BAB III

DESKRIPSI DAN ELABORASI TEMA

3.1 Deskripsi Umum

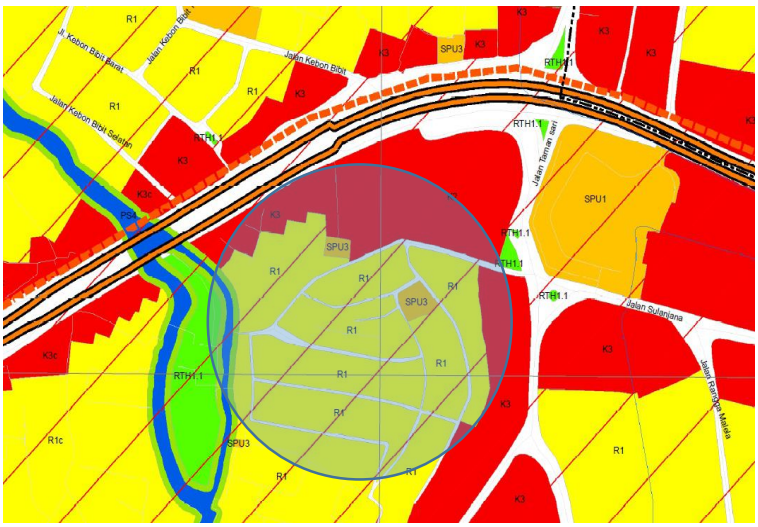
Judul	: Apartemen Rakyat Tamansari
Status Projek	: Semi Fiktif
Pemiliki Projek	: Pemerintah
Sumber Dana	: Pemerintah
Lokasi	: Jalan Taman Sari, Kelurahan Taman Sari, Kecamatan Bandung Wetan, Bandung – Jawa Barat

Batas – batas Lahan :

- Utara	: Jalan Layang Pasupati dan Baltos
- Barat	: Sungai Cikapundung
- Timur	: Jalan Taman Sari
- Selatan	: Perumahan Warga & Unisba

3.1.1 Lokasi Projek

Taman Sari merupakan lokasi di mana projek ini akan dibangun. Pemukiman di kawasan tersebut memiliki kepadatan yang tinggi dengan coverage area antara 60-70%, KDB mencapai 80-90%. Pada survey tahun 2014 jumlah penduduk mencapai 24.897 jiwa, terdiri dari laki- laki 12.466 jiwa dan perempuan 12.431 jiwa.



Gambar 3 1 . Tingkat Kepadatan Lokasi Tapak

Sumber : Dinas Tata Cipta Ruang dan Karya 2012



Gambar 3. 1 Detail Lokasi Tapak

Sumber : www.google.co.id/Maps

Luas Lahan : +- 3 Ha (30.000 m^2)

Persyaratan Teknis :

KDB : 40 %

KLB : 3,6

GSB : 5 Meter

Ketinggian Maksimal : 32 Meter

- Potensi Tapak :
  - Lokasi berada di pusat kota, terletak pada jalur utama.
  - Aksesbilitas yang tergolong mudah untuk dijangkau.
  - Berdekatan dengan beberapa kawasan penunjang (Pendidikan, Komersil, Bisnis)
  - Kelengkapan Kawasan.

- Kelemahan Tapak :
  - Kontur
  - Vegetasi yang minim
  - Berada di kawasan Slump Area
  - Sulitnya akses untuk kendaraan ukuran besar

Tabel III-1
Jumlah Kepala Keluarga di Kelurahan Tamansari

No	RW	Jumlah Penduduk	KK
1	RW 01	534	115
2	RW 02	233	72
3	RW 03	816	342
4	RW 04	965	211
5	RW 05	1.421	259
6	RW 06	1.053	257
7	RW 07	1.877	652
8	RW 08	277	31
9	RW 09	1.494	477
10	RW 10	935	290
11	RW 11	1.159	334
12	RW 12	1.567	303
13	RW 13	1.604	340
14	RW 14	712	168
15	RW 15	2.988	750
16	RW 16	1.901	524
17	RW 17	1.405	264
18	RW 18	2.067	623
19	RW 19	530	222
20	RW 20	1.335	364
Jumlah		**24.987**	**6.598**

