

POST-PANDEMIC APARTMENT DI BOGOR

SHOFIYA FIKARIYA*,
DJOKO INDROSAPTONO, DHANOE ISWANTO
Departemen Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia
*shofiyafikariya@students.undip.ac.id

PENDAHULUAN

Semakin mahalnya harga tanah dan properti di ibukota menjadikan hunian vertikal menjadi pilihan bagi masyarakat, terutama di daerah Jabodetabek. Akan tetapi, semakin tingginya harga tanah di Ibu Kota DKI Jakarta, menyebabkan banyak masyarakat mengalami kesulitan mendapatkan hunian yang terjangkau di tengah kota. Maka dari itu pasar hunian vertikal (pada kasus ini apartemen) mulai bergeser ke arah Bodetabek dimana potensi pasarnya masih cukup besar terutama untuk kelas menengah.

Seperti kawasan penyangga Jakarta lainnya, Bogor terus berkembang menjadi area investasi properti yang prospektif. Bogor disokong oleh sektor transportasi yang baik, misalnya KRL, Tol Jabodetabek, Tol Bogor-Ciawi – Sukabumi (Bocimi), dan kereta ringan (light rail transit/LRT) rute Bogor – Cawang. Selain itu hunian di Bogor belum terlalu padat jika dibandingkan dengan Jabodetabek, dan merupakan kawasan sunrise property. Disamping itu, harga properti yang masih relatif terjangkau, suasana sejuk dan nyaman, banyak tempat wisata, dan rencana pembangunan infrastruktur besar yang terus berkembang.

Selain itu, pandemi global saat ini telah dengan cepat mengubah ruang kita, memengaruhi cara orang hidup, bekerja, dan bergerak melalui kehidupan sehari-hari. Karena orang-orang terkurung di dalam rumah mereka sekarang lebih dari sebelumnya, sorotan telah diarahkan pada cara tempat tinggal dapat mengakomodasi tuntutan era baru yang tak terduga ini. Perlu adanya penerapan *new normal* untuk desain sebuah properti. Perubahan mulai dari hal kecil atau minor sepele mengubah tata letak furnitur, gaya layout, hingga perubahan besar sampai mengubah bentuk bangunan. Desain apartemen juga akan mengalami perubahan yang diarahkan untuk mencapai tingkat kenyamanan baru untuk bekerja maupun tinggal di apartemen. Dan diharapkan perencanaan dan perancangan "*Post-pandemic Apartment di Bogor*" mampu memenuhi kebutuhan tersebut.

KONSEP DAN TEORI PERANCANGAN

Menurut artikel *Multi-Housing News*, munculnya pandemi mempercepat laju perubahan yang terjadi dalam desain multi-keluarga, terutama yang berkaitan dengan ruang kerja dari rumah, campuran fasilitas dan area pertemuan luar ruangan.

Reimagining the Home Office

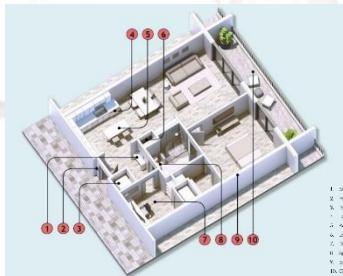
Ruang kerja pada hunian perlu disesuaikan dengan berbagai kebutuhan tergantung pada pengguna atau waktu. Dan lokasi ruang kerja perlu mendapat pertimbangan khusus, sebaiknya diletakkan pada area yang banyak mendapat cahaya dan udara.

A 'New Normal' for Amenities

- Memperhatikan persyaratan jarak sosial (min. 1m)
 - Menggunakan pencahayaan ultraviolet dan sistem filtrasi untuk mendisinfeksi.
 - Menggunakan konsep labirin pada antrian menuju ruang serbaguna.
 - Menambahkan pegangan pintu antimikroba.
 - Memperbanyak lift berkapasitas kecil
 - Smart Building concept
1. Access card bagi tiap penghuni
 2. Touchless button & automatic doors pada area publik
 3. Lighting control, temperature control, motion detector, serta security & alarm.

Fluidity Between Indoor and Outdoor Spaces

Selain fasilitas, balkon yang lebih besar dan kebun pribadi juga dapat menjadi perlengkapan umum dalam desain apartemen sebagai cara penghuni mengintegrasikan alam bebas ke dalam unitnya. Dan menyediakan 40% lahan hijau pada tapak.



