

SKRIPSI 52

**EVALUASI PENERAPAN PERATURAN
BANGUNAN PADA PEMBENTUKAN FISIK
APARTEMEN THE JARRDIN BANDUNG**



**NAMA : AUDHITA PUTRI RACHMAWATI
NPM : 6111801197**

PEMBIMBING: DR. RUMIATI R. TOBING, IR., M.T.

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS TEKNIK JURUSAN ARSITEKTUR
PROGRAM STUDI SARJANA ARSITEKTUR
Akreditasi Institusi Berdasarkan BAN Perguruan Tinggi No.
143/SK/BAN-PT/AK-ISK/PT/IV/2022 dan Akreditasi Program Studi
Berdasarkan BAN Perguruan Tinggi No.
10814/SK/BAN-PT/AK-ISK/S/IX/2021
BANDUNG
2022**

UNDERGRADUATE THESIS 52

***APPLICATION BUILDING REGULATIONS
EVALUATION ON PHYSICAL ESTABLISHMENT
OF THE JARRDIN APARTMENTS BANDUNG***



**NAME : AUDHITA PUTRI RACHMAWATI
NPM : 6111801197**

ADVISOR: DR. RUMIATI R. TOBING, IR., M.T.

**PARAHYANGAN CATHOLIC UNIVERSITY
FACULTY OF ENGINEERING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE**

**Accredited by BAN PT Number: 143/SK/BAN-PT/AK-ISK/PT/IV/2022 and
Accredited Department by BAN PT Number:
10814/SK/BAN-PT/AK-ISK/S/IX/2021**

BANDUNG

2022

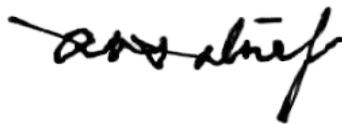
SKRIPSI 52

**EVALUASI PENERAPAN PERATURAN
BANGUNAN PADA PEMBENTUKAN FISIK
APARTEMEN THE JARRDIN BANDUNG**



**NAMA : AUDHITA PUTRI RACHMAWATI
NPM : 6111801197**

PEMBIMBING:



DR. RUMIATI R. TOBING, IR., M.T.

PENGUJI :

**IR. ALEXANDER SASTRAWAN, M.T.
DEWI MARIANA, S.T., M.T.**

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS TEKNIK JURUSAN ARSITEKTUR
PROGRAM STUDI SARJANA ARSITEKTUR
Akreditasi Institusi Berdasarkan BAN Perguruan Tinggi No.
143/SK/BAN-PT/AK-ISK/PT/IV/2022 dan Akreditasi Program Studi
Berdasarkan BAN Perguruan Tinggi No.
10814/SK/BAN-PT/AK-ISK/S/IX/2021
BANDUNG
2022**

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI
(Declaration of Authorship)

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Audhita Putri Rachmawati

NPM : 6111801197

Alamat : Jl. Kopo Cetarip Barat No. 46

Judul Skripsi : Evaluasi Penerapan Peraturan Bangunan pada Pembentukan Fisik Apartemen The Jarrdin Bandung

Dengan ini menyatakan dengan sungguh-sungguh bahwa :

1. Skripsi ini sepenuhnya adalah hasil karya saya pribadi dan di dalam proses penyusunannya telah tunduk dan menjunjung Kode Etik Penelitian yang berlaku secara umum maupun yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan.
2. Jika dikemudian hari ditemukan dan terbukti bahwa isi di dalam skripsi ini, baik sebagian maupun keseluruhan terdapat penyimpangan-penyimpangan dari Kode Etik Penelitian antara lain seperti tindakan merekayasa atau memalsukan data atau tindakan sejenisnya, tindakan plagiarisme atau autoplaiarisme, maka saya bersedia menerima seluruh konsekuensi hukum sesuai ketentuan yang berlaku.

Bandung, Maret 2022



Audhita Putri Rachmawati

Abstrak

EVALUASI PENERAPAN PERATURAN BANGUNAN PADA PEMBENTUKAN FISIK APARTEMEN THE JARRDIN BANDUNG

Oleh

Audhita Putri Rachmawati

NPM: 6111801197

Pembangunan perumahan vertikal merupakan salah satu solusi dari permasalahan tingginya angka pertumbuhan penduduk terutama pada kota-kota besar di Indonesia. Salah satu perumahan vertikal yang dapat dijadikan tempat tinggal yaitu apartemen. Apartemen The Jarrdin Bandung yang berlokasi di Jalan Cihampelas merupakan salah satu apartemen dengan lokasi yang terletak tepat di atas lahan permukiman padat penduduk. Massa bangunan dari Apartemen The Jarrdin tersebut sangat berbeda dengan massa bangunan sekitarnya dengan fungsi rumah tinggal yang memiliki ketinggian 1-3 lantai sementara Apartemen The Jarrdin memiliki jumlah lantai yaitu 23 lantai dengan bentuk massa yang besar, sangat berbeda skalanya dengan bangunan di sekitarnya.

Saat ini belum ada peraturan khusus apartemen yang menjelaskan secara detail mengenai perancangan serta pembangunan apartemen sehingga perencanaan serta pembangunan apartemen mengacu pada peraturan umum yang sudah ada, seperti Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan beberapa peraturan daerah sebagai pendukung atau pelengkap.

Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui sejauh mana penerapan peraturan bangunan pada pembentukan fisik Apartemen The Jarrdin dan faktor apa saja yang mempengaruhi penerapan peraturan pada pembentukan fisik apartemen.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu deskriptif kualitatif dengan mempelajari peraturan-peraturan mengenai bangunan khususnya yang berada di Kota Bandung kemudian setelah itu data dikumpulkan melalui beberapa cara, yaitu dengan observasi langsung ke tempat objeknya dan juga melalui jurnal-jurnal penelitian yang sudah ada sebelumnya.

Kesimpulan yang didapatkan dari kajian penelitian ini yaitu rata-rata Apartemen The Jarrdin sudah memenuhi peraturan yang ada, tetapi ada beberapa hal yang tidak terpenuhi seperti luasan bangunan seperti KDB, KLB, KDH yang sangat signifikan menimbulkan ketidaknyamanan bagi penduduk yang bertempat tinggal di sekitar apartemen. Selain itu, hal seperti jalur evakuasi yang belum sesuai dengan peraturan juga dapat menimbulkan ketidaknyamanan bagi pengguna bangunan apartemen ketika terjadi keadaan darurat.

Kata-kata kunci: Evaluasi, peraturan bangunan, pembentukan fisik bangunan.

Abstract

APPLICATION BUILDING REGULATIONS EVALUATION ON PHYSICAL ESTABLISHMENT OF THE JARRDIN APARTMENTS BANDUNG

by

Audhita Putri Rachmawati

NPM: 6111801197

The vertical housing development is one solution to the problem of high population growth rates, especially in big cities in Indonesia. One of the vertical housing that can be used as a residence in an apartment. The Jarrdin Bandung Apartment, which is located on Jalan Cihampelas, is one of the apartments with a location right on top of a densely populated residential area. The building mass of The Jarrdin Apartment is very different from the mass of the surrounding buildings with the function of a residential house having a height of 1-3 floors while The Jarrdin Apartment has several floors, namely 23 floors with a large mass, very different in scale from the surrounding buildings.

Currently, there are no special regulations for apartments that explain in detail the design and construction of apartments so that the planning and construction of apartments refer to existing general regulations, such as Law Number 28 of 2002 concerning Buildings and several regional regulations as supporting or complementary.

The purpose of this study is to determine the extent to which building regulations apply to the physical establishment of The Jarrdin Apartment and what factors influence the application of regulations to the physical establishment of apartments.

The method used in this research is descriptive qualitative by studying the regulations regarding buildings, especially those in the city of Bandung, then after that, the data is collected in several ways, namely by direct observation of the place of the object and also through research journals that have existed before.

The conclusion obtained from this research study is that on average The Jarrdin Apartments have met existing regulations, but there are several things that are not fulfilled such as building area such as KDB, KLB, KDH which are very significant causing inconvenience to residents living around the apartment. In addition, things such as evacuation routes that are not in accordance with regulations can also cause inconvenience to apartment building users when an emergency occurs.

Keywords: *Evaluation, building regulations, building physical formation.*

PEDOMAN PENGGUNAAN SKRIPSI

Skripsi yang tidak dipublikasikan ini, terdaftar dan tersedia di Perpustakaan Universitas Katolik Parahyangan, dan terbuka untuk umum dengan ketentuan bahwa hak cipta ada pada penulis dengan mengikuti aturan HaKI dan tata cara yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan.

Referensi ke pustakaan diperkenankan dicatat, tetapi pengutipan atau peringkasan hanya dapat dilakukan seizin pengarang dan harus disertai dengan kebiasaan ilmiah untuk menyebutkan sumbernya.

Memperbanyak atau menerbitkan sebagian atau seluruh skripsi haruslah seijin Rektor Universitas Katolik Parahyangan.



UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa karena penulis dapat menyelesaikan penelitian ini. Penelitian ini dibuat untuk memenuhi tugas akhir Program Studi Sarjana Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Katolik Parahyangan. Selama proses penelitian berlangsung, penulis mendapatkan bimbingan, arahan, dukungan, dan saran. Untuk itu rasa terima kasih sedalam-dalamnya penulis sampaikan kepada:

- Dosen pembimbing, Ibu Dr. Ir. Rumiati R. Tobing, M.T. atas bimbingan, masukan, dan juga arahan yang diberikan.
- Dosen penguji, Bapak Alexander Sastrawan, Ir., MSP. dan Ibu Dewi Mariana, S.T., M.T. atas masukan dan arahan yang diberikan.
- Ibu dan Ayah atas dukungan, doa, dan kepercayaan yang selalu diberikan sejak dahulu sampai saat ini.
- Dede Rahfa atas dukungan dan sudah bersedia menemani proses pengerjaan skripsi ini, Ninin dan Keke serta keluarga atas dukungan dan doa yang terus mengalir.
- Ibu Nira selaku pihak dari Apartemen Jarrdin, Dewidya, dan Ibu Yanti yang sudah bersedia diwawancarai untuk mendapatkan informasi mengenai apartemen.
- Kang Maulana dan Mentor dari Yayasan Amada yang sudah membantu memberi dukungan baik moral maupun materil dalam masa perkuliahan.
- Muhammad Iqbal Naufal, Rifcky Mauladi Yusup, Rizma Halimatusadia, dan Athira Puspasari atas doa, perhatian, dukungan yang selalu diberikan, dan selalu bersedia untuk berbagi mengenai pengalaman terkait proses pengerjaan skripsi.
- Khoerunnisa Fiqriyah, Annisa Nandareta, Nisrina Hasna, Giany Fadia Haya, dan semua teman-teman Tim Muhibah Angklung atas kehadirannya dalam mengisi hari-hari selama masa perkuliahan terutama pada semester akhir dan selalu memberikan dukungan, saran, dan motivasi.
- Eugenia Dea, Davis Tjandra, Nadya Sherlinda, Risca Pratita, Theodora Fili, Natasha Vania, Thalia Kusuma, Elvareta, dan teman-teman Arsitektur 2018 atas dukungan dan bantuan selama perkuliahan ini, khususnya di semester akhir.
- Teman-teman PP 1 atas dukungan, saran, dan masukannya selama proses pengerjaan skripsi.

