

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Judul

1. Perancangan

perancangan/pe·ran·cang·an/ *n* proses, cara, perbuatan merancang.

Sumber : <https://kbbi.web.id/rancang-2>

2. Hunian

hunian/hu·ni·an/ *n* tempat tinggal; kediaman (yang dihuni)

Sumber : <https://www.kbbi.web.id/huni>

3. Vertikal

vertikal/ver·ti·kal/ /vértikal/ *a* tegak lurus dari bawah ke atas atau kebalikannya, membentuk garis tegak lurus (bersudut 90o) dengan permukaan bumi, garis horizontal, atau bidang datar

Sumber : <https://www.kbbi.web.id/vertikal>

4. Waterfront City

waterfront city merupakan kota yang terletak di tepi air—baik berupa pantai, sungai, atau danau. Pengertian “waterfront” secara harafiah adalah daerah tepi laut, bagian kota yang berbatasan dengan air, daerah pelabuhan. Sementara waterfront development berarti proses pembangunan yang

memiliki kontak visual dan fisik dengan air, pengembangan wilayah perkotaan yang secara fisik alamnya berada dekat dengan air dimana bentuk pengembangan pembangunan wajah kota berorientasi ke perairan.

Sumber : <http://www.propertyandthecity.com/index.php/property-trend-list/328-waterfront-city-dan-kebangkitan-ekonomi-kota-pesisir>

Kota Surabaya

Kota Surabaya adalah ibu kota Provinsi Jawa Timur, Indonesia, sekaligus kota metropolitan terbesar di provinsi tersebut. Surabaya merupakan kota terbesar kedua di Indonesia setelah Jakarta.

Sumber : https://id.wikipedia.org/wiki/Kota_Surabaya

Kesimpulan Pengertian Judul

Dari pengertian judul “ Perancangan Apartemen di Kawasan Waterfront city Kota Surabaya Barat ”. Maka dapat di tarik kesimpulan yaitu sebuah perancangan hunian vertikal yang berada di kawasan *Waterfrony City* Kota Surabaya sebagai wadah aktifitas rutin masyarakat pekerja di Kota Surabaya.

2.2 Studi Literatur

2.2.1 Waterfront City

Pengertian Waterfront City

Waterfront City adalah konsep pengembangan daerah tepian air baik itu tepi pantai, sungai ataupun danau. Pengertian “*waterfront*” dalam Bahasa Indonesia secara harafiah adalah daerah tepi laut, bagian kota yang berbatasan dengan air, daerah pelabuhan (Echols, 2003). Menurut direktorat Jenderal Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil dalam Pedoman Kota Pesisir (2006)

mengemukakan bahwa Kota Pesisir atau waterfront city merupakan suatu kawasan yang terletak berbatasan dengan air dan menghadap ke laut, sungai, danau dan sejenisnya.

Sumber : <http://www.seputarsulut.com/konsep-waterfront-city-solusi-mengelolah-bantaran-sungai/>

Jenis Waterfront City berdasarkan proyeknya

1. Konservasi, yaitu penataan waterfront lama yang sampai saat ini masih dapat dinikmati.
2. Pembangunan Kembali (*redevelopment*), yaitu upaya menghidupkan kembali fungsi-fungsi waterfront lama dengan mengubah atau membangun kembali fasilitas yang ada.
3. Pengembangan (*development*), yakni menciptakan *Waterfront* baru yang memenuhi kebutuhan kota dengan cara mereklamasi pantai.

Fungsi-fungsi Waterfront City

1. *Mixed-used waterfront* yang di dalamnya terdapat perumahan, perkantoran, restoran, pasar, rumah sakit, dan sarana rekreasi.
2. *Recreational waterfront* yang menyediakan sarana rekreasi, seperti taman, arena bermain, tempat pemancingan, dan fasilitas kapal pesiar.
3. *Residential waterfront* yang berisi hunian seperti perumahan, apartemen, dan resor.
4. *Working waterfront* yang dilengkapi tempat penangkapan ikan komersial, reparasi kapal pesiar, industri berat, dan fungsi-fungsi pelabuhan.

