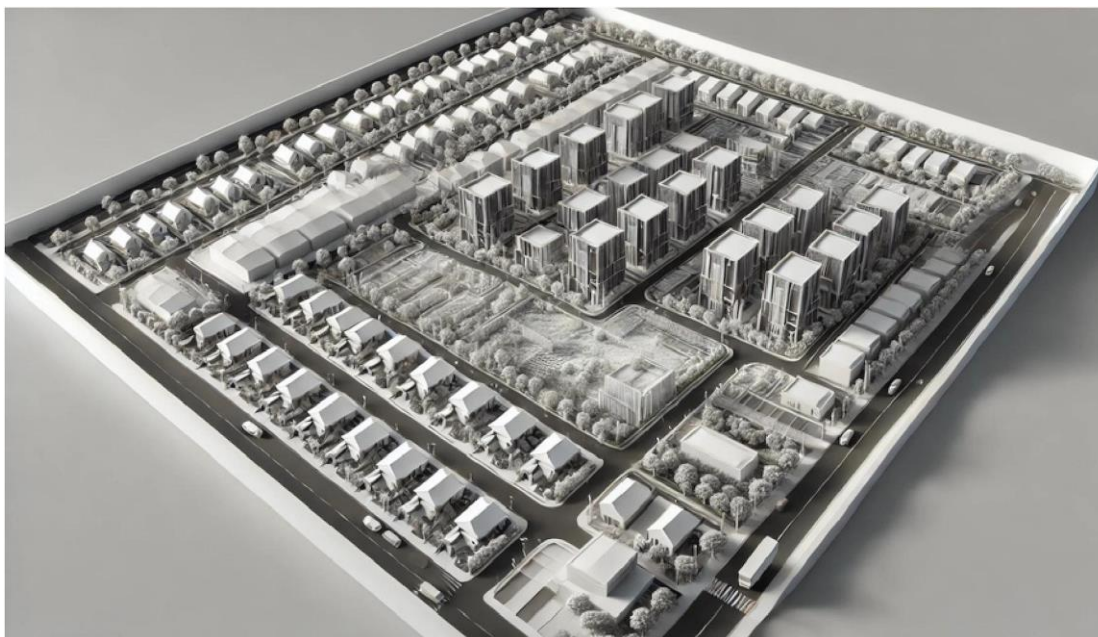
Supermall Karawaci
Rumah Sakit Siloam



Menara

d. Persil Block Hunian

Persil Block Hunian pada Kawasan Lippo Village Karawaci sebagai berikut:



Gambar 4.3.3 Gambar Persil Block Hunian Lippo Village Karawaci

e. Batas Tepi

Di Lippo Village Karawaci, beberapa bangunan yang dianggap sebagai Edges(batas) dalam konteks urban design adalah:

- 1) Supermal Karawaci
 - o Sebagai pusat perbelanjaan utama di kawasan tersebut, Supermal Karawaci menjadi landmark yang mempengaruhi struktur visual kawasan sekitarnya.
- 2) RS Siloam Karawaci
 - o Rumah sakit ini memiliki peran penting sebagai titik referensi dalam kawasan dan berperan dalam membentuk identitas visualnya.
- 3) Universitas Pelita Harapan (UPH)
 - o Kampus UPH Karawaci juga menjadi bagian penting dari batas kawasan dengan karakter arsitektur dan ruang terbuka yang signifikan.
- 4) Hotel Aryaduta Lippo Village
 - o Sebagai salah satu hotel utama di kawasan, hotel ini juga menjadi bagian dari Edges yang membatasi dan membentuk karakter kawasan.
- 5) Gedung-gedung perkantoran dan hunian tinggi
 - o Beberapa gedung perkantoran dan hunian tinggi di sekitar kawasan juga berperan sebagai elemen Edges yang menentukan struktur visual dan

batas kawasan Lippo Village Karawaci.

f. Monument pada Kawasan Lippo Village Karawaci

Lippo Village Karawaci adalah sebuah kawasan perumahan dan komersial yang terencana di Tangerang, Banten. Di dalam kawasan ini, terdapat Monument atau landmark yang menjadi pusat dan terhubung dengan berbagai area lain di Lippo Village. Monument yang menjadi Pusat dari Kawasan Lippo Village Karawaci adalah Menara Matahari.