- Mba Wina dan Pak Yatno atas dukungan yang telah diberikan.
- Sherin Evani, Blandina C. Valerie, Maudy Lydia, dan Christopher Keefe yang selalu mengisi hari dari awal semester 5 sampai saat ini dan turut serta memberikan dukungan serta mengerjakan tugas akhir ini bersama-sama.
- Ci Angelina Nancy, Ka Felisitas Devina, dan Ka Joan yang sudah selalu bersedia menjawab semua pertanyaan mengenai proses administrasi kuliah sampai materi-materi perkuliahan.

Penulis menyadari dalam proses penulisan penelitian ini masih banyak terdapat kekurangan, untuk itu diharapkan kritik dan saran yang membangun untuk dapat menyempurnakan penelitian ini.

Bandung, 1 Juli 2022

Audhita Putri Rachmawati



DAFTAR ISI

Abstrak	i
<i>Abstract</i>	iii
PEDOMAN PENGGUNAAN SKRIPSI	v
UCAPAN TERIMA KASIH	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR TABEL.....	xvii
DAFTAR LAMPIRAN	xix
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Perumusan Masalah	2
1.3. Pertanyaan Penelitian	2
1.4. Tujuan Penelitian	3
1.5. Manfaat Penelitian	3
1.6. Ruang Lingkup	3
1.7. Kerangka Pemikiran	4
1.8. Kerangka Penelitian	5
1.9. Kerangka Survey	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	7
2.1. Pemahaman Evaluasi	7
2.1.1. Pengertian Evaluasi Penerapan	7
2.1.2. Jenis Evaluasi	7
2.2. Peraturan Bangunan	8
2.2.1. Definisi Peraturan	8
2.2.2. Fungsi dan Tujuan Peraturan	8
2.2.3. Konsep Keberadaan Peraturan Bangunan	10
2.2.4. Klasifikasi dan Jenis Peraturan Bangunan di Indonesia	12
2.2.5. Peraturan Daerah tentang Bangunan di Kota Bandung	13
2.3. Konsep Pembentukan Apartemen	14
2.3.1. Definisi Apartemen	14
2.3.2. Pengertian Apartemen Bersubsidi	15
2.3.3. Fungsi Apartemen	17
2.3.4. Persyaratan Bangunan Apartemen	18
2.4. Peraturan Bangunan dan Pembentukan Fisik Apartemen	20

2.4.1. Lingkup Tapak	22
2.4.2. Lingkup Bangunan	24
2.4.3. Lingkup Unit Hunian	34
BAB III METODE PENELITIAN	37
3.1. Jenis Penelitian	37
3.2. Tempat dan Waktu Penelitian	37
3.2.1. Observasi	37
3.2.2. Wawancara	37
3.2.3. Studi Dokumen Terkait	38
3.3. Teknik Pengumpulan Data	38
3.4. Tahap Analisis Data	38
3.5. Tahap Penarikan Kesimpulan	39
BAB IV OBJEK STUDI APARTEMEN THE JARRDIN BANDUNG	41
4.1. Lokasi Objek Studi Apartemen The Jarrdin Bandung	41
4.2. Sejarah Apartemen The Jarrdin Bandung	43
4.3. Lingkungan Sekitar dan Bangunan Apartemen The Jarrdin Bandung	45
4.3.1. Tapak Apartemen The Jarrdin Bandung	45
4.3.2. Bangunan Apartemen The Jarrdin Bandung	47
4.3.3. Unit Hunian Apartemen The Jarrdin Bandung	51
BAB V BENTUKAN FISIK APARTEMEN THE JARRDIN BANDUNG BERDASARKAN PENERAPAN PERATURAN	53
5.1. Gambaran Umum Analisis Apartemen The Jarrdin Bandung	53
5.2. Lingkup Tapak Apartemen The Jarrdin	53
5.2.1. Sirkulasi Kendaraan	54
5.2.2. Penghijauan dan Ruang Terbuka Hijau	57
5.3. Lingkup Bangunan Apartemen The Jarrdin	58
5.3.1. Peruntukan Lahan	58
5.3.2. Tata Letak Bangunan	59
5.3.3. Intensitas Bangunan Gedung	60
5.3.4. Kemudahan Akses Pengguna Lanjut Usia dan Penyandang Disabilitas	63
5.3.5. Sirkulasi Horizontal Bangunan	67
5.3.6. Sirkulasi Vertikal Bangunan	68
5.3.7. Tempat Parkir	73
5.4. Unit Hunian Apartemen The Jarrdin	75
5.4.1. Ketentuan Unit Hunian Apartemen	75
5.4.2. Kondisi Visual, Termal, dan Audial pada Unit Hunian	77
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	85
6.1. Kesimpulan	85

