

Menuju Perencanaan Lansekap Apartemen yang Berkelanjutan Setelah Covid-19: Perencanaan Berdasarkan Fenomena atau Hanya Atas Faktor Landasan Kebutuhan Kapitalisme?

Lucy Yosita¹, Yan Nurcahya², Kunthi Herma Dwidayati¹ dan Ana Ramdani Sari¹

Dikirim: 19/08/2021

Diterima: 22/09/2021

ABSTRAK

Perancangan lansekap akan senantiasa mengalami perkembangan mengikuti kebutuhan manusia yang dinamis dan tuntutan perubahan zaman. Dengan adanya fenomena Covid-19 juga menjadikan perencanaan kebutuhan lansekap apartemen menjadi pertanyaan besar ke mana akan mengalami perubahan, karena kota-kota besar akan senantiasa berkembang dan fenomena Covid-19 menjadikan disaster management perencanaan lansekap menjadi pertimbangan dasar yang perlu menjadi landasan dalam mem-breakdown ke arah mana konsep-konsep baru perlu dikembangkan. Analisis ini dilakukan secara kualitatif, berupaya menganalisis dan mengambil contoh-contoh kasus pula dan mengevaluasinya sehingga dapat diketahui elemen-elemen yang perlu diperhatikan dalam perancangan lansekap apartemen di masa mendatang. Hasil dari penelitian ini adalah berupa perbandingan antara ke-3 kasus apartemen yang dibangun pada periode berbeda antara tahun 2009-2016. Rekomendasi penelitian ini adalah berupa usulan ketetapan regulasi perbandingan prosentase antara fungsi perumahan dan sarana prasarana komersial, menerapkan regulasi yang ada mengenai sarana prasarana (dari Kementerian PU) secara lebih konsekuen, ketetapan regulasi mengenai aturan vegetasi yang sesuai kaidah lingkungan hidup dan degradasi yang terjadi, proporsi ruang bermain anak yang ramah anak, dan mengkaji serta menerapkan adaptasi adaptasi ruang yang terjadi sebagai adaptasi terhadap perencanaan ruang setelah pandemik yang berorientasi keberlanjutan kota dan masyarakat secara jangka panjang.

Kata Kunci: lansekap apartemen, era Covid-19, desain tapak yang berkelanjutan, *sustainable city*

1. PENDAHULUAN

Provinsi Jawa Barat menjadi provinsi kedua terbesar setelah DKI Jakarta yang memiliki tingkat penjualan hunian vertikal yang tinggi [1]. Pertumbuhan pembangunan hunian vertikal di Kota Bandung berbeda dengan 10 tahun ke belakang, mulai intens menjadi pilihan bagi masyarakat, tidak hanya masyarakat lokal Bandung tapi juga dari luar kota Bandung. Selain sebagai tempat tinggal, hunian vertikal juga menjadi tujuan investasi. Berdasarkan data property *index*Rumah.com [2] tingkat penjualan hunian vertikal di Kota Bandung bergerak dinamis. Dalam kurun waktu 10 tahun terakhir, terjadi kenaikan serta penurunan. Seperti pada tahun 2017 di kuartal kedua (Q2) tahun 2017 terjadi penurunan pada median harga yang telah diindikasikan mulai turun sejak kuartal 1 (Q1) yaitu sebesar 5,75%. Penurunan ini terjadi pada hunian vertikal dengan nilai di atas 1 milyar sedangkan di bawah 1 milyar berada pada posisi menanjak sebesar 1,01%. Penurunan median harga tersebut juga mempengaruhi tingkat pertumbuhan pembangunan (suplai) hunian vertikal. Banyak pengembang

¹ Universitas Pendidikan Indonesia, Jl. Dr. Setiabudi No.229, Bandung 40154

² Ar5 Studio, Bandung

*lucyyosita@upi.edu

berusaha menahan diri untuk membangun dan memilih untuk lebih fokus pada penjualan unit yang telah ada [2].

Perencanaan lansekap hunian senantiasa menjadi topik penting untuk dibahas termasuk dalam hunian vertikal. Penempatan massa bangunan, alur sirkulasi, penataan ruang hijau, penataan ruang terbuka dan detail detailnya akan menentukan bagaimana suatu tata bangunan akan memberikan kenyamanan bagi penghuni, memberikan kenyamanan dan kelancaran bagi aktivitas sosial maupun ekonomi pada sarana dan prasarana yang ada, bahkan ketepatan, kenyamanan serta manfaat bagi anak-anak kecil yang masih bertumbuh dengan adanya penataan dan desain terhadap ruang bermain anak (*playground*) hingga ruang untuk sekedar ibu-ibu mengobrol atau bergosip atau orang-orang tua menikmati taman-taman atau berolahraga.

Namun pada kondisi pandemik Covid-19 nampak terjadi perubahan protokoler kesehatan, pola kegiatan, persyaratan aktivitas dan tuntutan desain dan komposisi tata bangunan dan ruang terbuka, fasilitas olah raga dan lain sebagainya. Hingga hampir 2 tahun ini dimana pandemi belum sepenuhnya berakhir kiranya dipastikan nantinya akan banyak terjadi kebutuhan baru mengenai desain lansekap hunian di masa depan terkait adaptasi-adaptasi baru yang terjadi. Adapun kasus apartemen apartemen yang akan dibahas berikut adalah kasus perencanaan lansekap apartemen yang ada di Bandung. Guna lebih komprehensif maka pembahasan akan mengambil 3 buah kasus yakni Apartemen The Jarddin, Apartemen Gate Way Pasteur dan Apartemen *M Square*, Cibaduyut. Dengan komparasi terhadap 3 kasus maka dimungkinkan membahas dan mengkritisi secara lebih lengkap dan komprehensif dan kemudian dapat diambil kesimpulan yang lebih valid untuk saran-saran dan prinsip-prinsip perencanaan rekomendasi perencanaan lansekap apartemen di masa mendatang.

