

METODE DESAIN APARTEMEN DAN AREA KOMERSIL DI DAERAH JATICEMPAKA BEKASI

Gisca Agis Riskana¹, Indartoyo,² Endang Marlina,³
^{1,2,3} Jurusan Arsitektur, FTSP, Universitas Trisakti
giscariskana@gmail.com

ABSTRAK

Apartemen merupakan hunian vertikal yang meminimalisir penggunaan lahan secara horizontal. Dalam sebuah kawasan hunian, tentunya membutuhkan fasilitas-fasilitas pendukung untuk memenuhi kebutuhan penghuni apartemen atau pengguna kawasan sehingga didesain juga commercial area sebagai pendukung fasilitas apartemen. Dalam mendesain biasanya perancang menggunakan metode-metode dari para ahli yang sudah ada seperti Hamid Sirvhani, Hersberger, Katharina, dan lain-lain untuk merancang sebuah bangunan. Metode-metode tersebut dapat kita kombinasikan atau bahkan disederhanakan untuk menciptakan sebuah metode baru untuk memudahkan dalam proses desain. Manfaat dari penulisan ini diharapkan menjadi acuan dalam mendesain secara efektif. Metode yang digunakan dalam penulisan ini yakni metode studi pustaka yaitu suatu metode yang mempelajari buku referensi atau penelitian sebelumnya yang berguna untuk mendapatkan landasan teori mengenai masalah yang akan diteliti.

Kata kunci :

I. PENDAHULUAN

Tulisan ini bersumber dari persoalan yang harus dicari solusinya terkait pengembangan kawasan Jaticebaka bekasi oleh PT. Adhi Karya (Persero) Tbk. Divisi Properti TOD untuk memenuhi dan mengisi peluang pasar yang ada *commercial station*, hunian (apartemen), kompleks pertokoan, serta fasilitas penunjang termasuk fasilitas *Park & Ride*, berbasis konsep *Transit Oriented Development (TOD)* di mana pengembangan kawasan Hunian, Komersial, dan Sarana Penunjang lainnya terintegrasi dengan sistem transportasi massal.

Apartemen & Commercial Area merupakan sebuah kawasan yang dibangun berdasarkan tingkat kebutuhan hunian yang tinggi dan berbanding terbalik dengan ketersediaan lahan yang ada.

Mewujudkan sebuah desain tentunya membutuhkan sebuah metode untuk membuatnya, seperti mendesain sebuah bangunan tentunya sudah mengetahui metode yang harus diambil seperti contohnya metode perancangan oleh Hamid Sirvhani, Hersberger, Katharina, dan lain-lain dari metode-metode ini dapat disederhanakan lagi untuk menciptakan metode yang memudahkan dalam proses terciptanya produk dari desain.

Dalam penulisan ini digunakan metodi studi pustaka yaitu suatu metode yang mempelajari buku referensi atau penelitian sebelumnya yang berguna untuk mendapatkan landasan teori mengenai masalah yang akan diteliti.

II. MAKSUD DAN TUJUAN

Maksud dan tujuan penulisan ini adalah terformulasinya suatu metode desain yang digunakan sebagai pedoman merancang Apartemen dan Area Komersil di Daerah Jaticempaka Bekasi.

III. STUDI PUSTAKA

Apartemen merupakan bangunan hunian vertikal yang meminimalisir penggunaan lahan. Adanya bangunan apartemen tentunya memungkinkan juga terdapat bangunan dengan fungsi penunjang yang lain untuk mempermudah penghuni apartemen. Oleh karena itu terdapat metode khusus atau langkah-langkah yang diambil untuk mendesain sebuah kawasan hunian ini yang memuat acuan desain yang sudah ada sebagai pedoman dan aturan untuk mendesain sebuah kawasan Apartemen & Commercial Area.

STUDI TIPOLOGI

Tipologi Bangunan Apartemen

- a. Apartemen tipe Studio/efficiency/bachelor apartment.
Biasanya luas apartemen studio tak lebih dari 20 hingga 30 meter persegi (tergantung dari masing-masing developer). Bagian dalamnya mengusung konsep satu ruang yang sudah termasuk kamar tidur, kamar mandi dan dapur.
- b. Apartemen Convertible
Apartemen convertible punya ruang cukup besar dan berdinding sebagai pemisah yang dapat digunakan sebagai ruang tidur, ruang makan atau ruang tengah.
- c. Apartemen Loft
Apartemen ini memiliki plafon/ langit-langit yang sangat tinggi dan jendela besar dibanding tipe lainnya.
- d. Apartemen tipe One-bedroom apartment
Ukurannya sedikit lebih besar dibanding tipe studio. Jika studio berkonsep 1 ruang tergabung, junior 1 BR memiliki pembatas dinding antara ruang tidur dan dapur.
- e. Apartemen tipe Two-bedroom apartment
Apartemen 2 bedroom lebih besar dibanding studio atau junior 4, luasnya sekitar 35 hingga 45 meter persegi. Tersedia 2 kamar tidur yang ukurannya sama besar (atau sedikit berbeda), ruang tengah dan dapur terpisah.
- f. Apartemen tipe Three-bedroom apartment
Ilustrasi terbaik dari jenis apartemen 3 room adalah apartemen jalan kereta api. Karena tersedia beberapa kamar yang terhubung langsung dengan pintu tanpa terpisah oleh lorong.