6.1.1. Lingkup Tapak Apartemen The Jarrdin	85
6.1.2. Lingkup Bangunan Apartemen The Jarrdin	86
6.1.3. Lingkup Unit Hunian Apartemen The Jarrdin	87
6.1.4. Aspek 4K	87
6.1.5 Pengaruh Peraturan pada Kenyamanan Pengguna	88
6.2. Saran	88

DAFTAR PUSTAKA.....	91
---------------------	----

LAMPIRAN.....	93
---------------	----



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Apartemen The Jarrdin dan Lingkungannya	2
Gambar 1.2 Kerangka Pemikiran	4
Gambar 1.3 Kerangka Penelitian	5
Gambar 1.4 Kerangka Survey	6
Gambar 2.1 Kedudukan Peraturan	8
Gambar 2.2 Rumah Susun Marunda yang Ramah Anak	9
Gambar 2.3 Contoh Rencana Teknik Ruang Kawasan Perkotaan	10
Gambar 2.4 Contoh Penerapan Peraturan GSB pada Bangunan	11
Gambar 2.5 Hirarki Peraturan Bangunan	12
Gambar 2.6 Bangunan Area Perdagangan, Cibadak	14
Gambar 2.7 Bangunan Cagar Budaya di Daerah Braga-Merdeka	14
Gambar 2.8 Apartemen Pancoran Riverside	16
Gambar 2.9 Apartemen Pondok Cina	16
Gambar 2.10 Apartemen Kalibata City	17
Gambar 2.11 Interior Kalibata City	17
Gambar 2.12 Area Rekreasi dan Olahraga pada Apartemen Kalibata City	18
Gambar 2.13 Kantor Pengelola Apartemen	18
Gambar 2.14 Skema Potongan Pembagian Zona	19
Gambar 2.15 Skema Daerah Pembagian Zona	19
Gambar 2.16 Kebisingan terhadap Zoning	19
Gambar 2.17 Fasilitas Taman Bermain	20
Gambar 2.18 Fasilitas Perbelanjaan	20
Gambar 2.19 Contoh Sirkulasi <i>Drop Off</i>	22
Gambar 2.20 Ukuran Area Mobil Pemadam Kebakaran	23
Gambar 2.21 Akses Hidran pada Bangunan	24
Gambar 2.22 Peta Kecamatan Coblong	25
Gambar 2.23 Ukuran Kursi Roda	26
Gambar 2.24 Ukuran Toilet Disabilitas	26
Gambar 2.25 Ukuran Wastafel Disabilitas	27
Gambar 2.26 Ramp untuk Disabilitas	27
Gambar 2.27 Ukuran Sirkulasi Pengguna 2 Tongkat	27
Gambar 2.28 Ukuran Sirkulasi Pengguna Tongkat	27

Gambar 2.29 Sirkulasi 1 Arah	28
Gambar 2.30 Sirkulasi 2 Arah	28
Gambar 2.31 Sirkulasi 2 Arah	28
Gambar 2.32 Jarak Tangga Darurat	29
Gambar 2.33 Jarak Lantai Dasar ke Lantai Atas	30
Gambar 2.34 Ketinggian Railing	30
Gambar 2.35 Denah Tangga	31
Gambar 2.36 Keterangan Material Pintu	31
Gambar 2.37 Perletakan Tangga Kebakaran	32
Gambar 2.38 Parkir Satu Sisi Membentuk Sudut 90°	33
Gambar 2.39 Parkir Dua Sisi Membentuk Sudut 45°	33
Gambar 2.40 Parkir Dua Sisi Membentuk Sudut 90°	33
Gambar 2.41 Parkir Pulau Membentuk Sudut 90°	34
Gambar 2.42 Parkir Tulang Ikan 45° Tipe A	34
Gambar 2.43 Parkir Tulang Ikan 45° Tipe B	34
Gambar 4.1 Peta Administrasi Kota Bandung	41
Gambar 4.2 Peta Administrasi Kecamatan Coblong	42
Gambar 4.3 Area Apartemen The Jarrdin	42
Gambar 4.4 Pemandian Tjihampelas	43
Gambar 4.5 Massa Apartemen The Jarrdin	44
Gambar 4.6 Akses Masuk Apartemen The Jarrdin	45
Gambar 4.7 <i>Drop Off</i> Apartemen The Jarrdin	46
Gambar 4.8 Sirkulasi Tapak Apartemen The Jarrdin	46
Gambar 4.9 Ruang Terbuka Hijau Apartemen The Jarrdin	47
Gambar 4.10 Ruang Terbuka Apartemen The Jarrdin	47
Gambar 4.11 Area Basement Apartemen The Jarrdin	48
Gambar 4.12 Tangga Kebakaran Apartemen The Jarrdin	48
Gambar 4.13 Tangga Harian Apartemen The Jarrdin	48
Gambar 4.14 <i>Lift</i> Penumpang dan <i>Lift</i> Barang Apartemen The Jarrdin.....	49
Gambar 4.15 Lokasi Sirkulasi Vertikal pada Massa	49
Gambar 4.16 Toilet Umum pada Apartemen	50
Gambar 4.17 Plaza sebagai Sirkulasi Horizontal Antar Massa.....	50
Gambar 4.18 Denah Lantai 1-20	51
Gambar 4.19 Denah Lantai 21-23	51