Tabel 3. 1. Proyeksi Sensus Penduduk 2014

Sumber : BPS Kota Bandung

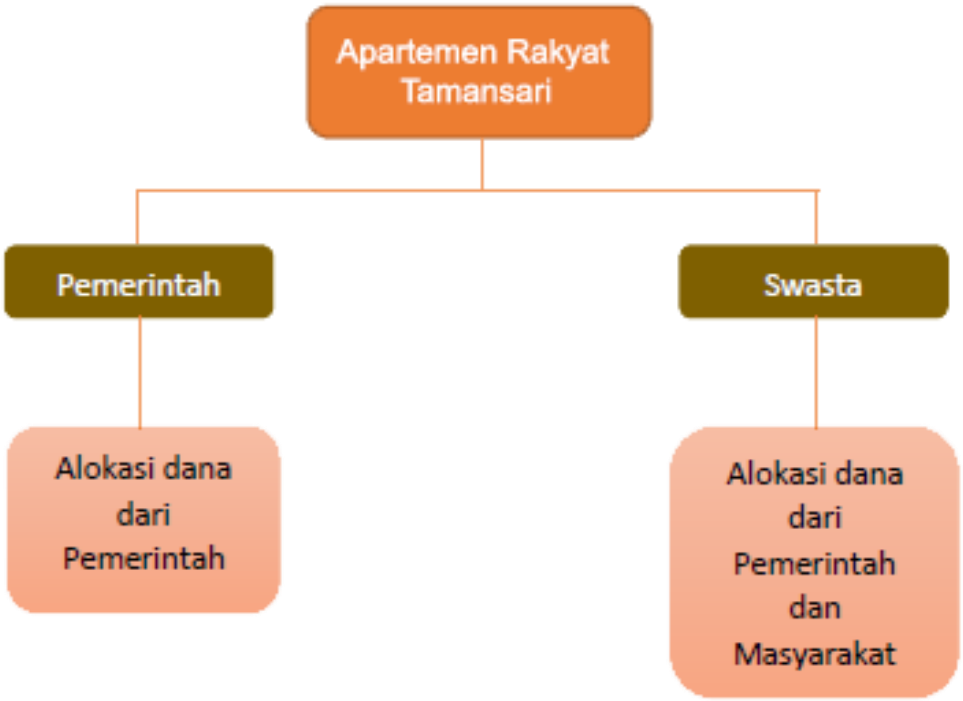
Tabel III-2
Jumlah Kepala Keluarga Kelurahan Tamansari yang Berada di Wilayah Penelitian

No	RW	Jumlah Penduduk	KK
1	06	1.053	257
2	07	1.877	652
3	10	935	290
4	13	1.604	340
5	15	2.988	750
Total			**2.289**

Tabel 3. 2. Proyeksi Sensus Penduduk Berdasarkan Penelitian

Sumber : BPS Kota Bandung

Tabel sensus penduduk diatas menunjukkan bahwa jumlah Kepala Keluarga yang menempati di sekitar kawasan site adalah sebanyak 2.289 Kepala Keluarga. Mengingat kawasan ini merupakan Slump Area, maka dibutuhkan wadah yang dapat memfasilitasinya seusai dengan peraturan pemerintah yang berlaku. Dilihat dari pertimbangan tabel sensus tersebut, maka pembangunan Apartemen harus berdasarkan dengan ketentuan pemerintah, mengingat banyaknya masyarakat yang berada di area tersebut merupakan masyarakat dengan golongan menengah.



Gambar 3. 2. Alokasi Dana Bangunan

Sumber : Dinas Tata Cipta Ruang dan Karya

Batas - batasan lokasi tapak:

Utara : Baltos & Jembatan Pasopati

Barat : Jalan Tamansari

Timur : Sungai Cikapundung

Selatan : Pemukiman Warga & Unisba



Batasan Utara Tapak



Batasan Selatan Tapak



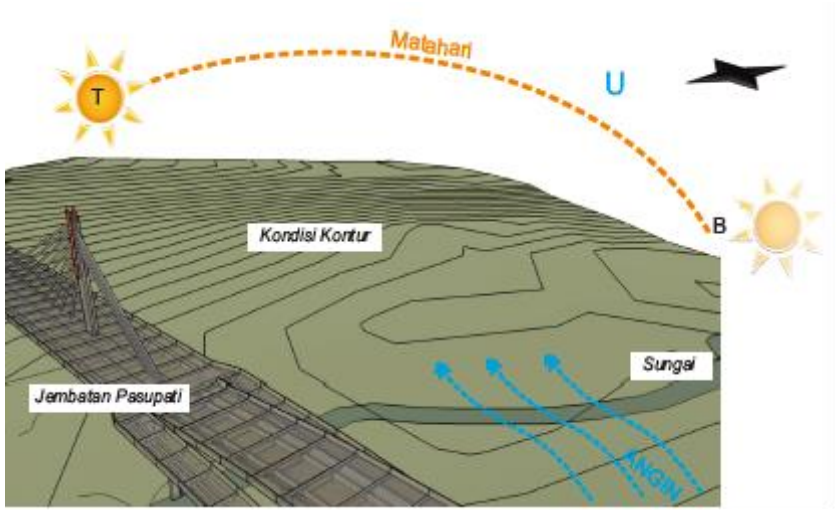
Batasan Barat Tapak



Batasan Timur Tapak

Gambar 3. 3. Batas Batasan Tapak

Sumber : Data Pribadi



Gambar 3. 4. Kondisi Tapak

Sumber : Data Pribadi

Kawasan lokasi tapak berada di kontur yang cukup landai, selain itu lokasi ini memiliki kondisi tanah yang berpasir dan kering. Temperatur di kawasan ini berkisar antara 18-28 derajat celcius, hal ini menyebabkan meningkatnya tingkat kelembaban di sekitar area tersebut.

Pemilihan lokasi ini didasari oleh adanya program pemerintah untuk merevitalisasi *Slump Area* di pusat kota Bandung, khususnya pada area Taman Sari yang menjadi salah satu titik dibangunnya hunian bertingkat, mengingat lokasi ini merupakan tanah hak milik pemerintah yng disalahgunakan oleh masyarakat sekitar dengan membangun hunian yang tidak sesuai dengan peraturan pemerintah.

3.2 Studi Kebutuhan Ruang

1. Kebutuhan Ruang

Ruang yang Dibutuhkan	
Tempat Parkir Lobby Informasi Desk	FRONT DESK AREA
Sauna Kolam Renang Jogging Track Lapangan Tennis Area Bermain Anak	OLAHRAGA (OUT DOOR)
Fitnes Centre Squash	OLAHRAGA (IN DOOR)
Bar Coffe Shop Rg. Serba Guna Locker Penghuni	RETAIL AREA
Rg. Personalia Rg. Sales Manager Rg. Tata Usaha	RG. PENGELOLA
Rg. Public Relation Operator	RG.TELEKOMUNIKASI
Rg. Penitipan Bayi Rg. Cleaning Service Toilet	
Rg. Ganti Karyawan Rg. Makan Karyawan Locker Karyawan	RG. KARYAWAN
Rg. Makan Karyawan Dapur / Pantry Gudang Makanan	KANTIN KARYAWAN
Rg. Security Workshop	

Tabel 3. 3. Studi Kebutuhan Ruang

Sumber : Analisia Pribadi

Studi kebutuhan ruang Apartemen ini berdasarkan pada studi lapangan serta studi literatur dari beberapa sumber, baik dari internet maupun dari buku serta jurnal pendidikan.

- **Besaran Ruang Tipe Studio**

JENIS RUANG	KEBUTUHAN RUANG CM	LUAS M^2
RG. TIDUR	240 X 260	6.24
RG. TAMU RG. DUDUK RG. MAKAN RG. BELAJAR	300 X 660	19.80
PANTRY DAPUR	250 X 200	5.00
KAMAR MANDI/WC	200 X 200	4.00
GUDANG	100 X 300	3.00
BALKON	100 X 200	3.00
	TOTAL	**41.04 M^2**

Tabel 3. 4. Luasan Ruang Tipe Studio

Sumber : Analisi Pribadi

- **Besaran Ruang Dengan Satu Kamar**

JENIS RUANG	KEBUTUHAN RUANG CM	LUAS M^2
RG. TIDUR	500 X 350	16.50
RG. TAMU RG. DUDUK RG. MAKAN RG. BELAJAR	690 X 340	23.63
PANTRY DAPUR	240 X 200	4.80
KAMAR MANDI/WC	200 X 200	4.00
GUDANG	300 X 200	6.00
BALKON	100 X 300	3.00
	TOTAL	**57.93 M^2**