Gambar 4.3.4 Menara Matahari

Pola Urban Voids

Urban voids dalam konteks urban design merujuk pada ruang-ruang terbuka atau kosong di antara bangunan-bangunan di sebuah area perkotaan yang bisa digunakan untuk berbagai tujuan, seperti area hijau, ruang publik, atau taman. Implementasi urban voids di kawasan Lippo Village Karawaci bisa meliputi beberapa aspek berikut:

- Ruang Publik Terbuka (*Open Public Spaces*)
- Taman atau Area Hijau (*Parks or Green Areas*)
- Alun-Alun atau Plaza (*Squares or Plazas*)
- Area Pejalan Kaki (*Pedestrian Areas*)
- Zona Penyangga (*Buffer Zones*)

1. Ruang Publik Terbuka (Open Public Spaces):

- o Tempat: Lippo Mall Karawaci Piazza/Supermall Karawaci
- o Lokasi: Jl. Boulevard Diponegoro No.105
- o Deskripsi: Area ini sering digunakan untuk berbagai acara publik dan kegiatansosial, menciptakan ruang terbuka yang dapat diakses oleh semua orang.



Gambar 4.4.1 Supermall Karawaci

2. Taman atau Area Hijau (Parks or Green Areas):

- o Tempat: Taman Sari Lippo Village
- o Lokasi: Jl. Imam Bonjol
- o Deskripsi: Taman ini menyediakan ruang hijau yang luas untuk aktivitas rekreasi dan olahraga, sekaligus memberikan ruang pernapasan alami di tengah kota.



Gambar 4.4.2 Taman Sari Lippo Village

3. Alun-Alun atau Plaza (Squares or Plazas):

- o Tempat: Plaza Eco
- o Lokasi: Jl. Bulevar Gajah Mada
- o Deskripsi: Eco Plaza adalah ruang terbuka yang sering digunakan untuk acara-acara besar, seperti konser, festival, dan pameran. Ruang ini dirancang dengan konsep ramah lingkungan, dengan banyak tanaman dan area hijau.



Gambar 4.4.3 Eco Plaza Lippo Village

4. Area Pedestrian

Desain urban di Lippo Village Karawaci juga memperhatikan kenyamanan pejalan kaki dengan menyediakan trotoar yang luas dan aman, serta jalur pejalan kaki yang menghubungkan berbagai fasilitas. Contoh:

- o Tempat: Pedestrian Walk di sekitar Benton Junction
- o Lokasi: Jl. Boulevard Palem Raya
- o Deskripsi: Area ini dirancang khusus untuk pejalan kaki, menyediakan jalur yang nyaman dan aman untuk berjalan kaki sambil menikmati suasana kota.



Gambar 4.4.4 Jalur Pedestrian di Boulevard Palem Raya

5. Zona Penyangga (Buffer Zones)

Penggunaan elemen air sebagai urban void juga terlihat di Lippo Village Karawaci dengan adanya danau atau kolam yang berfungsi sebagai tempat rekreasi dan estetika kota. Contoh:

- o Tempat: Danau Kelapa Dua di Lippo Village
- o Lokasi: Jin. Danau Kelapa Dua Karawaci Tangerang
- o Danau ini tidak hanya berfungsi sebagai elemen estetika, tetapi juga sebagai area rekreasi bagi penduduk.