Tipologi Bangunan Komersil

- Market
- Shopping Street
- Shopping Precint
- Department Store
- Supermarket
- Shopping Centre
- Shopping Mall
- Plaza

STUDI TEMA

Eco-technology (eco-tech) adalah arsitektur yang memakai teknologi tinggi maupun rendah yang dapat berintegrasi dengan lingkungan alam, dimana desain bangunan yang berkelanjutan hadir dengan memanfaatkan teknologi berdasarkan aspek tertentu.

Eco-tech bertentangan dengan *high-tech*, karena *eco-tech* teknologinya dimanfaatkan lebih selektif untuk mencapai tujuan tertentu mencakup sistem struktural atau sistem pengendalian lingkungan yang dapat memenuhi kebutuhan pengguna bangunan dan meresponnya dengan tepat.

Prinsip *Eco-Tech Architecture* (Catherine Slessor, 1997, hlmn 10-18):

1. *Conserving energy* (Hemat energi): meminimalkan penggunaan bahan bakar atau energi listrik (memaksimalkan energi alam sekitar).
2. *Working with climate* (Memperhatikan kondisi iklim): Mendesain bangunan harus berdasarkan iklim yang berlaku di lokasi tapak, dan sumber energi yang ada.
3. *Minimizing new resources*: mendesain dengan mengoptimalkan kebutuhan sumber daya alam yang baru agar dapat digunakan di masa mendatang.
4. *Respect for site*: Tidak berdampak *negative* bagi kesehatan dan kenyamanan penghuni bangunan, tidak merusak lingkungan yang ada.
5. *Respect for user*: Merespon keadaan tapak dari bangunan
6. *Holism*: Menetapkan seluruh prinsip *green architecture* secara keseluruhan): dapat dipergunakan sesuai kebutuhan bangunan.

Sifat-sifat bangunan berkonsep *Eco-Tech Architecture*.

1. *Sustainable* (Berkelanjutan). Bangunan tetap bertahan dan berfungsi seiring zaman, konsisten terhadap konsepnya yang menyatu dengan alam (tanpa merusak alam).
2. *Earthfriendly* (Ramah lingkungan). Bersifat ramah lingkungan, tidak merusak lingkungan dan adanya pemakaian energi yang tidak berdampak terhadap lingkungan.
3. *High performance building*. Bangunan meminimalisir penggunaan energi dengan memanfaatkan energi yang berasal dari alam (*energy of nature*) dan dengan dipadukan dengan teknologi tinggi (*high technology performance*).

METODE DESAIN HANS GUGELOT

1. Information Stage (Tahap Pengumpulan Informasi/analisa). Information stage merupakan tahap pengumpulan informasi, berusaha mencari tahu segala hal untuk menemukan jawaban untuk bangunan apartemen ini dibangun. Pada tahap ini juga dilakukan review terhadap contoh bangunan yang sudah ada dan berusaha mencari segi-segi positif dan negatif yang ada dalam contoh bangunan apartemen yang sudah berdiri.
2. Riset pasar. Riset pasar merupakan tahap pengumpulan pendapat dari pengguna bangunan, ahli statistik kependudukan, peraturan bangunan, peruntukkan tapak.
3. Phase Desain. Phase desain merupakan tahapan di mana pada tahap ini, perancang / arsitek dituntut untuk kreatif memecahkan masalah-masalah yang telah terumuskan dengan menawarkan rangkaian alternatif-alternatif solusi dalam bentuk desain.
4. Pengambilan keputusan. Pengambilan keputusan merupakan proses yang sulit dan kritis karena banyak permasalahan harus benar-benar telah dipahami dan dimengerti oleh arsitek sendiri untuk menghasilkan bangunan yang terancang baik. Pada proses ini tidak hanya arsitek sendiri yang ikut menentukan, akan tetapi ahli ekonomi, owner, dan ahli sosial juga berhak menentukan keputusan.
5. Kalkulasi. Kalkulasi merupakan proses perhitungan hal-hal ekonomis meliputi perhitungan biaya pembangunan, biaya operasional, biaya pembayaran bunga, jumlah pinjaman, keuntungan yang mungkin dapat diraih.

