

PERANCANGAN APARTEMEN DI BANDAR LAMPUNG

(Skripsi)

Oleh

**TITIK NURAENI
NPM 1415012032**



**FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2021**

ABSTRAK

PERANCANGAN APARTEMEN DI BANDAR LAMPUNG

Disusun oleh :

Titik Nuraeni

Di tengah-tengah pembangunan hunian tapak secara masif di Provinsi Lampung, pembangunan hunian vertikal atau apartemen mulai diinisiasi oleh para pengembang dalam beberapa tahun belakangan. Pertumbuhan harga properti residensial yang terjadi di Bandar Lampung tidak terlepas dari permintaan tinggi para pencari properti yang melabelkan Provinsi Lampung sebagai hotspot penyedia properti. Seiring dengan pertumbuhan tersebut, pertumbuhan penduduk usia produktif di Provinsi Lampung juga terus meningkat dalam kurun waktu 2015 – 2019, kenaikan pada arus kunjungan wisatawan, bertambahnya jumlah perguruan tinggi di Provinsi Lampung, bertambahnya jumlah mahasiswa. Dari kenaikan tersebut, maka dirasa tepat untuk menjadikan apartemen sebagai akomodasi alternatif, khususnya di Kota Bandar Lampung Provinsi Lampung.

Apartemen yang dibangun harus menciptakan sebuah hunian yang nyaman serta mampu memenuhi kebutuhan penghuninya. Menurut De Chiara, 2001, standar hunian apartemen adalah memiliki fasilitas [1] ruang tamu; [2] dapur; [3] tempat tidur; [4] kamar mandi, dan fasilitas pendukung di dalam bangunan maupun luar bangunan apartemen seperti air conditioner, fasilitas olahraga, atau fasilitas parkir sesuai dengan kebutuhan penghuni. Dalam perencanaan dan perancangan Apartemen ini, topik pembahasan memiliki fokus pada konsep rancangan yang mempertimbangkan kebutuhan penggunaannya. Dengan mempertimbangan kebutuhan pengguna maka perancangan apartemen di bandar lampung ini diharapkan mampu untuk menjawab permasalahan hunian bagi mahasiswa, wisatawan, peneliti, pekerja yang belum menikah dan keluarga kecil sebagai penghuninya.

Kata kunci : Apartemen, Bandar Lampung

ABSTRAK

APARTEMENT DESIGN IN BANDAR LAMPUNG

By :

Titik Nuraeni

In the midst of massive residential construction in Lampung Province, the development of vertical housing or apartments has been initiated by developers in recent years. The growth in residential property prices that occurred in Bandar Lampung is inseparable from the high demand for property seekers who label Lampung Province as a property provider hotspot. Along with this growth, the growth of the productive age population in Lampung Province also continued to increase in the 2015 - 2019 period, an increase in the flow of tourist visits, an increase in the number of universities in Lampung Province, an increase in the number of students. From this increase, it is deemed appropriate to make apartments as alternative accommodation, especially in Bandar Lampung City, Lampung Province.

Apartments that are built must create a comfortable residence and be able to meet the needs of its residents. According to De Chiara, 2001, the standard of apartment occupancy is to have facilities [1] living room; [2] kitchen; [3] bed; [4] bathrooms, and supporting facilities inside and outside the apartment building such as air conditioners, sports facilities, or parking facilities according to residents' needs. In planning and designing this apartment, the topic of discussion focuses on design concepts that consider the needs of its users. By considering user needs, the design of this apartment in Bandar Lampung is expected to be able to answer residential problems for students, tourists, researchers, unmarried workers and small families as residents.

Kata kunci : Apartemen, Bandar Lampung

PERANCANGAN APARTEMEN DI BANDAR LAMPUNG

Oleh

TITIK NURAENI

Skripsi

**Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar
Sarjana Arsitektur**

Pada

**Jurusan Teknik Arsitektur
Fakultas Teknik Universitas Lampung**



**FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2021**

Judul Skripsi : **PERANCANGAN APARTEMEN DI BANDAR
LAMPUNG**

Nama Mahasiswa : **TITIK NURAENI**

Nomor Pokok Mahasiswa : 1415012032

Program Studi : Teknik Arsitektur

Fakultas : Teknik



1. Komisi Pembimbing

Yunita Kesuma, S.T., M.Sc.
NIP.19820624 201504 2 001

Diana Lisa, S.T., M.T.
NIP. 231604740717201

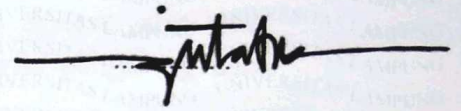
2. Ketua Jurusan Teknik Arsitektur

Drs. Nandang, M.T.
NIP. 19570606 198503 1 100

MENGESAHAN

1. Tim Penguji

Ketua : Yunita Kesuma, S.T., M.Sc.

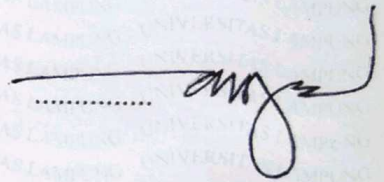


Skretaris : Diana Lisa, S.T., M.T.

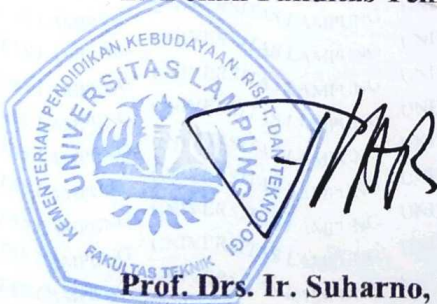


Penguji

Bukan Pembimbing : M. Shubhi Yuda Wibawa, S.T., M.T.



2. Dekan Fakultas Teknik



**Prof. Drs. Ir. Suharno, M.Sc., Ph.D., IPU., ASEAN Eng.
NIP. 19620717 198703 1 002**



Tanggal Lulus Ujian : 6 Juli 2021

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

1. Karya tulis saya, Skripsi/Laporan Pra Tugas Akhir ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (Sarjana/Ahli madya), baik di Universitas Lampung maupun di perguruan tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Tim Pembimbing.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas atau dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi.

Bandar Lampung, 09 Juni 2021
Yang membuat pernyataan



Titik Nuraeni
NPM 1415012032

MOTO

*“Jangan Pergi Mengikuti Kemana Jalan Akan Berujung. Buat Jalanmu Sendiri
dan Tinggalkanlah Jejak”*

(Ralph Waldo Emerson)

*“Hanya Ada Dua Pilihan Untuk Memenangkan Kehidupan: Keberanian Atau
Keikhlasan. Jika Tidak Berani, Ikhlaslah Menerimanya. Jika Tidak Ikhlas,
Beranilah Mengubahnya”*

(Lenang Manggala)

“Allah Tidak Membebani Seseorang Melainkan Sesuai Kesanggauannya”

(Qs. Al-Baqarah : 286)

RIWAYAT HIDUP

Penulis lahir di Brebes Kecamatan Gadingrejo Kabupaten Pringsewu pada tanggal 06 Agustus 1996, sebagai anak ke tiga dari enam bersaudara, dari pasangan Bapak Muhyidin dan Ibu Rumiwati.

Penulis menempuh pendidikan di Sekolah Dasar di SD Negeri 2 Kediri lulus pada tahun 2008, Sekolah Menengah Pertama Negeri (SMPN) di SMP Negeri 1 Gadingrejo selesai pada tahun 2011, dan Sekolah Menengah Atas di SMA Negeri 2 Gadingrejo lulus pada tahun 2014.

Setelah lulus SMA, penulis melanjutkan jenjang pendidikan Perguruan Tinggi Negeri kemudian terdaftar menjadi mahasiswa di Universitas Lampung di Jurusan Teknik Sipil, Program Studi S1 Arsitektur, Fakultas Teknik Universitas Lampung. Pada saat di bangku perkuliahan, penulis pernah bergabung dalam organisasi internal Arsitektur yaitu Himpunan Mahasiswa Arsitektur (HIMATUR) menjadi staff bidang dana usaha, Dewan Pimpinan Mahasiswa (DPM) menjadi anggota komisi I. Pada tahun 2018, penulis melakukan Kerja Praktik (KP) di proyek pembangunan Gedung D Rumah Sakit Imanuel Bandar Lampung sebagai salah satu persyaratan akademik pada jurusan S1 Arsitektur.

LEMBAR PERSEMBAHAN

Alhamdulillahirobil'alaamiin..

Puji dan syukur saya ucapkan kepada Allah SWT yang telah memberikan begitu banyak rezeki dan nikmat kepada saya. Sebagai mana hari ini saya telah menyelesaikan skripsi atas ridho-Mu, melalui ujian-Mu, dan menyelesaikan melalui pertolongan-Mu. Shalawat beserta salam semoga terlimpahkan pada Nabi Besar Muhammad Saw, kepada keluarganya, para sahabatnya, dan pengikutnya

Kepada kedua orang tuaku tercinta Ayahanda Muhyidin dan Ibunda Rumiwati yang telah membimbing, berkorban, serta mendoakan dengan tulus ikhlas demi keberhasilan dan masa depanku dunia akhirat. Juga teruntuk Kakak Eka Purnamasari, Lilis Desmawati dan Adik saya Wiwin Ningrum, Imam Ali Saputra dan M. Nail Ulya.

Serta rekan-rekan mahasiswa Arsitektur Universitas Lampung dan Almamater tercinta.

SANWACANA

Alhamdulillahirobbil a'laminn, segala puji dan syukur penulis panjatkan atas berkat dan karunia *Allah Subhaanahu wa taaa, laa*, karena berkat nikmat-Nya serta rahmat-Nya skripsi ini dapat diselesaikan.

Skripsi dengan judul “Perancangan Apartemen Di Bandar Lampung” adalah salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Arsitek di Universitas Lampung.

Dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Suharno, M.Sc., Ph.D, selaku Dekan Teknik Universitas Lampung
2. Bapak Drs. Nandang, M.T. selaku Ketua Jurusan Teknik Arsitektur.
3. Ibu Yunita Kesuma, S.T., M.Sc. selaku pembimbing kesatu atas ketersediaannya dengan sabar membimbing, memberikan saran maupun kritik dalam proses penyelesaian skripsi ini.
4. Ibu Diana Lisa, S.T., M.T. selaku pembimbing kedua atas ketersediaannya dengan sabar membimbing, memberikan saran maupun kritik dalam proses penyelesaian skripsi ini.

5. Bapak M.Shubhi Yuda Wibawa, S.T., M.T. selaku dosen penguji utama pada ujian skripsi. Terimakasih untuk masukan dan saran-saran.
6. Bapak Kelik Hendro Basuki S.T., M.T. selaku pembimbing akademik.
7. Bapak dan Ibu Staff Administrasi Teknik Unila.
8. Orangtuaku Bapak Muhyidin dan Ibu Rumiwati tercinta. Terimakasih atas kasih sayang luar biasa, yang telah memebrikan dukungan, saran, semangat, tidak pernah lelah mendengarkan keluhan dan tak pernah berhenti berdoa untukku.
9. Mbak Eka, Mbak Lilis, Wiwin, Putra dan Nail yang memberikan kepedulian serta kebersamaan kepada penulis selama menulis skripsi.
10. Sahabat seperjuangan Arini, Dika, Nidya, Aisyah, Sefta yang selalu membantu dalam segala hal dan mensupport penulis.
11. Teman-teman S1 Arsitektur Universitas Lampung angkatan 2014, Yunita dan Triana serta semua pihak yang terlibat, terimakasih atas bantuan, motivasi dan dukungan yang diberikan kepada penulis.
12. Yunaya yang selalu memotivasi dan mendukung penulis.

Bandar Lampung, 09 Juni 2021

Titik Nuraeni

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	i
COVER DALAM	ii
HALAM PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN	v
MOTO	vi
RIWAYAT HIDUP	vii
LEMBAR PERSEMBAHAN	viii
SANWACANA	ix
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR TABEL	xvii
BAB I. PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah	6
1.3 Rumusan Masalah	6
1.4 Batasan Masalah	7
1.5 Tujuan Perancangan	7
1.6 Manfaat perancangan	7
1.7 Sistematika Penulisan	8
1.8 Kerangka Pikir	9
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Apartemen	10
2.1.1 Definisi Apartemen	10
2.1.2 Tujuan Pembangunan Apartemen	12
2.1.3 Perencanaan Pembangunan Apartemen	13
2.1.4 Pembangunan Apartemen	14
2.1.5 Fungsi Apartemen	14
2.1.6 Klasifikasi Apartemen	15
2.2 Standar Perencanaan dan Perancangan	26
2.2.1 Kebutuhan Minimal	26
2.2.2 Kebutuhan Kesehatan dan Kenyamanan Apartemen ...	27
2.3 Klasifikasi Penghuni Apartemen	30
2.3.1 Kebutuhan Kenyamanan	30

2.3.2	Kebutuhan Privasi	31
2.3.3	Kebutuhan Interaksi Sosial	31
2.3.4	Kebutuhan Keamanan	31
2.4	Studi Preseden	32
2.4.1	Preseden Apartemen	32
2.4.1	Preseden Layout	40
BAB III.	METODE PERANCANGAN	
3.1	Perumusan Ide Perancangan	44
3.2	Metode Pengumpulan Data	44
3.3	Metode Pengolahan Data	45
3.3.1	Analisi	46
3.3.2	Konsep Perancangan	47
3.4	Kerangka Perancangan.....	50
BAB IV.	ANALISIS PERANCANGAN	
4.1	Analisis spasial	51
4.1.1	Kriteria Pemilihan Site	51
4.1.2	Alternatif Site	52
4.1.3	Penentuan Site	53
4.1.4	Analisis Makro	55
4.1.4.1	Data Umum Site	55
4.1.4.2	Regulasi Pada Site	56
4.1.4.3	Fasilitas Penunjang Sekitar Site	57
4.1.4.4	Analisis Swot	58
4.1.4.5	Aksesibilitas	60
4.1.4.6	Sirkulasi	60
4.1.4.7	Angin	63
4.1.4.8	Matahari	63
4.1.4.9	Kebisingan	66
4.1.4.10	Arah Pandang (View)	66
4.2	Analisis Fungsi	67
4.3	Analisis Aktivitas	68
4.4	Analisis Pengguna	68
4.5	Analisis Kebutuhan Ruang	74
4.5.1	Kebutuhan Ruang Hunian	74
4.5.2	Kebutuhan Ruang Pengelola	74
4.5.3	Kebutuhan Ruang Penunjang	75
4.5.4	Kebutuhan Ruang Service	76
4.5.5	Kebutuhan Ruang Parkir	77
4.6	Analisis Zoning Tapak	77
4.7	Analisis Struktur.....	78
BAB V.	KONSEP dan HASIL PERANCANGAN	
5.1	Konsep Dasar	79
5.2	Konsep Ruang	80
5.2.1	Konsep Hubungan Ruang	80

