

Kompleks Rumah Bandar Menengah Atas di Surabaya

Christovel Khosuma dan Timoticin Kwanda
 Program Studi Arsitektur, Universitas Kristen Petra
 Jl. Siwalankerto 121-131, Surabaya
 E-mail: christovelkhosuma@gmail.com; cornelia@peter.petra.ac.id



Gambar. 1. Perspektif bangunan (*bird-eye view*) Kompleks Rumah Bandar Menengah Atas di Surabaya

ABSTRAK

Kompleks rumah bandar didesain untuk mawadahi kebutuhan hunian bertingkat rendah di lahan yang terbatas di kota Surabaya. Rumah bandar (*townhouse*) adalah konsep hunian *win-win solution* dari rumah tapak dan apartemen yang ditargetkan untuk kelas menengah atas dengan tingkat kesibukan dan kepenatan tinggi di kota (contoh: pengusaha). Oleh karena penghuninya seperti itu, maka muncul konsep desain "pelepas penat" melalui unit hunian yang didesain seperti rumah tapak yang memiliki pekarangan dan leluasa beraktivitas tapi tidak menguasai tanah seperti apartemen dengan penataan klaster sehingga tersedia RTH yang baik dengan letak parkir terpisah sehingga meminimalisir polusi udara kemudian dilengkapi kolam renang dan taman per unit. Sedangkan masalah utama sebuah hunian adalah privasi penghuni dan diselesaikan dengan pendekatan perilaku melalui mendalami indera manusia.

Kata Kunci:
 Kompleks, rumah bandar, menengah atas, Surabaya

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pada masa sekarang ini, penduduk semakin bertambah dan kota-kota besar di Indonesia semakin padat. Indonesia tengah memasuki tahap pertumbuhan ekonomi kuat yang menciptakan gelombang konsumen baru kelas menengah atas. Konsumen semakin selektif dalam memilih produk yang spesifik dan tahan lama, dengan mengutamakan kebutuhan keluarga (Tong, 2016). Salah satunya adalah kota Surabaya, yaitu kota terbesar ke-2 di Indonesia.

Secara logika, jika penduduk semakin banyak maka kebutuhan hunian semakin tinggi pula. Akibatnya banyak pembangunan hunian khususnya untuk kelas menengah ke atas cenderung vertikal dan berkepadatan tinggi khususnya di tengah kota demi efisiensi, yaitu hunian banyak di lahan yang kecil. Surabaya menurut Saksono, G. (2015), merupakan kota terbesar kedua di Indonesia dan gerbang bisnis utama untuk Kawasan Indonesia Timur dan hal itu juga didukung pertumbuhan pasar properti di daerah ini. Salah satu contoh yang sudah ada dan sering sekali kita lihat sehari-hari adalah apartemen.

Baik konsep hunian vertikal maupun horizontal keduanya menarik dan tergantung minat. Namun tentu saja masing-masing memiliki kekurangan. Hunian

vertikal seperti hotel dan apartemen kurang bisa memberikan suasana rumah yang lega atau leluasa seperti pekarangan sendiri. Karakteristik orang Indonesia masih lebih suka tinggal di rumah ketimbang apartemen yang tidak memiliki halaman. Orang memilih rumah bandar (Gambar 1.1) umumnya karena lokasi yang tidak terlalu jauh dari pusat kota, sehingga memudahkan akses penghuni ke perkantoran dan sekolah (Rahardjo, A.H., 2007). Sedangkan hunian horizontal seperti perumahan klaste pada umumnya terlalu banyak menghabiskan lahan karena semua unit dan fasilitas terletak di atas tapak.



Gambar 1.1. Contoh townhouses (Rumah Bandar)
Sumber: <http://im0.olx.biz.id/>

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang diangkat dalam desain proyek ini adalah bagaimana merancang sebuah kompleks rumah bandar yang menjaga privasi penghuni pada kelas menengah atas dengan tingkat kepadatan tinggi.

