

BAB 1
PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Surabaya merupakan salah satu kota yang berkembang menjadi kota metropolitan dengan perkembangan pada pembangunan dalam segi apapun yang semakin ditingkatkan. Surabaya sebagai ibu kota Provinsi Jawa Timur selalu menampilkan kesan lebih maju dibandingkan dengan kota-kota di Jawa Timur lainnya. Semakin berkembangnya Kota Surabaya, maka semakin berkembang pula pola aktivitas penduduknya. Perkembangan rutinitas di kota-kota besar metropolitan berdampak pada bertambahnya warga yang berkumpul didalamnya, hal ini menimbulkan tuntutan yang lebih tinggi terhadap memanfaatkan lahan untuk kegiatan yang lebih produktif seperti pemanfaatan lahan untuk bisnis perdagangan, perkantoran, maupun jasa. Konsekuensinya adalah tuntutan pembangunan secara vertikal (pembangunan ke atas) menjadi sebuah kewajiban untuk dilakukan mengingat lahannya yang semakin terbatas pula. Hal ini, memaksa rumah tinggal sebagian warganya untuk menyingkir ke bibir kota atau perkampungan tapi disisi lain kebutuhan tempat tinggal yang dekat dengan tempat kerja juga menjadi sebuah kebutuhan yang harus didapatkan

Saat ini perkembangan Kota Surabaya semakin gencar dan menyeluruh hampir pada semua aspek. Kota Surabaya juga merupakan tempat yang strategis untuk kalangan ekonomi menengah keatas semakin melebarkan sayapnya di bidang bisnis, dan dirasa investasi lahan di apartemen merupakan bisnis yang sangat menjanjikan. Selain sebagai wadah untuk memanfaatkan lahan secara lebih baik, juga memberikan ruang untuk masyarakat kalangan ekonomi menengah ke bawah mendapatkan rumah tinggal sewa yang nyaman dengan fasilitas yang lengkap, karena pada dasarnya tempat tinggal mempunyai arti yang sangat penting bagi kehidupan seseorang, tidak hanya dalam fungsinya sebagai tempat tinggal, melainkan juga sebagai sarana pembinaan dalam kehidupan berkeluarga, bermasyarakat, dan bernegara.

Apartemen adalah bangunan yang memuat beberapa grup hunian yang berupa rumah flat atau rumah petak bertingkat yang diwujudkan untuk mengatasi masalah perumahan akibat kepadatan tingkat hunian dan keterbatasan lahan dengan harga yang terjangkau di perkotaan. Pengertian ‘terjangkau’ ini

disesuaikan dengan sasaran konsumen bagi setiap apartemen. Sebagian besar apartemen di Indonesia mempunyai target pasar masyarakat berpenghasilan menengah ke atas atau tenaga kerja asing sehingga harga sewa atau belinya relatif mahal. (Endy Marlina, 2008: 86)

Untuk menciptakan sebuah apartemen yang mempunyai kenyamanan secara visual maupun non visual, hendaknya menyesuaikan dengan lingkungan dimana bangunan tersebut akan berdiri. Secara konsep kontekstualisme, rancangan bangunan baru apartemen harus mampu mawadahi aktivitas-aktivitas penggunanya dan menyesuaikan dengan lingkungan sekitar. Sehingga, bangunan tersebut dapat mawadahi kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh penggunanya.

Selain hal tersebut, bangunan apartemen yang akan dirancang mampu menarik pebisnis untuk berinvestasi dan memberikan rumah sewa bagi masyarakat dengan kalangan ekonomi menengah kebawah ataupun mahasiswa dengan uang saku yang lebih. Dengan pertimbangan yang matang, apartemen yang akan dirancang ini mampu menjadi alat untuk pebisnis mampu mengembangkan investasinya dan menciptakan simbiosis mutualisme dengan masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal sewa dengan harga yang lebih rendah dibandingkan membeli rumah dengan harga berkali-kali lipat lebih tinggi.

1.2. Tujuan Perancangan

1.2.1 Tujuan perancangan berdasarkan fungsi:

1. Menciptakan sebuah bangunan komersial yang memiliki suatu ruang hidup yang berkualitas, sehingga dapat meningkatkan kualitas hidup para penghuninya baik dilihat dari segi kenyamanan, fasilitas, dan keamanan.
2. Membuat suatu hunian yang menyediakan berbagai fasilitas rekreasi dan olahraga sehingga dapat memenuhi kebutuhan akan relaksasi mental dan kebugaran fisik bagi penghuninya.
3. Menciptakan sebuah bangunan apartemen yang selain berfungsi sebagai tempat tinggal, juga mampu menghadirkan lahan bisnis.

1.2.2 Tujuan perancangan berdasarkan desain :

1. Membuat hunian yang tanggap akan pemanasan global dan berusaha meminimalisir material-material yang menyebabkan global warning, dengan menciptakan gedung apartemen yang ramah lingkungan.