Sumber : <http://www.propertyandthecity.com/index.php/property-trend-list/328-waterfront-city-dan-kebangkitan-ekonomi-kota-pesisir>

Kriteria-kriteria Waterfron City

Dalam menentukan suatu lokasi tersebut *waterfront* atau tidak maka ada beberapa kriteria yang digunakan untuk menilai lokasi suatu tempat apakah masuk dalam *waterfront* atau tidak.

Berikut kriteria yang ditetapkan :

1. Berlokasi dan berada di tepi suatu wilayah perairan yang besar (laut, danau, sungai, dan sebagainya).
2. Biasanya merupakan area pelabuhan, perdagangan, permukiman, atau pariwisata.
3. Memiliki fungsi-fungsi utama sebagai tempat rekreasi, permukiman, industri, atau pelabuhan.
4. Dominan dengan pemandangan dan orientasi ke arah perairan.
5. Pembangunannya dilakukan ke arah vertikal horisontal

Aspek-Aspek Yang Menjadi Dasar Perancangan Konsep Waterfront City

Pada perancangan kawasan tepian air, ada dua aspek penting yang mendasari keputusan - keputusan rancangan yang dihasilkan. Kedua aspek tersebut adalah faktor geografis serta konteks perkotaan (Wren, 1983 dan Toree, 1989).

1. Faktor Geografis

Merupakan faktor yang menyangkut geografis kawasan dan akan menentukan jenis serta pola penggunaannya. Termasuk di dalam hal ini adalah Kondisi perairan, yaitu dari segi jenis (laut, sungai, dst), dimensi dan konfigurasi, pasang-surut, serta kualitas airnya.

2. Konteks perkotaan (*Urban Context*)

merupakan faktor-faktor yang nantinya akan memberikan ciri khas tersendiri bagi kota yang bersangkutan serta menentukan hubungan antara kawasan *waterfront* yang dikembangkan dengan bagian kota yang terkait.

Termasuk dalam aspek ini adalah:

- a. Pemakai, yaitu mereka yang tinggal, bekerja atau berwisata di kawasan *waterfront*, atau sekedar merasa "memiliki" kawasan tersebut sebagai sarana publik.
- b. Khasanah sejarah dan budaya, yaitu situs atau bangunan bersejarah yang perlu ditentukan arah pengembangannya (misalnya restorasi, renovasi atau penggunaan adaptif) serta bagian tradisi yang perlu dilestarikan.
- c. Pencapaian dan sirkulasi, yaitu akses dari dan menuju tapak serta pengaturan sirkulasi didalamnya.
- d. Karakter visual, yaitu hal-hal yang akan memberi ciri yang membedakan satu kawasan *waterfront* dengan lainnya.

Sumber : <http://catatanratulebah.blogspot.com/2013/10/waterfront-city-konsep-urban-planning.html>

2.2.2 Hunian Vertikal

Hunian vertikal merupakan gedung tinggi yang difungsikan sebagai tempat tinggal untuk banyak orang. Hunian vertikal banyak dibangun di wilayah kota dimana ketersediaan lahan untuk perumahan terbatas.

Sumber : <http://www.jual-apartemen.com/blog/3171/memahami-istilah->

2.2.3 Jenis Jenis Hunian Vertikal

2.2.3.1 Apartemen

Pengertian apartemen

Istilah apartemen berasal dari Amerika Serikat yang merujuk pada satuan hunian yang menempati bagian tertentu dari sebuah gedung. Secara definisi, apartemen merupakan jenis tempat tinggal yang hanya mengambil sebagian kecil ruang dari suatu bangunan.

Sumber : <https://www.99.co/blog/indonesia/inilah-perbedaan-rumah-susun-apartemen-dan-kondominium/>

Klasifikasi Apartemen

Klasifikasi apartemen berdasarkan pada sistem kepemilikan (chiara ,1986) yaitu :

1. Apartemen sewa

Merupakan apartemen yang dimiliki oleh perorangan atau suatu badan usaha bersama yang membangun dan membiayai operasi serta perawatan bangunan, kemudian penghuni membayar uang sewa dengan harga dan jangka waktu tertentu.

