

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Deskripsi (Pengertian Judul)

1.1.1. Judul.

PERANCANGAN APARTEMEN NIRVANA AALAYA DI
KARTASURA DENGAN PENDEKATAN *GREENSHIP NEW*
BUILDING VERSI 1.2

1.1.2. Pengertian Judul

- A. Perancangan : Perancangan adalah sebuah proses untuk mendefinisikan sesuatu yang akan dikerjakan dengan menggunakan teknik yang bervariasi serta didalamnya melibatkan deskripsi mengenai arsitektur serta detail komponen dan juga keterbatasan yang akan dialami dalam proses pengerjaannya. (Soetam Rizky, 2011)
- B. Apartemen : Tempat tinggal suatu bangunan bertingkat yang lengkap dengan ruang duduk, kamar tidur, dapur, ruang makan, serta kamar mandi yang terletak pada satu lantai. Bangunan bertingkat tersebut terbagi atas beberapa tempat tinggal. (KBBI, 1988)
- C. Nirvana : Nirvana dalam bahasa Sansekerta berarti Surga (Naziyyah, n.d.)
- D. Aalaya : Aalaya dalam bahasa Sansekerta berarti Rumah (Rai Mantra, 2020)
- E. Kartasura : Kartasura adalah sebuah kecamatan di Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah. Kartasura dapat dikatakan sebagai kota satelit bagi Surakarta atau Solo dan pengembangan perkotaan bagi Kabupaten Sukoharjo, sebagaimana halnya dengan Solobaru yang juga merupakan sebuah area pusat modern

yang dikembangkan di Kabupaten Sukoharjo. Di kota ini terdapat persimpangan jalan negara Surabaya-Ngawi-Solo-Yogyakarta dan Solo-Semarang. (Wikipedia, 2024)

F. *Greenship* NB : Greenship New Building adalah sistem sertifikasi bangunan gedung yang diperuntukkan bagi bangunan baru yang berkaitan dengan desain dan konstruksi bangunan. Dalam sertifikasi ini tim proyek diberikan kesempatan untuk menciptakan bangunan ramah lingkungan yang komprehensif dengan pendekatan dan ide yang inovatif dan kreatif mulai dari tahap desain hingga operasional. (GBCI, 2024)

Jadi, **Perancangan Apartemen Nirvana Aalaya di Kartasura dengan Pendekatan *Greenship New Building* Versi 1.2** ini berarti merancang dan merencanakan desain apartemen dengan konsep green atau arsitektur hijau yang menggunakan pendekatan greenship bangunan baru serta mengusung konsep rumah tinggal yang nyaman, indah, penuh dengan kedamaian, ketentraman dan kebebasan seperti layaknya di surga serta tidak lupa memperhatikan aspek lingkungan.

1.2. Latar Belakang

1.2.1. Apartemen

Tren jual beli apartemen di kota Solo mengalami peningkatan yang cukup tinggi. Dilansir dari Solopos Bisnis sepanjang tahun 2022 terdapat 600 unit apartemen telah terjual di Solo dan sekitarnya. Berikut pernyataan Ketua REI (Real Estate Indonesia) Komisariat Soloraya, S.S. Maharani

“Saya tidak membandingkan antara subsektor apartemen dengan hunian lain seperti rumah komersial dan rumah subsidi. Berdasarkan data yang kami terima, ada 600 unit apartemen yang terjual sepanjang 2022 di Solo dan sekitarnya”.

Menurut Ibu Rani, karakteristik hunian apartemen berbeda ketimbang rumah tapak. Bisnis apartemen hanya cocok dikembangkan di wilayah Kota Solo atau kawasan satelit penyangga Kota Bengawan seperti Kartasura dan Solo Baru yang menjadi pusat bisnis terbesar di Soloraya.



Gambar 1. Berita Solopos tentang Apartemen
Sumber : <https://tinyurl.com/ycy89ycu>

Maharani mengatakan banyaknya kampus di Kota Solo membuat masa depan sektor real estate khususnya apartemen cukup cerah. Hal ini disebabkan ketersediaan lahan perumahan semakin langka, otomatis pembangunan perumahan akan beralih ke perumahan vertikal.

“Kedepannya tentu ada rencana untuk membangun lebih banyak apartemen di Solo. Tapi tidak khusus untuk mahasiswa. Yang pasti tren apartemen tahun ini akan tinggi. Bahkan kami dari REI Solo pernah mengajukan ke Dinas Tata Ruang Pemkot Solo untuk mengelola lahan-lahan yang kurang dimanfaatkan di bantaran Bengawan Solo sebagai perumahan”.

Tak hanya sebagai tempat tinggal, unit apartemen juga dapat digunakan sebagai investasi, berikut 5 Keunggulan Solo sebagai Objek Investasi Real Estate :

- Stabilitas ekonomi di Solo

Rata-rata posisi keuangan Kota Solo sebesar 5,4% per tahun. Meski pandemi, Solo tetap menjaga kebutuhan pokok dan menurunkan inflasi hingga 0,02% pada April 2021..