C. Tujuan Perancangan

- Mengadakan konsep hunian rumah bandar spesifik kalangan menengah atas yang masih jarang di kota Surabaya;
- Mengajak kalangan menengah atas untuk dapat menikmati hidup berkeluarga dan rileks saat di lingkungan tempat tinggal tanpa mengesampingkan profesionalitas mereka.

D. Lokasi dan Data Tapak

- *Landmark* sekitar tapak



Gambar 1.2. Landmark sekitar tapak

- Penghijauan eksisting dalam tapak



Gambar 1.4. Penghijauan eksisting

- Tapak dalam tabel

Tabel 1.1. Tata Ruang Kawasan

NO	DATA LOKASI	ALTERNATIF 2
1	Luas Site (m ²)	27.491
2	KDB (%)	50
3	KLB (%)	200
4	KDH (%)	30
5	GSB (m) :	
	• Depan	6
	• Belakang	6
	• Kiri	6
	• Kanan	6
6	Unit Pengembang	Satelit
7	Tinggi Bangunan	2 - 3 Lantai
8	Kelurahan	Pradah Kali Kendal
9	Kecamatan	Dukuh Pakis
10	Batas Administratif :	
	• Utara	Permukiman warga
	• Selatan	Perumahan Golf
	• Timur	Perumahan
	• Barat	Perumahan
11	Tata Guna Lahan	Perumahan

Sumber: RDTRK UP Satelit

DESAIN BANGUNAN

A. Analisa Urban

Letak tapak berada di kawasan perumahan elit di Surabaya Barat. Sisi selatan tapak berseberangan dengan perumahan Bukit Darma Golf yang menjadi nilai tambah tapak. Dengan letak lapangan golf di selatan maka orientasi *view* utama dapat diarahkan ke lapangan golf dan menjadi nilai jual tersendiri. Dalam radius 500m terdapat banyak fasilitas seperti rumah sakit, sekolah, tempat ibadah, pusat perbelanjaan, dan akses jalan tol sehingga cocok dengan pangsa pasar untuk kelas menengah atas seperti pengusaha.

Kelas pengusaha / pebisnis sekelas kota Surabaya pasti memiliki tingkat kesibukan dan kepadatan yang cukup tinggi. Mereka memiliki gaya hidup yang lebih sering di luar saat *weekdays* dan berusaha memaksimalkan *weekend* bersama keluarga. Oleh karena itu butuh didekatkan dengan

berbagai fasilitas dan desain arsitektur yang bertujuan untuk melepas penat dan berkumpul dengan keluarga.

B. Pendekatan Perancangan

Sesuai dengan masalah desain, yaitu bagaimana merancang sebuah kompleks rumah bandar yang menjaga privasi penghuni pada kelas menengah atas dengan tingkat kepenatan tinggi, maka pendekatan perancangan yang digunakan adalah pendekatan perilaku. Maka muncullah konsep ‘pelepas penat’ yang akan dieksekusi melalui arsitektur dan fasilitas.

**PELEPAS PENAT
TOWNHOUSE**

Melalui arsitektur:

1. NO FACE TO FACE UNIT BUT PRIVATE VIEW



Melalui arsitektur:

2. GET FRESH IN THE MIDDLE OF GLOBAL AIR POLLUTION



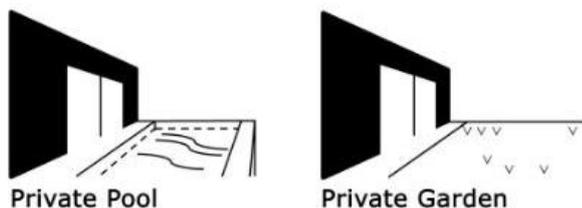
Melalui arsitektur:

3. QUALITY TIME IN NO MORE TIME



Melalui fasilitas:

4. REFRESH AND RECHARGE AT HOME



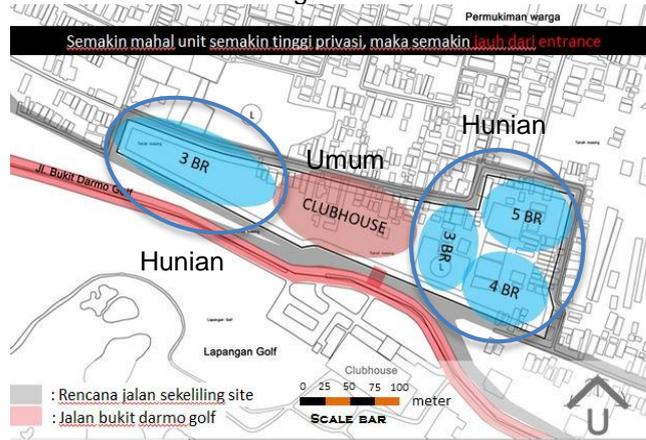
Gambar 2.1. Konsep Perancangan

Berdasarkan gambar paparan konsep di atas, secara sederhana melalui arsitektur ada 3 cara, yaitu memaksimalkan view ke lingkungan dengan menghilangkan unit berhadapan, memaksimalkan pesdestrian dan taman dengan memisahkan sirkulasi kendaraan bermotor, dan memaksimalkan pertemuan keluarga dalam rumah bandar dengan mengurangi jumlah lantai. Kemudian melalui fasilitas yaitu menyediakan taman dan kolam renang privat pada setiap unit tanpa terkecuali.

C. Zonasi Tapak

Zonasi dalam tapak terbagi 2, yaitu zona umum, dan hunian dengan akses masuk-keluar melalui sistem satu pintu. Letak gerbang berada di tengah di Jl. Bukit Darmo Golf yang adalah jalan paling lebar dan utama di sekitar tapak disusul warna abu-abu pada gambar di bawah adalah rencana pelebaran jalan. Dengan melihat jalan seperti itu tidak mungkin terlalu dekat ke barat maupun ke timur dengan posisi jalan bentuk ‘v’ dari kedua arah.

Zona umum terletak di tengah tapak untuk mempersingkat akses tamu dan pengelola sehingga tidak mengganggu penghuni. Pengelola juga lebih dekat ke segala arah saat perlu perawatan dan *housekeeping*. Selain itu, penghuni mendapat jarak yang sama ke fasilitas umum dalam *clubhouse* dari unitnya dan lebih rajin memaksimalkan fasilitas yang berada dekat sekali dengan akses masuk-keluar.



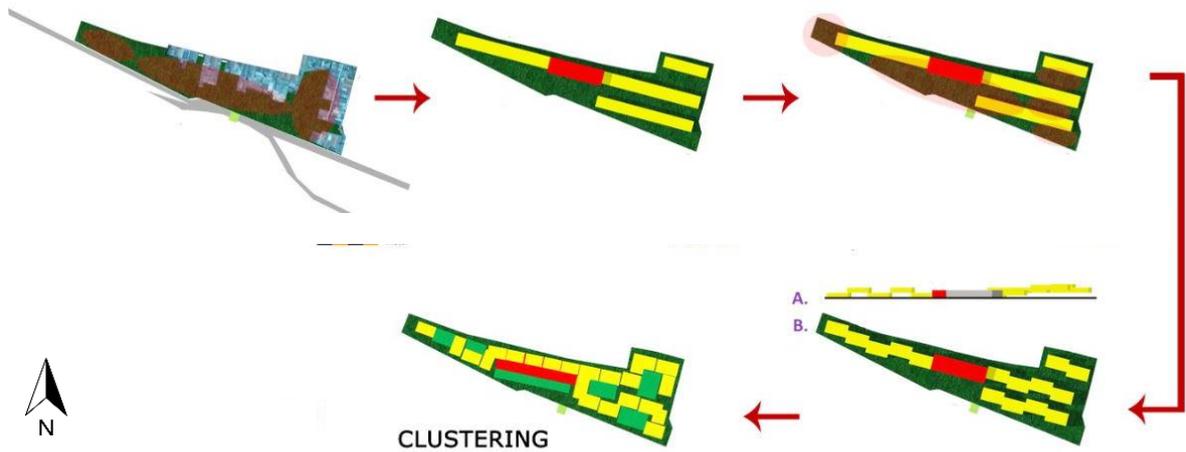
Gambar 2.2. Zonasi Tapak

Dalam zona hunian terdiri dari 60 unit rumah bandar dan dibagi dalam 3 tipe unit, yaitu tipe 3 kamar tidur (36 unit), 4 kamar tidur (18 unit), dan 5 kamar tidur (6 unit) sehingga calon penghuni memiliki pilihan sesuai dengan kebutuhan dan jumlah anggota keluarga di mana keluarga inti lebih banyak disusul keluarga sedang, dan besar.