Harga hunian vertikal meningkat setiap tahun dan memiliki pertumbuhan positif dengan kisaran 8,7% per tahun, Kenaikan tersebut dinilai cukup signifikan meskipun sempat terjadi penurunan median harga. Hal ini tidak lepas dari tingginya harga lahan tanah dan mengharuskan konsumen memilih rumah tapak di area pinggiran kota sehingga hunian vertikal dinilai sebagai salah satu pilihan hunian yang strategis. Dengan demikian sangat penting untuk mengkaji mengenai perencanaan hunian vertikal di masa depan termasuk mengenai sisi lansekapnya, perlu pula merumuskannya dalam kebijakan-kebijakan yang lebih ideal dan proporsional mengingat perkembangan apartemen akan menjadi isu penting perancangan kota-kota di Indonesia di masa mendatang pada kondisi lahan yang makin terbatas dan jumlah populasi yang makin meningkat. Namun untuk merumuskan kebijakan tentunya memerlukan berbagai penelitian dan kajian maupun forum. Adapun makalah ini adalah bagian awal dari hal proses tersebut (proseding) khususnya dalam aspek perencanaan lansekap.

Dari uraian di atas rumusan masalah yang mendasari pentingnya bahasan kajian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Bahasan hunian vertikal bagi kota-kota di negara berkembang di Indonesia masih memiliki banyak permasalahan, karena belum optimal mempertimbangkan kondisi sosial budaya masyarakat Indonesia dan kelestarian lingkungan hidupnya.
- 2) Perencanaan lansekap akan mengalami rekonstruksi kebutuhan terkait adanya kondisi pandemic termasuk pada perencanaan lansekap apartemen.
- 3) Regulasi mengenai hunian (vertikal) perlu ditelaah lagi terkait adanya degradasi lingkungan hidup dan perubahan kondisi sosial ekonomi yang terjadi di masyarakat Indonesia saat ini, bagaimana regulasi yang lebih adaptif sesuai dengan kebutuhan.

Sementara tujuan dan manfaat dari dilakukannya penelitian ini adalah sebagaimana poin poin berikut:

- 1) Mengetahui bagaimana perencanaan lansekap apartemen yang ada, dalam bahasan ini akan mengkaji dan memperbandingkan antara 3 studi kasus, yakni Apartemen Jarddin, Apartemen *Gate Way Pasteur* dan Apartemen *M-Square*, Cibaduyut.
- 2) Mengetahui masalah-masalah yang ada setelah penggunaan (*post occupation study*) dari ketiga lansekap apartemen tersebut.
- 3) Menyimpulkan dan menyarankan pokok pokok regulasi penting sehubungan dengan perencanaan lansekap apartemen kota kota besar di Indonesia pada kondisi mendatang (juga termasuk dengan mempertimbangkan kebutuhan kebutuhan baru setelah pandemik Covid-19).

2. TINJAUAN PUSTAKA

Pengertian Apartemen

Definisi apartemen adalah kamar atau beberapa kamar (ruangan) yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal, terdapat di dalam sebuah bangunan yang biasanya mempunyai kamar-kamar atau ruangan-ruangan lain semacam itu [3]. Apartemen saat ini banyak dibeli atau dihuni juga oleh orang dewasa muda, karena kedekatannya dengan pusat kota, kelengkapan fasilitas, perbandingan harga dengan *landed house* yang cukup signifikan karena dimungkinkannya dibangun secara vertikal dan alasan alasan efektifitas dan efisiensi lainnya. Hal ini terjadi karena juga perumahan *landed house* sudah terbatas untuk saat ini. Hal hal ini menjadikan urgensi telaah perencanaan apartemen untuk masa depan di kota kota besar di Indonesia selalu menjadi hal yang penting.

Perencanaan Lansekap Apartemen Perlunya Pemikiran Komprehensif dan Detail

Studi oleh Cahyani et al., [4] menyebutkan pertimbangan yang dapat mempengaruhi pemilihan hunian vertikal. Penelitian ini dapat memperkaya dan mengerucutkan studi-studi yang sudah ada sebelumnya. Mayoritas pembeli apartemen saat ini adalah kaum dewasa muda yang produktif yang banyak memerlukan akses ke sekitar pusat kota atau pusat kegiatan. Menurut Departemen Kesehatan RI [5], kelompok masyarakat dewasa muda adalah kelompok masyarakat dengan umur antara 26 tahun-35 tahun. Pada usia ini, psikologi manusia berubah dan banyak mengalami penyesuaian-penyesuaian baru dikarenakan perannya sebagai istri/suami dalam rumah tangga. Menurut Elizabeth B. Hurlock dalam [6], manusia mulai siap untuk memasuki masa pengaturan (*settle down*) dan menjadi bagian dari masyarakat yang produktif.

Sementara itu pada sisi lain sehubungan dengan focus pembahasan kajian pada arah lansekap penting untuk diingat mengenai faktor faktor tapak, menurut Edward T White dalam bukunya *Site Analysis* [7] meliputi banyak komponen pada kajian ini akan disoroti pada 6 elemen penting saja, yakni: (1). Aspek Iklim. (2). Aspek Regulasi, (3). Aspek Tata Massa Bangunan, (4). Aspek Vegetasi, (5). Aspek Lansekap Furniture dan (6). Aspek Utilitas dalam Tapak. Terdapat delapan sub kriteria dari masing-masing kriteria tersebut yaitu sub kriteria fisik terdiri dari aksesibilitas [8], moda transportasi [9] serta sarana dan prasarana. Sub kriteria legalitas terdiri dari peruntukan kawasan [10], kepemilikan lahan [11]; [12] dan regulasi hunian vertikal. Sedangkan sub kriteria ekonomi terdiri dari harga lahan [13] dan pasar [10].