Gambar 4.20 Visualisasi Denah Tipe 18	51
Gambar 4.21 Visualisasi Denah Tipe 24	52
Gambar 4.22 Visualisasi Denah Tipe 33	52
Gambar 4.23 Visualisasi Denah Tipe 40	52
Gambar 5.1 Lingkungan Sekitar Apartemen The Jarrdin	54
Gambar 5.2 Potongan Akses Masuk Apartemen The Jarrdin	54
Gambar 5.3 Akses Masuk Apartemen The Jarrdin	55
Gambar 5.4 Pedestrian Apartemen The Jarrdin	56
Gambar 5.5 Sirkulasi Utama Apartemen The Jarrdin	57
Gambar 5.6 Daerah Ruang Terbuka Hijau Apartemen The Jarrdin	58
Gambar 5.7 Peta RTRW Kota Bandung Tahun 2013	59
Gambar 5.8 GSB Pada Bangunan	60
Gambar 5.9 Penerapan KLB	61
Gambar 5.10 Penerapan KDB	62
Gambar 5.11 Intensitas Bangunan Gedung	62
Gambar 5.12 Denah Toilet Difabel Wanita	63
Gambar 5.13 Lokasi Toilet Difabel Wanita	64
Gambar 5.14 Denah Toilet Difabel Pria	64
Gambar 5.15 Lokasi Toilet Difabel Pria	65
Gambar 5.16 Akses Menuju Toilet Difabel	65
Gambar 5.17 Akses Masuk Apartemen	66
Gambar 5.18 Koridor pada Peraturan (Kiri) dan Kondisi Apartemen (Kanan)	67
Gambar 5.19 Koridor Unit Hunian pada <i>Tower</i>	69
Gambar 5.20 Denah dan Potongan Detail Koridor Unit Hunian pada <i>Tower</i>	69
Gambar 5.21 Letak Tangga Darurat	69
Gambar 5.22 Denah Tangga Darurat pada Apartemen	70
Gambar 5.23 Potongan Tangga Darurat pada Apartemen	70
Gambar 5.24 Panjang Koridor Tangga Kebakaran	70
Gambar 5.25 Panjang Koridor dengan Tangga Harian	71
Gambar 5.26 Denah Tangga Harian pada Apartemen	72
Gambar 5.27 Potongan Tangga Harian pada Apartemen	72
Gambar 5.28 Letak <i>Lift</i> Pada <i>Tower</i>	73
Gambar 5.29 Modul Parkir pada Basement	74
Gambar 5.30 <i>Keyplan</i> Denah Basement	74

Gambar 5.31 Pola Tempat Parkir	74
Gambar 5.32 Parkir Sepeda	75
Gambar 5.33 Ramp Basement	75
Gambar 5.34 Denah dan Visualisasi Unit Hunian Tipe 18	75
Gambar 5.35 Denah dan Visualisasi Unit Hunian Tipe 24	76
Gambar 5.36 Denah dan Visualisasi Unit Hunian Tipe 33	76
Gambar 5.37 Denah dan Visualisasi Unit Hunian Tipe 40	76
Gambar 5.38 Zoning Unit Hunian	77
Gambar 5.39 Jarak Ruang Tidur Tipe 18 ke Koridor	78
Gambar 5.40 Jarak Ruang Tidur Tipe 24 ke Koridor	78
Gambar 5.41 Jarak Ruang Tidur Tipe 33 ke Koridor	79
Gambar 5.42 Jarak Ruang Tidur Tipe 40 ke Koridor	79
Gambar 5.43 Perletakan Unit Hunian Dekat Jalan	80
Gambar 5.44 Visualisasi Kenyamanan Visual Unit Hunian Tipe 18	80
Gambar 5.45 Visualisasi Kenyamanan Termal Unit Hunian Tipe 18	81
Gambar 5.46 Visualisasi Kenyamanan Termal Unit Hunian Tipe 24	81
Gambar 5.47 Visualisasi Kenyamanan Termal Unit Hunian Tipe 24	82
Gambar 5.48 Visualisasi Kenyamanan Termal Unit Hunian Tipe 33	82
Gambar 5.49 Visualisasi Kenyamanan Termal Unit Hunian Tipe 33	82
Gambar 5.50 Visualisasi Kenyamanan Termal Unit Hunian Tipe 40	83
Gambar 5.51 Visualisasi Kenyamanan Termal Unit Hunian Tipe 44	84

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Ketentuan Jarak Bangunan	22
Tabel 2.2	SNI Tangga Kebakaran	29
Tabel 2.3	Luas Unit Hunian	35
Tabel 2.4	Kemampuan Material Menyerap Suara	36
Tabel 5.1	Intensitas Pemanfaatan Lahan	60



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran I	Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung	93
Lampiran II	Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung	94
Lampiran III	Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 2 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung Tahun 2013	95
Lampiran IV	Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 30/PRT/M/2006 tentang Pedoman Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas pada Bangunan Gedung dan Lingkungan	96
Lampiran V	Denah Lantai Dasar Apartemen The Jarrdin Bandung	97
Lampiran VI	Denah Lantai Hunian Apartemen The Jarrdin Bandung	98



BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Tingginya angka kepadatan penduduk serta urbanisasi pada kota-kota besar membuat kebutuhan rumah sebagai tempat tinggal juga meningkat. Pembangunan rumah-rumah secara horizontal saat ini terkendala oleh terbatasnya lahan yang ada di perkotaan dan diiringi dengan tingginya harga tanah. Saat ini juga perumahan memiliki kendala dalam kualitas pembangunannya seperti pada aspek kesehatan, kenyamanan, dan keamanan.