Melalui zonasi ini maka zona hunian lebih berkualitas dalam hal privasi dan zona umum menjadi ramai digunakan penghuni untuk bersosialisasi dengan keluarga, kerabat, maupun tamu bisnis.

D. Transformasi Bentuk

Bentukan dimulai dengan melihat bahwa tapak sangat memanjang arah barat-timur, maka massa diletakkan mengikuti tapak. Setelah itu, massa dicacah menurut pembagian zona kemudian pertimbangan kualitas RTH sehingga diklaster.



Gambar 2.4. Transformasi Bentuk

E. Perancangan Tapak dan Bangunan

Unit tipe 3 kamar tidur diletakkan di sebelah barat tapak karena luasan per unit lebih kecil dibanding tipe unit lainnya sehingga paling cocok mengisi sisi tapak yang paling sempit. Di tengah tapak diletakkan clubhouse dan sebelah timur clubhouse diletakkan sisa unit 3 kamar tidur dan unit 4 kamar tidur. Kemudian unit 5 kamar tidur diletakkan jauh dari keramaian entrance dan cukup tinggi untuk dapat melihat pemandangan dan ruang terbuka dalam tapak

gaya hidup yaitu 'ngafe' sehingga diwadahi di clubhouse. Kemudian unit 4 dan 5 kamar tidur memiliki ruang kerja sehingga pekerjaan yang dibawa pulang lebih tertata atau bisa dipakai anak untuk belajar. Saat main di luar rumah terdapat titik pusat kluster yang terdapat bangku taman dan air mancur untuk melepas penat. Kemudian ada children playground dan pedestrian yang sekaligus jogging track. Pedestrian tidak hanya di lantai dasar tapi ada pedestrian di atap tempat bersantai terbatas yang



Gambar 2.4. (a) Site Plan; (b) Block Plan

dengan akses parkir dan sirkulasi yang mudah.

Dalam clubhouse terdapat fasilitas umum / bersama dan fasilitas pengelola. Fasilitas umum antara lain lobby, fitness, spa, sauna, salon, klinik, kafe, lounge, billiard, ruang serbaguna, dan lapangan olahraga. Fasilitas pengelola berisi ruang kerja jajaran pengelola, ruang mekanikal, housekeeping dan servis lainnya. Dalam sebuah unit rumah bandar memiliki kolam renang, taman, dan home theater sehingga bisa melepas penat dalam waktu yang tidak banyak dan bisa bersantai bersama keluarga. Semua unit tidak memiliki ruang tamu demi privasi dan menunjang



dikelilingi taman dan bisa melihat pemandangan.

F. Ekspresi Bangunan

Penataan unit per unit ditata ada yang di atas tanah (*landed*) dan ada yang tidak di tanah. Ini bertujuan supaya tidak harus berderet sekaligus meningkatkan privasi dan menyiasati lahan yang terbatas. Pemilihan bentuk kotak-kotak diharapkan penghuni tidak merasa asing karena sudah terbiasa hidup dalam bangunan kotak sehari-harinya. Sedangkan pemakaian material adalah dominan beton dicat putih, kaca, dan atap zincalum motif batu warna abu-abu dan sedikit material kayu sehingga ekspresi yang muncul adalah simpel, bersih, tidak norak tapi tetap elegan. Dalam kompleks rumah bandar ini, diharapkan penghuni banyak melihat dan merasakan hijaunya tumbuh-tumbuhan saat bangun pagi, pulang kerja/sekolah, atau saat di rumah sebagai perwujudan konsep “pelepas penat”

demikian diharapkan penghuni betah dalam lingkungan kediamannya setiap hari dan selama yang diinginkan.