Adapun khusus mengenai manajemen properti menurut Peter Tan Peng Khon, adalah memiliki definisi sebagai *strategic ideas formulated and scope of services established to manage properties to meet the objectives of the owner*. Manajemen properti dalam hal ini bertugas memformulasikan suatu kebijakan dalam bentuk perencanaan makro (*strategic plan*) maupun perencanaan mikro (*tactical plan*) untuk memastikan keinginan investor bisa terwujud. Mengkaitkan hal ini dengan kalimat pengantar awal dari kajian teori ini, maka setidaknya investor baik pengembang maupun kontraktor hendaknya memperhatikan faktor faktor utama dalam perencanaan lansekap (tapak). Sehingga

antara kepentingan komersial tidak bertentangan dengan kebutuhan fisik dan psikologi manusia sebagai pengguna dari bangunan.

3. METODOLOGI PENELITIAN

Metode penelitian ini adalah menggunakan metoda kualitatif, yang dilakukan dengan cara penilaian (*assessment*) terhadap efektivitas penggunaan ruang ruang lansekap menurut kaidah kenyamanan, kesehatan dan keselarasan ruang yang terjadi. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara studi banding, wawancara \ dan studi literatur, selain itu dilakukan pula wawancara terstruktur untuk sebagai verifikasi keabsahan poin poin *assessment* yang telah dilakukan. Penilaian (*assessment*) kuantitatif dilakukan sebagai pendukung terhadap analisis kualitatif yang dilakukan.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

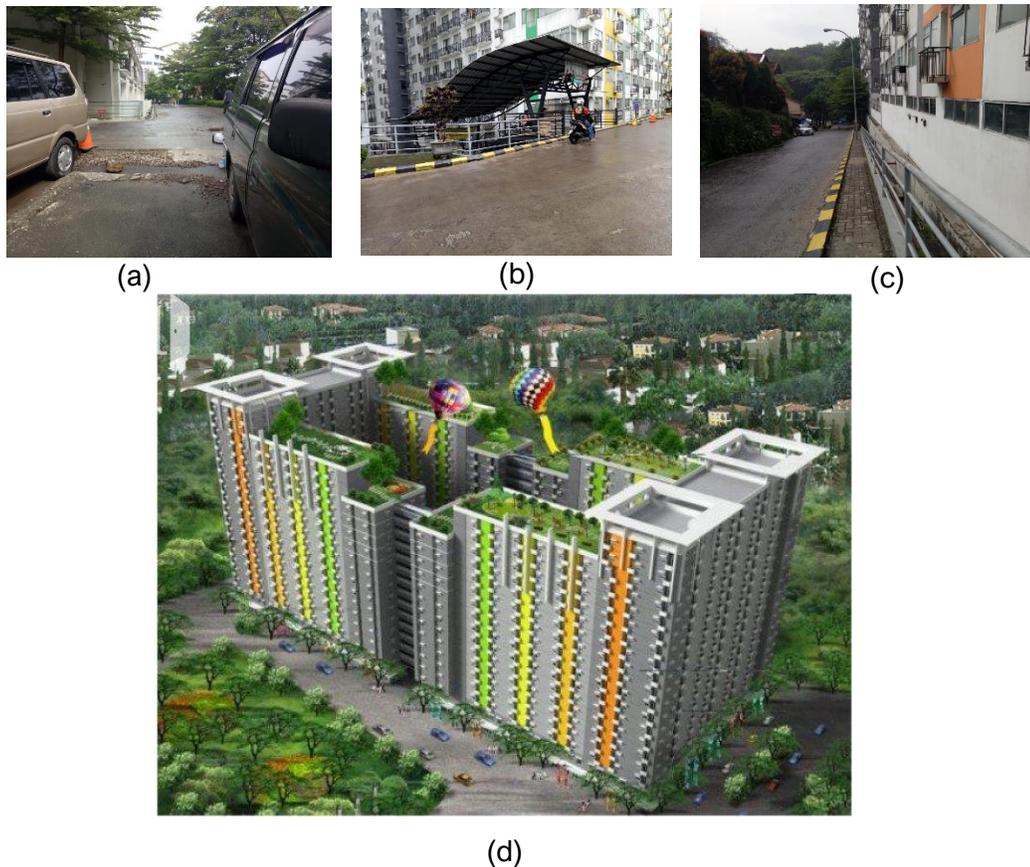
Menurut [14], gaya hidup (*lifestyle*) mempengaruhi preferensi pemilihan lokasi hunian yang dibagi menjadi empat, yaitu *consumption oriented* yang berhubungan dengan kenyamanan hidup dan memilih hunian pada pusat kota karena fasilitas yang lengkap; *social prestige oriented* yang lebih berhubungan dengan komunitas umumnya memilih daerah suburban; *family oriented* mengutamakan kepentingan anak-anak dan memilih hunian dengan halaman luas dan ketersediaan fasilitas untuk keluarga; dan *community oriented* merupakan pemukiman dengan jenis etnis tertentu atau pekerjaan tertentu. Sementara itu menurut Yuhui dalam penelitiannya yang berjudul *a Study of Housing Aspiration and Social Interaction of China's Generation Y* [15] mengungkapkan bahwa dari sisi sosial-ekonomi ada tiga faktor yang mempengaruhi preferensi pemilihan hunian diantaranya pendapatan, tingkat pendidikan dan pekerjaan.

Konsep hunian vertikal sebenarnya merupakan salah satu cara meminimalisir penggunaan lahan agar dapat memperbanyak ruang-ruang terbuka di perkotaan [16]. Namun dengan perkembangan teknologi pada hakikatnya juga ada perubahan kondisi sehingga menjadikan kehidupan cenderung berlangsung cepat, dinamis, praktis dan memberikan peluang peluang untuk *multitasking* melalui kepraktisan tempat dan waktu dalam penggunaan teknologi tersebut pada beberapa kasus perencanaan lansekap apartemen seringkali kepentingan kapitalisme terlihat masih terlalu mendominasi dibandingkan kepentingan kenyamanan bermukim terlebih kebanyakan hunian vertikal memang kebanyakan terletak lebih dekat ke pusat pusat pertumbuhan dan atau pusat kota.