Pembangunan perumahan secara vertikal merupakan salah satu solusi dari tingginya permintaan kebutuhan tempat tinggal masyarakat. Hal ini juga dapat menjadi solusi bagi lingkungan karena lahan yang dibutuhkan untuk membangun perumahan vertikal tersebut dapat lebih kecil tetapi dapat lebih banyak menampung beberapa unit hunian. Berdasarkan hal tersebut, pengadaan ruang terbuka hijau pada lingkungan pun dapat lebih dimaksimalkan. Salah satu perumahan vertikal yang dapat mewadahi permintaan kebutuhan tempat tinggal masyarakat yaitu apartemen.

Pembangunan apartemen harus didasari oleh peraturan-peraturan yang berlaku untuk memenuhi persyaratan teknis dan juga persyaratan administratif. Hal ini ditujukan agar pengguna bangunan apartemen dapat terjamin keselamatan dan juga kenyamanannya ketika berada di dalam apartemen. Saat ini, belum ada peraturan-peraturan khusus apartemen sebagai pedoman perencanaan dan juga pembangunannya sehingga pembangunan apartemen mengacu pada peraturan yang sudah ada, seperti Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Peraturan bangunan yang diterapkan pada pembentukan fisik apartemen ditujukan agar bangunan apartemen dapat memenuhi aspek kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan kemudahan bagi para penggunanya maupun masyarakat yang ada di sekitar bangunan apartemen tersebut. Bangunan apartemen juga harus dapat serasi dengan lingkungan sekitarnya dan tidak mengurangi sarana serta pra sarana yang sudah ada di lingkungan sekitar.



Gambar 1.1 Apartemen The Jarrdin dan Lingkungannya
(Sumber: rumah.com)

Apartemen The Jarrdin Bandung merupakan salah satu apartemen bersubsidi yang berlokasi di Jalan Cihampelas Bandung dan berdiri di atas lahan permukiman padat penduduk. Hal ini menjadi masalah bagi masyarakat yang tinggal di sekitar apartemen dikarenakan apartemen ini memiliki 23 lantai dengan bentuk massa yang besar, sangat berbeda dengan skala bangunan yang ada di sekitarnya yang rata-rata memiliki jumlah 1-3 lantai. Tidak hanya masyarakat sekitar apartemen, masyarakat yang tinggal di dalam apartemen tersebut juga merasakan beberapa masalah dalam pengelolaan apartemen tersebut seperti sertifikat hak milik yang lama diberikan oleh pengelola kepada pemilik unit, serta kenyamanan pengguna unit hunian terhadap ruang-ruang di sekitarnya.

1.2. Perumusan Masalah

Pembangunan apartemen diupayakan harus sesuai dengan peraturan yang berlaku agar dapat fungsional serta memenuhi aspek kenyamanan, kesehatan, kemudahan, dan keselamatan para pengguna apartemen, selain itu juga agar dapat selaras dengan lingkungan di sekitarnya.

1.3. Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut, dapat dirumuskan pertanyaan penelitian sebagai berikut:

- a. Bagaimana penerapan peraturan bangunan pada pembentukan fisik Apartemen The Jarrdin Bandung?

1.4. Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk:

- a. Mengetahui penerapan peraturan bangunan terhadap pembentukan fisik Apartemen The Jarrdin Bandung.
- b. Mengetahui pengaruh peraturan bangunan yang diterapkan pada pembentukan fisik apartemen terhadap kenyamanan pengguna bangunan.