Gambar 2.4. Perspektif kawasan



Gambar 2.5. Perspektif dari berbagai sudut

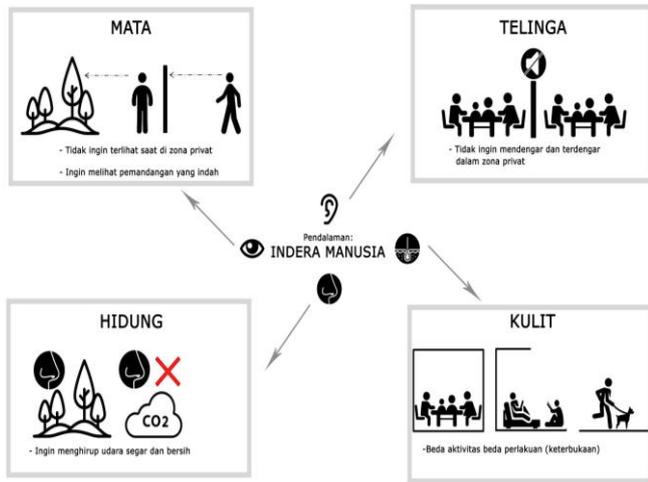
Dari berbagai sudut diusahakan tidak monoton seperti bangunan di kota pada umumnya yang horizontal berderet atau vertikal tegak lurus. Dengan



Gambar 2.6. Eksekusi konsep melalui perspektif

G. Pendalaman Desain

Untuk menjamin terjaganya privasi penghuni, maka parameter privasi dalam arsitektur adalah indera manusia, yaitu mata, hidung, telinga dan kulit.



Gambar 2.7. Pendalaman Indera Manusia

Setelah indera manusia dijabarkan maka kemudian dapat dieksekusi secara arsitektural ke dalam desain satu per satu, sebagai berikut;



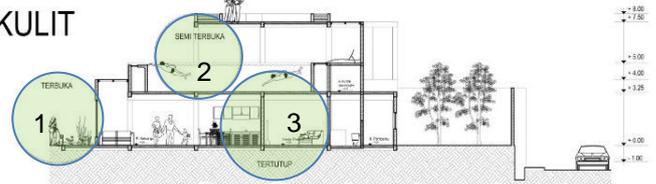
Gambar 2.8. Eksekusi desain terhadap mata dan hidung

Dari indera penglihatan yaitu mata, tidak ingin terlihat oleh orang lain saat dalam zona privat tetapi ingin melihat pemandangan yang indah. Oleh karena itu, kebebasan melihat pemandangan tetap diwadahi tetapi terhalang saat hendak melihat aktivitas orang dalam zona privat seperti saat berenang, atau aktivitas bersama keluarga dalam unit rumah bandar. Dengan begitu membuat orang dalam unit merasa aman dan nyaman untuk melakukan berbagai aktivitas tanpa gangguan dari luar.

Selanjutnya dalam indera penciuman yaitu melalui hidung, manusia tidak suka dan memng mengganggu

keehatan pernapasan saat menghirup polusi udara dari kendaraan bermotor, dll. Maka didesain kompleks rumah bandar dengan banyak tanaman sebagai penghasil O2 dan menjauhkan jarak dari polusi udara kendaraan bermotor.

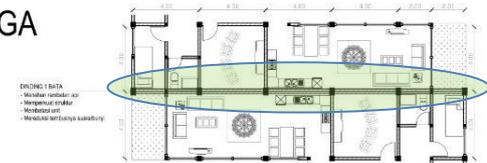
KULIT



3 Suasana: 1. Terbuka, 2. Semi terbuka, 3. Tertutup

- TERBUKA: Merasakan suasana taman
- SEMI-TERBUKA: Melepaskan penat yang terlindungi sekaligus berinteraksi dengan lingkungan
- TERTUTUP: Merasakan suasana akrab dengan keluarga tanpa gangguan