Tabel 3. 5. Luasan Ruang Satu Kamar

Sumber : Analisa Pribadi

- **Besaran Ruang Dengan Dua Kamar Tidur**

JENIS RUANG	KEBUTUHAN RUANG CM	LUAS M^2
RG. TIDUR UTAMA	500 X 300	15.00
RG. TIDUR ANAK	400 X 350	14.00
RG. TAMU	400 X 300	12.00
RG. DUDUK RG. KELUARGA	400 X 300	12.00
RG. BELAJAR RG. BACA	300 X 300	9.00
PANTRY/DAPUR	300 X 400	12.00
KAMAR MANDI	200 X 200	4.00
GUDANG	100 X 300	3.00
BALKON	300 X 200	6.00
	TOTAL	**87.00 M^2**

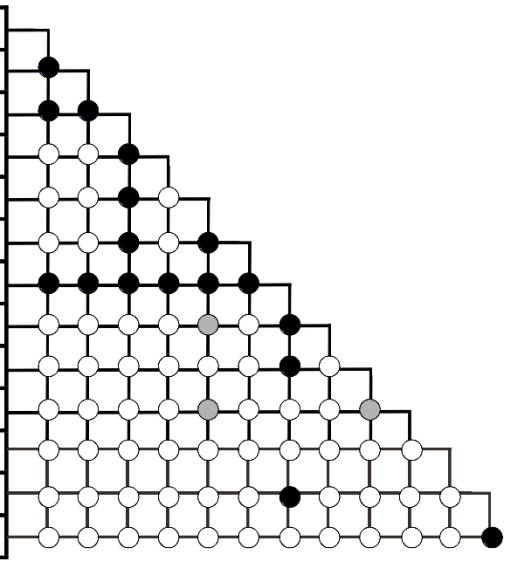
Tabel 3. 6. Luasan Ruang Dua Kamar

Sumber : Analisa Pribadi

2. Kedekatan Ruang

- **Ruang Privat**

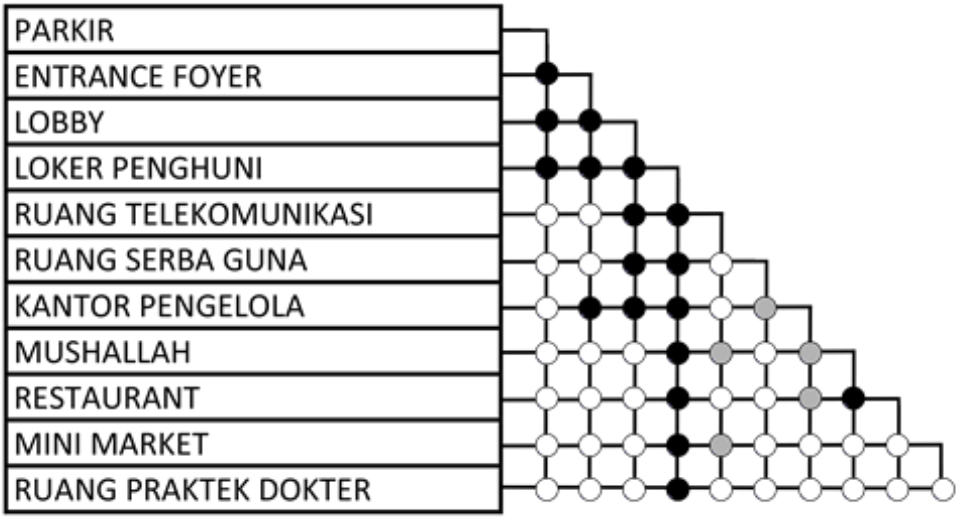
RUANG TIDUR
RUANG TIDUR ANAK
RUANG KELUARGA
RUANG MAKAN
RUANG KERJA STUDIO
RUANG BACA
KM/WC
RUANG GANTI PAKAIAN
RUANG PEMBANTU
RUANG JEMUR
BALKON
DAPUR KERING
GUDANG