5.2.2 Konsep Besaran Ruang	81
5.2.2.1 Kebutuhan Ruang Hunian	82
5.2.2.2 Kebutuhan Ruang Pengelola	85
5.2.2.3 Kebutuhan Ruang Fasilitas Indoor	86
5.2.2.4 Kebutuhan Ruang Fasilitas Outdoor	88
5.2.2.5 Kebutuhan Ruang Service	88
5.2.2.6 Kebutuhan Ruang Parkir	89
5.2.3 Konsep Zonasi	91
5.3 Konsep Perancangan Tapak	92
5.3.1 Konsep Sirkulasi	92
5.3.1 Konsep Arah Pandang (<i>View</i>)	93
5.4 Konsep Perancangan Arsitektur	96
5.4.1 Konsep Gubahan Massa	96
5.4.2 Konsep Sirkulasi Dalam Bangunan	96
5.4.3 Konsep Tata Ruang Luar	97
5.4.4 Konsep Tata Ruang Dalam	100
5.4.5 Konsep Fasad Bangunan	107
5.5 Konsep Perancangan Struktur	109
5.5.1 Struktur Bawah	109
5.5.2 Struktur Tengah	109
5.5.3 Struktur Atap	110
5.6 Konsep Sistem Utilitas Bangunan	111
5.6.1 Sistem Elektrikal	111
5.6.2 Jaringan Komunikasi	111
5.6.3 SPAB (Sistem Penyediaan Air Bersih)	112
5.6.4 SPAK (Sistem Pembuangan Air Kotor)	112
5.6.5 Sistem Pengondisian Udara (AC)	113
5.6.6 Sistem Perlindungan Bahaya Kebakaran	114
5.6.7 Sistem Pengolahan Sampah	116
5.6.8 Sistem Penangkal Petir	116
5.7 Hasil Perancangan	117

BAB VI. PENUTUP

6.1 Kesimpulan	124
6.2 Saran	125

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Diagram Alur Pikir	9
Gambar 2.1	Apartemen <i>Simplex</i>	16
Gambar 2.2	Apartemen <i>Duplex</i>	16
Gambar 2.3	Apartemen <i>Triplex</i>	17
Gambar 2.4	Pengelompokan Apartemen Berdasarkan Posisi Bukaannya	20
Gambar 2.5	The Aspen Residence	32
Gambar 2.6	Simprug Park	34
Gambar 2.7	Apartemen Taman Semanggi	36
Gambar 2.8	Site Plan	37
Gambar 2.9	Denah Tipikal	37
Gambar 2.10	Tipe Studio	37
Gambar 2.11	Tipe 1	37
Gambar 2.12	Tipe 2	38
Gambar 2.13	Titanium Square	38
Gambar 2.14	Site Plan	39
Gambar 2.15	Denah Unit Tipe 27	39
Gambar 2.16	Denah Unit Tipe 36	40
Gambar 2.17	Denah Tipikal	40
Gambar 2.18	Denah Tipikal	41
Gambar 2.19	Typical Residential Floor	41
Gambar 2.20	Denah Lantai Hunian	42
Gambar 2.21	Denah Lantai Hunian	42
Gambar 2.22	Denah Lantai Hunian	43
Gambar 4.1	Site Jl. Sultan Agung	55
Gambar 4.2	Fasilitas Penunjang Sekitar Site	57
Gambar 4.3	Akses Site	60
Gambar 4.4	Analisis Sirkulasi	61
Gambar 4.5	Potongan A, Jalan Sultan Agung	61
Gambar 4.6	Potongan B, Jalan Sultan H.	61
Gambar 4.7	Rencana Sirkulasi	62
Gambar 4.8	Potongan Pedestrian	62
Gambar 4.9	Orientasi Matahari	63
Gambar 4.10	Kebisingan	65
Gambar 4.11	View	66

Gambar 4.12	Zoning Tapak	77
Gambar 5.1	Pola Hubungan Ruang	81
Gambar 5.2	Pola Hubungan Ruang	91
Gambar 5.3	Zonasi	91
Gambar 5.4	Sirkulasi Masuk Dan Keluar Tapak	92
Gambar 5.5	Sirkulasi Pejalan Kaki dan Disabilitas	93
Gambar 5.6	Arah Pandang ke Luar Bangunan	93
Gambar 5.7	Arah Pandang ke Luar Bangunan Hunian Gedung A	94
Gambar 5.8	Arah Pandang ke Luar Bangunan Hunian Gedung B.....	94
Gambar 5.9	Arah Pandang ke Dalam Bangunan	95
Gambar 5.10	Arah Pandang ke Dalam Bangunan Gedung B.....	95
Gambar 5.11	Arah Pandang ke Dalam Bangunan Gedung A	95
Gambar 5.12	Konsep Bentuk Masa Bangunan	96
Gambar 5.13	Konfigurasi Grid	97
Gambar 5.14	Perencanaan Area Ruang Terbuka Hijau.....	98
Gambar 5.15	Area Jogging Track dan Taman	98
Gambar 5.16	Play Ground	98
Gambar 5.17	Taman di Area Apartemen	99
Gambar 5.18	Kolam Renang	99
Gambar 5.19	Lapangan	99
Gambar 5.20	Plaza	100
Gambar 5.21	Kolam Disekitar Taman Sebagai Pendingin Pasif	100
Gambar 5.22	Layout Hunian Studio	102
Gambar 5.23	Potongan Hunian Studio	103
Gambar 5.24	Interior Hunian Studio	103
Gambar 5.25	Layout Hunian 1 Bedroom	103
Gambar 5.26	Potongan 1 Bedroom	104
Gambar 5.27	Interior 1 Bedroom	104
Gambar 5.28	Layout Hunian 2 Bedroom	105
Gambar 5.29	Potongan 2 Bedroom	105
Gambar 5.30	Interior 2 Bedroom	105
Gambar 5.31	Creativ & Co-Working Space	105
Gambar 5.32	Ruang Diskusi Atau Belajar	106
Gambar 5.33	Café & Bar	106
Gambar 5.34	Minimarket	106
Gambar 5.35	Area Pintu Masuk Perpustakaan	107
Gambar 5.36	Fasad Utama (Gedung A)	108
Gambar 5.37	Fasad Kedua (Gedung B)	108
Gambar 5.38	Dinding yang Menggunakan Kaca	108
Gambar 5.39	Pondasi Bore Pile	109
Gambar 5.40	Struktur Kolom dan Balok	109
Gambar 5.41	Struktur Atap Miring pada Bangunan	110
Gambar 5.42	Struktur Atap Miring pada Gedung Parkir	110
Gambar 5.43	Skema Jaringan Listrik	111
Gambar 5.44	Skema Down Feed System	112
Gambar 5.45	Skema Pengolahan Air Kotor	113
Gambar 5.46	Sistem Kerja AC Central	114
Gambar 5.47	Skema Sistem Pemadam Kebakaran	115

Gambar 5.48	Alat Pemadam Kebakaran	115
Gambar 5.49	Skema Pengolahan Sampah	116
Gambar 5.50	Pemasangan Penangkal Petir	117
Gambar 5.51	Site Plan	117
Gambar 5.52	Denah Basement dan Denah Lantai 1 Gedung A	118
Gambar 5.53	Denah Lantai 2 dan Denah Lantai 3 Gedung A	118
Gambar 5.54	Denah Basement dan Denah Lantai 1 Gedung B	119
Gambar 5.55	Denah Lantai 2 dan Denah Lantai 3 Gedung B	119
Gambar 5.56	Denah Lt. 4 Gedung B dan Denah G. Parkir lantai 1&2	120
Gambar 5.57	Denah Lt. 3&4 G. Parkir dan T. Depan&Belakang G. A	120
Gambar 5.58	Tampak G. A, Tampak G. B dan Tampak G. Parkir	121
Gambar 5.59	Potongan G.A, Potongan G. B dan Potongan G. Parkir	121
Gambar 5.40	Detail Arsitektur	122
Gambar 5.41	Interior Hunian Apartemen	122
Gambar 5.42	Interior Fasilitas Penunjang Apartemen	123
Gambar 5.43	Exterior Bangunan Apartemen	123

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Jumlah Penduduk Menurut Kelompok Umur dan Jenis Kelamin di Provinsi Lampung 2015-2019	2
Tabel 1.2	Pertumbuhan Jumlah Wisatawan Yang Berkunjung ke Provinsi Lampung Tahun 2014-2018	2
Tabel 1.3	Lama Tinggal Seseorang di Provinsi Lampung	3
Tabel 1.4	Lama Tinggal Seseorang di Provinsi Lampung	3
Tabel 1.5	Jumlah Perguruan Tinggi Provinsi Lampung	4
Tabel 2.1	Klasifikasi Bentuk Denah	17
Tabel 2.2	Klasifikasi Sistem Pelayanan Unit	19
Tabel 2.3	Klasifikasi Sistem Sirkulasi Horizontal	23
Tabel 2.4	Kebutuhan Luas Minimum Bangunan dan Lahan	27
Tabel 4.1	Kriteria Analisis Site	51
Tabel 4.2	Deskripsi Singkat Alternatif Site	52
Tabel 4.3	Analisis Pembobotan Site	54
Tabel 4.4	Daftar Fasilitas Pendidikan, Kesehatan Dan Komersil	57
Tabel 4.5	Analisis SWOT	58
Tabel 4.6	Analisis Analisis Kebisingan	65
Tabel 4.7	Analisis View	66
Tabel 4.8	Aktivitas Penghuni Apartemen	69
Tabel 4.9	Aktivitas Penghuni Sewa	70
Tabel 4.10	Aktivitas Pengunjung Apartemen	71
Tabel 4.11	Aktivitas Pengelola Apartemen	73
Tabel 4.12	Kebutuhan Ruang Hunian	74
Tabel 4.13	Kebutuhan Ruang Pengelola	74
Tabel 4.14	Kebutuhan Ruang Penunjang Fasilitas Indoor	75
Tabel 4.15	Kebutuhan Ruang Penunjang Fasilitas Outdoor	76
Tabel 4.16	Kebutuhan Ruang Service	76
Tabel 4.17	Kebutuhan Ruang Parkir	77
Tabel 5.1	Kebutuhan Ruang Hunian	82
Tabel 5.2	Kebutuhan Ruang Pengelola	85
Tabel 5.3	Kebutuhan Ruang Penunjang Indoor	86
Tabel 5.4	Kebutuhan Ruang Penunjang Outdoor	88
Tabel 5.5	Kebutuhan Ruang Service	88
Tabel 5.6	Kebutuhan Ruang Parkir	89
Tabel 5.7	Kebutuhan Ruang Parkir Sepeda	91
Tabel 5.8	Total Luas Besaran Bangunan	91
Tabel 5.9	Elemen Arsitektur	101

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Di tengah-tengah pembangunan hunian tapak secara masif di Provinsi Lampung, pembangunan hunian vertikal atau apartemen mulai diinisiasi oleh para pengembang dalam beberapa tahun belakangan. Saat ini hanya terdapat satu hunian vertikal yang bangunannya telah berdiri tegak, yakni Springhill Condotel di Teluk Betung Utara. Namun sejumlah pembangunan hunian vertikal di kota Bandar Lampung diketahui sedang berlangsung.

Kemunculan apartemen sebagai tempat bermukim di Bandar Lampung dinilai tepat mengingat pertumbuhan harga rumah dijual di Lampung meninggi. Dilansir dari survei Bank Indonesia, pertumbuhan harga properti residensial Bandar Lampung sempat tersorot yang menjadi pemuncak di seluruh provinsi Indonesia pada kuartal III dan IV tahun 2017, yakni 3,17 dan 4,67 persen. Di tahun setelahnya pada triwulan II 2018, pertumbuhan harga hunian residensial di Bandar Lampung naik sebesar 5,15 persen. Tentu dari pertumbuhan harga rumah tapak yang terus meningkat, jenis hunian vertikal akan menjadi solusi yang semakin berpeluang bagi para pencari properti baik *end user* maupun investor.

Beragam pertumbuhan harga properti residensial yang terjadi di Bandar Lampung pada dasarnya tidak terlepas dari permintaan tinggi para pencari properti yang melabelkan Provinsi Lampung sebagai hotspot penyedia properti. Selain itu, Lampung dikenal merupakan gerbang pendistribusian perdagangan dari DKI Jakarta ke Pulau Sumatera. Hal ini memungkinkan sekelompok orang datang untuk menanamkan saham atau menetap untuk sementara waktu (Ziko, 2018).

Seiring dengan itu, pertumbuhan penduduk usia produktif di Provinsi Lampung juga terus meningkat dalam kurun waktu 2015 – 2019 seperti terlihat dalam tabel berikut :

Tabel 1.1 Jumlah Penduduk Menurut Kelompok Umur dan Jenis Kelamin di Provinsi Lampung 2015-2019

Kelompok Umur	2015		2016		2017		2018		2019	
	Laki-laki	Perempuan	Laki-laki	Perempuan	Laki-laki	Perempuan	Laki-laki	Perempuan	Laki-laki	Perempuan
15-19	373.058	350.682	364.692	341.371	364.047	340.921	363.132	340.279	363.197	340.260
20-24	360.166	339.042	350.392	326.906	351.132	326.171	351.586	325.357	351.785	324.766
25-29	349.280	330.866	341.001	319.471	339.754	318.838	338.956	318.169	337.913	317.144
30-34	240.244	329.360	333.320	320.175	333.933	318.676	334.047	317.151	334.249	315.738
35-39	330.026	314.334	327.524	315.850	327.641	316.747	327.316	317.083	327.265	316.858
Jumlah Penduduk	4.162.437	3.954.831	4.205.694	3.999.447	4.247.121	4.042.456	4.286.676	4.083.809	4.324.285	4.123.452
Total	8.117.268		8.205.141		8.289.577		8.370.485		8.447.737	

Sumber : Badan Pusat Statistik Provinsi Lampung

Selain adanya kenaikan jumlah penduduk serta sebagai akibat perkembangan serta kemajuan yang dicapai di Provinsi ini, terdapat pula kenaikan pada arus kunjungan orang yang berwisata yang mengunjungi obyek - obyek wisata tertentu. Berikut data mengenai jumlah arus kunjungan wisatawan.

