



SMART RENTAL APARTMENT BERBASIS TOD STANDARD 3.0 DAN BERSERTIFIKASI GREENSHIP DI KAWASAN CBD THAMRIN, JAKARTA

EUGENIUS RIVADO VICTOR LAUDE*¹,
INDRIASTJARJO¹, HERMIN WERDININGSIH¹

1. Departemen Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia

*rivado@students.undip.ac.id

PENDAHULUAN

Apartemen adalah bangunan hunian yang tidak asing dalam masyarakat urban dan jika dibandingkan dengan hunian bertingkat banyak seperti rumah susun, apartemen terbilang lebih mewah dari pemilihan material dan fasilitas-fasilitasnya. Salah satu fasilitas yang membedakan adalah parkir luas untuk mobil-mobil penghuninya. Fenomena "induced demand" menyatakan setiap kali adanya peningkatan fasilitas yang memwadhahi kendaraan bermotor yang awalnya berusaha untuk mengurangi kemacetan justru memperparah keadaan tersebut (Lee, n.d.). Kemacetan yang diperparah tersebut ditambah kendaraan bermotor yang tidak ramah lingkungan memperburuk kejernihan udara yang membuat orang semakin malas berjalan kaki sehingga kendaraan bermotor kembali meningkat dan jika solusinya adalah memperlebar jalan atau menambah parkir akan menciptakan lingkaran "setan" yang tidak ada akhirnya. Walaupun demikian, konsep bangunan hunian bertingkat mewah tetap memiliki manfaatnya diantaranya adalah sebagai aset investasi (real estate) (Saputra, 2021), lebih menghemat ruang jika direncanakan dengan baik dibandingkan rumah-rumah mewah dengan lahan luas yang hanya dihuni beberapa orang, dan khusus di wilayah perencanaan juga mampu mengimbangi investasi terhadap pembangunan kantor-kantor baru yang mencapai 43,5 Ha luasnya (Ruhlessin, 2021). Oleh karena itu, perlu adanya perencanaan apartemen yang tepat agar bisa memaksimalkan potensi tersebut tanpa memperburuk masalah. Perencanaan dilakukan dengan kembali memikirkan teori Doxiadis (1970) dalam perencanaan kota dimana selalu dibutuhkan hubungan interkoneksi antara 5 elemen: manusia, masyarakat, shell, jaringan dan alam itu sendiri. Secara detail perencanaan dilakukan dengan meninjau prinsip Transit Oriented Development (TOD) dan Green Building yang akan disatukan dalam naungan SMART Tech.

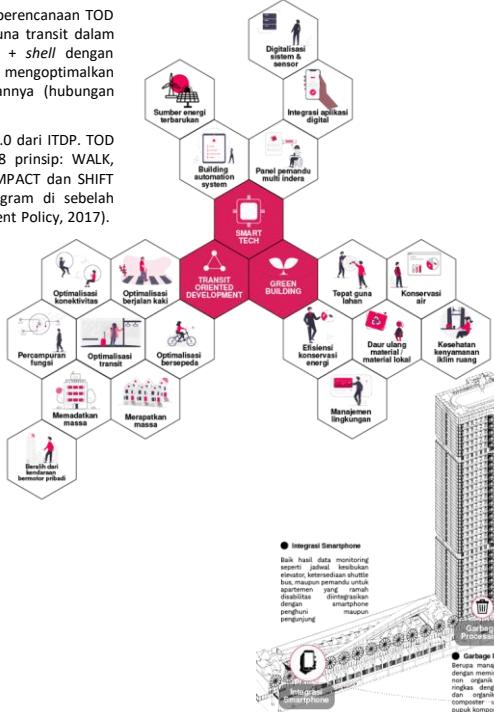
KONSEP DAN TEORI PERANCANGAN

Apartemen dirancang berdasarkan konsep perencanaan TOD yang mengoptimalkan pejalan kaki dan pengguna transit dalam suatu lingkungan (hubungan antara manusia + shell dengan jaringan dan masyarakat) dan GREEN yang mengoptimalkan dampak positif bangunan terhadap lingkungannya (hubungan antara manusia + shell dengan alam).

TOD sendiri mengacu pada TOD Standard 3.0 dari ITDP. TOD Standard 3.0 secara garis besar terdiri dari 8 prinsip: WALK, CYCLE, CONNECT, TRANSIT, MIX, DENSIFY, COMPACT dan SHIFT yang pengaplikasiannya bisa dilihat pada diagram di sebelah kanan (Institute for Transportation & Development Policy, 2017).