2. Apartemen beli

Merupakan apartemen yang dimiliki oleh perorangan atau suatu badan usaha bersama dengan unit-unit apartemen yang di jual kepada masyarakat dengan harga dan jangka waktu tertentu. Kepemilikannya dapat dibedakan lagi sebagai berikut :

- a. Apartemen milik bersama (cooperative)

yaitu apartemen yang dimiliki bersama oleh penghuni yang ada. Tanggung jawab pengembangan gedung menjadi tanggung jawab semua penghuni yang di tangani oleh koperasi. Penghuni memiliki saham sesuai dengan unit yang di tempatinya. Bila penghuni pindah, penghuni dapat menjual sahamnya kepada koperasi atau calon penghuni baru dengan persetujuan koperasi. Biaya operasional dan pemeliharaan di tanggung oleh koperasi.

b. Apartemen milik perseorangan (condominium)

Yaitu apartemen yang unit-unit huniannya dapat di beli dan dimiliki oleh penghuni. Penghuni wajib membayar pelayanan apartemen yang mereka gunakan kepada pihak pengelola.

Jenis Pengelolaan Apartemen

Apartemen berdasarkan tipe pengelolaannya (akmal, 2007), yaitu :

1. Serviced apartemen

Yaitu apartemen yang di kelola secara menyeluruh oleh manajemen tertentu, biasanya menyuplai cara pengelolaan sebuah hotel, yaitu penghuni memndapatkan pelayanan ala hotel bintang lima, misalnya unit perabotan lengkap, *housekeeping*, layanan kamar, *laundry* dan *bussines center*.

2. Apartemen perseorangan (condominium)

Yaitu apartemen tersebut dapat dimiliki menjadi milik perseorangan. Biaya perawatan dan pelayanan semua menjadi tanggung jawab dari penghuni yang tinggal dalam apartemen.

3. Apartemen milik bersama

Apartemen ini di miliki oleh semua penghuni yang ada dalam apartemen tersebut. Sehingga mulai dari perawatan, tanggung jawab dan pelayanan

semua menjadi tanggung jawab dari penghuni yang tinggal di dalam apartemen tersebut.

Apartemen Berdasarkan Penghuni

Berdasarkan penghuninya, tipe apartemen dapat di bagi menjadi empat (Savitri dan Ignatius dan Budhihardjo dan Anwar dan Rahwidyasa, 2007), yaitu :

1. Apartemen keluarga

Apartemen ini dihuni oleh keluarga yang terdiri dari dua hingga empat kamar tidur. Biasaya dilengkapi dengan balkon untuk interaksi dengan dunia luar.

2. Apartemen lajang/mahasiswa

Apartemen ini digunakan oleh pria maupun wanita yang belum menikah dan biasanya tinggal bersama teman mereka. Mereka menggunakan apartemen sebagai tempat tinggal, bekerja, dan beraktivitas lain diluar jam kerja.

3. Apartemen Pebisnis/Ekspatrial

Apartemen ini digunakan oleh para pengusaha untuk bekerja karena mereka telah mempunyai hunian sendiri di luar apartemen ini. Biasanya terletak dekat dengan tempat kerja sehingga memberi kemudahan bagi pengusaha untuk mengontrol pekerjaannya.

4. Apartemen manula

Apartemen ini merupakan fasilitas hinian bersama yang terintegrasi dengan beragam aktifitas yang telah di sesuaikan dengan kebutuhan manula, serta taman publik manula yang memungkinkan penghuni tetap dapat berinteraksi dengan masyarakat luar.

Apartemen Berdasarkan Golongan Ekonomi

Ada tiga macam apartemen berdasarkan golongan ekonomi penghuninya yaitu (Paul Samuel, 1967 : 42-43) :

1. Apartemen golongan bawah biasa disebut Rumah Susun.
2. Apartemen golongan menengah biasa disebut Apartemen.
3. Apartemen golongan atas biasa disebut kondominium .

Perbedaan antara ketiga jenis apartemen tersebut terletak pada ukuran ruang masing-masing unit hunian dan juga fasilitas yang disediakan. Semakin luas unit hunian yang dimiliki maka penghuni mampu memiliki fasilitas yang lebih dan dapat dikatakan memiliki golongan ekonomi yang lebih tinggi.