Tabel 1.2 Pertumbuhan Jumlah Wisatawan yang berkunjung ke Propinsi Lampung tahun 2014-2018

Tahun	Wisatawan Nusantara	Wisatawan Mancanegara
2014	4.320.000	95.000
2015	5.370.000	114.000

2016	7.380.000	155.000
2017	11.390.000	245.000
2018	13.930.000	274.000
Total	42.390.000	883.000

Sumber : Dinas Pariwisata Propinsi Lampung

Selain kunjungan orang ke daerah ini, bila ditinjau dari aspek industri serta aspek pendidikan mempengaruhi lama tinggal seseorang, terlihat pada tabel berikut di bawah ini :

Tabel 1.3 Lama Tinggal Seseorang di Provinsi Lampung

Waktu	Jenis Pekerjaan/ Profesi	Status	Persentase
1-12 Bulan	Pengusaha Teknisi	Tanpa Keluarga/ Keluarga	25%
2-4 Tahun	Peneliti Ilmuan Profesional	Keluarga	53%
> 4 Tahun	Manajemen Direksi	Keluarga	22%

Sumber : BPS DATI I Propinsi Lampung dalam Diana Lisa, 2011

Tabel 1.4 Lama Tinggal Seseorang di Provinsi Lampung

Waktu	Jenis Pekerjaan/ Profesi	Status	Persentase
1-4 Tahun	Mahasiswa	Tanpa Keluarga	70%
4-5 Tahun	Mahasiswa	Tanpa Keluarga	30%

Sumber : Olah Data Penulis

Sementara itu, bertambahnya jumlah perguruan tinggi di Provinsi Lampung seperti yang terdapat pada tabel 1.5 tentu sejalan dengan bertambahnya jumlah mahasiswa yang menjadi target pasar hunian vertikal ini.

Table 1.5 Jumlah Perguruan Tinggi Provinsi Lampung

Tahun	Negeri	Swasta	Jumlah
2012/2013	2	73	75
2013/2014	2	80	82
2014/2015	3	79	82
2015/2016	3	79	82
2016/2017	3	77	80
2017/2018	3	81	84

Sumber : Statistik Pendidikan Tinggi Indonesia Tahun, 2018

Menurut BPS Kota Bandar Lampung tahun 2018, jumlah populasi generasi milenial & post-milenial di kota Bandar Lampung (yang termasuk dalam usia produktif) pada tahun 2014-2018 mencapai 291.660 jiwa. Dengan populasi yang begitu besar, tentunya memberikan pengaruh signifikan terhadap pasar hunian.

Data-data di atas menunjukkan telah terjadi penambahan jumlah kebutuhan akomodasi yang tak sebanding dengan jumlah unit hunian yang disediakan, maupun karakter pengguna yang membutuhkan hunian yang lebih fleksibel, inovatif dan mendukung gaya hidup masyarakat urban. Dari faktor beragam fasilitas yang ditawarkan, pemilihan pembangunan apartemen dapat menjadi pilihan yang tepat sesuai dengan karakter milenial yang menyukai gaya hidup modern. Peruntukan apartemen yaitu golongan menengah ke atas dengan ciri-ciri sebagai berikut (menurut Data Statistik Jakarta 1991 dalam Diana Lisa, 2011)

1. Memiliki sejumlah anggota keluarga yang kecil
2. Tingkat pendidikan relatif tinggi
3. Jarang merubah pekerjaan.
4. Kondisi tempat tinggal baik, persediaan air, listrik cukup.

5. Berusaha mempertimbangkan tingkat - hidup yang dikehendaki dengan membatasi jumlah anak.

Dari kesemua karakter tersebut, maka dirasa tepat untuk menjadikan apartemen sebagai akomodasi alternatif, khususnya di Kota Bandar Lampung Provinsi Lampung.

Apartemen yang dibangun harus menciptakan sebuah hunian yang nyaman serta mampu memenuhi kebutuhan penghuninya. Menurut De Chiara, 2001, standar hunian apartemen adalah memiliki fasilitas [1] ruang tamu; [2] dapur; [3] tempat tidur; [4] kamar mandi, dan fasilitas pendukung di dalam bangunan maupun luar bangunan apartemen seperti air conditioner, fasilitas olahraga, atau fasilitas parkir sesuai dengan kebutuhan penghuni.

Dalam perencanaan dan perancangan Apartemen ini, topik pembahasan memiliki fokus pada konsep rancangan yang mempertimbangkan kebutuhan mahasiswa, wisatawan, peneliti, pekerja yang belum menikah dan keluarga kecil sebagai penghuninya. Dengan mempertimbangan kebutuhan pengguna maka perancangan apartemen di bandar lampung ini diharapkan mampu untuk menjawab permasalahan tersebut.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang dan tujuan yang ingin dicapai, dapat diketahui permasalahan untuk Apartemen di Bandar dapat diidentifikasi sebagai berikut :

1. Meningkatnya jumlah penduduk usia produktif dan pasangan muda, wisatawan serta mahasiswa di Bandar Lampung sehingga bertambah pula kebutuhan akan akomodasi hunian
2. Karakter kaum milenial menyukai hunian yang lebih fleksibel dan inovatif dengan fasilitas yang lengkap serta mendukung gaya hidup modern sehingga hunian vertikal seperti apartemen dirasa tepat mengingat peluang bisnis properti yang potensial.
3. Hunian apartemen harus dapat memenuhi kebutuhan pengguna dan menjadikan kenyamanan sebagai poin utama.

1.3 Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah berdasarkan identifikasi permasalahan yang ada yaitu sebagai berikut:

Bagaimana merancang sebuah Apartemen sebagai sarana tempat tinggal yang dapat memenuhi kebutuhan mahasiswa, wisatawan, keluarga kecil, pekerja yang belum menikah serta peneliti agar mampu memberikan kenyamanan bagi pengguna?

1.4 Batasan Masalah

Batasan dalam proses perancangan Apartemen adalah sebagai berikut :

1. Apartemen yang dirancang sebagai hunian vertikal di pusat kota memiliki ketinggian rendah sampai sedang.

2. Peruntukan apartemen terdiri dari keluarga kecil, pekerja yang belum menikah, mahasiswa, wisatawan serta peneliti di Bandar Lampung dan sekitarnya.
3. Konsep yang diterapkan disesuaikan dengan kebutuhan pengguna bangunan Apartemen.

1.5 Tujuan Perancangan

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Merancang bangunan Apartemen yang dapat membantu menyediakan sarana tempat tinggal
2. Mewujudkan kenyamanan dan memenuhi kebutuhan bagi para pengguna.

1.6 Manfaat Perancangan

Manfaat dari perancangan yang dilakukan adalah sebagai berikut :

1. Mengetahui lebih jauh kebutuhan fasilitas yang disesuaikan dengan pengguna pada perancangan bangunan apartemen
2. Menambah literatur yang dapat dijadikan wacana baru dan acuan untuk perancangan sebuah bangunan Apartemen yang membantu penyambung bagi residen
3. Memenuhi persyaratan dalam menempuh Tugas Akhir sebagai penentu kelulusan Sarjana Strata 1 (S1) pada Prodi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Lampung (UNILA).

1.7 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan yang digunakan dalam penyusunan ini antara lain sebagai berikut :

BAB I Pendahuluan

Pada bab pendahuluan menguraikan tentang latar belakang, identifikasi masalah, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan perancangan, manfaat perancangan, sistematika penulisan dan kerangka pikir

BAB II Tinjauan Pustaka

Dalam pembahasan bab ini menjelaskan tentang pengertian apartemen dan studi preseden

BAB III Metode Perancangan

Menjelaskan tentang metode yang digunakan dalam penelitian serta tata cara analisa terkait pemecahan masalah dalam proses perancangan

BAB IV Analisis Perancangan

Menjelaskan tentang hasil analisa-analisa terkait analisa site, analisa kebutuhan ruang serta syarat desain bangunan Apartemen

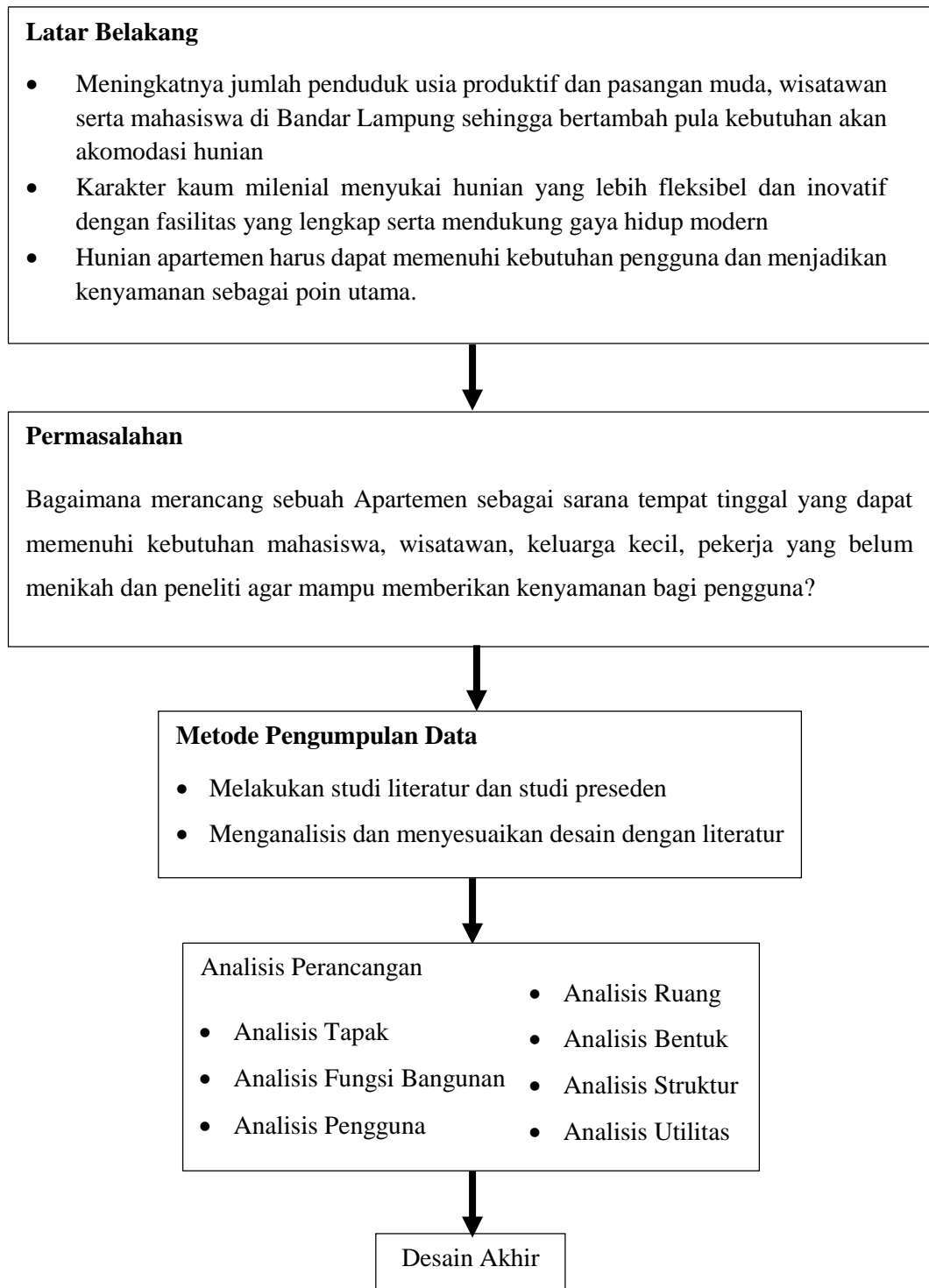
BAB V Konsep dan Hasil Perancangan

Berisikan tentang konsep-konsep yang akan diterapkan pada bangunan sesuai dengan kebutuhan pengguna.

BAB VI Penutup

Berisikan kesimpulan dan saran terkait perancangan Apartemen

1.8 Kerangka Pikir



Gambar 1.1 Diagram Alur Pikir

Sumber : Ilustrasi penulis, 2020

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Apartemen

2.1.1 Definisi Apartemen

Dalam Undang-Undang Rumah Susun Nomor 20 Tahun 2011, Pasal 1 menyebutkan bahwa yang diartikan dengan apartemen 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.

Apartemen di Indonesia juga mengenal istilah *strata title* dan banyak istilah yang dipergunakan kalangan masyarakat di Indonesia, seperti *flat*, *condominium*, atau rumah susun (rusun). Hal tersebut akan semakin membingungkan orang awam. Dalam Perkembangannya muncul berbagai istilah lain dari apartemen maka arti makna dari apartemen sama sekali tidak berbeda dengan rumah susun sehingga tetap tunduk dan berlaku Undang-Undang tentang rumah susun (Paramita, 2015)

Macam-macam istilah *strata title* di Indonesia dibagi menjadi 3 (tiga) yaitu (Paramita, 2015) :

- a. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satu satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
- b. Apartemen adalah kepemilikan bersama, bangunan yang terdiri dari beberapa unit untuk tempat tinggal. Biasanya dikonsumsi oleh masyarakat konsumen menengah ke atas.
- c. *Condominium* adalah milik bersama, daerah yang dikuasai bersama-sama, gedung bertingkat.

Semua pembangunan rumah susun, apartemen, *condominium*, tersebut di atas termasuk *flat, town house* (pembangunan secara vertikal) semuanya mengacu kepada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun sebagai dasar hukum pengaturannya. Hal ini disebabkan dalam Bahasa Hukum semuanya disebut rumah susun dan saat ini belum ada ketentuan yang secara khusus mengatur tentang apartemen dan *condominium*. Di samping itu, rusun, apartemen, dan *condominium* memiliki kesamaan dalam fungsi dan pendefinisian hak dan kewajiban pemilik unitnya saat ini semuanya menggunakan Undang-Undang Rumah Susun sebagai acuan.

Perbedaan utama dari ketiganya adalah dari segi kelas atau tingkat kemewahan antara lain dalam aspek luas ruang-ruang di dalam unit, bahan bangunan yang digunakan, jenis dan kecanggihan fasilitas (bagian bersama dan benda bersama) yang tersedia yang semuanya akan mempengaruhi harga jual dan otomatis juga menentukan segmentasi dari pembeli *unit property* tersebut.