TELINGA



Dinding 1 Bata meminimalisir tembusnya suara/bunyi

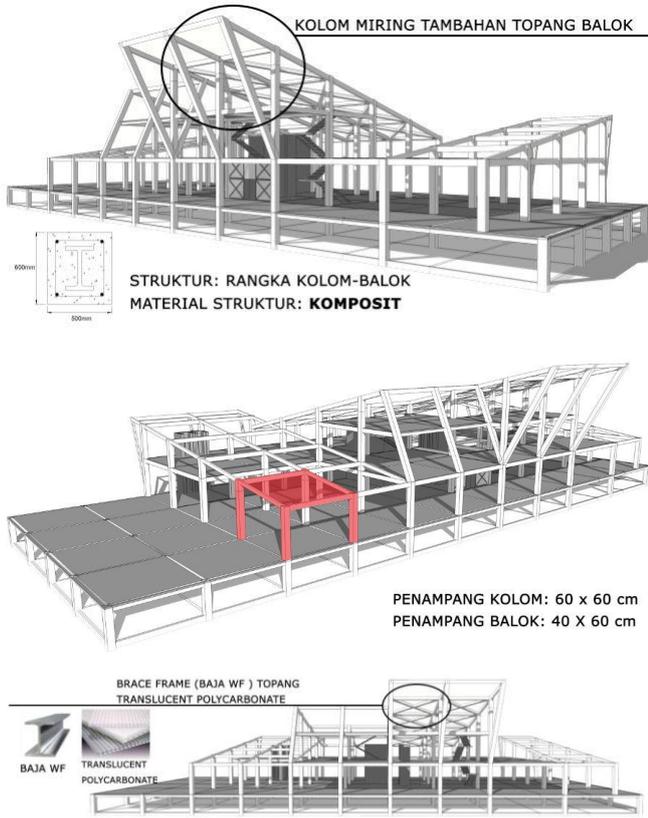
Gambar 2.9. Eksekusi desain terhadap kulit dan hidung

Indera peraba dan perasa yaitu kulit mampu mendeteksi temperatur sekitar. Maka desain mawadahi aktivitas sehari-hari melalui 3 tingkat keterbukaan. Yang pertama adalah terbuka total, yaitu taman dan pedestrian untuk merasakan lingkungan yang hijau dan alami. Yang ke-2 adalah semi terbuka, yaitu kolam renang privat di mana penghuni dapat merasakan separuh dalam rumah dan separuh terbuka sehingga mampu merasa terlindungi sekaligus berinteraksi dengan lingkungan. Sedangkan yang ke-3 adalah tertutup yaitu ruang dalam unit berupa ruang keluarga, ruang tidur, home theater, dkk tempat keluarga menikmati quality time.

Secara pendengaran yaitu telinga, orang tidak ingin terdengar oleh orang lain saat berbicara sesuatu yang privat seperti obrolan dan sharing dengan keluarga. Sebaliknya orang tidak ingin secara sengaja mendengar obrolan privat keluarga lain. Oleh karena itu, diperlukan barrier suara dan dalam rumah bandar berupa dinding 1 bata yang memisahkan unit satu dengan yang lain. Dinding setebal 1 bata sekaligus menjadi penanda batas unit, penahan rambatan api, dan memperkuat struktur

H. Sistem Struktur

Sistem struktur bangunan yang digunakan seluruhnya yaitu sistem struktur rangka (kolom balok). Sedangkan material struktur berbeda antara clubhouse dan unit rumah bandar. Struktur clubhouse lebih besar dari struktur rumah bandar sehingga dipilih untuk dibuat aksonometri untuk memudahkan pembaca dalam memahami strukturnya.



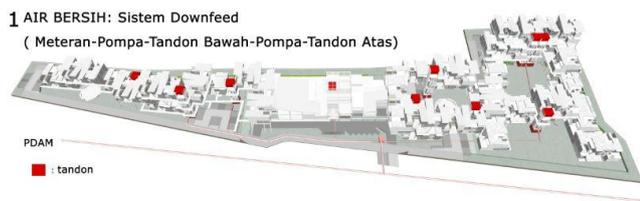
Gambar 2.10. Struktur bangunan Clubhouse

Material struktur clubhouse di atas menggunakan komposit (baja campur beton) sehingga bisa mendapatkan bentangan lebih lebar sekaligus ekspresi beton yang tidak kelihatan baut dan sambungan. Sedangkan unit-unit rumah bandar menggunakan beton karena memiliki tampilan yang bersih seperti yang diharapkan.

