

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

6.1. Kesimpulan

Evaluasi peraturan bangunan terhadap pembentukan fisik Apartemen The Jarrdin Bandung dibagi menjadi tiga bagian utama, yaitu evaluasi peraturan bangunan terhadap tapak, evaluasi peraturan terhadap bangunan, dan juga evaluasi peraturan terhadap unit hunian The Jarrdin. Berdasarkan beberapa aspek yang telah dianalisis, peraturan-peraturan bangunan yang dapat diterapkan secara keseluruhan pada bangunan Apartemen The Jarrdin yaitu mengenai peruntukan lahan, penghawaan unit hunian, tata letak bangunan, dan ketentuan unit hunian. Sedangkan peraturan bangunan yang dapat diterapkan tetapi tidak sempurna yaitu sirkulasi kendaraan, penghijauan atau ruang terbuka hijau, kemudahan akses untuk pengguna lanjut usia dan penyandang disabilitas, sirkulasi horizontal, sirkulasi vertikal, serta tempat parkir atau basement. Sementara peraturan yang tidak bisa diterapkan dengan sempurna pada bangunan yaitu intensitas peruntukan lahan pada daerah tersebut. Pembangunan Apartemen The Jarrdin ini selain dengan menerapkan peraturan yang sudah ada tetapi mementingkan juga aspek pengguna bangunan sebagai elemen utama pembangunan suatu fungsi hunian.

6.1.1. Lingkup Tapak Apartemen The Jarrdin

Berdasarkan hasil analisa tapak bangunan Apartemen The Jarrdin terhadap peraturan bangunan, Apartemen The Jarrdin sudah memiliki jalur sirkulasi yang sudah mengelilingi bangunannya tetapi tidak ada tempat khusus untuk pemberhentian kendaraan pemadam kebakaran jika dibutuhkan. Begitupula dengan ruang terbuka hijau, Apartemen The Jarrdin belum memenuhi presentase minimal dari ketentuan mengenai ruang terbuka hijau publik di daerah tersebut, yaitu minimal sebesar 40% dan ruang terbuka hijau tersebut dapat berfungsi sebagai taman tempat berkumpul penghuni apartemen tersebut dan ada juga yang berfungsi sebagai penghijauan di sekitar tapak. Hal ini diakibatkan karena persentase KDH yang dialihkan untuk pemenuhan KDB sehingga KDH berkurang. Meskipun begitu, Apartemen The Jarrdin berupaya untuk menempatkan beberapa area resapan air hujan di dalam tapak seperti pada plaza ataupun void bangunan yang ditanami oleh tumbuhan.

Hal yang sudah sesuai dengan peraturan dari Apartemen The Jarrdin yaitu jarak antara bangunan apartemen dengan bangunan sekitar pada tapak yang sudah memenuhi

peraturan yang ada. Tetapi tidak ada batasan berupa pagar pada area tapak apartemen sehingga masyarakat umum dapat masuk ke dalam tapak apartemen secara bebas. Hal ini dikarenakan permintaan dari masyarakat sekitar apartemen untuk tidak menutup akses jalan apartemen karena jalan tersebut merupakan akses utama satu-satunya bagi masyarakat di sekitar apartemen sedangkan akses lain berupa gang kecil bertangga yang tidak dapat dilewati oleh kendaraan. Permintaan masyarakat tersebut didasari oleh kekhawatiran masyarakat jika terjadi bencana seperti kebakaran pada salah satu rumah yang kemungkinan akan dapat menyebar ke rumah lainnya karena kawasan tersebut merupakan kawasan padat penduduk. Selain itu akses jalan utama tersebut diperlukan sebagai akses jalur evakuasi dari perumahan masyarakat menuju jalan utama yaitu Jalan Cihampelas.

6.1.2. Lingkup Bangunan Apartemen The Jarrdin

Peruntukan fungsi bangunan sebagai apartemen di lingkungan tersebut sudah sesuai dengan ketentuan yaitu fungsi hunian dengan tingkat kepadatan tinggi sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Bandung No. 2 tahun 2004. Penerapan peraturan KDB dan KLB pada bangunan tidak sesuai dengan peraturan yang sudah ditetapkan sehingga hal tersebut berdampak pada persentase KDH pada tapak yang tidak mencapai jumlah persentase minimal.

Sirkulasi vertikal yang berfungsi sebagai sirkulasi untuk evakuasi kebakaran sudah sesuai dengan standar yang telah diatur dalam SNI. Tetapi untuk jalur evakuasi dari unit hunian terjauh sampai ke tangga kebakaran masih kurang sesuai sehingga diperlukan tangga kebakaran tambahan untuk dapat mencapai jarak terpendek dari setiap hunian yang dibutuhkan sebagai akses evakuasi ketika terjadi kebakaran. Solusi lain yaitu tangga harian dapat digunakan juga sebagai jalur evakuasi karena jaraknya lebih dekat jika dibandingkan dengan tangga kebakaran. Tetapi ukuran dari tangga harian belum sesuai sehingga pengguna akan sedikit kesulitan. Sirkulasi bagi pengguna lanjut usia dan juga penyandang disabilitas fasilitasnya sudah dipenuhi tetapi sirkulasi untuk mencapai fasilitas tersebut tidak ada, karena bagi pengguna kursi roda perlu masuk ke dalam bangunan melalui basement karena akses ke dalam bangunan yaitu plaza hanya ada tangga.