Pembangunan apartemen berlandaskan pada asas kesejahteraan, keadilan dan pemerataan, kenasionalan, keterjangkauan dan kemudahan, keefisienan dan kemanfaatan, kemandirian dan kebersamaan, kemitraan, keserasian dan keseimbangan, keterpaduan, kesehatan, kelestarian dan berkelanjutan, keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan, serta keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

2.1.2 Tujuan Pembangunan Apartemen

Tujuan pembanguna apartemen mengacu pada UURS Nomor 20 Tahun 2011 pasal 3, antara lain:

- a. Menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya
- b. Meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan

- c. Mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan pemukiman kumuh
- d. Mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif
- e. Memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi mbr
- f. Memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun
- g. Menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi mbr dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu
- h. Memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepemilikan, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

2.1.3 Perencanaan Pembangunan Apartemen

Perencanaan apartemen diatur dalam UURS Nomor 20 Tahun 2011 pasal 13 dan pasal 14 :

- a. Penetapan penyediaan jumlah dan jenis rumah susun
- b. Penetapan zonasi pembangunan rumah susun
- c. Penetapan lokasi pembangunan rumah susun

Perencanaan pembangunan rumah susun dilakukan berdasarkan :

- a. Kepadatan bangunan
- b. Jumlah dan kepadatan penduduk
- c. Rencana rinci tata ruang
- d. Layanan prasarana, sarana, dan utilitas umum
- e. Layanan moda transportasi
- f. Alternatif pengembangan konsep pemanfaatan rumah susun
- g. Layanan informasi dan komunikasi
- h. Konsep hunian berimbang
- i. Analisi potensi kebutuhan rumah susun

2.1.4 Pembangunan Apartemen

Berdasarkan peraturan UU Nomor 20 Tahun 2011 pembangunan rumah susun komersil dapat dilaksanakan oleh setiap orang. Pelaku pembangunan rumah susun komersil wajib menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% dari total luas lantai rumah susun komersil yang dibangun.

2.1.5 Fungsi Apartemen

Menurut Joseph De Chiara dalam bukunya *Time Saver Standards For Building Type*, fungsi apartemen adalah sebagai berikut:

- a. Fungsi utama, sebagai permukiman vertical dengan kegiatan yang relative sama dengan permukiman pada umumnya. Penekanannya adalah

pada aktivitas rutin seperti tidur, makan, menerima tamu, interaksi social, melakukan hobi, bekerja, dan lain-lain.

- b. Fungsi sekunder, adalah fungsi yang menambahkan kenyamanan penghuninya seperti:
 - 1. Layanan olah raga: fitness center, aerobic, kolam renang, dll.
 - 2. Layanan kesehatan: poliklinik, apotik, dan lain-lain.
 - 3. Layanan komersial: minimarket, restoran, salon, dan lain-lain.
 - 4. Layanan anak: tempat penitipan anak, area bermain, dan lain-lain.
- c. Fungsi tersier, adalah fungsi pelengkap terkait kegiatan pengelolaan seperti administrasi, pemasaran, pemeliharaan kebersihan, pemeliharaan bangunan, dan keamanan.

2.1.6 Klasifikasi Apartemen

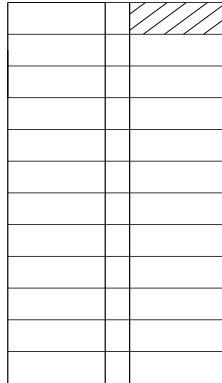
Ada beberapa klasifikasi pembagian jenis-jenis apartemen berdasarkan:

- a. Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Jenis dan Besar Bangunan (Akmal, 2007)
 - 1. *High-Rise* Apartemen, bangunan apartemen yang terdiri lebih dari sepuluh lantai. Dilengkapi area parkir bawah tanah, system keamanan dan servis penuh. Struktur apartemen lebih kompleks sehingga desain unit apartemen cenderung standar. Jenis ini banyak dibangun di pusat kota.
 - 2. *Mid-Rise* Apartemen, bangunan apartemen yang terdiri dari tujuh sampai dengan sepuluh lantai. Jenis apartemen ini lebih sering dibangun dikota satelit.

3. *Low-Rise* Apartemen, apartemen dengan ketinggian kurang dari tujuh lantai.

b. Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Sistem Penyusunan Lantai

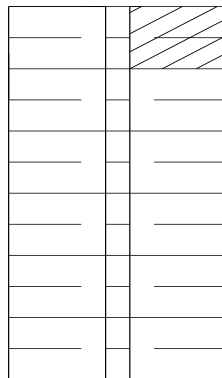
1. Simplex : dalam satu unit hunian terdapat dalam satu lantai



Gambar 2.1 Apartemen Simplex

Sumber : olah data penulis

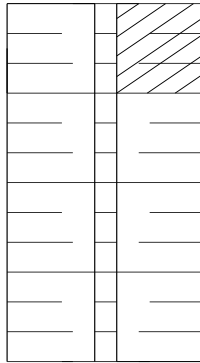
2. Duplex : dalam satu unit hunian terdapat dua lantai



Gambar 2.2 Apartemen Duplex

Sumber : olah data penulis

3. Tryplex : dalam satu unit hunian terdapat tiga lantai



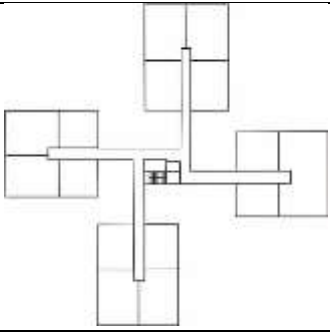

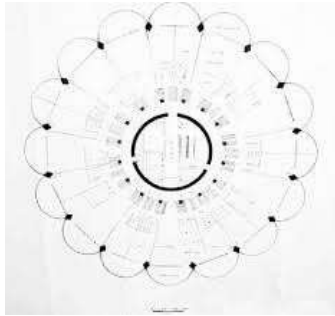
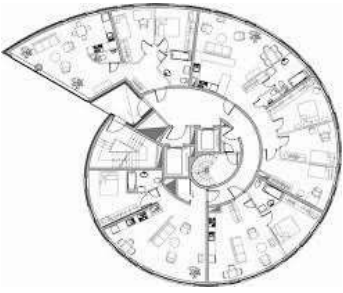
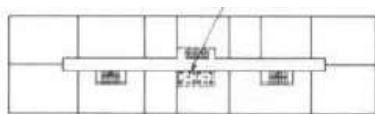
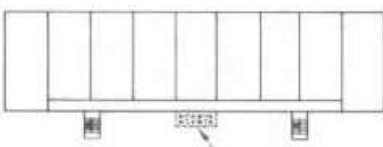
Gambar 2.3 Apartemen Triplex

Sumber : olah data penulis

c. Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Bentuk Denah

Table 2.1 Klasifikasi Bentuk Denah

No.	Jenis	Keterangan	Bentuk Denah
1	Tower Plan	Terdapat <i>core</i> di tengah dengan unit mengelilingi <i>core</i> tersebut, <i>layout</i> denah bangunan tipikal kecuali denah lantai paling atas.	
2	Expanded tower plan	Sama dengan <i>tower plan</i> namun dapat diperpanjang pada sisi tertentu untuk menambah jumlah unit hunian.	
3	Cross plan	Memiliki empat sayap yang sama dan <i>core service</i> dibagian tengah. Biasa terdiri	

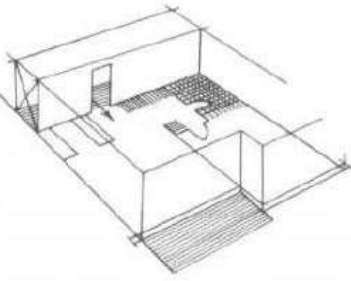
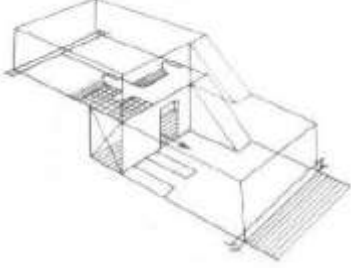

		dari 8 unit setiap lantai dengan penempatan dua unit setiap sayap.	
4	Five-wing plan	Sama dengan bentuk cross plan namun dengan 5 sayap. Biasa terdiri dari sepuluh unit tiap lantai dengan penempatan dua unit setiap sayap.	
5	Circular plan	Sama dengan bentuk tower plan namun terdiri dari satu koridor pusat yang melingkar atau mengelilingi core. Jumlah unit tergantung panjang diameter bangunan.	
6	Spiral plan	Memiliki bentuk melingkar seperti <i>circular plan</i> , namun menggunakan delapan proyeksi radial dari beton pra tekan tanpa kolom.	
7	Free from plan	Memiliki bentuk lingkaran seperti <i>circular</i>	
8	Terrace plan	Menggunakan sistem satu koridor dengan lantai di atas lebih mundur dari pada	

		lantai di bawahnya sehingga menciptakan teras pada tiap lantai bangunan	
--	--	---	--

Sumber : De Chiara, Joseph 2001. *Time Saver Standards For Building Type*. Mc. Graw Hill

d. Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Sistem Pelayanan Unit

Table 2.2 Klasifikasi Sistem Pelayanan Unit

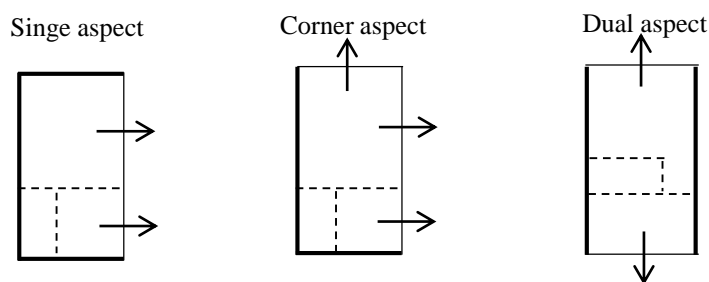
No	Jenis	Keterangan	Gambar
1	Simplex Apartement	Satu unit hunian terdiri atas satu lantai sehingga lebih mudah dan ekonomis untuk dibangun.	
2	Duplex Apartement	Satu unit hunian terbagi atas dua lantai dengan sebuah tangga pribadi. Lantai satu terdiri dari ruang tamu, ruang makan, dan dapur. Lantai dua terdiri dari ruang-ruang tidur.	
3	Triplex Apartement	Satu unit hunian terbagi atas tiga lantai dengan sebuah tangga pribadi. Peletakan ruang sama dengan duplex apartement dengan ruang-ruang tidur di lantai dua dan tiga.	

Sumber : De Chiara, 2001

e. Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Posisi Bukaannya

1. Single aspek : bukaan kesatu arah
2. Corner aspek : bukaan ke dua arah pada bagian sudut

3. Dual aspek : bukaan ke dua arah yang berlawanan



Gambar 2.4 Pengelompokan Apartemen Berdasarkan Posisi Bukaan
Sumber : apartemen guidelines (2005), olah data penulis

f. Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Jumlah Ruang Tidur per Unit Hunian

Menurut Joseph de Chiara dalam bukunya yang berjudul *Time Saver Standards for Residential Development*, hal.470 dalam jurnal Prasetya, Herry. Priyoga, Iwan. Ekaputra, Y. Dicky., 2020 apartemen dibedakan berdasarkan jumlah ruang tidur per unit hunian.

1. Apartemen Efisien merupakan unit hunian apartemen yang terdiri dari ruang utama yang digunakan untuk berbagai keperluan (tidur, makan, duduk-duduk). Terkadang jenis ini sering disebut Apartemen Studio. ($\pm 8,58-46,45 \text{ m}^2$).
2. Apartemen dengan satu kamar tidur (*one bedroom apartment*, $\pm 37,16-55,74 \text{ m}^2$). Pada jenis ini ruang makan dan ruang duduk jadi satu, selain itu juga terdapat ruang tidur, dapur, kamar mandi / WC.
3. Apartemen dengan dua kamar tidur (*two bedrooms apartment*, $\pm 46,45-92,60 \text{ m}^2$). Terdiri dari 2 kamar tidur, ruang duduk, ruang makan, dapur dan kamar mandi.

4. Apartemen dengan tiga kamar tidur (*three bedroom apartement*, ± 55,74-111,48 m²). Terdiri dari 3 ruang tidur, ruang duduk, ruang makan, dapur, dan 1-2 kamar mandi.
5. Apartemen dengan empat kamar tidur (*four bedrooms apartement*, ± 102,19-139,35 m²). Terdiri dari 4 ruang tidur, ruang duduk, ruang makan, dapur, 2 kamar mandi dan gudang.
6. Mewah (*penthouse*) terdiri dari 5 ruang tidur, ruang makan, ruang duduk, ruang kerja, dapur (lengkap dengan *pantry*), 3 kamar mandi dengan ruang ganti, ruang pelayan, ruang cuci dan gudang.

g. Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Sistem Kepemilikan

Berdasarkan kepemilikan ada dua jenis apartemen, yaitu (*Apartemens: their design and development*, 1967: 39-4 dalam jurnal TA armilla mzidatur,2018)

1. Apartemen dengan Sistem Sewa

Pada apartemen jenis ini, penghuni hanya membayar biaya sewa unit yang ditempatkan kepada pemilik apartemen dan biasanya biaya itu dibayarkan perbulan ataupun pertahun. Biaya utilitas seperti listrik, air, gas, dan telepon ditanggung oleh penghuni unit itu sendiri. Sementara biaya maintenancedan gaji pegawai pengelola apartemen ditanggung oleh pemilik. Penghuni yang tidak ingin tinggal lagi di apartemen tersebut harus mengembalikan apartemen tersebut kepada pemiliknya, kemudian pemilik akan mencari lagi orang baru untuk mengisi unit-unitnya yang kosong.

2. Apartemen dengan Sistem Beli

Pada apartemen dengan sistem beli dibagi menjadi dua jenis, yaitu:

a) Apartemen dengan system kepemilikan bersama (*cooperative ownership*)

Pada apartemen ini, setiap penghuni memiliki saham dalam perusahaan pemilik apartemen. Selain itu, penghuni juga dapat menempati satu unit tertentu sesuai dengan ketentuan perusahaan. Penghuni hanya bias menjual unitnya kepada orang yang telah dianggap cocok oleh penghuni apartemen yang lainnya. Apabila terdapat unit apartemen yang kosong, maka sahamnya akan dibagi rata diantara penghuni dan mereka harus menanggung semua biaya *maintenance* unit yang kosong tersebut, sampai unit tersebut ditempati oleh penghuni yang baru.