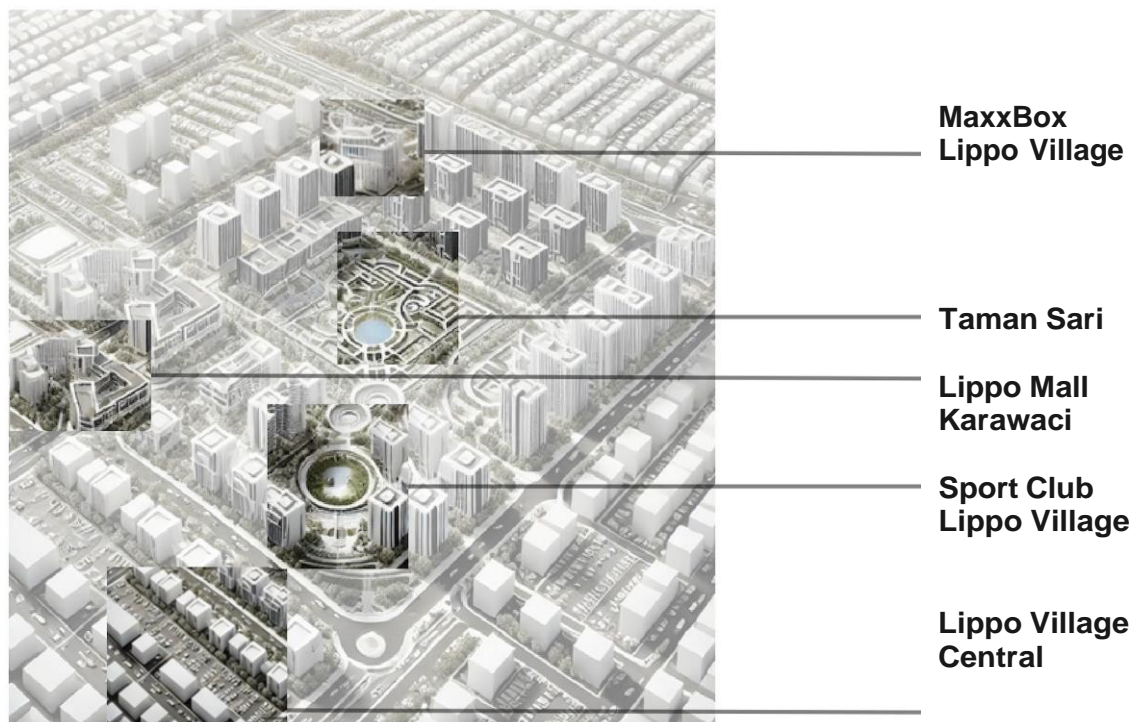


Gambar 4.4.5 Danau Kelapa Dua di Lippo Village

6. Sirkulasi Letak Parkir

Untuk memastikan bahwa ruang terbuka publik di Lippo Village Karawaci mudah diakses, parkir telah direncanakan dengan baik:

- o MaxxBox Lippo Village: Parkir tersedia di area bawah tanah dan di sekitar plaza, menyediakan akses mudah ke ruang terbuka.
- o Taman Sari: Area parkir tersedia di sepanjang jalan Permata Indah dan di sekitar taman, memungkinkan pengunjung untuk parkir dekat dengan taman.
- o Lippo Village Central: Parkir tersedia di beberapa lokasi strategis di sepanjang Jalan Boulevard Diponegoro, memberikan akses mudah ke kawasan pedestrian.
- o Sports Club Lippo Village: Parkir tersedia di area yang terletak dekat dengan fasilitas olahraga, memudahkan akses bagi pengguna.
- o Lippo Mall Karawaci: Parkir tersedia di area basement dan di sekeliling mall, menyediakan akses langsung ke ruang terbuka di sekitar mall.



Gambar 4.4.6 Gambar Sirkulasi Letak Parkir

7. Infrastruktur

Pembangunan infrastruktur yang canggih dan lengkap, termasuk:

- o Transportasi: Peningkatan aksesibilitas melalui jalan tol, transportasi umum, dan jaringan jalan yang lebih baik.
- o Fasilitas Umum: Penyediaan fasilitas seperti rumah sakit, sekolah, dan ruangterbuka hijau yang berstandar internasional.

8. Penggunaan Lahan (*Land Use*)

a. Komersial dan Perumahan:

- o Mall dan Pusat Perbelanjaan: Lippo Karawaci dikenal dengan Supermal Karawaci, yang merupakan salah satu pusat perbelanjaan terbesar di kawasan tersebut. Mall ini menjadi pusat aktivitas komersial dan hiburan.
- o Perumahan: Terdapat berbagai jenis perumahan mulai dari rumah tapak hingga apartemen dan kondominium. Perumahan di Lippo Karawaci biasanya berstandar menengah hingga atas.

b. Pendidikan:

- o Sekolah dan Universitas: Universitas Pelita Harapan (UPH) merupakan salah satu institusi pendidikan tinggi terkenal yang berada di Lippo

Karawaci. Selain itu, terdapat beberapa sekolah internasional dan nasional.

- c. Kesehatan:
 - o Rumah Sakit dan Klinik: Siloam Hospitals adalah jaringan rumah sakit yang terkenal di Indonesia dan memiliki salah satu cabang utamanya di Lippo Karawaci.
- d. Ruang Terbuka Hijau:
 - o Kawasan ini juga mencakup banyak taman dan ruang terbuka hijau yang menyediakan area rekreasi bagi penduduk.

9. Struktur Lingkungan (Figure Ground)

Struktur lingkungan di Lippo Karawaci dapat dilihat dari tata letak bangunan dan ruang terbuka yang diatur dengan baik. Beberapa poin penting:

- a) Kepadatan Bangunan:
 - o Area pusat kota (CBD) Lippo Karawaci memiliki kepadatan bangunan yang tinggi, dengan gedung-gedung komersial dan residensial yang menjulang.
- b) Ruang Terbuka dan Lanskap:
 - o Pengaturan ruang terbuka dirancang untuk memberikan keseimbangan antara bangunan dan lanskap, menciptakan lingkungan yang nyaman dan hijau.
- c) Sirkulasi dan Aksesibilitas:
 - o Infrastruktur jalan dan aksesibilitas sangat diperhatikan, dengan adanya jalan utama yang luas, trotoar, dan fasilitas transportasi umum yang memadai.