Sirkulasi horizontal pada bangunan yang terdapat pada koridor pada setiap lantai yang menghubungkan hunian pada apartemen sudah memenuhi aspek kenyamanan yaitu

sebesar 1,5 m. Tetapi sebagai jalur evakuasi, koridor belum memenuhi persyaratan dikarenakan memiliki panjang lebih dari 4 m sehingga membutuhkan lebar minimal 2 m.

Tempat parkir yang disediakan oleh apartemen yaitu terletak pada basement dan sudah memenuhi jumlah sesuai dengan unit hunian yang terdapat pada apartemen dengan asumsi 1 unit hunian yaitu 1 mobil. Akses menuju basement pun dapat ditempuh dengan mudah melalui satu akses.

6.1.3. Lingkup Unit Hunian Apartemen The Jarrdin

Unit hunian yang berada di Apartemen The Jarrdin Bandung sudah memenuhi persyaratan luasan sesuai dengan ketentuan. Zoning yang ada pada Apartemen The Jarrdin Bandung yang meletakkan lantai hunian pada lantai 1-23 menyesuaikan pada lingkungan sekitar agar kebisingan dari ruang sekitar dapat lebih tertahan sehingga tidak masuk ke dalam unit hunian. Pada kenyamanan audial unit hunian pun rata-rata sudah terdesain dengan baik, yaitu perletakan kamar tidur yang jauh dari koridor sebagai akses sirkulasi horizontal. Pada kenyamanan termal dan visual dari setiap unit hunian sudah terpenuhi dengan adanya bukaan berupa ventilasi alami dari setiap unit yang sudah memenuhi standar dari SNI.

6.1.4. Aspek 4K

a. Keselamatan

Aspek keselamatan yang dipenuhi sebagai hasil dari evaluasi peraturan terhadap apartemen yaitu dengan penggunaan struktur pada bangunan dengan sistem modular sehingga lebih mudah dalam aspek pembangunan. Selain itu, standar dari tangga kebakaran juga sudah dipenuhi namun belum dipenuhi dari aspek jalur evakuasi kebakaran pada bangunan.

b. Kesehatan

Aspek kesehatan yang dipenuhi dari hasil evaluasi peraturan terhadap apartemen yaitu dapat dilihat dari ventilasi pada unit hunian yang sudah memenuhi standar SNI sehingga penghawaan alami pada setiap unit hunian pun dapat berjalan dengan lancar.

c. Kenyamanan

Aspek kenyamanan dari hasil evaluasi peraturan terhadap apartemen yaitu dapat dilihat dari unit hunian yang sudah memiliki bukaan pada masing-masing hunian sehingga ketika siang hari dapat menggunakan pencahayaan alami dari sinar

matahari sehingga selain menghemat energi juga penghuni bisa mendapatkan kenyamanan visual.

d. Kemudahan

Aspek kemudahan dapat dilihat dari penyediaan fasilitas untuk penyandang disabilitas yang sudah dipenuhi dari penyediaan toilet umum, tetapi untuk akses menuju toilet tersebut masih butuh diperbaiki karena pengguna kursi roda akan kesulitan untuk mengakses toilet tersebut dari luar bangunan. Selain itu, kemudahan untuk menuju bangunan dari luar bangunan pun dapat dilihat dari pencapaian akses masuk dari jalan utama menuju bangunan kemudian kejelasan adanya basement untuk parkir dan hanya ada satu pintu masuk.

6.1.5 Pengaruh Peraturan pada Kenyamanan Pengguna

Berdasarkan hasil analisis mengenai evaluasi peraturan pada pembentukan fisik Apartemen The Jarrdin, peraturan yang mempengaruhi bentuk fisik terhadap kenyamanan pengguna bangunan baik dari penghuni apartemen dan juga masyarakat sekitar yang paling utama yaitu dari luasan bangunan yang melebihi peraturan, baik KDB, KLB, maupun KDH. Hal ini dirasakan langsung oleh masyarakat yang tinggal di sekitar apartemen yang terkadang merasa tidak nyaman karena pantulan sinar matahari yang mengenai rumah penduduk dari material kaca pada Apartemen The Jarrdin. Selain itu, karena massa bangunan relatif besar dibandingkan dengan massa sekitarnya maka angin yang melintas pada daerah tersebut cukup besar sehingga tidak jarang hal tersebut menimbulkan pusaran angin di dekat perumahan penduduk.