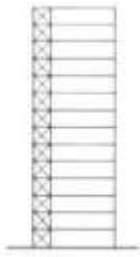
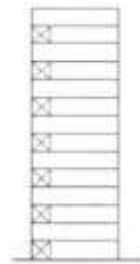
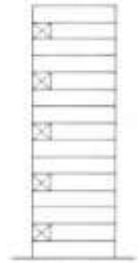
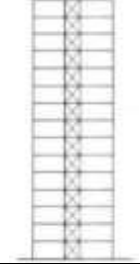
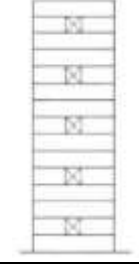
b) *Condominium*

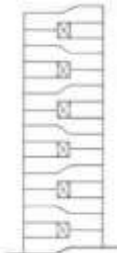
Pada apartemen ini, setiap pembeli menjadi pemilik dari unitnya sendiri dan memiliki kepemilikan yang sama dengan penghuni lainnya terhadap fasilitas dan ruang publik. Penghuni bebas untuk menjual, menyewakan ataupun memberikan kepemilikan kepada orang lain. Apabila terdapat unit apartemen yang kosong, maka biaya *maintenance* unit itu ditanggung oleh badan pengelolaan apartemen itu.

h. Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Sirkulasi Horizontal

Berikut klasifikasi apartemen berdasarkan sistem sirkulasi horizontal :

Table 2.3 Klasifikasi sistem sirkulasi horizontal

No	Jenis	Keterangan	Gambar
1	<i>Thru Flat Exterior Corridor</i>	Pencapaian atau hubungan bangunan unit-unit hunian <i>simplex apartment</i> melalui koridor yang terletak di bagian tepi hunian.	
2	<i>Thru Duplex Exterior Corridor</i>	Pencapaian atau hubungan bangunan unit-unit hunian <i>duplex apartment</i> melalui koridor yang terletak di bagian tepi hunian.	
3	<i>Thru Flat Skip Stop</i>	Pencapaian atau hubungan bangunan unit-unit hunian <i>simplex apartment</i> melalui koridor yang terletak di bagian tepi bangunan dengan selang beberapa lantai.	
4	<i>Double Loaded Interior Corridor</i>	Pencapaian atau hubungan bangunan unit-unit hunian <i>simplex apartment</i> melalui koridor yang terletak di dalam bangunan dan mampu melayani dua sisi unit-unit hunian apartemen.	
5	<i>Interior Corridor thru duplex</i>	Pencapaian atau hubungan bangunan unit-unit hunian <i>duplex apartment</i> melalui koridor yang terletak di dalam bangunan dan mampu melayani dua sisi unit-unit hunian apartemen.	

6	<i>Interior Corridor split and flat combination</i>	Pencapaian atau hubungan bangunan unit hunian melalui koridor yang terletak di dalam bangunan secara berselang pada beberapa lantai.	
---	---	--	---

Sumber : De Chiara, Joseph 2001. *Time Saver Standards For Building Type*. Mc. Graw Hill

i. Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Sirkulasi Vertikal

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

1. *Walk-up Apartement*

Pada apartemen jenis ini, sirkulasi vertikal utamanya menggunakan tangga. Ketinggian bangunan apartemen ini sendiri maksimal hanya empat lantai. Apartemen ini dirancang dengan koridor seminimal mungkin dan kebanyakan unit hunian dekat dengan tangga.

2. *Elevator Apartement*

Apartemen jenis ini memiliki sirkulasi utama berupa lift dan memiliki sirkulasi vertikal sekunder berupa tangga yang seringkali juga merupakan tangga darurat. Umumnya, apartemen ini dilengkapi dengan lobby atau ruang tunggu lift. Ketinggian bangunan umumnya diatas enam lantai. Ada dua macam system *lift* yang dapat digunakan pada tipe apartemen ini, yaitu:

- *Lift* yang digunakan dapat berhenti di setiap lantai pada bangunan.

- *Lift* yang digunakan deprogram untuk berhenti hanya pada lantai-lantai tertentu pada bangunan (*Skip – floor elevator system*). Umumnya, system ini digunakan pada apartemen yang memiliki system penyusunan lantai *duplex*. Kelebihan dari system ini ialah dapat mengurangi koridor public dan memperluas ukuran unit hunian pada lantai dimana *lift* tidak berhenti. Kelemahannya system ini terletak pada perlunya menambah tangga pada setiap unit hunian.

j. Kalsifikasi Apartemen Berdasarkan Penghuni

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

1. Apartemen Keluarga

Apartemen ini dihuni oleh keluarga yang terdiri dari ayah, ibu, dan anaknya. Bahkan tidak jarang orang tua dari ayah atau ibu tinggal bersama. Terdiri dari dua hingga empat kamar tidur, belum termasuk kamar tidur pembantunya yang tidak selalu ada. Biasanya dilengkapi dengan balkon untuk interaksi dengan dunia luar.

2. Apartemen Lajang/Mahasiswa

Apartemen ini dihuni oleh pria atau 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 Pembisnis/Eksprtiril

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 engontrol pekerjaan.

4. Apartemen Manula

Apartemen ini merupakan suatu hal yang baru di Indonesia dan belum ada perwujudan dalam perancangannya, meskipun sudah menjadi sebuah kebutuhan. Di luar negri seperti Amerika, China, Jepang, dan lain-lain telah bayak dijumpi apartemen untuk hunian manusia usia lanjut.

Apartemen ini merupakan fasilitas hunian bersama yang terintregasi dengan beragam aktifitas yang telah disesuaikan dengan kebutuhan manula, fasilitas komersil yang menunjang kebutuhan dan aktifitas penghuni, serta taman public manula yang memungkinkan penghuni tetap dapat berinteraksi dengan masyarakat luar.

2.2 Standar Perencanaan dan Perancangan

Berikut standar perencanaan dan perancangan apartemen berdasarkan ketentuan rumah sederhana sehat (Pedoman Umum Rumah Sehat Sederhana Dalam Legi Sali Devi Purba) :

2.2.1 Kebutuhan Minimal

Kebutuhan minimal berdasarkan aktivitas dasar manusia didalam rumah seperti tidur, makan, kerja, duduk, mandi, kakus, cuci, dan

memasak. Kebutuhan ruang per orang adalah 9 m² dengan ketinggian langit-langit 8 m. kebutuhan minimum ruangan pada rumah sederhana sehat dirinci sebagai berikut:

Table 2.4 Kebutuhan Luas Minimum Bangunan dan Lahan untuk Rumah Sederhana Sehat

Standar Per Jiwa (M ²)	Lahan (M ²) Untuk Jiwa							
	Unit Rumah	Lahan			Unit Rumah	Lahan		
		Minimal	Efektif	Ideal		Minimal	Efektif	Ideal
(Ambang batas) 7,2	21,6	60,0	72-90	200	28,8	60,0	72-90	200
(Indonesia) 9,0	27,0	60,0	72-90	200	36,0	60,0	72-90	200
(internasional) 12,0	36,0	60,0	-	-	48,0	60,0	-	-

Sumber : Pedoman Umum Rumah Sehat Sederhana

2.2.2 Kebutuhan Kesehatan dan Kenyamanan Apartemen

Rumah sebagai tempat tinggal yang memenuhi syarat kesehatan dan kenyamanan dipengaruhi oleh tiga aspek yaitu :

1. Pencahayaan

Matahari sebagai potensi terbesar yang dapat digunakan sebagai pencahayaan alami pada siang hari. Pencahayaan yang dimaksud adalah :

Penggunaan terang langit, dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. Cuaca dalam keadaan cerah dan tidak berawan,
- b. Ruang kegiatan mendapatkan cukup banyak cahaya,
- c. Ruang kegiatan mendapatkan distribusi cahaya secara merata.

Kualitas pencahayaan alami siang hari yang masuk kedalam ruangan ditentukan oleh:

- 1) Kegiatan yang membutuhkan daya penglihatan (mata),

- 2) Lamanya waktu kegiatan yang membutuhkan daya penglihatan (mata),
- 3) Tingkat atau gradasi kekasaran dan kehalusan jenis pekerjaan,
- 4) Lubang cahaya minimum sepersepuluh dari luas lantai ruangan,
- 5) Sinar matahari langsung dapat masuk ke ruangan minimum 1(satu) jam setiap hari,
- 6) Cahaya efektif dapat diperoleh dari jam 08.00 sampai dengan 16.00.
- 7) Tinggi ambang bawah bidang bukaan (jendela) efektif antara 70-80cm dari permukaan lantai ruangan.

2. Penghawaan

Udara merupakan kebutuhan pokok manusia untuk bernapas sepanjang hidupnya. Udara akan sangat berpengaruh dalam menentukan kenyamanan pada bangunan rumah. Kenyamanan akan memebrikan kesegaran terhadap peghuni dan terciptanya rumah yang sehat, apabila terjadi pengaliran atau pergantian udara secara kontinyu melalui ruangan-ruangan serta lubang-lubang pada bidang pembatas dinding atau partisi sebagai ventilasi.

Agar diperoleh kesegaran udara dalam ruangan dengan cara penghawaan alami, maka dapat dilakukan dengan memeberikan atau mengadakan peranginan silang (ventilasi silang) dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. Lubang penghawaan minimal 5% dari luas lantai ruangan.
 - b. Udara yang mengalir masuk sama dengan volume udara yang mengalir keluar ruangan.
 - c. Udara yang masuk tidak bersal dari asap dapur atau bau kamar mandi. Khususnya untuk penghawaan ruangan dapur dan kamar mandi yang memerlukan peralatan bantu elektrikal-mekanikal seperti *blower* atau *exhaust fan*, harus memenuhi kebutuhan sebagai berikut :
 - d. Lubang penghawaan keluar tidak mengganggu kenyamanan bangunan disekitarnya
 - e. Lubang penghawaan keluar tidak mengganggu kenyamanan ruangan kegiatan dalam bangunan seperti : ruangan keluarga, tidur, tamu dan kerja.
3. Suhu Udara dan Kelembaban

Rumah dinyatakan sehat dan nyaman apabila suhu udara dan kelembaban udara ruangan sesuai dengan suhu tubuh manusia normal. Suhu udara dan kelembaban ruangan sangat dipengaruhi oleh penghawaan dan pencahayaan. Penghawaan yang kurang atau tidak lancar akan menjadikan ruangan terasa pengap atau sumpek dan akan menimbulkan kelembaban tinggi dalam ruangan.

Untuk mengatur suhu udara dan kelembaban normal untuk ruangan dan penghuni dalam melakukan kegiatannya, perlu memperhatikan:

- a. Keseimbangan penghawaan antara volume udara yang masuk dan keluar.

- b. Pencahayaan yang cukup pada ruangan dengan perabotan tidak bergerak
- c. Menghindari perabotan yang menutupi sebagian besar luas lantai ruangan.

2.3 Klasifikasi Kebutuhan Penghuni Apartemen

Agar kebutuhan para penghuni apartemen dapat terpenuhi maka berbagai kebutuhan tersebut dapat meliputi sebagai berikut:

2.3.1 Kebutuhan Kenyamanan

Didalam suatu tempat tinggal kenyamanan sangatlah mutlak diperlukan dan didalam apartemen ada 3 tingkat kenyamanan yang harus dipenuhi yaitu:

1. Kenyamanan Termal

Ini merupakan kenyamanan dari suhu udara. Suhu udara didalam ruangan yang nyaman itu berkisar 24°C . untuk mendapatkan suhu udara yang nyaman maka ruang yang digunakan perlu dikondisikan secara baik dan alami dengan cara memberikan ventilasi maupun dengan menggunakan fan atau air conditioner

2. Kenyamanan Penglihatan

Hal ini sangatlah berhubungan dengan pencahayaan karena ada dua macam pencahayaan alami dan pencahayaan buatan. Untuk penggunaan didalam apartemen biasa menggunakan pencahayaan alami pada siang hari, akan tetapi untuk malam hari tetap diperlukan suatu pencahayaan buatan.

3. Kenyamanan Akustik

Yang dimaksud dengan kenyamanan akustik adalah kenyamanan dari gangguan suara kebisingan misalnya yang disebabkan oleh keributan para tetangga atau unit hunian yang berada disekitarnya. Kenyamanan akustik sendiri dapat dilakukan dengan alami atau buatan, untuk alami sendiri dapat dilakukan dengan mengurangi jumlah bukaan serta memasang barrier pada sekeliling apartemen, sedangkan untuk kenyamanan secara buatan dapat dengan penggunaan material yang meredam suara pada ruangan di dalamnya.

2.3.2 Kebutuhan Privasi

Ini merupakan kebutuhan akan ketenangan dan kenyamanan yang tinggi. Baik bagi pribadi maupun keluarga didalam satu unit hunian, antar hunian didalam satu lantai, ataupun didalam satu bangunan dari apartemen tersebut. Kebutuhan privasi sangat mutlak dipenuhi.

2.3.3 Kebutuhan Interaksi Sosial

Kebutuhan interaksi social ini ada didalam apartemen para penghuni hidup bersama-sama dengan para penghuni lain sehingga akan terjadi interaksi sosial baik dengan tetangga antar penghuni ataupun dengan lingkungan sekitar.

2.3.4 Kebutuhan Keamanan

Seperti bangunan yang lain kebutuhan akan keamanan sangatlah perlu dan harus dipenuhi karena kebutuhan keamanan tersebut dapat meliputi keamanan fisik dan psikologis. Keamanan fisik sendiri meliputi

gangguan dari luar dan keamanan psikologis adalah kebutuhan akan rasa aman.

2.4 Studi Preseden

2.4.1 Preseden Apartemen

1) Apartemen Fraser Residence

Lokasi di Jl. Setiabudi Raya No. 9, Sudirman, Jakarta selatan

Apartemen ini memiliki bentuk massa Tower Building, serta penyediaan fasilitas yang digunakan Non serviced and furnished dan sistem pelayanan unit menggunakan jenis simplex.



Gambar 2.5 The Aspen Residence

Sumber : <http://theaspenresidences.com>,2020

Fasilitas yang disediakan:

- fitness and gym center
- vertical garden landscape
- resort style lake pool adult and child
- family barbeque corner
- jogging track

- children playground
- access card system and CCTV
- basement parking and visitor parking
- 24 hour security system
- ATM and mini market
- Restaurant and café
- Receptionis, desk
- Laundry mart
- Mall one bel park and commercial area

Tipe unit kamar yang digunakan :

- Studio A memiliki Ukuran kamar : 39,72 m² terdiri dari : kamar tidur, kamar mandi, balkon dan dapur
- Studio B memiliki Ukuran kamar: 39,72 m² Terdiri dari : kamar tidur, kamar mandi, balkon dan dapur
- 2 kamar tidur (A) memiliki Ukuran kamar: 66,64 m² Terdiri dari: 2 kamar tidur, kamar mandi, ruang tv, balkon dan dapur
- 2 kamar tidur (B) memiliki Ukuran kamar : 93,33 m² Terdiri dari: 2 kamar tidur, 2 kamar mandi, service room, ruang tamu, balkon dan dapur
- 2 kamar tidur (C) memiliki Ukuran kamar : 97,19 m² Terdiri dari: 2 kamar tidur, 2 kamar mandi, service room, ruang tamu, balkon dan dapur
- 3 kamar tidur memiliki ukuran kamar: 136 m² Terdiri dari: 3 kamar tidur, 2 kamar mandi, service room, ruang tamu, ruang makan, balkon dan dapur

2) Simprug Park

Lokasi di Jl. Simprug Golf No. 83. Simprug, Jakarta Selatan

Apartemen ini penyediaan fasilitas yang digunakan yaitu furnished dan sistem pelayanan unit menggunakan jenis simplex.