1.3. Lokasi



Gambar 1.1 Lokasi tapak perancangan

Sumber : dokumen pribadi

Tapak terletak di Kota Surabaya, tepatnya di Jalan Dr. Ir. H. Soekarno, Mulyorejo, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur. Pemilihan tapak pada daerah tersebut dengan alasan tapak berada di pusat kota dan memenuhi syarat-syarat pemilihan lokasi apartemen sesuai dengan (Ditjen Cipta Karya, DPU. 1980 : 11) yaitu:

1. Waktu tempuh paling lama 30 menit untuk mencapai tempat kerja dan pusat-pusat pelayanan di perkotaan
2. Sudah terdapat jaringan infrastruktur yang lengkap. Kelengkapan jaringan infrastruktur dapat meminimalkan biaya pengadaan jaringan baru pada pengembangan sebuah apartemen.
3. Akseibilitas baik, meliputi ketersediaan sarana dan prasarana transportasi dengan kualitas baik.

Pemilihan lokasi tapak pada apartemen sangat mengutamakan aspek efisiensi, pemilihan lokasi menjadi aspek yang penting pada perancangan sebuah apartemen. Apartemen direncanakan berada di tempat-tempat yang berdekatan dengan zona-zona perkantoran atau zona komersial dalam suatu wilayah sehingga meminimalkan waktu dan biaya tempuh

.Judul Perancangan : Apartemen di Kota Surabaya dengan Tema Green Architecture

.Lokasi tapak : Jalan Dr. IR. H Soekarno, Mulyorejo, Surabaya, Jawa Timur

.Luas tapak : 18.000 m²

Peraturan berdasarkan Rencana Dasar Tata Ruang Kota (RDTRK) Surabaya

-KDB	= 40% dari luas tapak
	= $18.000 \text{ m}^2 \times 40\%$
	= 7.200 m^2
-KLB	= 60%
-TLB	= 26 lantai
Ukuran Jalan Utama menuju tapak	= 12 m

1.4. Tema

Green architecture merupakan pendekatan perencanaan arsitektur yang berusaha meminimalisasi berbagai pengaruh membahayakan pada kesehatan manusia dan lingkungan. Konsep *green architecture* sendiri memiliki beberapa manfaat diantaranya bangunan lebih tahan lama, hemat energi, perawatan bangunan lebih minimal, lebih nyaman ditinggali, serta lebih sehat bagi penghuni. Konsep *green architecture* memberikan kontribusi pada masalah lingkungan khususnya pemanasan global. Apalagi bangunan adalah penghasil terbesar lebih dari 30% emisi global karbon dioksida sebagai salah satu penyebab pemanasan global.

Pemilihan konsep *green Architecture* pada apartemen merupakan salah satu pilihan yang tepat. Karena, selain memberikan tempat tinggal yang nyaman pada penghuni apartemen dan fasilitas yang menunjang fungsi utama apartemen. Menyematkan konsep *green architecture* pada apartemen mampu menghadirkan inovasi-inovasi untuk membantu memperlambat proses terjadinya global warning di bumi ini.

Dengan adanya *green architecture* pada bangunan apartemen membuat gedung aparetmen yang akan dibangun terkonsep secara matang dan pemilihan material juga lebih ramah lingkungan. Bangunan dengan tema *green architecture*, terbukti lebih tahan lama secara fasad, karena pemilihan material fasade yang benar-benar di seleksi demi memenuhi kriteria material yang ramah lingkungan.

Green architecture pada bangunan apartemen yang akan dibangun mempunyai beberapa syarat-syarat tertentu, yaitu lokasi, sistem perencanaan dan perancangan, renovasi dan pengoperasian, yang

tentunya harus menganut prinsip hemat energi serta harus berdampak positif bagi lingkungan, ekonomi, dan sosial.

Untuk melengkapi konsep *green architecture* pada bangunan apartemen, maka proses perancangan bangunan tersebut diharapkan mampu mengejar target tujuan antara lain sebagai berikut :

1. Efisien menggunakan energi, air, dan sumber daya lainnya. Dirancang dengan biaya lebih sedikit untuk mengoperasikan dan memiliki energi yang sangat baik.
2. Melindungi kesehatan penghuni dan meningkatkan produktivitas karyawan.
3. Mengurangi sampah, polusi, dan degradasi lingkungan.
4. Mengurangi dampak lingkungan : praktek *green architecture* bertujuan untuk mengurangi dampak lingkungan dari bangunan.

1.5. Batasan

1. Perancangan apartemen lebih ditekankan pada konsep kontekstual, dimana bangunan tersebut harus dapat menyesuaikan dengan kondisi lingkungan dan bangunan di sekitarnya.
2. Perancangan apartemen menyesuaikan dengan peraturan tata ruang yang berlaku di lokasi apartemen yang akan direncanakan.
3. Perencanaan dan perancangan difokuskan pada masalah yang berkaitan dan disesuaikan dengan kebutuhan fungsi dari ruang.
4. Fasilitas yang akan disediakan di dalam hunian apartemen, disesuaikan dengan kebutuhan – kebutuhan dan kegiatan dari penghuni apartemen.