Apa pengaruhnya hal di atas tersebut terhadap ruang memerlukan pengkajian lanjut termasuk pada ruang hunian vertikal (apartemen). Adapun pada bahasan ini akan membahas khusus pada sub topik lansekap apartemen, dan secara lebih khusus lagi pada kondisi pandemik ini bagaimana *assesmentnya* dan juga bagaimana prospek prediksi adaptasinya di masa mendatang, yang lebih baik, lebih aman, lebih sehat dan lebih menjamin keberlanjutan manusia yang hidup di dalamnya, lingkungan hidup dan juga kualitas ruang kota.

Pada kondisi pandemik Covid-19 seperti sekarang ini muncul pula isu isu baru seperti keperluan maksimalisasi aktivitas di dalam ruangan (*indoor*) dan meminimalisir kegiatan di luar (*outdoor*), keperluan integrasi ruang dalam dan ruang luar untuk kenetralan udara dan kesehatannya, keperluan menjaga jarak (*social distancing*) atau bisa disebut juga dengan ruang *terrapetic*. Selain itu juga timbul keperluan menjaga kebersihan melalui penyediaan sarana sanitasi yang memadai. Pandemi yang berlangsung cukup lama kiranya nantinya akan menimbulkan perubahan-perubahan dalam manusia berperilaku dan menggunakan ruang termasuk ruang lansekap. Lalu bagaimana hal ini dapat bertemu antara kebiasaan dan prinsip prinsip lama pengembang dengan kebutuhan adaptasi perilaku masyarakat yang baru yang tentunya akan mengakar di masa mendatang. Hal ini sangat menarik karena merupakan suatu dimana pada pada satu sisi terdapat kelompok masyarakat yang dinamis sementara kepentingan kapitalisme seringkali tidak beranjak dari merefer desain desain sebelumnya

atau kepentingan kapitalisme, inovasi inovasi hasil hasil penelitian dan kebijakan kebijakan baru sangat diperlukan untuk menjadi titik tengah dari kedua hal di atas.



Gambar 1 Apartemen Jarddin Cihampelas, yang dibangun mulai 2009-2012, terlihat apartemen ini yang cukup strategis dengan kepadatan tinggi. (a). Pintu masuk akses (*entrance*) menuju apartemen. (b) pintu masuk bagi pejalan kaki sebagai side *entrance*. (c). Arah samping bangunan menuju pintu masuk kendaraan berbatasan dengan permukiman penduduk. (d). Massa bangunan terdiri dari 4 massa bangunan dengan tema arsitektur minimalis kontemporer

Jika dilihat dari lokasi Apartemen Jarddin dan Apartemen *M Square* adalah yang lebih dekat dengan Pusat Kota Bandung (Alun Alun Bandung), Apartemen Jarddin terletak di 3,1 KM, menyusul Apartemen *M Square* dengan jarak 4,2 KM. Kemudian terakhir Apartemen *Gate Way Pasteur* berjarak 5.7 KM, karena Apartemen *Gate Way Pasteur* lebih dekat ke Bandara Husein dan juga Gerbang Tol dari arah Jakarta. Namun sayangnya letak yang strategis itu tidak selalu apa yang diharapkan mengenai perencanaan ruang luar sesuai dengan kebutuhan dan kenyamanan, misalnya saja fasilitas sosial, fasilitas olahraga atau fasilitas bermain anak anak seringkali terluput atau kurang diperhatikan.

Menarik untuk memahami definisi *Apartment Smart Living* suatu isu penting yang banyak kita dengar dan diminati masyarakat, apa makna yang terkandung dalam istilah tersebut? Dalam istilah tersebut dapat difahami definisi unit hunian disesuaikan dengan sifat generasi milenial yang menyukai teknologi, hal simpel dan efisien sehingga desain *Smart Living* yang dirancang membuat penghuninya dapat mengatur CCTV, listrik, kunci dan AC melalui *Smartphone* mereka dan juga pemanfaatan ruang yang efisien dengan menggunakan perabotan multifungsi dalam unit hunian. Lalu fasilitas yang berada di apartment juga dibuat berdasarkan data mengenai perilaku Milenial. Namun

pada konteks pembahasan ini bahasan akan lebih mengerucut pada pembahasan mengenai lansekap dari sebuah apartemen.

Apartemen M *Square* memiliki ruang ibadah atau mushala namun kapasitasnya sangat kecil di sudut utara lahan bagian barat, apartemen M *Square* juga memiliki ruang bermain anak *outdoor* namun lokasinya kurang strategis yakni pada sirkulasi lalu lalang pintu keluar kendaraan yang ramai. Agaknya hal ini adalah kelemahan dari Apartemen yang memiliki bentuk yang lebih massif (tanpa innercourt. Apabila dilihat di Apartemen Jarddin yang memiliki *innercourt* Nampak ruang fasilitas di dalam lebih luas menjamin keamanan dan kenyamanan aktivitas ruang luar penghuni. Namun dari segi desain *entrance* dan *signage*, ruang parkir serta pedestrianisasi terlihat apartemen M-*Square* lebih baik dengan desain yang jelas, menyambut dan dengan desain yang lebih baik walaupun dari segi tata hijau terlihat kurang terencana.



Gambar 2 Perencanaan lansekap Apartemen M Square, terlihat makin ke sini perencanaan lebih manusiawi dan memiliki estetika yang lebih baik namun masih terdapat beberapa catatan, terkait proporsi ruang, atau mengenai detail vegetasi, detail wujud desain fungsi ruang, selengkapny dapat dilihat pada pembahasan selanjutnya.

Yuhui dari [15] mengungkapkan bahwa dari sisi sosial-ekonomi ada tiga faktor yang mempengaruhi preferensi pemilihan hunian diantaranya pendapatan, tingkat pendidikan dan pekerjaan. Mengingat dari waktu membangunnya Apartemen Jarddin dibangun lebih awal yakni sekitar tahun 2009-2010, sementara Apartemen *Gate Way Pasteur* dibangun secara bertahap, mulai tahun 2011-selesai, menyusul Apartemen *M-Square* yang dibangun dan dipasarkan mulai tahun 2013. Apartemen Jarddin memang lebih sangat strategis dekat ke Pusat Kota, Fasilitas Pendidikan maupun berbagai fasilitas perkantoran dan komersial, dibangun dengan berbagai isu perdebatan karena lokasi Apartemen Jarddin termasuk daerah resapan air yang penting di Bandung Utara. Cukup banyak masyarakat yang membeli apartemen Jarddin ini pada masa awalnya namun saat ini Nampak banyak unit hunian yang tidak terawat, mungkin dimiliki oleh orang-orang yang berinvestasi yang tidak selalu ada di lokasi. Semestinya kemampuan pendapatan untuk berinvestasi dibangun dengan komitmen merawat bangunan yang mereka miliki karena menjadikan tampak bangunan dari arah utara dan barat dari Apartemen Jarddin ini cukup kurang nyaman dari segi pengalaman ruang lansekap.