Gambar 2.6 The Aspen Residence
Sumber : <http://simprugpark.com>,2020

Fasilitas yang tersedia antara lain :

- Children's Pool
- Swimming Pool
- Fitness Room
- Sauna
- Bbq Area
- Playground
- Ac
- Koneksi Internet
- Washer And Dryer
- Drinking Water Delivery
- Fully Furnished Kitchen
- Housekeeping-daily, weekly, monthly

- Koneksi telepon
- Gas tank delivery
- Tv flat 48 “premiu cable) dikenakan biaya

Tipe unit kamar yang digunakan :

- Tipe 1-3 kamar tidur memiliki ukuran kamar : 201-211 m²
Terdiri dari: 3 kamar tidur, 2 kamar mandi, 2 private balconies, ruang belajar, rak sepatu, dapur
- Tipe 2-3 kamar tidur memiliki Ukuran kamar: 223-233m²
Terdiri dari: 3 kamar tidur, 3 kamar mandi, 2 private balkonies, ruang belajar, rak sepatu, dapur
- Tipe 3-2 kamar tidur memiliki Ukuran kamar : 164-174 m²
Terdiri dari: 2 kamar tidur, 2 kamar mandi, 2 private balkonies, ruang belajar, rak sepatu dan dapur
- Tipe 4-2 kamar tidur memiliki Ukuran kamar : 211-214 m²
Terdiri dari: 2 kamar tidur, 2 kamar mandi, private teracce dengan furniture outdoor, rak sepatu dan dapur
- Tipe 4-2 kamar tidur memiliki Ukuran kamar: 188 m² Terdiri dari: 2 kamar tidur, 2kamar mandi, dapur, private teraace dengan furniture outdoor

3) Apartemen Tamansari Semanggi

Lokasi di Jl. Akri No. 136, Semanggi, Jakarta Selatan.



Gambar 2.7 Apartemen Taman Semanggi
Sumber : Shedly H Wairata, 2013

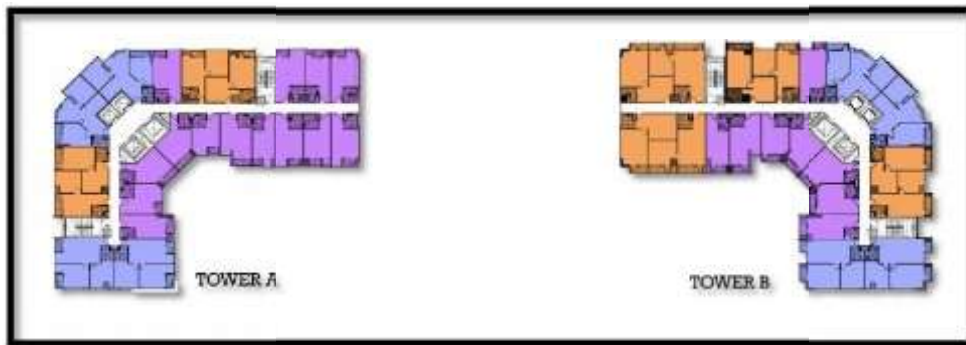
Fasilitas yang disediakan antara lain :

- Sport Club
- Swimming Pool
- Playground
- Fitness Center
- Security 24 Hours
- Komersil Area
- Mini Market
- Lobby Area
- Café & Resto



Gambar 2.8 Site Plan

Sumber : Shedly H Wairata,2013



Gambar 2.9 Denah Tipikal

Sumber : Shedly H Wairata,2013

Tipe Kamar yang Tersedia :



Gambar 2.10 Tipe Studio

Sumber : Shedly H Wairata,2013



Gambar 2.11 Tipe 1

Sumber : Shedly H Wairata,2013



Gambar 2.12 Tipe 2

Sumber : Shedly H Wairata,2013

4) Titanium Square Apartemen & Condotel Aston Lokasi di Jakarta



Gambar 2.13 Titanium Square

Sumber : Shedly H Wairata,2013

Fasilitas yang disediakan antara lain :

- Access Card
- CCTV
- ATM Center
- Shopping Mall
- Children Playground
- Fitness Center
- Garden Roof

- Jogging Track
- Swimming Pool



Gambar 2.14 Site Plan
Sumber : Shedly H Wairata,2013



Gambar 2.15 Denah Unit Tipe 27, 1 Bedroom
Sumber : Shedly H Wairata,2013

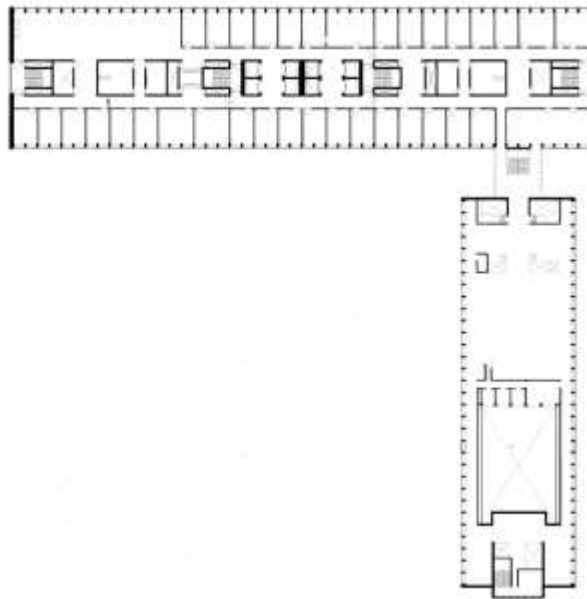


Gambar 2.16 Denah Unit Tipe 36, 2 Bedroom

Sumber : Shedy H Wairata, 2013

2.4.2 Preseden Layout

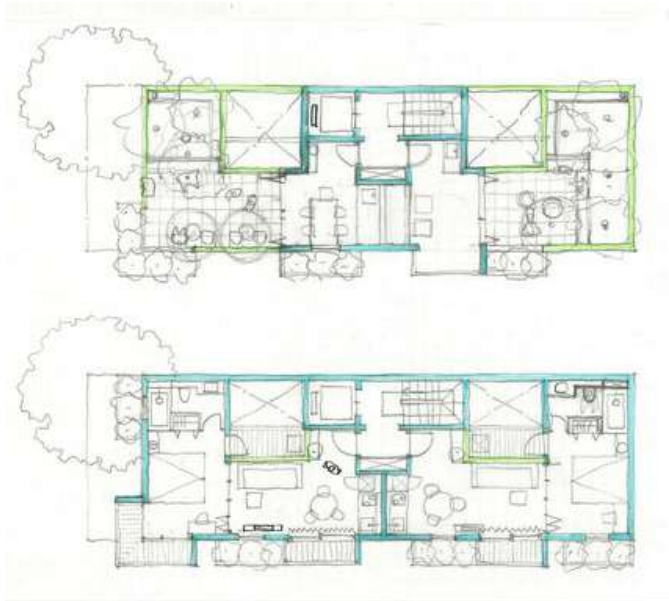
- 1) Apartemen Park Hoog Oostduin (The Hague, Belanda)



Gambar 2.17 Denah Tipikal

Sumber : archdaily

2) CC Residence (Kota Ho Chi, Vietnam)



Gambar 2.18 Denah Tipikal

Sumber : archdaily

3) Apartemen Marlow, (Chicago, Illinois, Amerika Serikat)



Gambar 2.19 Typical Residential Floor

Sumber : archdaily

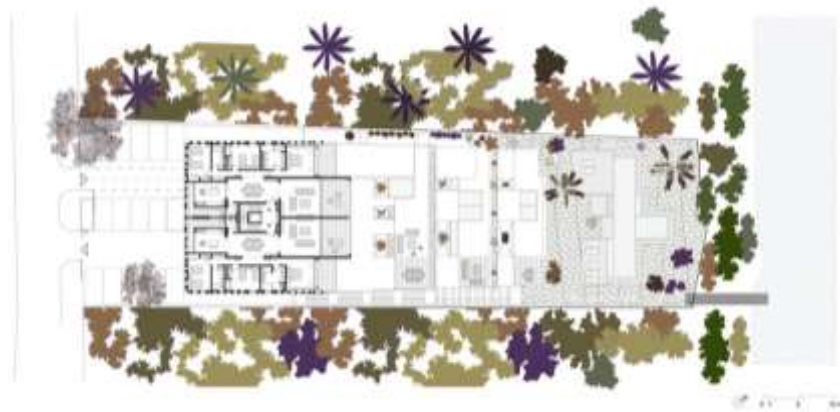
4) Apartemen Binh Than, (Vietnam)



Gambar 2.20 Denah Lantai Hunian

Sumber : archdaily

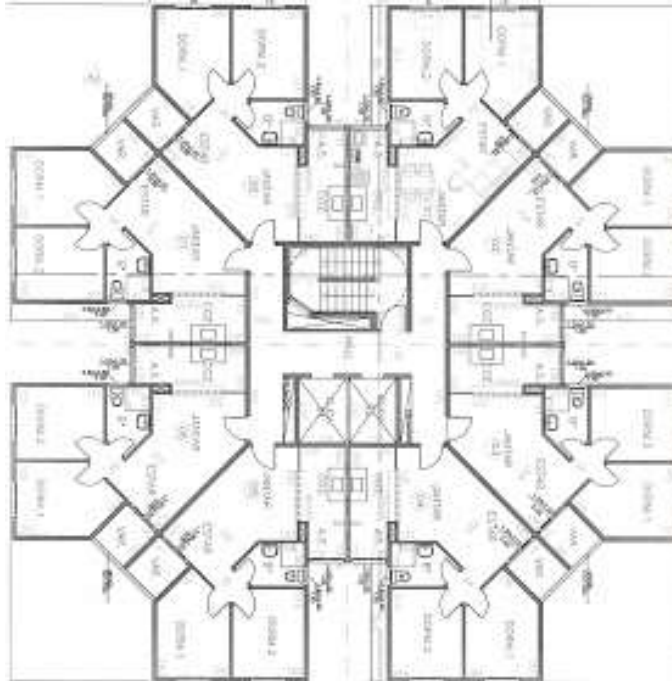
5) Apartemen Tudor, (Mombasa, Kenya)



Gambar 2.21 Denah Lantai Hunian

Sumber : archdaily

6) Residencial Parquedas Arvores



Gambar 2.22 Denah Lantai Hunian

Sumber : archdaily

BAB III

METODE PERANCANGAN

3.1 Perumusan Ide Perancangan

Perolehan ide didapat dari :

1. Meningkatnya jumlah penduduk usia produktif dan pasangan muda, wisatawan serta mahasiswa di Bandar Lampung sehingga bertambah pula kebutuhan akan akomodasi hunian
2. Karakter kaum milenial menyukai hunian yang lebih fleksibel dan inovatif dengan fasilitas yang lengkap serta mendukung gaya hidup modern sehingga hunian vertikal seperti apartemen dirasa tepat mengingat peluang bisnis properti yang potensial.
3. Hunian apartemen harus dapat memenuhi kebutuhan pengguna dan menjadikan kenyamanan sebagai poin utama.

3.2 Metode pengumpulan data

Pengumpulan data merupakan proses yang sangat diperlukan sebagai dasar dalam perancangan, metode pengumpulan data penelitian yang digunakan meliputi :

1. Data Primer

Data primer merupakan data yang dikumpulkan secara langsung oleh peneliti, pengumpulan data dapat dilakukan dengan cara studi lapangan. Studi ini lebih diletakkan pada pengamatan obyek melalui berbagai cara, antara lain observasi langsung, interview, pengukuran dan dokumentasi. Survey lapangan digunakan untuk mengumpulkan data fisik tapak terpilih dan aspek yang meliputinya. Selain itu juga survey lapangan digunakan untuka mendapatkan data penunjang kawasan lokasi sekitar tapak.

2. Data Sekunder

Berbeda dengan data primer, data sekunder merupakan data penunjang yang diperoleh dari studi literature dan studi preseden. Studi literature yang digunakan pada perancangan ini meliputi pengumpulan data dari pustaka, jurnal maupun artikel mengenai apartemen. Kemudian studi preseden menjelaskan objek sejenis serta objek yang memiliki konsep pendekatan yang diinginkan untuk dijadikan masukan beberapa aspek desain.

3.3 Metode Pengolahan Data

Metode pengolahan data merupakan langkah-langkah yang akan dilakukan penulis dengan tujuan agar memperoleh sebuah konsep yang sesuai dalam mendesain bangunan Apartemen dengan melalui pendekatan Arsitektur Tropis.

3.3.1 Analisis

Menurut KBBI, analisis adalah penguraian suatu pokok atas berbagai bagiannya dan penelaahan bagian itu sendiri serta hubungan antara bagian untuk memperoleh pengertian yang tepat dan pemahaman arti keseluruhan.

Berikut adalah beberapa aspek yang akan dianalisis pada perancangan ini:

a. Analisis Tapak

Analisis tapak merupakan suatu analisis terkait masalah-masalah yang terdapat pada tapak yang bisa diselesaikan dan mampu menghasilkan suatu alternatif desain. Analisis tapak berupa analisis terkait batas, analisis iklim, analisis potensi, analisis aksesibilitas, analisis sirkulasi, analisis view, analisis kebisingan, analisis vegetasi dan lain sebagainya.

b. Analisis Fungsi Bangunan

Analisis ini membahas terkait fungsi atau kegunaan bangunan yang akan dirancang pada apartemen, fungsi tersebut berupa fungsi primer maupun fungsi sekunder.

c. Analisis Pengguna

Analisis pengguna bertujuan untuk mengetahui aktifitas-aktifitas yang ada pada perancangan. Sehingga, dapat diketahui perilaku-perilaku pengguna fasilitas yang ada pada objek perancangan.

d. Analisis Ruang

Analisis ini membahas tentang persyaratan-persyaratan, kebutuhan, dan besaran ruang yang akan digunakan dalam perancangan apartemen.

e. Analisis Bentuk

Analisis yang dilakukan untuk memunculkan karakter bangunan yang berpaduan dengan tampilan bangunan pada tapak sesuai dengan tema Arsitektur Tropis. Analisis ini selanjutnya akan memunculkan ide-ide berupa gambaran dan seketsa sebagai ide awal dalam perancangan apartemen.

f. Analisis Struktur

Analisis ini berhubungan secara langsung pada bangunan, tapak dan lingkungan sekitar. Analisis ini dilakukan untuk menghasilkan desain bangunan yang kuat baik dari sistem struktur bangunan yang kokoh dan bahan material yang digunakan dalam perancangan bangunan apartemen.

g. Analisis Utilitas

Analisis utilitas meliputi sistem penyediaan air bersih, sistem drainase, sistem pembuangan sampah, sistem keamanan, sistem komunikasi, mekanikal, elektrikal dan lain sebagainya.

