

## GREEN APARTEMEN PEJATEN

Oleh : Arina Widya Samantha, Bambang Adji Murtomo, Bambang Suprijadi

### ABSTRAK

*Kota Jakarta merupakan Ibu Kota Indonesia yang memiliki kemajuan dan perkembangan yang sangat pesat diberbagai bidang. Sebagai pusat bisnis, politik, dan kebudayaan, Jakarta merupakan tempat berdirinya kantor-kantor pusat BUMN, perusahaan swasta, dan perusahaan asing, kota ini juga menjadi tempat kedudukan lembaga-lembaga pemerintahan. Hal tersebut menjadi salah satu alasan jumlah pendatang di kota Jakarta meningkat. Hal tersebut memunculkan dampak positif dan negatif untuk kemajuan kota Jakarta itu sendiri. Tingkat populasi yang cukup tinggi menjadikan kota Jakarta menduduki peringkat nomor satu kota di Indonesia yang terpadat jumlah penduduknya. Peningkatan populasi tidak bersamaan dengan penambahan fasilitas pemukiman. Semakin banyaknya pembangunan perkantoran dan jasa perdagangan menyebabkan semakin sempitnya lahan yang dapat dibangun dan menyebabkan harga tanah di kawasan Jakarta semakin mahal. Kemudian muncul kebijakan dan pemikiran untuk memanfaatkan lahan yang terbatas semaksimal mungkin, maka pembangunan – pembangunan sekarang ini lebih mengacu pada pembangunan kearah vertikal, seperti kantor sewa, pusat perbelanjaan, pemukiman yang sering disebut dengan apartemen atau rumah susun.*

*Pejaten yang berada dekat dengan kawasan bisnis T.B. Simatupang dan Mampang serta area komersial Kemang dapat menjadi pilihan pembangunan hunian yang membidik para pelaku bisnis di kawasan tersebut. Maka diperlukan perencanaan dan perancangan apartemen yang bearada di Pejaten untuk memfasilitasi pelaku bisnis di kawasan T.B. Simatupang, Jakarta Selatan.*

**Kata Kunci :** *Green Apartemen, Pejaten Jakarta Selatan, Green Architecture*

### 1. LATAR BELAKANG

Tingkat populasi yang cukup tinggi menjadikan kota Jakarta menduduki peringkat nomor satu kota di Indonesia yang terpadat jumlah penduduknya. Peningkatan populasi tidak bersamaan dengan penambahan fasilitas pemukiman. Semakin banyaknya pembangunan perkantoran dan jasa perdagangan menyebabkan semakin sempitnya lahan yang dapat dibangun dan menyebabkan harga tanah di kawasan Jakarta semakin mahal. Kemudian muncul kebijakan dan pemikiran untuk memanfaatkan lahan yang terbatas semaksimal mungkin, maka pembangunan t pembangunan sekarang ini lebih mengacu pada pembangunan kearah vertikal.

Pejaten yang berada dekat dengan kawasan bisnis T.B. Simatupang dan Mampang serta area komersial Kemang dapat menjadi pilihan pembangunan hunian yang membidik para pelaku bisnis di kawasan tersebut. Maka diperlukan perencanaan dan perancangan apartemen yang bearada di Pejaten untuk memfasilitasi pelaku bisnis di kawasan T.B. Simatupang, Jakarta Selatan.

### 2. KAJIAN PUSTAKA

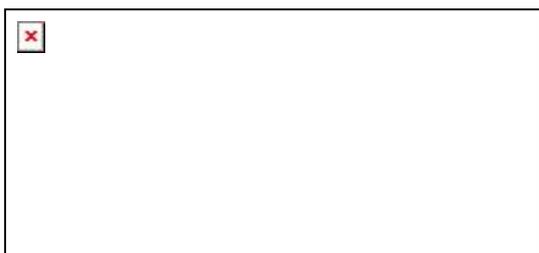
Menurut Undang-undang No. 16 Tahun 1985 pasal 7 ayat 3, Apartemen /Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara

fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat memiliki dan digunakan secara terpisah, dapat juga disewakan terutama sebagai tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama dan tanah bersama.