Apartemen Berdasarkan Kelengkapan Interior

1. Apartemen unfurnished. Kosong tanpa furniture.
2. Apartemen semi furnished. Beberapa furniture utama sudah ada.
3. Apartemen full furnished. Furniture sudah lengkap.

Apartemen Berdasarkan Sirkulasi Vertikal

Berdasarkan sirkulasi vertikal, apartemen ini dapat dibagi menjadi dua kelompok, yaitu (Lynch, 1984 : 280-281) :

1. Walk-up Apartment

Apartemen tipe ini memiliki sistem vertikal utama berupa tangga. Ketinggian bangunan apartemen ini maksimalnya hanya empat lantai. Apartemen ini dirancang dengan koridor seminimal mungkin. Kebanyakan unit hunian terletak dekat dengan tangga sirkulasi. Apartemen jenis ini dapat dibagi lagi menjadi dua berdasarkan letak tangga sirkulasinya, yaitu :

- a. Core-type walk up apartemen. Tangga sirkulasi(stair core pda apartemen tipe ini dikelilingi oleh unit-unit hunian. Berdasarkan jumlah unit hunian yang memngelilinginya, apartemen ini dapat di bagi lagi menjadi tiga tipe, yaitu :
 - a) Duplex : tangga sirkulasi pada apartemen ini di kelilingi dua unit hunian.
 - b) Triplex : tangga sirkulasi pada apartemen ini di kelilingi tiga unit hunian.
 - c) Quadruplex : tangga sirkulasi pada apartemen ini dikelilingi empat unit hunian.
2. Corridor-type walk up apartement. Tangga sirkulasi (satir core) pada apartemen tipe ini terletak di ujung koridor. Dengan menggunakan sirkulasi tipe ini maka dapat memperbanya jumlah unit pada satu lantai.
3. Elevator Apartement

Apartemen tipe ini memiliki sistem vertikal utama berupa lift dan memiliki sirkulasi vertikal sekunder berupa tangga, yang biasanya juga merupakan tangga darurat. Pada umumnya apartemen ini dilengkapi dengan lobby atau ruang tunggu lift. Ketinggian bangunan apartemen ini biasanya lebih dari enam lantai. Ada dua macam lift yang dapat digunakan pada apartemen tipe ini, yaitu :

- a) Lift yang digunakan dapat berhenti di setiap lantai bangunan.
- b) Lift yang digunakan hanya dapat berhenti di lantai-lantai tertentu pada bangunan (*skip-floor elevator system*)

Pada umumnya sistem ini digunakan pada apartemen dengan sistem penyusunan lantai tipe Duplex. Sistem ini memiliki kelebihan, antara lain dapat mengurangi koridor publik dan memperluas ukuran unit pada hunian yang tidak disediakan sirkulasi lift. Ada pula kelemahannya, yaitu perlu disediakan tangga tambahan pada setiap unit hunian.

Sumber : <http://mengenal-apartemen.blogspot.com/2015/12/beberapa-klasifikasi-jenis-apartemen.html>

2.2.3 2. Kondominium

Pengertian Kondominium

Sebuah kondominium atau kondo adalah bentuk hak guna perumahan di mana bagian tertentu real estat (umumnya kamar apartemen) dimiliki secara pribadi sementara penggunaan dan akses ke fasilitas seperti lorong, sistem pemanas, elevator, eksterior berada di bawah hukum yang dihubungkan dengan kepemilikan pribadi dan dikontrol oleh asosiasi pemilik yang menggambarkan kepemilikan seluruh bagian. Sebutan ini sering digunakan untuk merujuk pada unit itu sendiri menggantikan kata "apartemen".

Kondominium adalah istilah hukum yang digunakan di Amerika Serikat dan sebagian provinsi Kanada. Di Australia dan provinsi British Columbia di Kanada disebut strata title. Di Quebec sebutan *syndicate of co-ownership* digunakan. Di Inggris dan Wales sama dengan commonhold, bentuk kepemilikan yang diperkenalkan tahun 2004 dan tidak biasa di beberapa tempat.