GREEN sendiri mengacu pada GREENSHIP dari GBCI. GREENSHIP secara garis besar terdiri dari 5 kelompok metrik: Tepat Guna Lahan, Efisiensi dan Konservasi Energi, Konservasi Air, Sumber dan Siklus Material, Kesehatan dan Kenyamanan dalam Ruang, Manajemen Lingkungan Bangunan (Green Building Council Indonesia, 2013).

SMART Tech / Bangunan cerdas / intelijen adalah prinsip bangunan yang mampu mengoptimalkan elemen dasar seperti struktur, utilitas, pelayanan, manajemen serta keterhubungannya untuk produktivitas tinggi dan efisiensi tinggi dan memahami kebutuhan penggunaannya dengan baik (Grondzik & Kwok, 2015). Prinsip ini berfungsi memwadhahi prinsip TOD dan GREEN untuk mengoptimalkan dan membuatnya relevan sepanjang perkembangan teknologi.



PENERAPAN PADA DESAIN



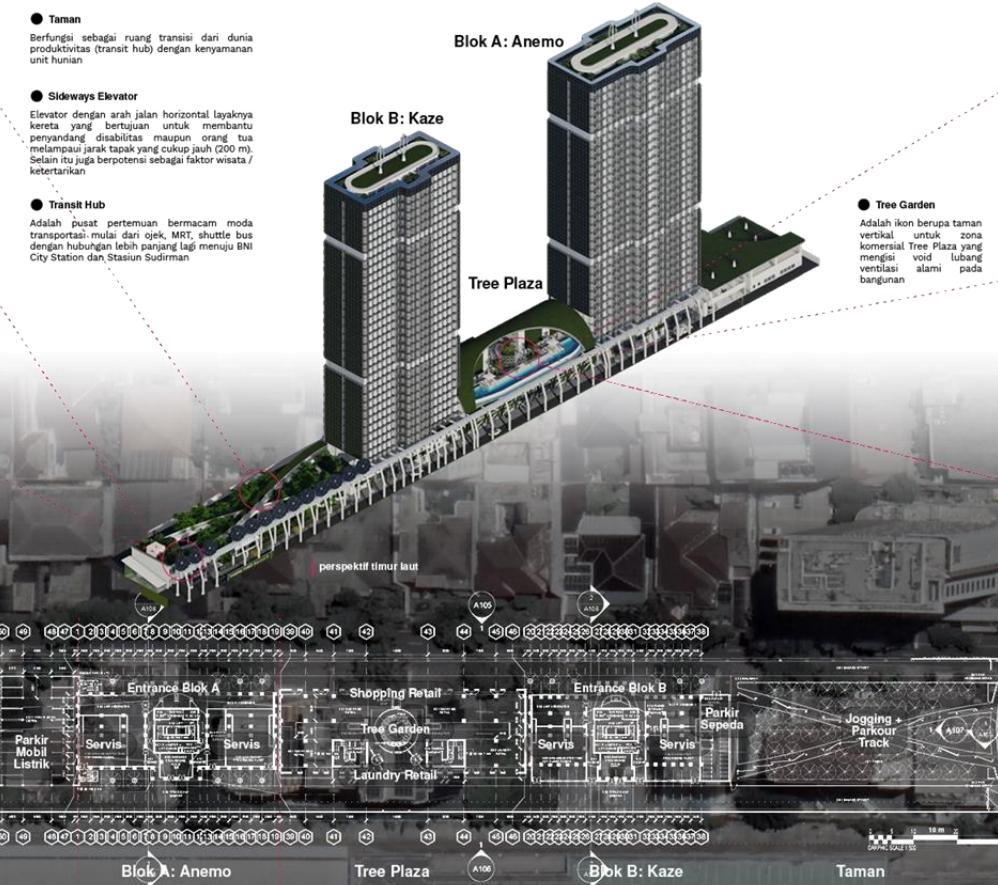
Taman
Befungsi sebagai ruang transisi dari dunia produktivitas (transit hub) dengan kenyamanan unit hunian