Konsep hunian vertikal pada dasarnya merupakan salah satu cara meminimalisir penggunaan lahan agar dapat memperbanyak ruang-ruang terbuka di perkotaan [16]. Terkait dengan pemilihan lokasi dalam pengembangan properti, terdapat tiga kriteria lokasi alternatif yang meliputi guna lahan eksisting, peruntukan kawasan [10] dan pencapaian ke pusat kota [17]. Selain ketiga kriteria lokasi alternatif pengembangan properti, juga terdapat tiga kriteria pemilihan lokasi terbaik pengembangan properti apartemen. Ketiga kriteria tersebut terdiri dari kriteria legalitas, kriteria fisik dan kriteria ekonomi [18]. Selanjutnya menurut Yosita dalam [19], terdapat berbagai cara untuk mempertimbangkan aspek terakhir yakni aspek ekonomi ini, yang dicontohkan dengan survey kemampuan membayar (*affordability*), aplikasi land sharing, penggunaan material yang cepat, efisien dan lebih murah yang misalnya dicontohkan dalam aplikasi RISHA (Rumah Instan Sehat Sederhana) dan sebagainya.

Melihat desain ruang luar Apartemen *Gate Way Pasteur* dan *innercourt* Apartemen Jarddin dapat terlihat ruang lansekap yang dapat digunakan dan dinikmati bersama. Memang mereka tidak punya pekarangan namun tetap dapat beraktivitas sesuai kebutuhan walau pastinya melalui proses adaptasi. Seperti di Apartemen *M Square* dan Apartemen Jarddin tetap ada kegiatan olahraga senam bersama ibu-ibu, terdapat pula kolam renang dan fasilitas fitness. Walaupun dari segi luasan kolam renang *M Square* lebih kecil dari kedua apartemen lain dalam bahasan ini. Kekurangan mendasar Apartemen *M Square* adalah terlalu banyaknya ruko, sehingga tidak berimbang antara jumlah unit hunian dengan fasilitas komersial. Jika di aturan 1/3 atau 20-30 persen untuk komersial dan 70-80 persen untuk perumahan untuk Apartemen *M Square* bisa dikatakan lansekap hunian sangat kecil sekali dapat dilihat pada gambar site plan yang ada. Untuk Apartemen *Gate Way Pasteur* dan Apartemen Jarddin terlihat lebih proporsional mengenai hal tersebut, kiranya hal ini sebenarnya harus memiliki suatu kebijakan yang kuat untuk mengaturnya, untuk keseimbangan ekosistem dan juga kenyamanan. Seperti di Apartemen *M Square* terlihat malah jadi terlalu banyak ruko ruko yang kosong, tidak terlalu jelas apakah tidak laku atau tidak dirawat oleh pemiliknya.



Gambar 3 Apartemen Gate Way Pasteur terletak di sekitar Gerbang Tol Jakarta – Bandung. Memiliki lansekap yang cukup dinamis namun masih terasa gersang karena pepohonan kurang terencana. Untuk fasilitas banyak diletakkan di lantai dasar dan di bagian muka bangunan yang berdekatan dengan *entrance*

Apartemen *Gateway* Pasteur berlokasi di Jl. Gunung Batu No.203, Sukaraja, Kec. Cicendo, Kota Bandung, Jawa Barat 40175. Apartemen ini memiliki ukuran lahan kurang lebih 50.000 m² yang terdiri dari 12 lantai dan 800 unit hunian. Apartemen ini dikelola oleh Binakarya Propertindo Group yang bekerja sama dengan Istana Group. Apartemen *Gateway* Pasteur dapat ditempuh dari exit toll Pasteur dan Bandara Husein Sastranegara dengan estimasi waktu sekitar 15 menit. Selain itu site dapat mengunjungi berbagai tempat dengan mudah seperti BTC Mall, RS Hasan Sadikin serta berbagai tempat wisata lainnya karena berada di lokasi yang strategis baik bagi warga Bandung maupun luar kota seperti Jakarta dan sekitarnya. Dengan desain massa bangunannya yang unik ruang ruang luar yang terjadi di lingkungan ini terlihat cukup dinamis namun sayangnya dapat dikatakan gersang. Mengenai bagaimana detailnya dapat dilihat pada Tabel 1 berikut ini.

Tabel 1. Perbandingan antara Apartemen Jarddin, Apartemen *Gate Way* Pasteur dan Apartemen *M Square* menurut analisis perfaktor faktor tapak