3.3.2 Konsep Perancangan

Hasil dari analisis data perancangan yang merupakan penggabungan beberapa alternatif dari pemecahan masalah dan digunakan sebagai

pedoman perancangan. Konsep pada perancangan ini meliputi beberapa analisis yang terintegrasi dengan pendekatan arsitektur tropis. Adapun konsep pada perancangan ini terdiri dari :

a. Konsep Tapak

Konsep tapak merupakan hasil penarikan kesimpulan sesuai dari analisis yang berkaitan dengan kondisi tapak. *Output* dari konsep tapak ialah tatanan layout dari apartemen beserta komponen lanskapnya.

b. Konsep Ruang

Konsep ruang merupakan hasil analisis dari kebutuhan ruang, fungsi, pengguna dan aktivitas. *Output* dari konsep ruang ialah denah secara kasar pada bangunan apartemen.

c. Konsep Bentuk

Konsep bentuk merupakan hasil dari analisis yang berkaitan dengan bentuk baik tapak, ruang, struktur, maupun utilitas yang diolah sesuai dengan pendekatan perancangan. *Output* dari konsep ruang ialah kubahan masa pada bangunan apartemen.

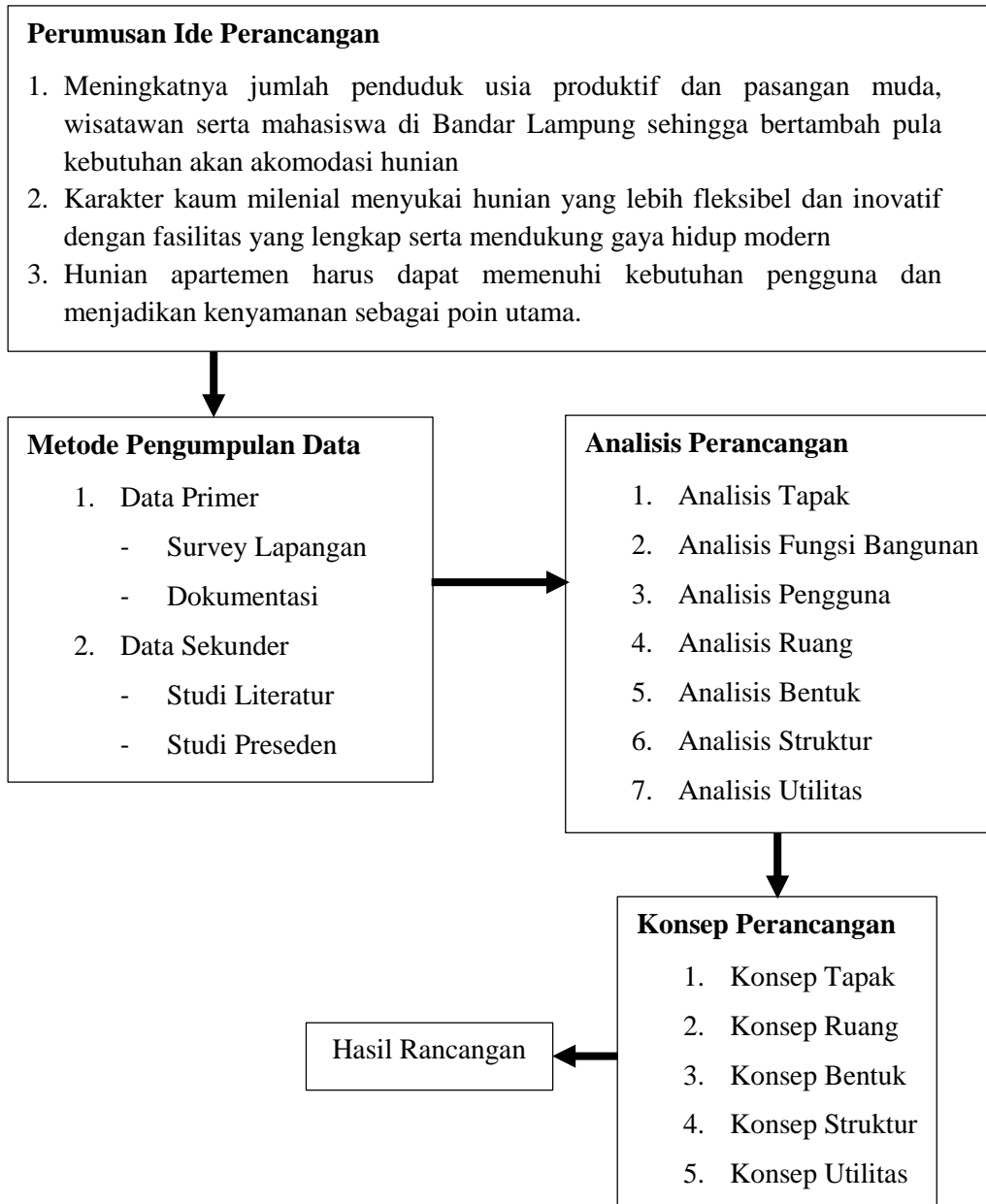
d. Konsep Struktur

Konsep struktur merupakan hasil analisis dari analisis bentuk dan struktur yang diolah sesuai dengan pendekatan perancangan yang digunakan. *Output* dari konsep struktur ialah rancangan struktur yang digunakan untuk bangunan apartemen.

e. Konsep Utilitas

Konsep utilitas berupa konsep sistem penyediaan air bersih, sistem drainase, sistem pembuangan sampah, sistem keamanan, sistem komunikasi, mekanikal dan elektrikal.

3.4 Kerangka Perancangan



BAB IV

ANALISIS PERANCANGAN

4.1 Analisis Spasial

4.1.1 Kriteria Pemilihan Site

Untuk menentukan lokasi bangunan yang akan dirancang, penulis melakukan analisis dengan beberapa kategori yang dilakukan pada alternatif-alternatif site. Hal ini bertujuan untuk menentukan lokasi terbaik, sesuai dengan analisis. Berikut ini aspek-aspek yang di analisis untuk menentukan site:

Tabel 4.1 Tabel Kriteria Analisis Site

Aspek Analisis	Keterangan
Luas Lahan	Besaran ukuran site
Kemudahan Akses	Kemudahan dalam pencapaian site, baik oleh kendaraan maupun pejalan kaki
Lebar Jalan	Besaran lebar jalan yang berada disekitar site
Transportasi Umum	Transportasi yang melintasi site
Kepadatan Pemukiman	Tingkat kepadatan pemukiman disekitar site
Kebisingan Kendaraan	Kadar volume kendaraan yang melintas di sekitar site
Fasilitas Kesehatan	Jumlah rumah sakit / puskesmas disekitar site yang menunjang bangunan

Fasilitas Pendidikan	Jumlah bangunan yang bersifat pendidikan disekitar site
Fasilitas Komersil	Jumlah bangunan komersil yang dapat menunjang bangunan
Jaringan Utilitas	Ketersediaan jaringan seperti air, listrik, drainase dan lainnya.
Kualitas View	Kualitas dari keadaan atau situasi yang terlihat mata selama berada di site
Kondisi Lingkungan	Keadaan secara umum serta kecocokannya dengan sifat bangunan yang akan dirancang.


Sumber : Data Penulis



4.1.2 Alternatif Site

Agar menemukan lokasi yang cocok untuk bangunan, maka perlu dilakukan penentuan opsi pada beberapa site agar analisi dapat dilakukan secara *general*. Opsi-opsi site secara umum dipilih berdasarkan status kawasannya berdasarkan RTRW yaitu kawasan peruntukan perumahan dan pemukiman, serta kemudahan akses pencapaiannya.

Berikut ini adalah daftar alternatif site untuk bangunan Apartemen yang akan dirancang :

Tabel 4.2 Tabel Deskripsi Singkat Alternatif Site

Alternatif Site	Deskripsi Singkat
 <p>Alternatif 1</p>	<p>Lokasi : Jl. ZA. Pagar Alam, Kec. Kedaton</p> <p>Luas : 15.000</p> <p>RTRW : kawasan perumahan dan pemukiman</p> <p>Akses : Jalan arteri sekunder</p>

 <p style="text-align: center;">Alternatif 2</p>	<p>Lokasi : Jl. Sultan Agung, Kec. Kedaton</p> <p>Luas : 21.000</p> <p>RTRW : kawasan perumahan dan pemukiman</p> <p>Akses : Jalan kolektor primer</p>
 <p style="text-align: center;">Alternatif 3</p>	<p>Lokasi : Jl. Letjen Alamsyah Ratu Prawiranegara, Kec. Sukarame</p> <p>Luas : 20.500</p> <p>RTRW : kawasan perumahan dan pemukiman</p> <p>Akses : Jalan lokal Sekunder</p>

Sumber : Data Penulis

4.1.3 Penentuan Site

Penentuan site dilakukan dengan berdasarkan analisis pembobotan nilai dengan mengacu pada teori Likert Scale dengan skala 1 (satu) sampai 5 (lima), yaitu :

1 : Sangat Kurang

2 : Kurang




3 : Cukup Baik

4 : Baik

5 : Sangat Baik

Selanjutnya, site terpilih akan berdasarkan jumlah poin terbanyak hasil analisis pembobotan. Berikut ini adalah analisis pembobotan yang dilakukan oleh penulis untuk menentukan lokasi site :

Tabel 4.3 Analisis Pembobotan Site

Gambar Site			
	Alternatif 1	Alternatif 2	Alternatif 3
Luas Lahan	+++	++++	++++
Kemudahan Akses	++++	++++	++
Lebar Jalan	++++	++++	+++
Kepadatan Pemukiman	+++	+++	+++
Kebisingan Kendaraan	+	++	+++
Transportasi umum ke lokasi site	++++	++++	++
Fasilitas Kesehatan	++	++	+++
Fasilitas Pendidikan	++++	++++	++
Fasilitas Komersil	+++	+++	+++
Jaringan Utilitas	+++	+++	+++
Kualitas View	++	++	++
Kondisi Lingkungan	+++	+++	+++

Sumber : Analisis Penulis

Berdasarkan analisis pembobotan yang dilakukan pada masing-masing alternatif site, maka site terpilih yaitu alternatif 2 yang berlokasi di Jl. Sultan Agung, dengan jumlah poin sebanyak 38 poin.

4.1.4 Analisis Mikro

4.1.4.1 Data Umum Site



Gambar 4.1 Site Jl. Sultan Agung

Sumber : Google Maps, 2020

- Alamat : Jalan Sultan Agung
- Luas Site : 21.000 m²
- Sebelah Utara Site : Pemukiman
- Sebelah Selatan Site : Jalan Raya Sultan Agung
- Sebelah Timur Site : Bangunan Komersil
- Sebelah Barat : Gedung Telkom

4.1.4.2 Regulasi Pada Site

Berdasarkan RTRW Kota Bandar Lampung, Jl. Sultan Agung merupakan jalan kolektor primer dan termasuk kedalam kecamatan Kedaton yang merupakan area peruntukan perencanaan kawasan pemukiman dan perumahan. Kedaton dilalui oleh berbagai jaringan pelayanan lalu lintas dan angkutan jalan seperti trayek utama, trayek cabang, trayek ranting dan trayek khusus.

Berikut ini adalah persyaratan bangunan gedung Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung :

- 1) KDB : Maksimum 60%
- 2) KLB : Maksimum 2,4
- 3) TLB : Maksimum 1-4 Lantai
- 4) GSB : 5 meter
- 5) RTH : 20-30%

Berdasarkan peraturan tersebut maka diperoleh perhitungan sebagai berikut :

Luas Lahan	= 21.000 m ²	
KDB	= 60% x 21.000 m ²	= 2.600 m ² (maksimum)
KLB	= 2,4 x 21.000 m ²	= 50.400 m ² (maksimum)
Jumlah Lantai	= 50.400 : 12.600	= 4 lantai (maksimum)
RTH	= 20 % x 21.000	= 4.200 m ²



4.1.4.3 Fasilitas Penunjang Sekitar Site

Fasilitas penunjang yang terdapat disekitar site tergolong sudah lengkap, baik dari segi kuliner, kesehatan, mall, pendidikan dan sebagainya. Sehingga beragam aktivitas dapat dilakukan. Mengingat site berada pada lokasi yang strategis dan diapit oleh berbagai pusat kegiatan.



Gambar 4.2 Fasilitas Penunjang Sekitar Site
Sumber : Google Maps dan Olah Data Penulis, 2020

Tabel 4.4 Daftar Fasilitas Pendidikan, Kesehatan, dan Komersil

Pendidikan 	Kesehatan 	Mall 
<ul style="list-style-type: none"> • Universitas Teknokrat Indonesia • Universitas Bandar Lampung • Institut Informatika dan Bisnis Darmajaya • Pasca Sarjana Universitas Lampung • Universitas Lampung • Politeknik Negri Lampung 	<ul style="list-style-type: none"> • Puskesmas Kedaton • KMC • Klinik Rosa • RSIA Belleza • Rumah sakit advent bandar lampung 	<ul style="list-style-type: none"> • Mall boemi kedaton • Transmart • Cipalz Lampung

<ul style="list-style-type: none"> • Politeknik Negri Kesehatan • Institute Teknologi Sumatra • Universitas Islam Negri Raden Intan Lampung • Sma al-azhar 3 	<ul style="list-style-type: none"> • RS Abdul Moeloek • RSIA puri betik hati 	
--	--	--

Sumber : Data Penulis

4.1.4.4 Analisis SWOT

Tabel 4.5 Analisis SWOT

	KEKUATAN (S)	KELEMAHAN (W)
ANALISIS SWOT	<ul style="list-style-type: none"> • Ukuran lahan yang luas • Termasuk kedalam kawasan perumahan dan pemukiman • Berada dijalan kolektor primer • Dikelilingi oleh ragam fasilitas penunjang dalam berbagai bidang seperti pendidikan, kesehatan, komersil, dll • Sistem jaringan utilitas telah tersedia dengan baik 	<ul style="list-style-type: none"> • View dari dalam maupun luar kurang baik • Kendaraan tidak pernah berhenti berlalu lalang menyebabkan kebisingan

	<ul style="list-style-type: none"> • Tidak ada pencemaran lingkungan 	
<p>PELUANG (O)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Menjadikan kawasan bernilai tinggi • Banyak dilewati masyarakat • Berada dekat dengan keramaian 	<p>Strategi SO</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ukuran lahan yang luas dapat dijadikan sebagai peluang untuk meningkatkan kapasitas gedung • Area akan banyak dilewati karena berada pada kawasan strategis, sehingga bangunan akan mudah dikenali • Area yang mudah dijangkau akan meningkatkan kemudahan dalam aktifitas sehari-hari 	<p>Strategi WO</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dengan penataan perletakan massa bangunan yang diposisikan menjorok kedalam site, view akan lebih berkualitas baik, sehingga masyarakat yang melewati site akan dengan mudah mengenali bangunan serat menikmati kualitas view itu sendiri.
<p>ANCAMAN (T)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Terus meningkatnya jumlah kendaraan kota mengancam akan terjadinya kemacetan pada jalan disekitar site 	<p>Strategi ST</p> <ul style="list-style-type: none"> • Status lahan sebagai kawasan pemukiman dan perumahan sangat mendukung dalam pembangunan 	<p>Strategi WT</p> <ul style="list-style-type: none"> • Massa bangunan akan diposisikan menjorok kedalam site agar dapat meminimalisir kebisingan serta dapat memebrikan kualitas view yang baik

Sumber : Analisis Penulis

4.1.4.5 Aksesibilitas

Site yang berlokasi di Jalan Sultan Agung dikelilingi oleh 3 buah jalan, yaitu Jalan Sultan Agung itu sendiri, Jalan Sultan H. dan Gang Lapangan Bola.