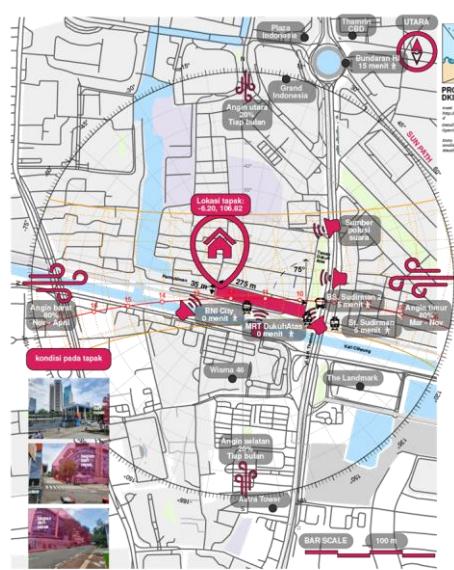
Sideways Elevator
Elevator dengan arah jalan horizontal layknya kereta yang bertujuan untuk membantu penyandang disabilitas maupun orang tua melampaui jarak tapak yang cukup jauh (200 m). Selain itu juga berpotensi sebagai faktor wisata / ketertarikan



Transit Hub
Adalah pusat pertemuan bermacam moda transportasi: mulai dari ojek, MRT, shuttle bus dengan hubungannya lebih panjang lagi menuju BNI City Station dan Stasiun Sudirman



KAJIAN PERENCANAAN



Tapak ditandai pada peta di sebelah kiri dengan kotak merah dan ikon rumah, yaitu pada Jl. Tatang Betutu, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10230

Luas: 9625 m2
Batas - Batas
• Utara : Permukiman Kebon Melati, Hotel All Seasons Jakarta Thamrin
• Timur : Taman Dukuh Atas, Pintu Masuk Stasiun MRT Dukuh Atas BNI
• Selatan : Stasiun BNI City
• Barat : Permukiman Kebon Melati

Peraturan
KDB : 60 % ; KLB : 5 ; Maks. lantai: 32
GSB : 4 m ; (Hasil Analisis dari Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi, 2014)

Tapak yang dipilih memiliki lokasi yang ideal karena posisinya yang dekat terhadap simpul transit (fasilitas kendaraan umum) dan sebagian berupa lahan tidak aktif / tidak membuka lahan baru yang memenuhi persyaratan pada standar konsep TOD Standard 3.0 dan GREENSHIP dari GBCI.

KESIMPULAN

Menyikapi potensi akan pertumbuhan perkantoran khususnya CBD Thamrin dapat dimanfaatkan dengan mengubah lahan mati / terbengkalai untuk didirikan apartemen yang menghemat ruang dan dapat menjadi aset investasi untuk pertumbuhan ekonomi negara. Apartemen direncanakan dengan memperhatikan keterhubungannya dengan manusia baik alam sekitarnya dengan prinsip TOD dan GREEN Building dan pengaplikasian teknologi SMART untuk optimalisasi dan peningkatan efisiensi baik pada utilitas-utilitas maupun lifestyle serta relevan pada perkembangan teknologi.

DAFTAR REFERENSI

Doxiadis, C. A. (1970). *Ectistics, The Science of Human Settlements*. Science, 170(3956), 393–404
Green Building Council Indonesia. (2013). *GREEN BUILDING COUNCIL INDONESIA GREENSHIP untuk BANGUNAN BARU Versi 1.2 RINGKASAN KRITERIA DAN TOLOK UKUR*.
Grondzik, W. T., & Kwok, A. G. (2015). *Mechanical and Electrical Equipment for Buildings* (12th ed.). John Wiley & Sons, Inc.
Institute for Transportation & Development Policy. (2017). *TOD Standard*.
Lee, D. B. (n.d.). *Concepts of Induced Demand APPENDIX B INDUCED TRAFFIC AND INDUCED DEMAND*.
Ruhlessin, M. F. (2021, October 6). *Tahun Depan, 43,5 Hektar Ruang Kantor Baru Padati Jakarta*. KOMPAS.com. <https://www.kompas.com/properti/read/2021/10/06/16000621.tahun-depan-43-5-hektar-ruang-kantor-baru-padati-jakarta>
Saputra, D. A. (2021). *Penerapan Asset Class Sebagai Salah Satu Strategi Pengelolaan Kekayaan Negara Dalam Mendukung Pemulihan Ekonomi Nasional*. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. <https://www.djkn.kemendku.go.id/artikel/asset/14025/Penerapan-Asset-Class-Sbagai-Salah-Satu-Strategi-Pengelolaan-Kekayaan-Negara-Dalam-Mendukung-Pemulihan-Ekonomi-Nasional.html>