Gambar 3. 5. Tabel Kedekatan Ruang Privat

Sumber : Analisa Pribadi

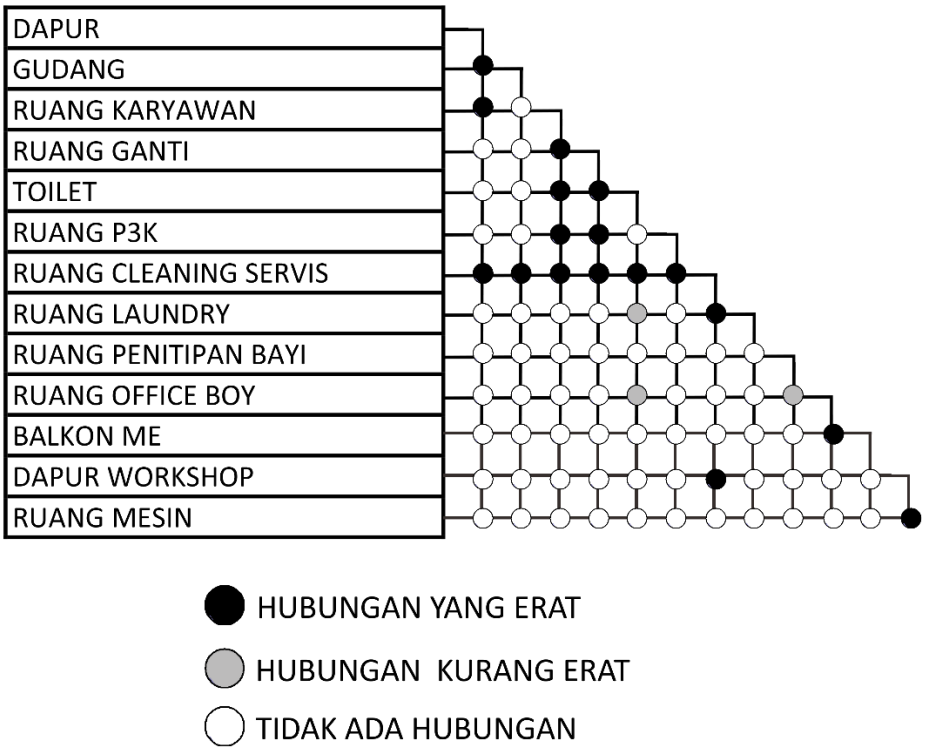
- **Ruang Publik**



Gambar 3. 6. Tabel Kedekatan Ruang Public

Sumber : Analisa Pribadi

- **Ruang Service**



Gambar 3. 7. Tabel Kedekatan Ruang Service

Sumber : Analisa Pribadi

3.3 Tema

Tema yang diangkat dalam perancangan Tugas Akhir ini adalah "*Unity of Verticalism*". Pengertian unity itu sendiri adalah keterpaduan yang berarti tersusunnya beberapa unsur menjadi satu kesatuan yang utuh dan serasi. Dalam hal ini seluruh unsur saling menunjang dan membentuk satu kesatuan yang lengkap, tidak berlebihan, dan tidak kurang. Cara membentuk kesatuan adalah dengan penerapan tema desain. Ide yang dominan akan membentuk kekuatan dalam desain tersebut. Unsur-unsur rupa yang dipilih disusun dengan atau untuk mendukung tema. Selain itu dalam penerapannya, *unity of verticalism* harus memenuhi dua buah aspek yang saling berkaitan, yaitu keseimbangan dan proporsi yang sama.

Keseimbangan merupakan suatu kualitas nyata dari setiap obyek dimana perhatian visual dari dua bagian pada 2 sisi dari pusat keseimbangan adalah sama.

- Keseimbangan formal/simetris yaitu ada daya tarik visual dari obyek, khususnya di kedua sisi pusat keseimbangan.
- Keseimbang informal/asimetris yaitu kesimbangan yang tidak menitik beratkan pada garis potong tengah tetapi lebih bebas, tidak banyak aturan tetapi tetap nampak sama berat.