Secara efisiensi struktur, modul struktur pada clubhouse mengambil modul 8x8m sehingga tidak terlalu banyak membuang kolom dalam jarak rapat tapi tetap mendapat tinggi balok yang tidak ekstrim karena menggunakan komposit. Sedangkan modul struktur pada unit rumah bandar adalah 4 x 4m karena berdasarkan studi ruang hampir semua ruang memiliki faktor 4 dalam m² sekaligus kolom struktur menjadi batas dan sudut ruang sehingga lebih bisa mengurangi kolom praktis.

I. Sistem Utilitas

• Utilitas air bersih

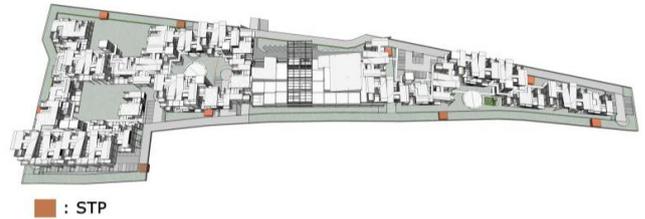


Gambar 2.11. Utilitas air bersih

Letak tandon bawah dan tandon atas diletakkan di beberapa titik mengikuti letak core sehingga perawatan lebih mudah. Dengan diletakkan di core

bukan di unit maka beban struktur yang besar menjadi terpusat bukan tersebar dan membebani unit per unit.

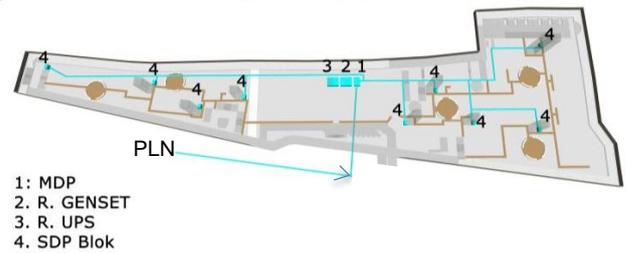
• Utilitas air kotor dan kotoran



Gambar 2.12. Utilitas air kotor dan kotoran

Letak STP (Sewage Treatment Plant) yang adalah penampungan kotoran yang berisi bakteri pengurai diletakkan di beberapa titik yang mudah diakses kalau suatu saat membutuhkan pengurasan atau terjadi masalah tapi tanpa kelihatan wujudnya karena ditanam dalam tanah.

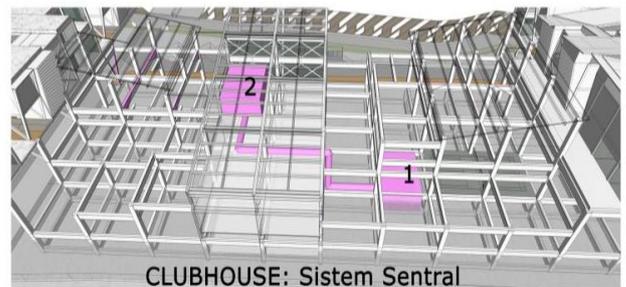
• Utilitas listrik



Gambar 2.13. Utilitas listrik

Letak perangkat penerima listrik dari PLN terpusat di clubhouse yaitu di lantai basemen sehingga pengecekan oleh pihak PLN lebih mudah. Dari pusat didistribusi ke SDP (Sub Distribution Panel) di blok / klaster yang terletak di core. SDP blok kemudian didistribusikan ke unit-unit terdekat.