- Kondusifnya iklim usaha

Lingkungan usaha di Kota Solo dinilai mendukung karena adanya program revitalisasi pasar, pembiayaan UKM dan produk start-up, serta penciptaan lapangan kerja karena pendidikan yang diciptakan pemerintah.

- Perkembangan Fasilitas dan Infrastruktur yang Masif

Meski luasnya hanya 44,02 km², namun perkembangan infrastruktur, aksesibilitas, dan ruang publik di Solo begitu pesat. Untuk jalan tol saja, kota ini menawarkan beberapa pilihan seperti Tol Solo-Kertosono, Tol Solo-Ngawi, Tol Solo-Jogja-YIA dan lain-lain. Tol Solo-Ngawi sendiri merupakan tol terpanjang di Indonesia dengan panjang 90,43 km yang memisahkan wilayah administratif Boyolali, Karanganyar, Sragen, dan Ngawi. Selain itu Solo juga memiliki layanan transportasi seperti Bandara Internasional Adi Sumarmo, Terminal Tirtonadi, dan Stasiun Balapan. Kemudian juga didukung dengan banyaknya lembaga pendidikan, pusat komersial yang tersebar merata di berbagai daerah. Tidak terkecuali banyak pemandangan yang dapat dinikmati kapan saja..

- Beragam Pilihan Investasi Properti

Banyak kavling tanah bersertifikat resmi yang dijual di Solo dengan harga murah. Beberapa kawasan yang mempunyai potensi investasi yang baik jika dijual atau diubah menjadi bangunan komersial seperti bangunan pertokoan adalah tanah di Banyuanyar, Kadipiro, Mojosongo dan daerah lainnya. Harga per meter tanah dijual di Banjarsari Rp 1,9 juta. Menariknya, lahan di kawasan ini banyak diminati karena dekat dengan pendidikan terbaik di Kota Solo.

- Kota yang Nyaman untuk Pensiun

Kota yang bagus untuk masa pensiun Solo merupakan kota yang tidak terlalu ramai dan merupakan tempat dimana Anda dapat menikmati waktu tanpa terganggu oleh lalu lintas yang padat, sehingga Solo bisa menjadi pilihan yang tepat. Selain itu, kota ini juga menyandang predikat kota terindah di

Indonesia, dimana budaya yang kuat seakan berjalan beriringan dengan pesatnya perkembangan kota tersebut. (Martha, 2022)

1.2.2. Greenship

Industri bangunan dan konstruksi menyumbang sebesar 39% emisi karbon ke lingkungan, yang berakibat pada *Climate Change*. *Climate Change* merupakan perubahan iklim yang sangat signifikan sehingga membuat kondisi lingkungan menjadi kian hari kian memburuk. IPCC (*Intergovernmental Panel on Climate Change*) sebuah organisasi antar pemerintah yang terdiri dari para ilmuwan dari seluruh dunia yang bertujuan untuk memajukan pengetahuan tentang perubahan iklim yang disebabkan oleh manusia, mengatakan dalam laporannya bahwa emisi global harus mencapai nol pada pertengahan tahun ini. . tahun abad ini untuk mencapai target pemanasan global di bawah 1,5 oC. Selain itu, berikut pernyataan Presiden Joko Widodo pada Conference of the Parties (COP) ke-21 United Nations Framework Convention on Climate Change pada tanggal 30 November 2015.

"Indonesia telah berkomitmen untuk mengurangi emisi karbon dioksida. sebesar 29% pada tahun 2030 secara normal dan 41% dengan bantuan internasional."

Sebagai bagian dari World Green Building Council (W-GBC) yang meluncurkan Advancing Net Zero, Green Building-Council Indonesia (GBCI) mengembangkan GREENSHIP Net Zero untuk menjadikan seluruh bangunan bebas emisi dengan melakukan langkah-langkah berikut:

- A. Pendekatan desain pasif. Penggunaan ventilasi alami dan pencahayaan alami.
- B. Pendekatan desain aktif. Optimasi kinerja sistem pendingin udara, pencahayaan, dan peralatan lainnya.
- C. Lingkungan sehat dan nyaman. Menciptakan kualitas udara yang sehat dan nyaman di dalam gedung.

- D. Energi terbarukan di lokasi, di luar lokasi, dan offset. Mengurangi emisi dari operasi bangunan dengan memanfaatkan energi terbarukan dengan nol emisi.