Sumber : <https://id.wikipedia.org/wiki/Kondominium>

2.2.3 3. Rumah Susun

Pengertian rumah susun

Dalam Pasal 1 angka 1 UU Rusun dinyatakan, “Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Berdasarkan pengertian tersebut, ada beberapa konsep penting terkait rumah susun :

Dasar-dasar rumah susun

Dasar hukum pengaturan Rumah Susun terdapat dalam :

1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252), (selanjutnya disebut UU Rusun).
2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188).

Macam Rumah Susun

Berdasarkan UU Rusun, dapat diketahui ada 4 (empat) macam Rumah Susun:

1. Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (Pasal 1 angka 7 UU Rusun).

2. Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus (Pasal 1 angka 8 UU Rusun).
3. Rumah susun negara adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri (Pasal 1 angka 9 UU Rusun).
4. Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan (Pasal 1 angka 10 UU Rusun).

Pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara merupakan tanggung jawab pemerintah (Pasal 15 ayat (1) UU Rusun), sedangkan pembangunan rumah susun komersial dapat dilaksanakan oleh setiap orang (Pasal 16 ayat (1) UU Rusun).

Sumber : <https://kriandianti.wordpress.com/2015/06/11/rumah-susun-dasar-hukum-pengertian-dan-macam-rumah-susun/>

2.2.3 4. Perbedaan *Apartemen, Rumah Susun Dan Kondominium*

Rumah susun	Apartemen	Kondominium
Pemakai		
Golongan bawah	Golongan menengah	Golongan atas
Pegawai	Pegawai	Wisatawan
Keluarga	keluarga	pebisnis
Mahasiswa		
Fasilitas Ruang Dalam		

<ul style="list-style-type: none"> • <i>Unfurnished</i> (kosong tanpa furnitur) 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Semi Furnished</i> (beberapa furnitur utama sudah ada) 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Full Furnished</i> (furnitur sudah lengkap)
Fasilitas Ruang Luar		
<ul style="list-style-type: none"> • Area parkir • Taman bermain 	<ul style="list-style-type: none"> • Area parkir • House keeping • Gym • Restaurant • Shopping mall • Play ground • Kolam renang • Jogging track 	<ul style="list-style-type: none"> • Area parkir • House keeping • Gym • Restaurant • Shopping mall • Play ground • Kolam renang • Jogging track • Lorong • Sistem pemanas • Elevator •
Wilayah		
<ul style="list-style-type: none"> • Pinggiran kota 	<ul style="list-style-type: none"> • Kawasan pendidikan • Kawasan industri 	<ul style="list-style-type: none"> • Pusat kota

Tabel : 2. 1 Perbedaan Apartemen Rumah Susun Dan Kondominium

Sumber : <https://puriorchardjakarta.wordpress.com/2017/08/03/apartemen-rusunami-rusunawa-condominium-apa-perbedaannya/>

2.2.3 5. Green Building

Green Building adalah bangunan dimana sejak dimulai dalam tahap perencanaan pembangunan , pengoperasian hingga dalam operasional pemeliharaannya memperhatikan aspek-aspek dalam melindungi, menghemat, mengurangi penggunaan sumber daya alam.

2.2.3 6. Penerapan Aspek Green Building dari Segi Desain

1. Bentuk dan Orientasi Bangunan

Gedung Menteri Kementerian Pekerjaan Umum memiliki bentuk massa bangunan yang tipis, baik secara vertikal maupun horizontal. Sisi tipis di puncak gedung didesain agar mampu menjadi shading bagi sisi bangunan dibawahnya sehingga dapat membuat bagian tersebut menjadi lebih sejuk. Pada desain gedung ini memiliki area *opening* yang lebih banyak di sisi timur. hal ini dikarenakan cahaya pada sore hari (matahari barat) lebih bersifat panas dan menyilaukan.