*Apartment is a room or group of rooms, designed as a dwelling, usually one of many similar groups in the same building*

Apartemen merupakan ruang atau kumpulan ruang yang didesain sebagai hunian, biasanya satu dari banyak kumpulan yang sama dalam bangunan yang sama. (Cyril M Harris, Dictionary of Architecture and Construction, Mc Graw Hill Book Comp, 1975, hal.20)

### 3. KAJIAN LOKASI



**Gambar 3.1 : Gambar Lokasi Terpilih**

Sumber: Google Earth

Tapak berada di Jl. Warung Jati Barat, Pejaten. Dengan KLB 4,1 dan KDB 50% memiliki luas 1 Ha.

Batas-batas tapak:

- Timur : Jl. Warung Jati Barat (Warung Buncit)
- Selatan: Permukiman dan Pertokoan
- Barat : Permukiman
- Utara: Permukiman dan Pertokoan

### 4. PROGRAM RUANG

a. Kelompok Ruang Hunian

Kelompok Ruang	Ruang	Luas (m <sup>2</sup> )	
Tipe 1 BR	Foyer	1,5	
	Ruang Tamu	10	
	Ruang Makan	6	
	Dapur	7,5	
	Ruang Tidur	16,5	
	Kamar Mandi	3,4	
	Balkon	8	
		52,9	
	Sirkulasi 30%	15,87	
Luas Total Tipe 1 BR		68,77	
Luas Total 152 unit Tipe 1 BR		10453	
Tipe 2 BR	Foyer	4	
	Ruang Tamu	10	
	Ruang Makan	6	
	Dapur	7,5	
	R. Tidur Utama + WC	20	
	R. Tidur Anak	12	
	Kamar Mandi	3,4	
	Balkon	8	
			70,9
		Sirkulasi 30%	21,27
Luas Total Tipe 2 BR		92,17	
Luas Total 177 Unit Tipe 2 BR		16314,1	
Tipe 3 BR	Foyer	4	
	Ruang Tamu	13	
	Ruang Makan	10	
	Dapur	8	
	R. Tidur Utama + WC	20	
	R. Tidur Anak 2 unit	24	
	Kamar Mandi	3,4	
	Ruang Kerja	6,5	
	Balkon	8	
			96,9
	Sirkulasi 30%	29,07	
Luas Total Tipe 3 BR		125,97	
Luas Total 51 Unit Tipe 3 BR		6424,47	

**Tabel 4.1 Besaran Ruang Hunian**

Sumber: Analisa Penyusun, 2014

## b. Kelompok Ruang Kegiatan Pengelola

Total Luas Keseluruhan	
Ruang Utama	239,54
Divisi Non Teknik	101,76
Divisi Teknik	39,96
Divisi Keamanan	92,76
Jumlah Luas Pengelola	474,02

Tabel 4.2 Besaran Ruang Kelompok Pengelola  
Sumber: analisa penyusun, 2014

## c. Kelompok Ruang Kegiatan Penunjang

Fasilitas Indoor	
Hall & Lobby	140,4
Function Room	612
Library	82
ATM Center	10,8
Money Changer	19,2
Mini Market	222
Fitness center	252,2
Massage & Spa	235,2
Resto & Cafe	641
Klinik & Apotek	127
Beauty Center	79,2
Laundry	182
Luas Total	2603
Fasilitas Outdoor	
Swimming Pool + Jacuzzi + Cabanas	463,63
Tennis Court	323,8
Playground	96
Jogging Track	600
Luas Total	1483,43
Total Luas Fasilitas	4086,43

Tabel 4.3 Besaran Ruang Kegiatan Penunjang  
Sumber: analisa penyusun, 2014

## d. Kelompok Ruang Kegiatan Pelayanan

Ruang Aktivitas Service	
Ruang Mekanikal Elektrikal	571,2
Ruang Perawatan Bangunan	143,76
Ruang Bongkar Muat	36
Total Luas Aktivitas Service	750,96

## Tabel 4.4 Besaran Ruang Kegiatan Pelayanan

Sumber: analisa penyusun, 2014

## e. Parkir

Kelompok Aktifitas Parkir	
Ruang Penghuni	8694
Ruang Pengunjung	1830,4
Ruang Pengelola	1200
R.Tunggu Sopir	43,2
Luas Total Aktivitas Parkir	11767,6