Sedangkan proporsi adalah hubungan antar bagian dari suatu design dan antara bagian dengan keseluruhan. Menurut Vitruvius ada hubungan tertentu antara bagian terkecil dengan keseluruhan. Proporsi merupakan hasil perhitungan bersifat rasional dan terjadi bila kedua buah perbandingan adalah sama a:b=c:d (a,b,c,d = ukuran tinggi, lebar, dan kedalaman dari suatu unsur-unsur atau massa keseluruhan bangunan).

3.3.1 Intrepretasi Tema

Pemilihan tema ini berkaitan dengan konsep perancangan, dimana terdapat beberapa desain bangunan tinggi di dalam satu wilayah site plan yang sama, tetapi berbeda peruntukkan. Pada dasarnya *Unity of Verticalism* menggambarkan tentang gabungan beberapa hunian tinggi khususnya Apartemen Rakyat yang dibangun di dalam satu kawasan perancangan.

3.4 Studi Banding Bangunan Dengan Tema Sejenis

3.4.1 Pinneacle Duxton





Gambar 3. 8. Apartemen Pinneacle Duxton

Sumber : Architecturelab.net

Apartemen Pinneacle berlokasi di Singapore dan dirancang oleh ARC Studio Architecture + Urbanism. Apartemen yang selesai pada tahun 2009, ini memiliki 1.848 unit apartemen dengan tinggi 50 lantai. Jika melihatnya secara langsung apartemen ini terlihat sangat besar dan padat. Konsep apartemen ini adalah "jalan-jalan di langit". Bangunan ini jika dilihat dari atas akan membentuk sebuah kurva yang tiap-tiap towernya saling terhubung melalui ruang terbuka hijau pada *roof top.* Apartemen ini meyediakan ruang terbuka publik yang terintegrasi dengan dua taman linier.

Selain itu apartemen ini terkenal dengan ciri khas sky gardennya, apartemen ini mempunyai berbagai fasilitas seperti taman bermain anak, pusat kebugaran, serta ruang-ruang beragam lainnya yang beragam, keratif dan tidak biasa untuk memenuhi ruang interaksi masyarakat. Bangunan apartemen ini terbuat dari beton pra-fabrikasi yang dikirim dan disatukan di tempat yang dikenal, beton pra-fabrikasi ini dikenal sebagai bahan sustainable.

3.4.2 Goodwood Residence

Apartemen ini dirancang oleh studio arsitek tenamaSingapore, WOHA yang sering mendapat penghargaan atas karyanya yang *green design* dan *sustainable.* Tidak hanya merancang di Singapore, WOHA juga merancang bangunanbangunan sustainable di luar Singapore seperti Indonesia, Bangkok hingga China. Semua karya-karyanya tidak terlepas dari konsep gren design dengan ciri khas banyaknya taman pada bangunan. Apartemen ini berlokasi di Singapore dan mempunyai 210 unit apartemen. Apartemen ini mengelilingi sebuah taman tengah sebagai koneksi visual. Bangunan ini terdiri dari dua blok yang berbentuk L dan terdiri dari 12 lantai di lahan 2,5 hektar.

Fasade apartemen ditutupi oleh sunscreens yang terbuat dari aluminium fin yang dapat naik-turun yang berorientasi 45 derajat dari utara-selatan untuk menyesuaikan cahaya yang masuk maupun privasi pemiliknya. Fasade ini terinspirasi dari pola pakaian Asia dan tipikal perumahan bambu kolonial. Pada lantai dasarnya didesain seperti landasan yang menghasilkan sebuah koneksi kuat ke luar apartemen dengan langit-langit yang tinggi, jendela sorong yang menghadap ke kolam., Total 1700m2 vertikal garden, termasuk diantaranya tanaman untuk di tangga luar, tanaman di kolam-kolam serta pepohonan yang ditaman membuat apartemen ini memiliki dekoratif alami. Konsep-konsep green desain yang dipakai apartemen ini yaitu dengan adanya ruang terbuka hijau, hampir 80% area dari apartemen ini dibuat untuk lansekap dan fasilitas ruang komunal. Prinsip desain sustainable lainnya yaitu mengurangi penggunaan air dengan *harvest rainwater*, irrigation water run-off and air bawah tanah untuk mengairi tanaman pada lansekap.



Gambar 3.9. Goodwood Residence

Sumber : archdaily.com