1.5. Manfaat Penelitian

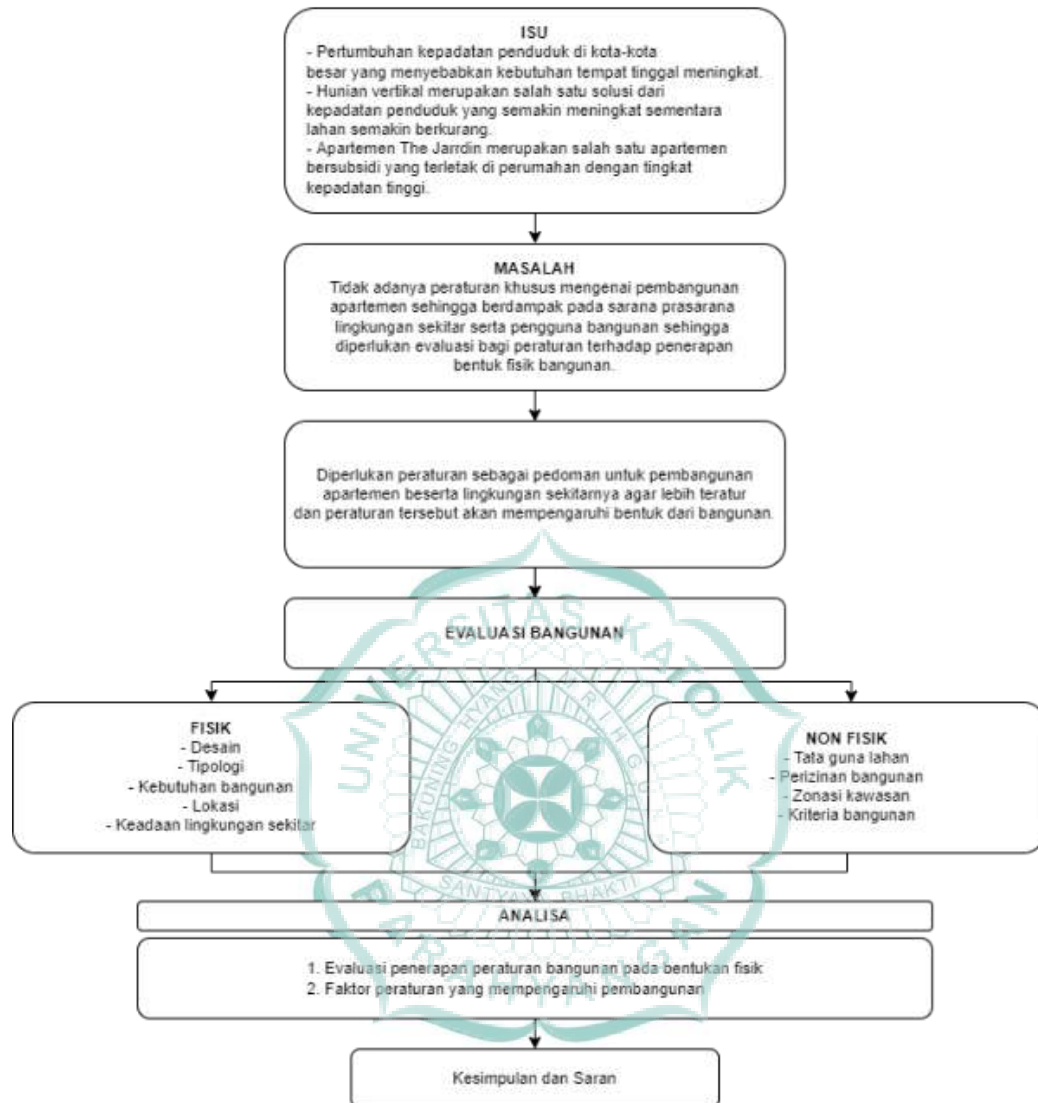
Penelitian ini memiliki manfaat untuk menambah pengetahuan mengenai pengaruh penerapan peraturan pada pembentukan fisik bangunan apartemen dan faktor apa saja dari peraturan yang mempengaruhi pembentukan fisik tersebut. Penelitian ini juga dapat dijadikan sebagai pembelajaran dalam proses mendesain bangunan bagi pelajar ataupun arsitek lain dalam merancang bangunan agar tetap memperhatikan lingkungan sekitar dan juga peraturan yang berlaku pada setiap daerah.

1.6. Ruang Lingkup

Penelitian ini mengacu pada jurnal dan buku yang membahas hal serupa, dengan batasan ruang lingkup penelitian yang dibahas sebagai berikut:

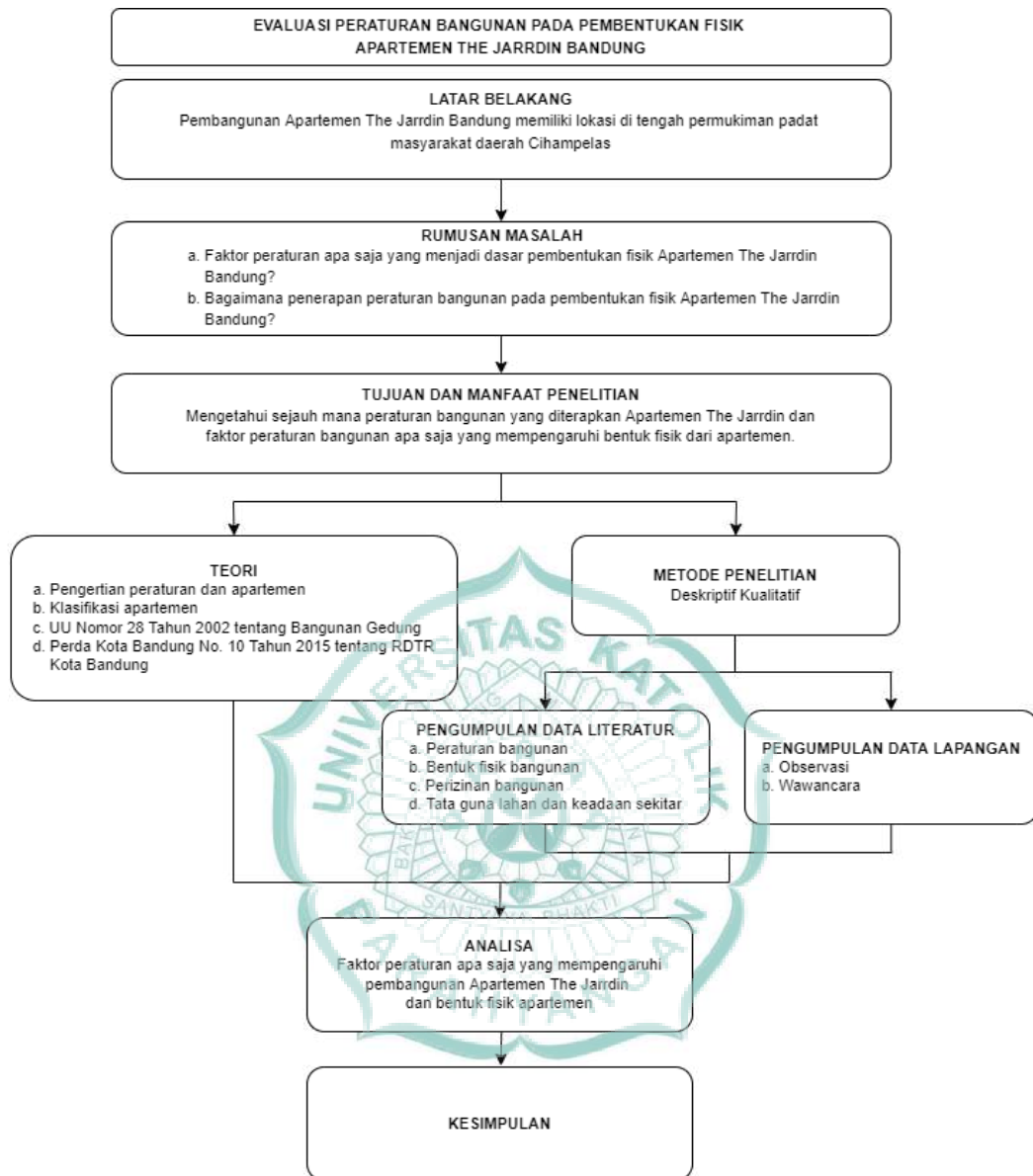
- a. Lingkup objek yaitu Apartemen The Jarrdin Bandung yang meliputi tapak, bangunan, serta hunian.
- b. Pembahasan peraturan sebagai bahan untuk evaluasi yaitu:
 - Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
 - Perda Kota Bandung Nomor 2 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Bandung