2. Shading & Reflektor

Shading light shelf bermanfaat mengurangi panas yang masuk ke dalam gedung namun tetap memasukan cahaya dengan efisien. Dengan *light shelf*, cahaya yang masuk kedalam bangunan dipantulkan ke *ceiling*. Panjang shading pada sisi luar *light shelf* ditentukan sehingga sinar matahari tidak menyilaukan aktifitas manusia di dalamnya. Cahaya yang masuk dan dipantulkan ke *ceiling* tidak akan menyilaukan namun tetap mampu memberikan cahaya yang cukup.

3. Sistem Penerangan

Sistem penerangan dalam bangunan menggunakan *intelligent lighting system* yang dikendalikan oleh *main control panel* sehingga nyala lampu dimatikan secara otomatis oleh *motion sensor & lux sensor*. Dengan begitu, penghematan energy dari penerangan ruang akan mudah dilakukan.

4. Water Recycling System

Water Recycling System berfungsi untuk mengolah air kotor dan air bekas sehingga dapat digunakan kembali untuk keperluan flushing toilet ataupun sistem penyiraman tanaman. Dengan sistem ini, penggunaan air bersih dapat dihemat dan menjadi salah satu aspek penting untuk menunjang konsep green building.

Sumber : <http://reselected.blogspot.nl/2011/09/konsep-green-building-pada-proyek.html>

2.2.3 7. Rooftop Garden

Rooftop garden atau taman atap adalah ruang hijau buatan manusia di level paling atas (biasanya atap atau balkon) dari sebuah bangunan. Taman ini dirancang untuk membudidayakan tanaman, menyediakan ruang bermain, memberi keteduhan dan tempat berlindung, atau sebagai tempat duduk dan area hijau.

Selain manfaat dekoratif, *rooftop garden* bisa mengembangkan aktivitas bercocok tanam, mengontrol suhu, memberikan manfaat hidrologis, menambah estetika, habitat atau koridor untuk margasatwa, kegiatan rekreasi, dan dalam skala besar memiliki manfaat ekologis. Seni bercocok tanam di *rooftop garden* kadangkala disebut sebagai *rooftop*

farming (pertanian atap), yang biasanya menggunakan sistem *green roof*, hidroponik, aeroponik, atau *air-dynaponics* atau tanaman pot.

2.2.3 8. Konservasi Energi

Penghematan energi atau konservasi energi adalah tindakan mengurangi jumlah penggunaan energi. Penghematan energi dapat dicapai dengan penggunaan energi secara efisien dimana manfaat yang sama diperoleh dengan menggunakan energi lebih sedikit, ataupun dengan mengurangi konsumsi dan kegiatan yang menggunakan energi. Penghematan energi dapat menyebabkan berkurangnya biaya, serta meningkatnya nilai lingkungan, keamanan negara, keamanan pribadi, serta kenyamanan. Organisasi-organisasi serta perseorangan dapat menghemat biaya dengan melakukan penghematan energi, sedangkan pengguna komersial dan industri dapat meningkatkan efisiensi dan keuntungan dengan melakukan penghematan energi.

Prinsip-Prinsip Konservasi Energi

- Hemat energi / *Conserving energy* : Pengoperasian bangunan harus meminimalkan penggunaan bahan bakar atau energi listrik (sebisa mungkin memaksimalkan energi alam sekitar lokasi bangunan).
- Memperhatikan kondisi iklim / *Working with climate* : Mendisain bangunan harus berdasarkan iklim yang berlaku di lokasi tapak kita, dan sumber energi yang ada.
- *Minimizing new resources* : mendisain dengan mengoptimalkan kebutuhan sumberdaya alam yang baru, agar sumberdaya tersebut tidak habis dan dapat digunakan di masa mendatang / Penggunaan material bangunan yang tidak berbahaya bagi ekosistem dan sumber daya alam.

- Tidak berdampak negative bagi kesehatan dan kenyamanan penghuni bangunan tersebut / Respect for site : Bangunan yang akan dibangun, nantinya jangan sampai merusak kondisi tapak aslinya, sehingga jika nanti bangunan itu sudah tidak terpakai, tapak aslinya masih ada dan tidak berubah.(tidak merusak lingkungan yang ada).
- Merespon keadaan tapak dari bangunan / Respect for user : Dalam merancang bangunan harus memperhatikan semua pengguna bangunan dan memenuhi semua kebutuhannya.
- Menetapkan seluruh prinsip – prinsip green architecture secara keseluruhan: Ketentuan diatas tidak baku, artinya dapat kita pergunakan sesuai kebutuhan bangunan kita.

