

BAB II

MENGACU TERHADAP KEBUTUHAN SOSIAL

2.1. Analisis dan Studi Literatur

Mengambil tema “*Urban High-End Lifestyle*”, dengan mengutamakan fasilitas-fasilitas yang terdapat pada gedung dan bangunan pintar yang *Hi-technology*. Memilih mengambil arsitektur metafora, yaitu metafora bentuk berlian (*diamond*) kepada bentukan massa gedung tower bangunan. Alasan mengambil bentukan massa berlian adalah dikarenakan berlian sangat identik dengan kelas menengah atas. Berlian merupakan benda idaman setiap manusia untuk dimiliki karena keindahan, kemahalan, dan karena kepopulerannya. Karena itu bangunan apartemen ini akan didesain dengan konsep dan definisi seperti yang dimiliki sebuah berlian, yaitu indah dilihat, apartemen yang luxury, dan terkenal beserta populer akan fasilitas yang dimiliki apartemen ini sendiri.

Peran faktor sosial perilaku dan karakteristik sosial dan perilaku orang lokal sebagai pengguna cukup berpengaruh terhadap pembangunan apartemen ini, karakteristik sosial masyarakat di sekitar site yang cukup tinggi dan senang berbaur antara sesama masyarakat, khususnya bagi masyarakat yang bertempat tinggal di pinggir Sungai Deli. Lokasi site berada di antara Jl. Letjend Suprpto, Jl. Mangkubumi, dan Jl. Badur, merupakan lokasi yang strategis, berada di tengah kota, dipenuhi dengan sarana publik, dan merupakan daerah komersial yang sesuai dengan peraturan tata kota, sangat mendukung bagi pembangunan apartemen pada site ini, khususnya apartemen untuk kelas menengah atas. Lokasi ini juga dapat dimanfaatkan dengan menciptakan ruang terbuka publik khususnya ruang terbuka hijau yang dibuat pada apartemen ini, seperti

amphitheatre, arena fasilitas olahraga, garden restaurant, floating restaurant, beserta taman yang ditujukan bagi para masyarakat sekitar, penghuni apartemen, dan para pengunjung untuk dapat saling berinteraksi.

Fasilitas dan perlengkapan yang terdapat di sekitar site dan pada site tempat lokasi akan dibangun sangat kurang dan tidak memadai, dikarenakan kurangnya penerangan lampu pada jalan di sekitar lokasi sehingga pada saat malam hari jalan sangat gelap karena kurangnya penerangan sehingga bisa sangat rawan untuk terjadinya tindakan kriminal, trotoar di sekitar site juga kurang memadai, jalurnya terpotong-potong dan tidak rata, sudah rusak dan retak, ditanami tumbuhan, dan dijadikan sebagai tempat masyarakat untuk berjualan, bahkan pada Jl. Mangkubumi dan Jl. Badur sama sekali tidak terdapat trotoar. Tidak terdapat halte atau pemberhentian bus, sehingga sering terjadinya kemacetan karena kendaraan umum bisa berhenti dimana saja dan tidak teratur. Tempat sampah juga sangat kurang sehingga tidak jarang masyarakat sekitar membuang sampah sembarangan bahkan membuang sampah tersebut ke dalam Sungai Deli.

Menurut hukum dan peraturan yang telah diterapkan oleh peraturan tata kota maka diperoleh bahwa KDB 60% dan GSB pada Jl. Mangkubumi 3 meter, pada Jl. Badur 5 meter, dan GSB sungai 15 meter. Dan total luas site setelah GSB dan KDB menjadi 14.000 m². Kemudian untuk faktor anggaran biaya dan analisis investasi bangunan apartemen ini diperoleh harga tanah/lahan ±2,5 juta/m² dikali luas lahan site ±25.224,1 m², maka diperkirakan harga dari total keseluruhan lahan yaitu sekitar ±64 milyar. Harga standart tiap unit apartemen yang sudah dilengkapi dengan prabot diperkirakan ±8 juta/m², maka untuk harga unit apartemen tipe studio ±512 juta, tipe deluxe ±832 juta, tipe suite ±1,400 juta, tipe family suite ±1,464 dan untuk tipe penthouse ±3,840.