1.7. Kerangka Pemikiran



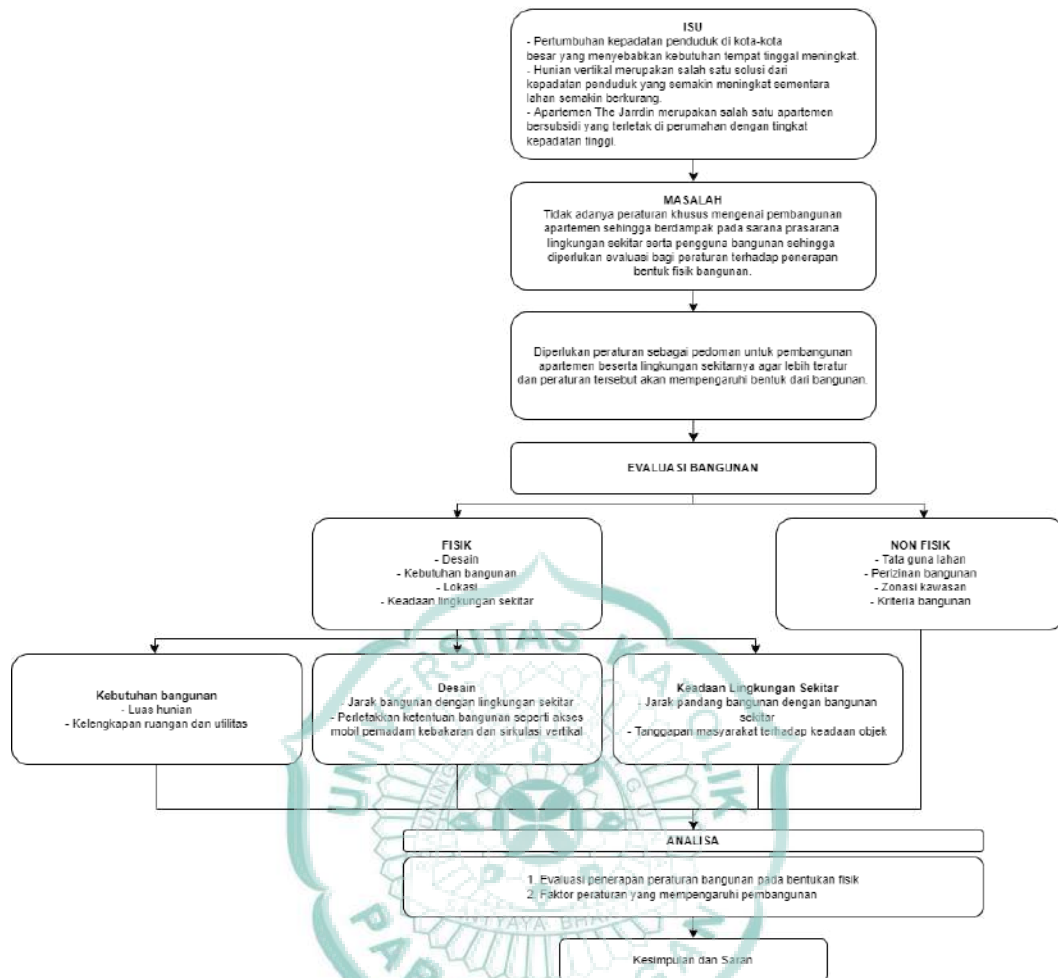
Gambar 1.2 Kerangka Pemikiran
(Sumber: Analisa Pribadi)

1.8. Kerangka Penelitian



Gambar 1.3. Kerangka Penelitian
(Sumber: Analisa Pribadi)

1.9. Kerangka Survey



Gambar 1.4. Kerangka Survey
(Sumber: Analisa Pribadi)