Sumber : <http://dayumiranda.blogspot.com/2017/04/bangunan-hemat-energi-dan-zero-energy.html>

2.3 Fokus Tema

Fokus tema

TEMA	TOPIK RISET	DUKUNGAN ANGGARAN	INSTITUSI TERKAIT	TARGET
Kajian Sustainable Mobility	Urban planning	Kemensos Kemenhub	Kemensos Kemenhub	<i>Model smart, green, & disability inclusive region</i>

Tabel : 2. 2 Rencana Induk Riset Nasional

Sumber : Rencana Induk Riset Nasional

Rencana Tata Ruang Dan Wilayah Kota Surabaya Tahun 2014-2034

Pasal 67

Kawasan strategis untuk kepentingan pertumbuhan ekonomi, meliputi :

b. Kawasan Kota Tepi Pantai (*Waterfront City*) di Kecamatan Asemrowo dan Kecamatan Benowo berada di Unit Pengembangan XI Tambak Oso Wilangun.

Pasal 42

Huruf b

Kawasan kota tepi pantai (*Waterfront city*) di Unit Pengembangan XI Tambak Oso Wilangun dilakukan untuk mendukung pengembangan kawasan Pelabuhan Teluk Lamong dan akan dilengkapi dengan penyediaan sarana dan prasarana sesuai kebutuhan pengembangan pelabuhan

Pasal 42

Upaya pengelolaan kawasan sempadan pantai sebagaimana yang dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan :

- a. mengembangkan kawasan sempadan pantai sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, sebagai kawasan ruang terbuka hijau dan/atau ruang terbuka non hijau yang terintegrasi dengan pengembangan kota yang berorientasi pada perairan (*Waterfront city*).

Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kota Surabaya Tahun 2016-2021

RPJMD Kota Surabaya Tahun 2016-2021	RTRW Kota Surabaya Tahun 2014-2034			
Program Pembangunan	Rencana	Indikasi Program	Lokasi	Jadwal (RTRW)
	Rencana Pusat Permukiman			
1. Program Perencanaan Ruang Kota 2. Program Pemukiman Permukiman		Penyusunan dan evaluasi Rencana Rinci Tata Ruang	Seluruh Kota Surabaya	2015-2034
		Pembangunan Hunian Vertikal di Waterfront City	Kalianak-Osowilangun	2015-2034

Gambar : 2. 1 Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kota Surabaya Tahun 2016-2021

Sumber : Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya Tahun 2014-2034

Program pembangunan : Program pembangunan perumahan dan permukiman

Indikasi program : Pembangunan hunian vertikal di *Waterfront city*

Lokasi : Kalianak-osowilangun

Jadwal (RTRW) : 2015-2034

2.4 Studi Literatur Objek Sejenis

2.4.1 Green Pramuka City

Apartemen Green pramuka city terletak di kawasan Cempaka Putih, Apartemen Green Pramuka menawarkan hunian vertikal kelas menengah ke bawah dengan harga mulai dari Rp300 Jutaan. Dengan total 14 menara apartemen dan 14.000 unit hunian, kompleks apartemen ini dengan mudah bisa Anda temukan karena terlihat mencolok dari kejauhan. Yang perlu diperhatikan, slot parkir yang tersedia pada apartemen ini adalah 1:10, ini artinya, satu slot parkir tersedia untuk 10 unit hunian.

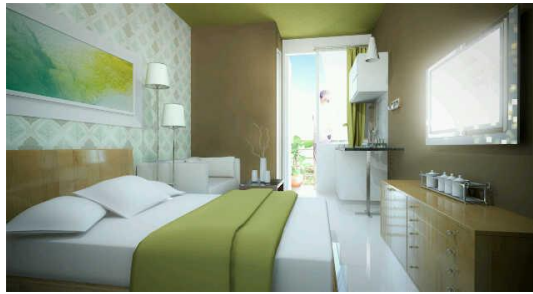


Gambar : 2. 2 Apartemen Green Pramuka City

Sumber : Apartemen Green Pramuka City

Tipe studio

Unit ini memiliki luas semi gross 21 m² dan nett 16,95 m². Unit ini merupakan tipe hunian minimalis dengan ruangan yang didukung dengan material yang ramah lingkungan. Tipe unit ini dapat menjadi alternatif tempat menghabiskan waktu bekerja namun tidak terikat oleh waktu.