Faktor Faktor Tapak/Lansekap	Apartemen Jarddin	Apartemen Gate Way Pasteur	Apartemen M Square
Iklm	Respon desain tata bangunan terhadap iklim di Apartemen Jarddin ini sudah cukup baik di lingkungan ini. Bangunan mulai dari fasum dan fasos serta hunian mendapat cahaya yang cukup mulai dari <i>lobby</i> , ruang bersama, fasilitas dan di unit unit hunian. Namun agak lain halnya dengan ruang luar vegetasi sangat kurang di bagian luar maupun dalam (<i>innercourt</i>). Rasa gersang terlihat sangat dominan di kawasan ini, mestinya pihak pengembang dan atau pemeliharaan bangunan memperhatikan perbaikan dan perbanyak tata vegetasi di kawasan ini untuk keberlanjutan lingkungan dan ekosistem dalam jangka panjang.	Di Kawasan Apartemen <i>Gate Way</i> Pasteur ini respon desain tata bangunan terhadap iklim sudah cukup baik dan optimal bahkan dapat dikatakan ruang sangat terang. Bangunan mulai dari fasum dan fasos serta hunian mendapat cahaya yang cukup mulai dari <i>lobby</i> , ruang bersama, fasilitas dan di unit unit hunian. Untuk ruang terbuka juga dapat sudah dikatakan memiliki vegetasi yang memadai.	Respon desain tata bangunan terhadap iklim sudah cukup baik di lingkungan ini. Bangunan mulai dari fasum dan fasos serta hunian mendapat cahaya yang cukup mulai dari <i>lobby</i> , ruang bersama, fasilitas dan di unit unit hunian. Namun agak lain halnya dengan ruang luar, yang akan dibahas di bawah ini pada bagian ruang terbuka.
Regulasi	Pada masa awal pembangunannya apartemen ini cukup banyak dimasalahkan karena dibangun di atas kawasan resapan air. Namun kebutuhan mengenai hunian vertikan di akhir tahun 2000an sudah menjadi kebutuhan,. Di sini diperlukan solusi inovatif guna mengatasi kondisi konflik masalah tersebut.	<i>Gate Way</i> Pasteur Apartemen dari segi KDB cukup memenuhi aturan regulasi (40%). Pengembang memiliki keterbatasan dalam menentukan jumlah lantai apartemen, apartemen yang terletak pada zona lintasan pesawat dari Bandara Husein Sastranegara menjadikan jumlah lantai menjadi tidak bisa terlalu tinggi, maka dari itu jumlah lantai <i>Gate Way</i> Pasteur hanya memiliki tinggi 12 lantai.	M Square Apartemen dari segi KDB cukup memenuhi aturan regulasi (60%). Namun dari sisi KLB pengembang menyiasati jumlah lantai menjadi 23 lantai dengan memundurkan bagian towernya agak jauh, sehingga mereka memiliki jumlah unit hunian yang lebih banyak untuk dapat dipasarkan.

Tabel 1. Perbandingan antara Apartemen Jarddin, Apartemen *Gate Way* Pasteur dan Apartemen *M Square* menurut analisis perfaktor faktor tapak

Faktor Faktor Tapak/Lansekap	Apartemen Jarddin	Apartemen Gate Way Pasteur	Apartemen M Square
Tata Massa Bangunan	<p>Tata massa banguan Apartemen Jarddin yang berorientasi ke dalam (memiliki innercour), lebih memungkinkan inkan terbentuknya ruang terbuka yang lebih luas, ramah anak dan memiliki fungsi yang variatif. Namun memang developer terlihat terlalu mengejar jumlah unit sehingga ruang luar yang tersisa di bagian depan dan samping apartemen ini sangat sempit dan kurang manusiawi.</p> <p>Pada kondisi seperti ini sangat penting untuk pemberi izin bangunan untuk meneliti terlebih dahulu luasan dan proporsi yang berwawasan lingkungan dan memiliki sasaran keberlanjutan yang optimal.</p>	<p>Apartemen <i>Gateway Pasteur</i> berlokasi di Jl. Gunung Batu No.203, Sukaraja, Kec. Cicendo, Kota Bandung, Jawa Barat 40175. Apartemen ini memiliki ukuran lahan kurang lebih 50.000 m² yang terdiri dari 12 lantai dan 800 unit hunian. Apartemen ini dikelola oleh Binakarya Propertindo Group yang bekerja sama dengan Istana Group. Konsep yang diterapkan dalam Apartemen <i>Gateway Pasteur</i> ini adalah konsep Super Block. Konsep Superblock adalah konsep penataan ruang dengan memaksimalkan fungsi lahan. Dengan berbagai fungsi lahan ini kawasan <i>superblock</i> disebut juga dengan kota mandiri (<i>self contained city</i>). Jadi di dalam sebuah kota, terdapat kota kecil (kawasan <i>superblock</i>) atau disebut juga dengan <i>city within city</i>.</p>	<p>Site plan lingkungan apartemen dan kawasan komersial <i>M Square</i> dibuat dalam tata massa dan sirkulasi yang cenderung praktis sehingga mudah dijangkau dari Jl Cibaduyut Raya. Apartemen <i>M Square</i> tetapi sangat terlihat berorientasi komersial secara lebih tinggi dapat dilihat dari lahan peruntukan buat ruko ruko komersial terlihat lebih dominan dari luasan lahan untuk apartemen yang hanya berupa tower dengan bangunan yang tipis, ringkas dan padat menjulang sebanyak 23 lantai. Pengembang terlihat menyasiasi regulasi yang ada, dimana di pinggir Jalan Cibaduyut saat awal pembangunannya memiliki KLB yang sebenarnya hanya 4-5 lantai, dapat dilihat hal ini dilakukan dengan memundurkan <i>setback</i> dalam jarak yang cukup jauh.</p>
Konsep Ruang Terbuka dan Pedestrianisasi	<p>Konsep tata ruang terbuka di lingkungan ini adalah memusat ke dalam, terdapat pula lorong yang menengahi 2 massa bangunan apartemen Jarddin ini. Namun sayangnya lingkungan lansekap ini terlihat gersang kurang tetumbuhan padahal apartemen ini terletak pada kontur yang cukup tinggi</p>	<p>Tata ruang terbuka bagian ruang luar maupun dalam di lingkungan apartemen <i>Gate Way Pasteur</i> ini cukup baik, hanya yang kurang adalah pohon-pohon perindang. Mestinya kawasan dengan bangunan highrise memerlukan pohon perindang yang lebih banyak diletakkan baik di luar maupun di bagian</p>	<p>Ruang terbuka di lingkungan ini bisa dikatakan kurang, hanya tersedia ruang penerima pada gerbang depan, playground dan sedikit taman serta kolam renang di lantai GF. Pepohonan perindang jarang ditemukan padahal daerah ini daerah yang cukup gersang dan sesekali terserang banjir di</p>