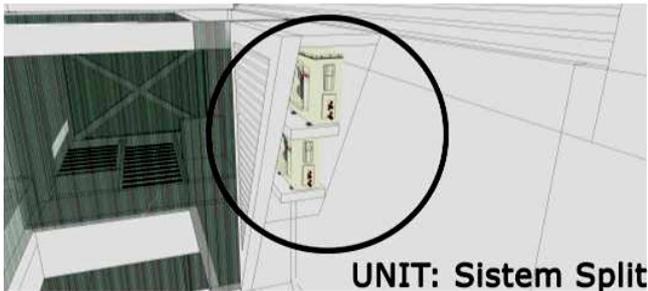
• Utilitas HVAC (Heating, Ventilating, and Air Conditioning)



1: R. Mesin AC
2: Cooling Tower

Gambar 2.14. Utilitas HVAC Clubhouse

Sistem HVAC pada *clubhouse* menggunakan jenis AC sentral karena kebutuhan temperature dan jam operasionalnya kurang lebih sama karena memenuhi kebutuhan bersama bukan masing-masing. Sedangkan pada masing-masing unit rumah bandar tersedia tempat meletakkan *outdoor unit* karena menggunakan AC *split* dengan mempertimbangkan kebutuhan dan jam pakai berbeda antar unit bahkan antar ruang dalam satu unit. Lokasi perletakan unit *outdoor* didesain tidak terekspos sehingga tetap terlihat bersih, rapi dan estetis.



Gambar 2.15. Lokasi unit *outdoor* AC pada rumah bandar

- Neufert, E. (2002). *Data arsitek* (2nd ed.) (Sunarto Tjahyadi, Trans). Jakarta: Erlangga.
- Sandjaya, I. (2007). *Gaya & tema rumah mungil*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Sleeper, H. R. (1955). *Building planning and design standards*. New York: John Wiley & Son Inc.
- Tanuwijaya, S. (1990). *Rumah bandar blok p di Jakarta*. (TA No. 602/ARS.25/90). Retrieved tanggal Januari 11, 2016, from Universitas Kristen Petra, Online Catalog Web site: <http://dewey.petra.ac.id/>
- Widiatmanti (2015). Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Kementerian Keuangan. *Penghasilan kelas menengah naik = potensi pajak?*. Retrieved Januari 11, 2016, from <http://www.bppk.kemenkeu.go.id/>

KESIMPULAN

Perancangan kompleks rumah bandar menengah atas di Surabaya sudah berusaha menjawab masalah privasi dan memperhatikan kesibukan / kepenatan penghuni yang bekerja di Surabaya dan hidup berkeluarga. Selain itu, kompleks rumah bandar ini diharapkan menjadi alternatif hunian di tengah kota yang tinggi mobilitas dan padat penduduk. Selain menyiasati lahan yang terbatas, kompleks rumah bandar ini memungkinkan taman dan udara segar tetap maksimal bahkan untuk setiap unit.

DAFTAR PUSTAKA

- Adler, D. (1999). *New metric handbook: planning and design data*. Oxford: Architectural Press.
- Chiara, J.D. (1984). *Time saver standards for residential development*. New York: McGraw-Hill Book Company.
- Chiara, J.D. (1984). *Time saver standards for housing and residential development* (2nd ed.) New York : McGraw-Hill Book Company.
- Chiara, J.D. & John, C. (1983). *Times saver standards for building types* (2nd ed.) Singapore: McGraw-Hill Book Co.
- Exclusive rumah bandars*. (n.d). Retrieved Januari 11, 2016, from <http://www.fareast.com.sg/>
- Julianto, Judi. (1992). *Rumah bandar di darmo commercial centre Surabaya*. (TA No. 773/Ars.3/92). Retrieved Januari 11, 2016, from Universitas Kristen Petra, Online Catalog Web site: <http://dewey.petra.ac.id/>
- Macasai, J. (1982). *Housing*. John Wiley & Sons Inc.
- Mc. Guinness, et al. (1993). *Mechanical and electrical equipment for buildings* (7th ed.). Singapore: John Wiley & Sons Inc.
- Neufert, E. (1996). *Data arsitek*. (Sunarto Tjahyadi, Trans.). Jakarta: Erlangga.