6.2. Saran

Penelitian yang sudah dilakukan ini diharapkan dapat menjadi evaluasi dan juga bahan pembelajaran bagi pembacanya. Sebagai kelengkapan, penelitian ini menghasilkan beberapa saran sebagai berikut:

- a. Hasil dari penelitian diharapkan menjadi masukan bagi pemerintah dan juga perancang agar lebih memperhatikan peraturan yang berlaku dalam perancangan bangunan agar bangunan pun dapat serasi dengan lingkungan sekitar yang sudah ada dan dapat memenuhi ketentuan-ketentuan yang sudah disediakan oleh peraturan untuk dapat menyesuaikan dengan lingkungannya.

- b. Hasil dari penelitian ini diharapkan menjadi masukan bagi pemerintah terhadap peraturan bangunan agar lebih disempurnakan dan diperbaiki menyesuaikan dengan ketentuan yang sudah semakin berkembang.



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adler, David. (1969). *Metric Handbook Planning and Design Data Second Edition*. England: The Architectural Press.
- Macsai, John. (1982). *Housing Second Edition*. New York: John Wiley & Sons.
- Sabaruddin, Arief. (2013). *Persyaratan Teknis Bangunan*. Jakarta: Griya Kreasi.
- Tobing, Rumiati Rosaline. (2021). *Pranata dalam Arsitektur*. Bandung: Unpar Press.

Internet

- Altering Facade* | Fajar Harnomo (2015). Diakses tanggal 18 Maret 2022, dari https://ar.itb.ac.id/id_id/archives/3331
- Maulana, Donny. (2009, September 21). *The Jarrdin Apartment Bersubsidi di Cihampelas, Bandung*. Diakses tanggal 2 Maret 2022, dari Wordpress: <https://rusunamisubsidi.wordpress.com/2009/09/21/the-jarrdin-apartment-bersubsidi-bersubsidi-cihampelas-bandung/>
- Kautsar, Nurul Diva. (2022, Januari 20). *Sejarah Pemandian Tjihampelas di Bandung sebagai Kolam Renang Pertama di Indonesia*. Diakses tanggal 7 April 2022, dari <https://www.merdeka.com/histori/sejarah-pemandian-tjihampelas-di-bandung-sebagai-kolam-renang-pertama-di-indonesia.html>
- Komunitasaleut. (2010, Februari 5). *Air Mata Terakhir Pemandian Tjihampelas*. Diakses tanggal 7 April 2022, dari <https://komunitasaleut.com/2010/02/05/air-mata-terakhir-pemandian-tjihampelas/>
- Panji, P, dkk. (2015, Juli 2). *Pembangunan Apartemen “The Jarrdin” Cihampelas dan Dampaknya terhadap Lingkungan*. Diakses tanggal 2 Maret 2022, dari Slideshare: <https://www.slideshare.net/rahadianFebri/pembangunan-apartemen-the-jarrdin-cihampelas-dan-dampaknya-terhadap-lingkungan>

Jurnal

- Noor, Gerry Nathanael. (2020). *Pengaruh Peraturan Bangunan pada Pembentukan Fisik Bangunan Hotel di Lembang. Objek Penelitian: Hotel Novena dan Hotel Black Bird*. Skripsi. Tidak diterbitkan. Fakultas Teknik Program Studi Arsitektur. Universitas Katolik Parahyangan: Bandung.
- Rinaldi, Paula Gery. (2020). *Identifikasi Perubahan Penataan Ruang pada Unit 2 Kamar Tidur Rusunami The Jarrdin Tower A Bandung*. Skripsi. Tidak diterbitkan. Fakultas Teknik Program Studi Arsitektur. Universitas Katolik Parahyangan: Bandung.

Subekti, Bambang. Alencia. Rafika R. Petra A. Gunawan, Desrizal. (2016). *Penerapan Sistem Koordinasi Modular Bangunan pada Desain Hunian Vertikal Apartemen TJ*. Jurnal Reka Karsa. Jurnal Online Institut Teknologi Nasional. No. 1 Vol 4.

Tobing, Rumiati Rosaline. Yoza, Bona. (2008). *Pengaruh Penerapan Peraturan tentang Bangunan pada Pembentukan Apartemen di Kota Bandung*. Universitas Katolik Parahyangan.

Peraturan

Badan Standarisasi Nasional. 2001. *Tata Cara Perancangan Sistem Ventilasi dan Pengkondisian Udara pada Bangunan Gedung*. SNI 03-6572-2001. Badan Standarisasi Nasional. Jakarta.

Indonesia. *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M Tahun 2008 tentang Persyaratan Teknis Sistem Proteksi Kebakaran pada Bangunan Gedung dan Lingkungan*. Jakarta.

Indonesia. *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 30/PRT/M Tahun 2006 tentang Pedoman Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas pada Bangunan Gedung dan Lingkungan*. Jakarta.

Indonesia. *Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pengendalian dan Evaluasi Pelaksanaan Rencana Pembangunan*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 96. Tambahan Negara Republik Indonesia Nomor 4663. Jakarta.

Indonesia. *Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134. Tambahan Negara Republik Indonesia Nomor 4247. Sekretariat Negara. Jakarta.