Tabel 1. Perbandingan antara Apartemen Jarddin, Apartemen *Gate Way* Pasteur dan Apartemen *M Square* menurut analisis perfaktor faktor tapak

Faktor Faktor Tapak/Lansekap	Apartemen Jarddin	Apartemen Gate Way Pasteur	Apartemen M Square
Parkir	<p>yang merupakan daerah resapan air. Mengenai pedestrian cukup jelas, yakni sirkulasi kendaraan pada bagian timur dan pedestrian terpusat di bagian tengah bangunan</p> <p>Jumlah lot parkir di Apartemen Jarddin ini perlu dilihat dari sudut pandang yang berbeda, jika dilihat lokasi yang sebenarnya daerah termasuk kawasan resapan air maka dapat dikatakan sudah cukup. Dengan demikian konsepnya adalah apartemen yang disiapkan untuk apartemen kota dengan sistem transportasi massal dan dengan komposisi fungsi <i>mixed use</i> yang tidak terlalu banyak berbagi dengan fasilitas yang serba dekat ke mana mana.</p>	<p>dalam <i>innercourt</i>, misalnya di kawasan parkir, taman-taman dan lain sebagainya.</p> <p>Tata parkir yang tersedia di bagian depan dan di bagian basement Apartemen ini terlihat cukup memadai terlebih pemilik apartemen banyak juga yang merupakan warga Bandung namun warga luar kota yang berkeinginan untuk berinvestasi dengan memiliki hunian di lingkungan ini.</p>	<p>bagian depan Jalan Cibaduyutnya.</p> <p>Tata parkir yang ada di <i>M Square</i> Apartemen bagi fasilitas umum terletak di depan depan ruko dan di kompleks pertokoan Oval dengan konsep berkumpul (bagian oleh oleh Bandung). Sementara bagi penghuni dikhususkan di daerah <i>basement</i> bagian bangunan apartemen.</p>
Vegetasi	<p>Vegetasi di lingkungan Apartemen <i>Jarddin</i> terlihat dapat dikatakan minim vegetasi, yang kurang adalah pohon pohon perindang, masih terbatas pada pohon pohon yang sifatnya perdu dan estetis. Perencanaan mengenai pertamanan yang lebih optimal di kawasan ini merupakan hal yang sangat penting untuk kenyamanan lingkungan setempat khususnya dan keberlanjutan lingkungan</p>	<p>Vegetasi di lingkungan Apartemen <i>Gate Way</i> terlihat yang kurang adalah pohon pohon perindang, masih terbatas pada pohon pohon yang sifatnya perdu dan estetis. Perencanaan mengenai pertamanan yang lebih optimal di kawasan ini merupakan hal yang sangat penting untuk kenyamanan lingkungan setempat khususnya dan keberlanjutan lingkungan hidup dan kota pada umumnya.</p>	<p>Lingkungan <i>M Square</i> Apartemen ini terlihat sangat kurang pepohonan, hanya ada di bagian gerbang beberapa pohon pengarah dan sekumpulan tanaman estetis, dan juga di taman taman yang ada di bagian belakang serta di pintu keluar. Taman juga terlihat di <i>playground</i> untuk bermain anak anak sayangnya area ini terletak di daerah sirkulasi yang sebenarnya kurang memberikan kenyamanan bagi anak anak.</p>

Tabel 1. Perbandingan antara Apartemen Jarddin, Apartemen *Gate Way* Pasteur dan Apartemen *M Square* menurut analisis perfaktor faktor tapak

Faktor Faktor Tapak/Lansekap	Apartemen Jarddin	Apartemen Gate Way Pasteur	Apartemen M Square
Signage dan Lansekap Furniture	hidup dan kota pada umumnya. <i>Signage</i> dapat dikatakan kurang di lingkungan ini terbatas pada arah masuk dan keluar, aturan aturan tertulis yang cukup jelas diberikan untuk pembatasan penghuni dan non penghuni. Sementara lansekap <i>furniture</i> tidaklah terlalu banyak karena kurang terbuka sangat sedikit, lebih banyak parkiran yang dibeton,	<i>Signage</i> cukup lengkap di lingkungan ini meliputi petunjuk gerbang, arah masuk dan keluar yang cukup jelas, aturan aturan tertulis yang cukup jelas diberikan untuk pembatasan penghuni dan non penghuni. Sementara lansekap <i>furniture</i> tidaklah terlalu banyak karena kurang terbuka sangat sedikit, lebih banyak parkiran yang dibeton,	<i>Signage</i> cukup lengkap di lingkungan ini meliputi petunjuk gerbang, arah masuk dan keluar yang cukup jelas, aturan aturan tertulis yang cukup jelas diberikan untuk pembatasan penghuni dan non penghuni. Sementara lansekap <i>furniture</i> tidaklah terlalu banyak karena kurang terbuka sangat sedikit, lebih banyak parkiran yang dibeton, yang tersedia adalah di bagian interior, untuk di bagian eksterior yang paling cukup memadai hanya playground, lainnya terlihat lebih bersasaran komersialisme saja.

Sumber: Hasil analisis peneliti (2021)

5. KESIMPULAN

Perencanaan lansekap ke-3 apartemen di atas yang dibangun pada tahun-tahun yang berbeda memiliki temuan dan rekomendasi yang khusus dan juga umum. Pada intinya dapat dikatakan lansekap apartemen yang ada kurang proporsional antara kepentingan komersial dengan kepentingan aspek manusiawi yang tinggal di lingkungan hunian, kurang teduh atau cukup gersang, dan kurang ramah anak dan. Di masa mendatang diharapkan hal-hal ini ditindaklanjuti dalam kebijakan perencanaan lansekap dan bangunan yang komprehensif dan detail

Saran saran yang dapat disimpulkan dari bahasan di atas yakni sebagai berikut:

- 1) Diperlukan regulasi untuk mengatur proporsi lahan untuk sarana prasarana dan lahan untuk hunian pada perencanaan hunian vertikal. Jika ada aturan bahwa hunian 70 – 80% dan sarana prasarana 20 – 30 persen, hendaknya hunian tidak terlalu dimaksimalkan untuk meninggi dan sarana prasarana menyebar. Perlu ada regulasi yang mengatur minimal prosesntase lahan terbangun untuk unit hunian (tower) dan fasilitas umum/komersial meski kebanyakan lahan apartemen berada dekat dengan pusat kota.
- 2) Perencanaan lansekap hendaknya harus memenuhi aspek lingkungan hidup, fungsi dan keberlanjutan kota secara proporsional. Sehingga diharapkan tidak lagi ada pohon pohon yang menyusul diletakkan di pot pot padahal itu pohon besar, atau ruang taman yang sekedarnya

tanpa penempatan pepohonan yang melalui analisis yang optimal. Dalam hal ini pemberian IMB hendaknya harus hingga hal hal tersebut dilakukan kerjasama Dinas Pertanahan, Dinas Bangunan dengan Dinas Kehutanan dan Dinas Pertamanan untuk mengevaluasi sebuah IMB sebelum dikeluarkan pada pengembang apartemen sebagai hunian dalam jumlah jamak yang seringkali mengakuisisi lahan dalam jumlah banyak (luas).

- 3) Menerapkan standar PU secara ketat untuk rasio fasilitas umum dan komersial pada sekitar lingkungan apartemen. Banyak hal ini diabaikan, sementara pada sisi lain pembeli sudah dimintai PPN yang cukup tinggi yakni sebesar 10 persen dari harga apartemen.
- 4) Memperhatikan perencanaan lansekap yang memperhatikan *social distancing*, aspek kebersihan/sanitasi, keharusan lebih ramah anak dan memperhatikan keperluan manusia atau memanusiaawikan perancangan. Cukup banyak ruang ruang luar apartemen yang gersang, tidak ada pohon peneduh yang cukup, tidak memiliki bangku-bangku taman, ruang bermain anak yang tidak aman dan ramah anak diletakkan di jalur ramai kendaraan dan sebagainya.
- 5) Diperlukan keaktifan dari para peneliti, dosen maupun perumus kebijakan untuk mengkaji dan memahami kebutuhan kebutuhan baru terkait perencanaan lansekap apartemen yang sesuai kondisi sosial dan budaya masyarakatnya dan sesuai dengan adaptasi fenomena isu isu kebutuhan kebutuhan baru perencanaan after pandemik Covid-19.
- 6) Diperlukan perumusan kebijakan yang baru untuk hal hal di atas baik dalam regulasi nasional maupun regulasi tingkat daerah.

DAFTAR RUJUKAN

- [1] W. Ardiyanto, "Rumah.com," 6 Februari 2018. [Daring]. Tersedia pada: <https://www.rumah.com/berita-properti/2018/2/168919/riset-rumah-di-jawa-barat-kini-jadi-favorit-ketimbang-jakarta>.
- [2] B. Leonard, "Rumah.com," 17 September 2017. [Daring]. Tersedia pada: <https://www.rumah.com/berita-properti/2017/9/160593/harga-apartemen-di-bandung-terkoreksi>. [Accessed 2021].
- [3] W. Poerwadarminta, Kamus Umum Bahasa Indonesia, Jakarta: Balai Pustaka, 1999.
- [4] D. Cahyani, Ilhamdaniah and N. I. K.D., "Preferensi Konsumen Apartemen di Kota Bandung," dalam *Temu Ilmiah IPLBI 2012*, Bandung, 2012.
- [5] Departemen Kesehatan RI, Pedoman Pengukuran Kesegaran Jasmani, DepKes RI, 1994.
- [6] M. Mehl and T. Conner, Handbook of Research Methods for Studying Daily Life, New York: The Guilford Press, 2012.
- [7] E. White, Site Analysis: Diagramming, Florida: Architectural Media, 1983.
- [8] K. Chang, S. Liao, T. Tseng and C. Liao, "An ANP Based TOPSIS Approach for Taiwanese Service Apartment Location Selection," *Asia Pacific Management Review*, vol. 20, no. 2, pp. 45-55, 2015.
- [9] R. Koestoer, "Tapak Keruangan Perkotaan," dalam *Dimensi Keruangan Kota*, Jakarta, UI Press, 2001.
- [10] Kuswara, "Penataan Sistem Perumahan dan Permukiman dalam Rangka Gerakan Nasional Pengembangan Satu Juta Rumah," *Jurnal Penelitian Permukiman*, vol. 20, no. 1, pp. 23-29, 2004.

- [11] L. Al-Ossmi and V. Ahmed, "Land tenure administration: Towards a regulatory backdrop to land tenure in Iraq," *Land Use Policy*, vol. 57, pp. 250-264, 2016.
- [12] H. Morrow-Jones, E. Irwin and B. Roe, "Consumer Preference for Neotraditional Neighborhood Characteristics," *Housing Policy Debate*, vol. 15, no. 1, pp. 171-202, 2010.
- [13] N. Kheir and B. Portnov, "Economic, demographic and environmental factors affecting urban land prices in the Arab sector in Israel," *Land Use Police*, vol. 50, pp. 518-527, 2016.
- [14] A. Rapoport, *Environment and Culture*, Boston: Springer, 1980.
- [15] T. Yuhui, "NUS Libraries," 24 Aug 2012. [Daring]. Tersedia pada: <https://scholarbank.nus.edu.sg/handle/10635/37914>.
- [16] W. Hirsch, "The Efficiency of Restrictive Land Use Instruments," *Land Economics*, vol. 53, no. 2, pp. 145-156, 1997.
- [17] A. Fajar, "Diponegoro University | Institutional Repository (UNDIP-IR)," Juli 2016. [Daring]. Tersedia pada: http://eprints.undip.ac.id/49764/1/ARIEF_AHMAD_FAJAR_21020112130088_JUDUL.pdf.
- [18] Appraisal Institute, *The Appraisal of Real Estate*, Chicago: Appraisal Institute, 2001.
- [19] L. Yosita, *Teori dan Strategi Aplikasi Perencanaan Perumahan pada Era Kontemporer*, Bandung: Penerbit Manggu, 2019.