Gambar 4.4.7 Gambar Kawasan Lippo Village Karawaci

Ijin Pengembangan = 3,066 ha
Lahan sudah bebas = 1,228 ha
Landbank = 318 ha
Dibangun Rumah > 10,583
Kondo > 1,120
Ruko > 1,193
Populasi > 59,521

Pekerja 48,688
Jalan dibangun 113.5 km,Pohon ditanam 59,690,
21% jalur hijau

Anailisis Land Use

Tahun	Residensial	Komersial	Industri	Rekreasi	Pertanian	Lainnya
2000	30%	20%	10%	15%	20%	5%
2010	35%	25%	10%	10%	15%	5%
2020	40%	30%	5%	10%	10%	5%
2024	45%	35%	5%	5%	5%	5%

- Analisis Figure GroundPeta 2000:
 - a) Kerapatan bangunan rendah.
 - b) Ruang terbuka masih dominan, banyak area pertanian.
- Peta 2024:
 - a) Kerapatan bangunan meningkat signifikan.
 - b) Ruang terbuka berkurang, digantikan oleh bangunan komersial dan residensial.3.Infrastruktur jalan yang lebih kompleks dan terhubung.

SIMPULAN

Tipologi figure ground adalah salah satu metode analisis yang digunakan dalam perencanaan perkotaan dan arsitektur untuk memahami pola distribusi. Dapat Disimpulkan terhadap tipologi figure ground sebagai berikut:

- a. Pola Perkembangan:
 - o Lippo Village Karawaci merupakan kawasan yang dikembangkan dengan pendekatan perkotaan terpadu, mengintegrasikan perumahan, komersial, pendidikan, dan fasilitas publik dalam satu kawasan.
- b. Distribusi Ruang Terbuka dan Bangunan:
 - o Analisis ini menggambarkan pola distribusi antara ruang terbuka (seperti taman, jalan, dan lapangan) dengan bangunan (perumahan, gedung perkantoran, pusat perbelanjaan).
 - o Dapat dilihat bagaimana ruang terbuka dan bangunan saling berinteraksi dan terintegrasi dalam kawasan ini.
- c. Fungsi dan Konektivitas:
 - o Menggambarkan bagaimana fungsi-fungsi utama (*residensial*, komersial, pendidikan) tersebar dan terhubung satu sama lain dalam kawasan Lippo Village Karawaci.
 - o Konektivitas antar-ruang dan antar-bangunan juga dapat dianalisis untuk

melihat seberapa baik aksesibilitas dan mobilitas di dalam kawasan tersebut.

d. Kualitas Lingkungan:

- o Analisis ini juga dapat memberikan gambaran tentang kualitas lingkungan di Lippo Village Karawaci, termasuk ruang terbuka yang tersedia untuk masyarakat dan penataan bangunan yang berpotensi mempengaruhi estetika dan fungsionalitas kawasan.

Dengan kajian analisis jurnal ini, kita dapat memiliki pemahaman yang lebih baik tentang struktur spasial dan karakteristik kawasan Lippo Village Karawaci secara keseluruhan, yang dapat menjadi dasar untuk perencanaan dan pengembangan kawasan yang lebih baik di masa depan.

DAFTAR PUSTAKA

- lippo Village Home (seputar kawasan lippo village karawaci)
Transformasi Wilayah Kota Mandiri Kawasan Permukiman
Machus 2006 (Tentang Pembangunan Kota Baru)
Menurut Go/any: 1976 dalam Diningrat 2014 (Kota Baru Sebagai Area Bermukim Baru)
Menurut FAO, 1976 dalam Notohadiprawiro (Pengertian Tentang Lahan Suatu Daerah Permukaan)
Menurut Arsyad, 1989 (Membagi 2 Jenis Penggunaan Lahan)
Metode Analisis NNA (<https://eprints.unm.ac.id>)
Teori Figure Ground (<http://e-journal.uajy.ac.id>)
Kontekstualisme Urban Solid Perkotaan (<http://e-journal.uajy.ac.id>)
Teori Tipologi Blok Massa Bangunan (<https://id.scribd.com/document>)
Penerapan Teori Linkage Dalam Penataan Perkotaan (<https://jurnal.umj.ac.id/index.php>)
Keterkaitan Elemen - Elemen linkage (<https://bahan-ajar.esaunggul.ac.id>)
Teori Place (https://www.academia.edu/12560560/Teori_Place)
Poin - Poin Teori Place (<https://e-journal.uajy.ac.id/6139/3/MTA201865>)
Analisa Data Land Use tahun 2000
(http://perpustakaan.menlhk.go.id/pustaka/images/docs/laporan%20SLHO_kota%20tangerang)