Gambar : 2. 3 Tipe Studio

Sumber : Apartemen Green Pramuka City



Gambar : 2. 4 Denah Tipe Studio

Sumber : Apartemen Green Pramuka City

Tipe 2 bed room

Unit ini memiliki luas semi gross 33m² dan luas nett 28.25 m². Tipe unit unit di tujukan bagi pekerja yang sudah memiliki keluarga sehingga memiliki fungsi keleluasan ruangan baik untuk bekerja maupun bersama keluarga.



Gambar : 2. 5 Tipe 2 bedroom

Sumber : Apartemen Green Pramuka City



Gambar : 2. 6 Denah Tipe 2 Bedroom

Sumber : Apartemen Green Pramuka City

2.4.2 Apartemen Regatta Pantai Mutiara

Regatta Pantai Mutiara adalah proyek apartemen baru di Pluit Jakarta Utara dari Badan Kerjasama Mutiara Buana (BKMB), sebuah perusahaan patungan yang didirikan atas kerjasama PT Intiland Development Tbk dan PT

Global Ekabuana. Berlokasikan di ujung Pantai Mutiara, Pluit, Jakarta Utara, apartemen Regatta Pantai Mutiara dibangun dengan konsep arsitektur bangunan kapal layar terkembang yang menyajikan pemandangan *panoramic view* Laut Jawa.

Terdiri dari 10 tower apartment dan 1 hotel, Regatta Pantai Mutiara dilengkapi dengan Aqua Park, *jogging track*, spa, dan *fitness centre*. Salah satu keunggulan dari Regatta apartment Jakarta ini adalah design masing-masing lobby Tower yang berbeda-beda sesuai dengan nama Tower tersebut.



Gambar : 2. 7 Regatta Apartement

Sumber : www.regattajakarta.com

Arsitek : Tom Wright (WS Atkins Consultants, Inggris)

Luas : luas lahan 11 Hektar

Alamat : Jl. Pantai Mutiara Tower 1 Bl VA di kota Jakarta Utara.

Sertifikat : HGB diatas HPL 25 tahun.



Gambar : 2. 8 Site plan apartemen Regatta Pantai Mutiara

Sumber : www.regattajakarta.com

Reggata apartemen towers terdiri dari :

1. Tower Dubai
2. Tower Monte Calro
3. Tower
4. Miami

Fasilitas yang ada dalam Reggata Muitiara apartemnt

- *Taman sari roya SPA*
- *Circle K mini mart*
- *Fioli laundry*
- *Fitnese dan Gym*
- *Swimming pool*
- *BBQ area*
- *Outdoor Children Playground*

- *Jogging Track*
- *Business centre*

Luas Tipe Apartemen Reggata Pantai Mutiara

Tipe unit	Keterangan	Foto
2 BR M & J	Bedroom 2 Bathroom 2 Luas : 130 m ²	
2 BR N & I	Bedroom 2 Bathroom 2 Luas : 115 m ²	

2 BR O & H	Bedroom 2 Bathroom 2 Luas : 151 m ²	
3 BR	Bedroom 3 Bathroom 2 Luas : 163 m ²	 

Tabel : 2. 3 Unit Apartemen Reggata

2.5 Karakter Objek

- Modular : merupakan sistem koordinasi dimensi antar bagian sehingga didapat dimensi yang bersistem dan terstruktur
- Hunian vertikal : Merupakan gedung tinggi yang difungsikan sebagai tempat tinggal untuk banyak orang
- Investasi : bangunan yang butuh modal, yang artinya bangunan hemat energi dan ramah lingkungan sehingga biaya yang di keluarkan tidak di terlalu besar.