Tabel 4.5 Besaran Ruang Kelompok Kegiatan Parkir  
Sumber: analisa penyusun, 2014

## f. Rekapitulasi Hasil Studi Besaran Ruang

Luas Total Apartemen	
Jumlah Luas Unit	33191,6
Jumlah Luas Pengelola	474,02
Total Luas Fasilitas	4086,43
Total Luas Aktivitas Service	750,96
Luas Total Aktivitas Parkir	11767,6
<b>LUAS TOTAL APARTEMEN</b>	<b>50270,61</b>

Tabel 4.6 Rekapitulasi Hasil Studi Besaran Ruang  
Sumber: analisa penyusun, 2014

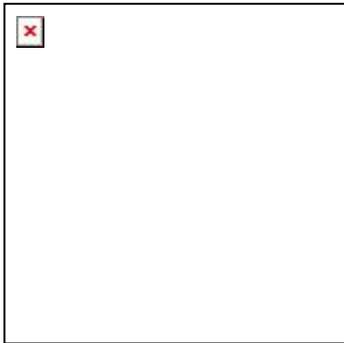
## 7. KONSEP

## Green Design

'CE\_vA\_CE ]š\_lšμCEA\_o\_ZA\_ \_\_μ\_ZA konsep arsitektur yang berusaha meminimalkan pengaruh buruk terhadap lingkungan alam maupun manusia dan menghasilkan tempat hidup yang lebih baik dan lebih sehat, yang dilakukan dengan cara memanfaatkan sumber energi dan sumber daya alam secara efisien dan optimal. Konsep arsitektur ini lebih bertanggung jawab terhadap lingkungan, memiliki tingkat keselarasan yang tinggi antara strukturnya dengan lingkungan, dan penggunaan sistem

utilitas yang sangat baik. (Sumber : <http://hardi91.wordpress.com/2010/04/08/172/>)

- Solar Panel



Penggunaan *Solar Panel* sebagai cadangan listrik dan membantu penghematan energi dengan cara memanfaatkan energi matahari yang berlimpah di negara tropis seperti Indonesia.

- *Facade*



Permainan *facade* bangunan sebagai peminimalisir masuknya panas matahari pada unit hunian.

- Kolam Retensi



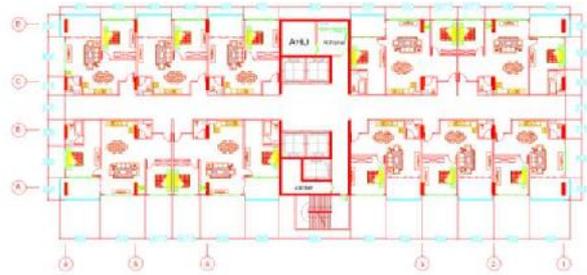
Kolam retensi pada tapak berguna untuk penampung air hujan untuk

mencegah adanya genangan pada tapak dan lingkungan sekitara tapak dan juga berguna sebagai sumber grey water yang akan di *treatment* dan dapat digunakan oleh penghuni sebagai air kamar mandi dan oleh pengelola untuk menyiram tanaman.

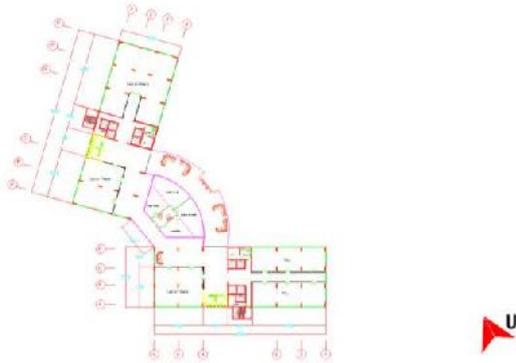
Denah Ground Floor



Denah Tipikal 1 (3-5)