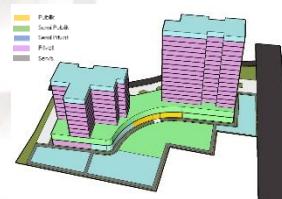
KAJIAN PERANCANGAN

Perancangan apartemen berlokasi di wilayah Cibinong, tepatnya di Jl. Raya Jakarta – Bogor. Wilayah ini sedang berkembang pesat dengan membangun infrastruktur seperti kawasan superblock Viva Mall Sentul dan pembangunan LRT Bogor-Cawang. Lokasi tapak sangat strategis, hanya berjarak ±5,4 km dari pusat pemerintahan Kabupaten Bogor. Selain itu tapak juga dekat dengan stasiun Cibinong (±5,7 km), stasiun LRT Cibinong (±5,7 km), dan Gerbang Tol Sirkuit Sentul (±5,7 km) sehingga mobilitasi penghuni apartemen dapat berlangsung dengan sangat baik. Di sekitar tapak terdapat banyak fasilitas seperti pusat perbelanjaan, sekolah, serta rumah sakit seperti Indogrosir Cibinong, Cibinong City Mall, Vivo Mall Sentul, SDN Nanggawer 1,2,&4, SMP PGRI Nanggawer, SMPN 4 Cibinong, SMA 4 Cibinong, RSIA Assalam, RS FMC, Sentra Medika Hospital, RSUD Cibinong, dan RS Harapan Sehati.



- Lokasi : Jl. Raya Jakarta-Bogor, Nanggawer Mekar, Cibinong, Bogor, Jawa Barat
- Luas : ± 11.881 m²
- Orientasi : Timur
- Topografi : Relatif Datar
- Status : Tanah Kosong
- KDB : 0,6
- KLB : 4

PENERAPAN PADA DESAIN



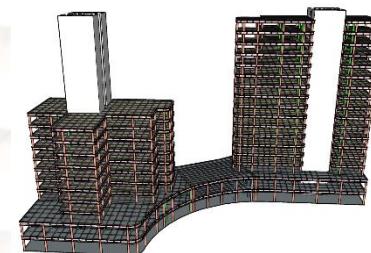
Massa bangunan utama terdiri dari massa podium dan massa tower hunian. Massa podium berjumlah 2 lantai yang terdiri dari *Lobby*, Area Pengelola, dan Area Penunjang seperti Retail, *Restaurant*, R. Serbaguna, R. *Meeting*, Laundry, ATM Center & *Money Changer*, Salon & Spa, *Fitness Center*, dan Minimarket.

Sementara massa tower hunian dikhususkan untuk area hunian. Terdapat dua tower massa hunian, yakni Tower Emerald sebanyak 15 lantai dan Tower Ruby sebanyak 8 lantai. Dan kedua tower memiliki satu lantai khusus untuk *Botanical Area* yang diletakkan pada lantai teratas pada masing-masing tower.



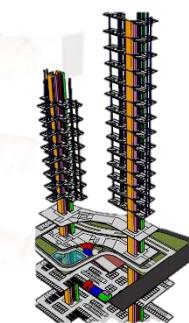
Area servis utama pada perancangan ini terdapat di lantai dasar diluar bangunan utama yang terdiri dari ruang Genset & Trafo, dan Ruang Pompa. Sementara untuk lokasi Loading/Unloading diletakkan pada kanan dan kiri massa bangunan utama berdekatan dengan posisi kedua tower massa bangunan. Sementara area servis lainnya terdapat pada lantai basement 1.

Sirkulasi kendaraan penghuni berpusat pada satu *Main Entrance*. Dari situ penghuni bisa *drop off* menuju *lobby* apartemen maupun langsung ke basement. Di sisi utara tapak terdapat Jl. Pabrik Karet yang dimanfaatkan sebagai jalan keluar kendaraan penghuni maupun *Side Entrance* bagi pengelola dan kendaraan servis. Kendaraan servis dapat melakukan kegiatan Loading/unloading maupun kegiatan maintenance area servis tanpa perlu mengganggu sirkulasi penghuni.