6. Pembuatan Model. Pembuatan model merupakan tahap mempresentasikan bangunan dalam bentuk 2 dimensi (gambar perspektif, gambar skematis) dan 3Dimensi (model maket) untuk menjelaskan mdlel bangunan yang akan dibangun.

IV. METODE PENELITIAN

Pengumpulan metode desain apartemen dan komersial area di daerah Jaticepaka Bekasi menggunakan metode studi pustaka. Studi pustaka merupakan studi dengan rujukan metode yang sudah ada, baik secara generik maupun secara khusus. Metode ini bertujuan mendapatkan pengetahuan mengenai metode desain apartemen dan komersial area yang telah ada, kemudian dianalisa dan diolah dengan menambahkan metode-metode yang lebih sederhana untuk menghasilkan metode desain apartemen dan komersial area di daerah Jaticepaka Bekasi. Metode studi pustaka yang diambil adalah teori dari metode Catherine Slessor dipadukan dengan metode Hans Gugelot di mana menghasilkan sebuah metode baru yang lebih sederhana.

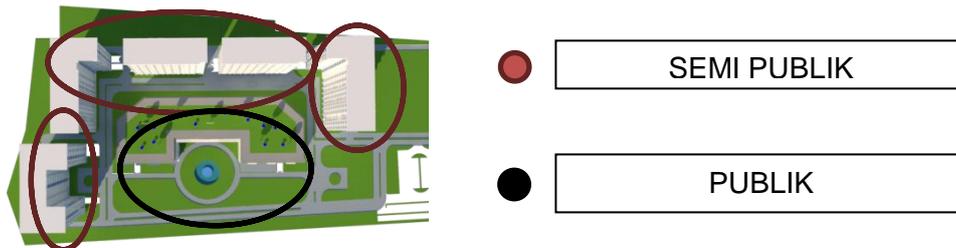
V. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pertanyaan penting yang perlu dijawab dalam studi ini adalah bagaimana metode desain dalam merancang sebuah apartemen. Metode yang digunakan untuk merumuskan dan mengaplikasikan ke dalam sebuah alternative rancangan studi kepustakaan, dan survey lapangan. Data dan informasi diperoleh dari studi pustaka, survey lapangan tentang konteks dan kasus dilakukan untuk mengetahui karakteristik tapak dan kondisi lingkungan tentang aspek fisik dan non fisik kawasan apartemen.

Tahapan metode yang dilakukan dalam mendesain apartemen adalah:

TIPOLOGI

- Zoning



Ruang publik terdapat pada bagian tengah kawasan dan semi publik untuk hunian mengelilingi kawasan.

- Gubahan massa



- Program penggunaan material
Menggunakan material konstruksi beton baja yang memiliki sifat tahan terhadap api (mengganti penggunaan material kayu untuk mengurangi kerusakan lingkungan)



TAPAK

- Luas tapak (lokasi geografis; batasan; ukuran)
Luas tapak : 5,2 ha



Batasan tapak: sekeliling tapak merupakan pemukiman warga sedangkan pada bagian depan tapak merupakan jalan toll Jakarta-Cikampek

- Luas lahan perencanaan
Luas tapak pada kawasan adalah 3,2ha GSB 20-30m, KDB 40% dan luas terbangun adalah KDB x luas lahan didapat 12.800 m²

Hitungan Luas Terbangun

Luas Total : **8.620 m²** (tidak melebihi KDB yg diizinkan)

KLB : **12** (sumber: Tata Ruang Kota Bekasi)

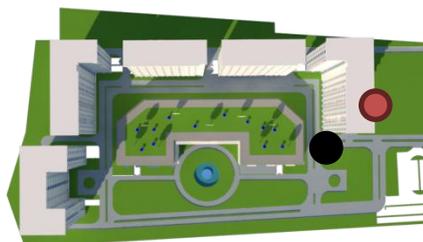
12.800 x 12= **153.600**

Luas seluruh lantai bangunan

Luas Total : **76.621** (tidak melebihi KLB yg diizinkan)

- Zone/peruntukan tapak, peran dan fungsi tapak pada kawasan/kota
Tapak berada pada zona orange yakni zona campuran di mana yang diizinkan pada zona tersebut mencakup hunian, komersil, dll

- Orientasi
Entrance : main entrance diletakan pada bagian samping kiri tapak di mana terdapat jalan utama.
Service entrance : diletakan pada jalan utama dan mengitari tapak



Jalur masuk penghuni apartemen dan pengunjung umum



Jalur masuk service

- Program pemanfaatan teknologi
- Mendesain area untuk menampung dan memanfaatkan energi alam (air) untuk diolah dan digunakan kembali untuk keperluan bangunan, dengan pembuatan daerah-daerah resapan serta pembuatan biopori.