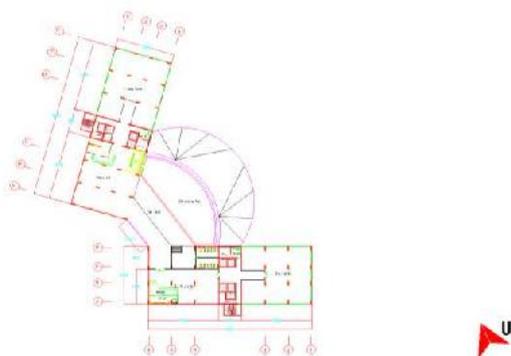
Denah Podium Lantai 1



Denah Tipikal 2 (6-16)



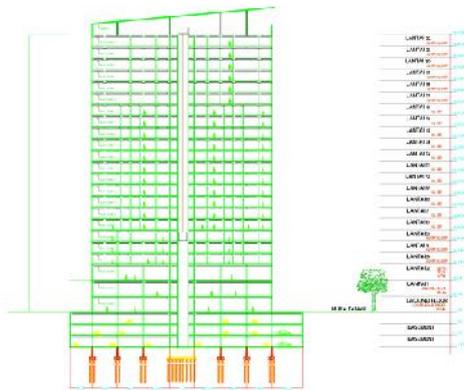
Denah Podium Lantai 2



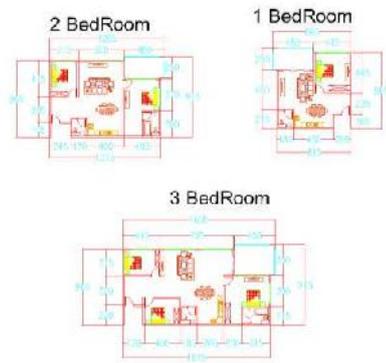
Denah Tipikal 3 (17-22)



**Potongan**



**Denah Unit**





TAMPAK  
KANAN

SKALA  
1:500



TAMPAK  
KIRI

SKALA  
1:500





**Daftar Pustaka**

- Badudu, J.S dan Zain, Sutan Mohammad,2001, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta
- Cyrill M Harris, *Dictionary of Architecture and Construction*, Mc Graw Hill Book Comp, 1975, hal.20
- De Chiara, Joseph (Ed.). 1984. *Time-Saver Standards for Residential Development*. New York: Mc Graw Hill Book Company
- De Chiara, Joseph dan Michael J. Crosbie. 2001. *Time-Saver Standards for Building Types (Fourth Edition)*. Singapore: Mc Graw Hill Book Companies Inc.
- Departemen Pekerjaan Umum dan Tenaga Listrik Direktorat Jenderal Cipta Karya Lembaga Penyelidikan Masalah Bangunan, Peraturan Bangunan Nasional, 1973, Hal. 9.
- Hornbeck, JamesS. 1962. *Apartments and Dormitories*. New York : McGraw-Hill Book Company.
- Mascai, John. 1980. *Housing*. New York: FAIA
- E\_μ( \_CEŠUA \_CEv šXA \_CE\_Z]š \_\_š [A \_\_š\_A îv\_A \_\_]š}vXA  
London: Granada.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum v}XòilWZdlíõõîUA ^W\_CE Ç\_CE\_š\_vA teknis Pembangunan Rumah Susun,DPU, Surakarta, 1992
- Badan Pusat Statistik DKI Jakarta
- Badan Pusat Statistik Jakarta Selatan
- Jakarta dalam Angka 2012
- RTRW DKI Jakarta Tahun 2010-2030
- Real Estate Indonesia
- Survei Analisis Panangian School of Properti (PSP)
- Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintahan DKI Jakarta
- Investor. 2014. Pasokan Apartemen. (<http://www.investor.co.id/home/pasokan-apartemen-tetap-tinggi/81881>. diakses 25 Juli 2014)
- LaMansion. 2011. Denah Apartement. ( [http:// LaMansion.com](http://LaMansion.com). diakses 4 Agustus 2014)
- Jakarta-apartemen.2012. Perkembangan Apartemen di Jakarta ([http://jakarta-apartment.com/?show=news&news\\_id=86](http://jakarta-apartment.com/?show=news&news_id=86). Diakses 24 Juli 2014)
- Wordpress. 2010. Green Architecture. (<http://hardi91.wordpress.com/2010/04/08/172/>. Diakses 24 Juli 2014)
- [www.archdaily.com](http://www.archdaily.com)
- [www.google.com](http://www.google.com)