Pada tahun 2022, hanya ada 60 bangunan di Indonesia yang telah mendapatkan sertifikasi green building dari Green Building Council Indonesia (GBCI) atau memenuhi kriteria ramah lingkungan. Dari 60 bangunan yang mendapat sertifikat bangunan ramah lingkungan, hanya 22 bangunan yang mendapat peringkat platinum atau tingkat hijau tertinggi, 35 bangunan mendapat peringkat emas, dan 3 bangunan mendapat peringkat perak.

1.3. Rumusan Permasalahan

Berdasarkan penjelasan pada latar belakang, saat ini pembangunan di sektor infrastruktur untuk bangunan rumah tinggal khususnya apartemen banyak diminati baik masyarakat solo sendiri maupun dari pendatang. Namun, jauh sebelum pembangunan tersebut terealisasi, sangat diperlukan desain perencanaan yang memperhatikan dampak lingkungan. Dari penjelasan tersebut dapat diuraikan lagi sebagai berikut:

- 1.3.1. Bagaimana menentukan lokasi yang strategis untuk pembangunan apartemen di kartasura?
- 1.3.2. Bagaimana merancang sebuah apartemen yang sesuai dengan standar GreenShip New Building Versi 1.2?
- 1.3.3. Apa saja fasilitas yang dibutuhkan untuk mendukung aktifitas kehidupan di apartemen?

1.4. Tujuan dan Sasaran

Berikut tujuan yang ingin dicapai:

- 1.4.1. Mengidentifikasi lokasi yang sesuai untuk pembangunan apartemen di wilayah kecamatan kartasura
- 1.4.2. Mengkaji dan menganalisa desain bangunan apartemen atau sejenisnya yang sesuai dengan GreenShip New Building Versi 1.2

1.4.3. Membuat konsep apartemen dengan fasilitas yang dapat menunjang aktifitas pengguna di apartemen

Sasaran dari desain perencanaan apartemen yang pertama adalah mahasiswa pendatang dan selanjutnya adalah masyarakat yang tidak hanya menjadikan unit apartemen ini sebagai tempat tinggal saja namun juga alat untuk berinvestasi di properti, bisa seperti Pengusaha, ASN maupun anak muda.

1.5. Lingkup Pembahasan

Pembahasan pada konsep perancangan arsitektur ini dibatasi agar topik dari konsep perancangan arsitektur ini tidak melenceng dari hal-hal yang perlu dibahas. Berikut Batasan-batasan ruang lingkup konsep perancangan arsitektur:

1.5.1. Pembahasan Spasial

Batas wilayah penelitian yaitu sebatas daerah sekitar kecamatan Kartasura dan kota Solo.

1.5.2. Pembahasan Substansial

Mengidentifikasi mengenai desain apartemen dengan lokasi di lokasi strategis di wilayah kecamatan kartasura.

Mengidentifikasi desain apartemen yang sesuai dengan Rating Tools GreenShip New Building Versi 1.2

1.6. Metode Pembahasan

Metode penalarannya menggunakan metode deskriptif deduktif, yaitu. suatu metode yang menjelaskan data yang ada atas landasan teori terkait melalui pengumpulan data, pengolahan data, dan perolehan data yang sistematis, akurat secara faktual sebagai dasar pembuatan konsep desain.

1. Metode Pengumpulan Data

a. Studi Literatur: yaitu menguji dan mengkaji berbagai literatur yang berkaitan dengan pembahasan.

b. Observasi: yaitu melakukan penelitian lapangan melalui observasi langsung ke lapangan untuk mengetahui kondisi fisik lokasi dan tata penataan lingkungan suatu lokasi, serta bentang alam dan faktor pendukungnya.

2. Metode analisis data

Berdasarkan data yang diterima, diolah, dan dianalisis, informasi yang menjelaskan masalah tersebut diurai menjadi landasan teori terkait masalah tersebut, setelah itu diambil kesimpulan.

3. Metode Sintesis

Merupakan agregasi hasil analisis ke dalam kerangka kerja yang terfokus dan terintegrasi dalam bentuk deskripsi konsep desain pemecah masalah.

1.7. Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini berisi mengenai pembahasan pada judul, latar belakang, rumusan permasalahan, tujuan dan sasaran, lingkup pembahasan, metode pembahasan dan konsep awal perencanaan atau perancangan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan Pustaka berisi mengenai rumah tinggal khususnya apartemen yang secara kualitas sudah bagus dan memperhatikan dampak lingkungan serta hal-hal terkait

BAB III GAMBARAN UMUM LOKASI DAN GAMBARAN PERENCANAAN

Bab ini memberikan gambaran mengenai tapak yang dipilih untuk lokasi pembangunan gedung apartemen, yang meliputi letak tapak, informasi mengenai kawasan dan lingkungan luar, aspek fisik, aspek keselamatan, aspek fungsional dan aspek operasional.

BAB IV ANALISIS PENDEKATAN DAN KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Pada bab ini berisi mengenai hasil Analisa konsep yang mendasari perancangan Apartemen di Kartasura ini.