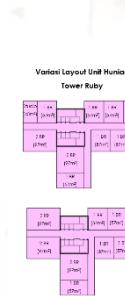


Zonasi Apartemen

Lantai Hunian Apartemen



Variasi Layout Unit Hunian Tower Ruby



Lantai 7 - 8

Lantai 9 - 10

Lantai 11 - 12

Lantai 13 - 14

Lantai 15 - 16

Lantai 17 - 18

Lantai 19 - 20

Lantai 21 - 22

Lantai 23 - 24

Lantai 25 - 26

Lantai 27 - 28

Lantai 29 - 30

Lantai 31 - 32

Lantai 33 - 34

Lantai 35 - 36

Lantai 37 - 38

Lantai 39 - 40

Lantai 41 - 42

Lantai 43 - 44

Lantai 45 - 46

Lantai 47 - 48

Lantai 49 - 50

Lantai 51 - 52

Lantai 53 - 54

Lantai 55 - 56

Lantai 57 - 58

Lantai 59 - 60

Lantai 61 - 62

Lantai 63 - 64

Lantai 65 - 66

Lantai 67 - 68

Lantai 69 - 70

Lantai 71 - 72

Lantai 73 - 74

Lantai 75 - 76

Struktur yang digunakan pada perancangan apartemen ini adalah struktur kombinasi tabung dan rangka. Struktur tabung digunakan pada area tepi di sekeliling massa bangunan dan pada Ruang Serbaguna. Struktur rangka pada massa podium dibagi menjadi tiga bagian menggunakan dilatasi kolom. Terdapat dua core bangunan yang menerus sampai ke massa tower hunian. Masing-masing core tersebut berisi 4 lift penghuni berkapasitas maksimal 6 orang, satu lift servis, dua tangga darurat, R. Panel, R. AHU, dan R. Penampungan Sampah Sementara.



Horizontal shading pada tower hunian apartemen.



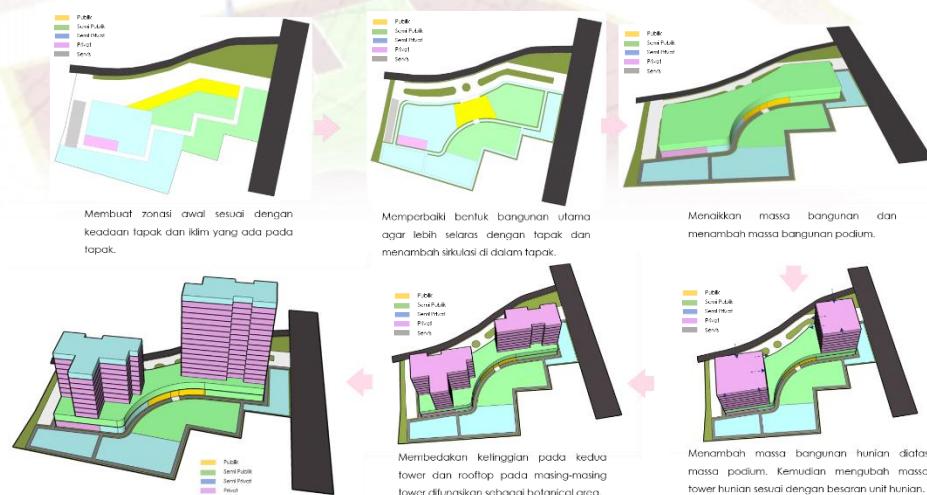
Area kegiatan outdoor dan area hijau yang luas untuk meminimalisir kejenuhan para penghuni apartemen.

KESIMPULAN

Perancangan Apartemen di Jl. Raya Jakarta – Bogor Cibinong ini menerapkan konsep *Post pandemic design* yang menitik beratkan pada tiga aspek, yaitu *Reimagining the Home Office*, A 'New Normal' for Amenities, dan *Fluidity Between Indoor and Outdoor Spaces*. Massa bangunan utama terdiri dari massa podium dan dua massa tower hunian dengan alur sirkulasi di dalam tapak terbagi menjadi sirkulasi penghuni apartemen dan sirkulasi servis yang sengaja dipisah agar tidak saling mengganggu satu sama lain. Diharapkan dengan adanya penerapan *Post pandemic design* pada bangunan apartemen ini dapat mewujudkan hunian yang dapat beradaptasi dengan keadaan "New Normal" yang terjadi saat ini.

DAFTAR REFERENSI

- BPPD Kabupaten Bogor, 2016. Kebijakan Pemanfaatan Ruang Dalam RTRW Kabupaten Bogor. Bogor: Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor
Retrieved from multihousingnews.com web site:
<https://www.multihousingnews.com/post/post-pandemic-apartment-design/>
Retrieved from beritasatu.com web site:
<https://www.beritasatu.com/ekonomi/677573/pasar-apartemen-mulai-bergeser-ke-bodetabek>
Retrieved from bcarhitects.com web site:
<https://bcarhitects.com/10-apartment-design-strategies-for-a-post-pandemic-world/>



Membuat zonasi awal sesuai dengan keadaan tapak dan iklim yang ada pada tapak.

Memperbaiki bentuk bangunan utama agar lebih selaras dengan tapak dan menambah sirkulasi di dalam tapak.

Menaikkan massa bangunan dan menambah massa bangunan podium.

Membedakan kelinggian pada kedua tower dan rooftop pada masing-masing tower difungsikan sebagai botanical area.

Menambah massa bangunan hunian diatas massa podium. Kemudian mengubah massa tower hunian sesuai dengan besaran unit hunian.