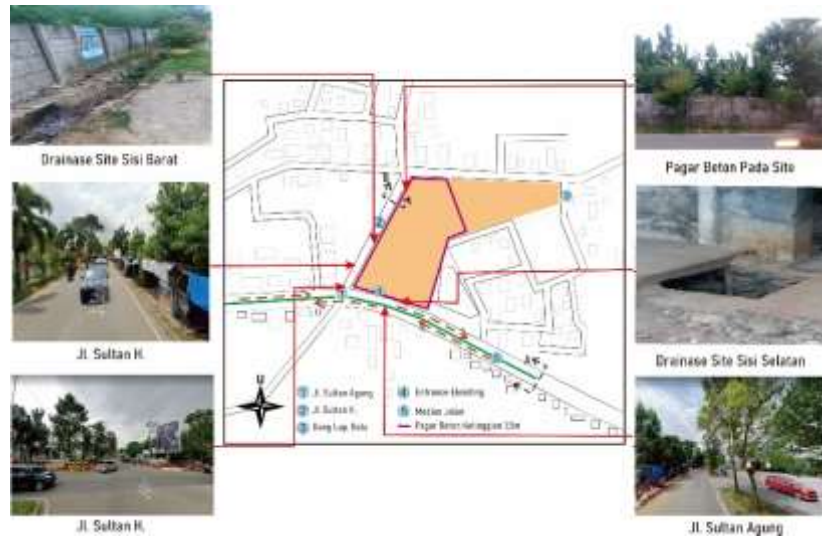
Gambar 4.3 Akses Site

Sumber : Ilustrasi Penulis, 2020

Seperti informasi pada gambar, untuk menuju site, dapat menggunakan transportasi darat seperti angkutan umum, mobil atau motor. Angkutan umum yang bisa digunakan adalah angkutan umum dalam kota. Selain itu, dapat juga ditempuh dengan berjalan kaki karena sudah terdapat jalur pejalan kaki meskipun blum maksimal.

4.1.4.6 Sirkulasi

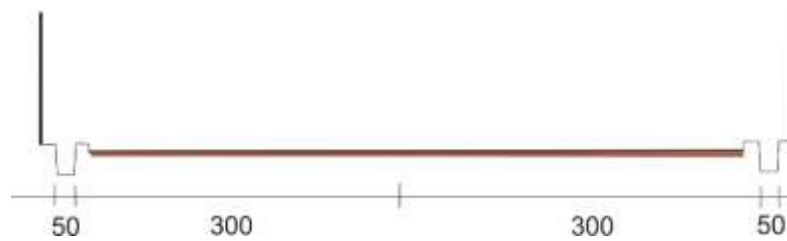
Lokasi Site dikelilingi oleh satu jalan kolektor primer dan dua jalan lingkungan dengan satu entrance eksisting yang terletak pada sebelah Selatan. Berikut adalah ilustrasi kondisi sirkulasi pada site :



Gambar 4.4 Analisis Sirkulasi
Sumber : Ilustrasi Penulis, 2020



Gambar 4.5 Potongan A, Jalan Sultan Agung
Sumber : Ilustrasi Penulis, 2020



Gambar 4.6 Potongan B, Jalan Sultan H.
Sumber : Ilustrasi Penulis, 2020

Tanggapan perancangan :



Gambar 4.7 Rencana Sirkulasi
Sumber : Ilustrasi Penulis, 2020

Konsep sirkulasi nantinya dapat dilihat pada gambar diatas, dimana jalur sirkulasi keluar masuk kendaraan dibagi menjadi tiga bagian yaitu di Jalan Sultan Agung dan di Jalan Sultan H. bagian barat serta timur untuk mengurangi kemacetan penumpukan kendaraan saat jam puncak. Selain itu, disekeliling site akan diberikan jalur pedestrian agar memudahkan sirkulasi serta bangunan nantinya akan terkesan bersahabat dengan lingkungannya karena memperhatikan jalur pejalan kaki.



Gambar 4.8 Potongan Pedestrian
Sumber : Ilustrasi Penulis, 2020

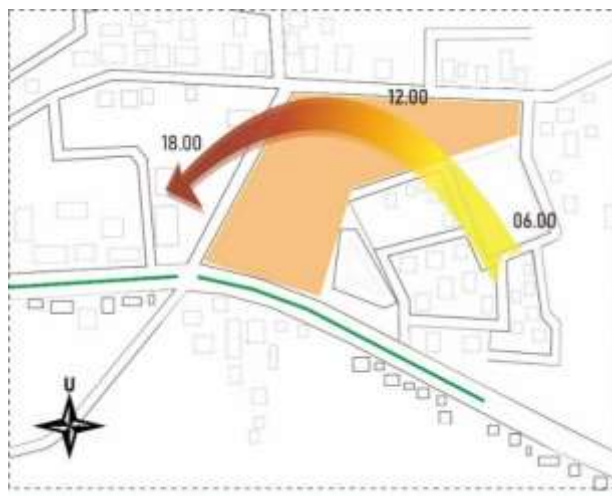
4.1.4.7 Angin

Angin merupakan salah satu potensi yang baik untuk memberikan kenyamanan thermal di dalam site. Pada kondisi site dapat diketahui bahwa sumber angin berasal dari segala arah. Namun yang paling dominan arah angin dari barat ke timur site dan utara ke selatan site. Hembusan angin lumayan kencang, namun terkadang membawa hawa panas dan debu dari jalan raya.

Tanggapan perancangan:

- Memberikan ventilasi silang pada bangunan agar dapat terjadi sirkulasi udara yang baik didalam ruang
- Penggunaan secondary skin / roster dan bukaan yang dapat mengatur besarnya angin yang masuk pada bangunan
- Penambahan vegetasi untuk mengatur besarnya angin yang masuk pada bangunan

4.1.4.8 Matahari



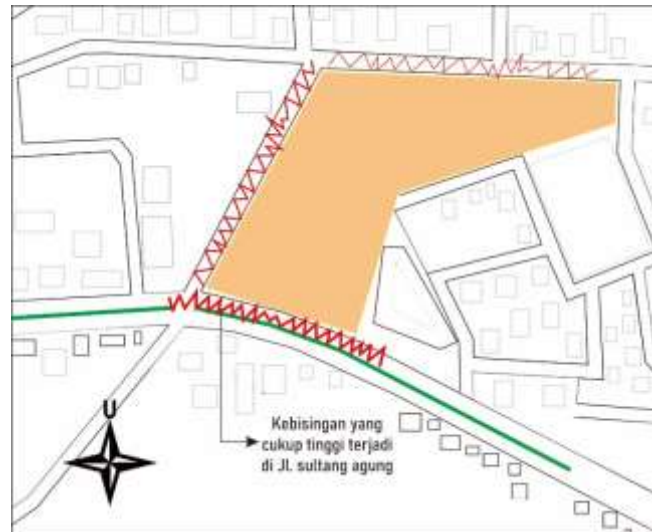
Gambar 4.9 Orientasi Matahari
Sumber : Ilustrasi Penulis, 2020

Matahari terbit pukul 06:00 WIB dari arah timur dan terbenam pada pukul 18:00 WIB disebelah barat, dengan puncak panas terjadi pada pukul 12:00 – 13:00 WIB.

Tanggapan penekanan terhadap perancangan:

- Untuk memasukan pencahayaan alami dapat memperbanyak bukaan pada area sebelah utara dan selatan dikarenakan pada sisi tersebut tidak terkena paparan sinar matahari langsung yang dapat mempengaruhi kenyamanan pada ruang. area sebelah barat merupakan area yang cukup terkena sinar matahari sehingga harus meminimalisir bukaan untuk menghalangi matahari sore. Sedangkan pada sisi timur dapat memberikan beberapa bukaan rendah untuk memasukan matahari pagi ke dalam bangunan.
- Mengarahkan letak bangunan pada sisi selatan dan utara dengan menyesuaikan kondisi matahari.
- Penggunaan secondary skin pada sisi barat dan timur untuk mengurangi pemaparan sinar matahari langsung pada bangunan
- Penambahan taman vertikal serta vegetasi pada balkon untuk meredam panas pada bangunan
- Memanfaatkan kolam sebagai pendingin udara pada sekitar bangunan

4.1.4.9 Kebisingan



Gambar 4.10 Kebisingan

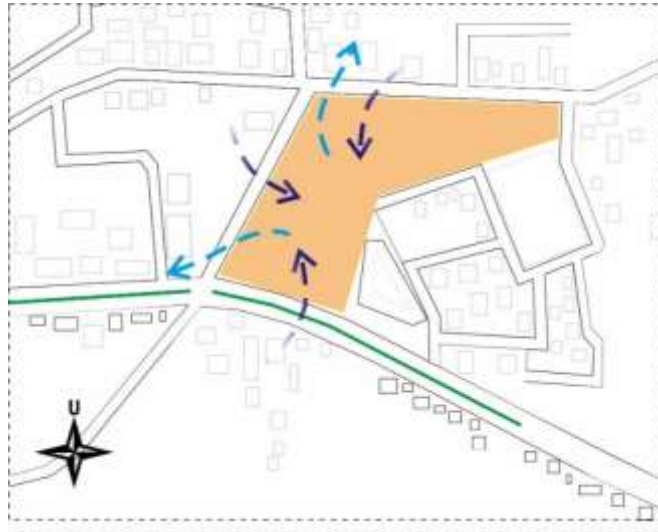
Sumber : Ilustrasi Penulis, 2020

Tabel 4.6 Tabel Analisis Kebisingan

Eksisting	Tanggapan
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Berasal dari suara aktivitas kendaraan yang berlalu lalang disekitar site, terutama Jalan Sultan Agung dan Sultan H. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Site dijauhkan dari jalan ▪ menggunakan material yang berstruktur pada dinding yang dapat meredam kebisingan ▪ Area publik akan ditempatkan pada area Selatan site (tetap jauh dari jalan) untuk untuk menetralsir volume suara yang terlalu keras.

Sumber : data penulis

4.1.4.10 Arah Pandang (View)



Gambar 4.11 View

Sumber : Ilustrasi Penulis, 2020

View terbaik dapat dilihat dari gambar diatas. Berikut ini adalah hasil dan tanggapan untuk analisis view pada site, baik dari dalam keluar maupun dari luar kedalam.

Tabel 4.7 Analisis View

Eksisting	Tanggapan
Pagar beton pada selatan, barat dan utara site mengganggu kualitas visual dari luar kedalam site	Dihilangkan
Jarak pandang yang terlalu dekat mengurangi kualitas view dari arah Barat dan Selatan kedalam site	Massa bangunan akan berada jauh dari jalan. Hal tersebut agar menyediakan jarak pandang yang baik, dari luar site

Rapatnya vegetasi pada sebelah selatan dan barat site menghalangi view dari dalam keluar site, pun sebaliknya	Pembabatan beberapa vegetasi yang diameter batangnya belum terlalu besar
---	--

Sumber : Data Penulis

4.2 Analisis Fungsi

Analisis fungsi merupakan analisis untuk mengetahui fungsi bangunan yang akan dirancang. Bangunan tersebut merupakan bangunan apartemen sebagai tempat hunian sementara bagi para generasi milenial dan post-milenial. Berdasarkan studi literatur yang telah dilakukan, dapat diketahui beberapa fungsi bangunan apartemen. Berikut ini beberapa fungsi bangunan apartemen yang akan direncanakan, antara lain :

1. Fungsi Utama

Bangunan apartemen memiliki fungsi utama yaitu sebagai permukiman vertikal dengan kegiatan yang relatif sama dengan permukiman pada umumnya. Apartemen yang akan direncanakan memiliki fungsi sebagai tempat tinggal sementara.

2. Fungsi Sekunder

Dalam menunjang aktivitas utama pada bangunan apartemen dibutuhkan fasilitas penunjang sebagai fungsi sekunder yang berfungsi sebagai penambah kenyamanan bagi para penghuni

3. Fungsi Tersier

Fungsi tersier pada bangunan apartemen merupakan fungsi pelengkap yang berkaitan dengan kegiatan pengelola apartemen seperti administrasi, pemasaran, pemeliharaan kebersihan, pemeliharaan bangunan dan keamanan pada bangunan apartemen.

4.3 Analisis Aktivitas

Pada bangunan apartemen terdapat berbagai macam aktivitas baik aktivitas penghuni, pengunjung maupun pengelola. Analisis aktivitas bertujuan untuk mengetahui aktivitas yang dilakukan oleh para pengguna bangunan. Berikut aktivitas pengguna pada bangunan apartemen, antara lain :

1. Aktivitas Utama

Aktivitas utama yang terdapat pada bangunan apartemen yaitu istirahat, tidur, MCK, mengobrol dan berdiskusi, belajar, makan, minum, beribadah

2. Aktivitas Pendukung

Aktivitas pendukung merupakan aktivitas yang dilakukan pengunjung, pengelola

4.4 Analisis Pengguna

Analisis pengguna bertujuan untuk mengetahui pengguna bangunan apartemen. Pengguna bangunan apartemen yang akan direncanakan terdiri dari penghuni, pengunjung umum, dan pengelola. Masing-masing pengguna memiliki karakteristik dan aktivitas yang berbeda-beda. Berikut ini karakteristik dan aktivitas pengguna pada bangunan apartemen :

1. Karakteristik Penghuni

Tabel 4.8 Karakteristik Penghuni Apartemen

Pelaku	Karakteristik	Pengaplikasian
Mahasiswa	<i>Connected, creative dan confidence</i>	Fasilitas Creativ & Co-Working Space
Peneliti	Memiliki daya cipta, kreatif, senang terhadap inovasi, <i>connected, confidence</i>	Fasilitas Co-Working Space, Perpustakaan, Convergence Hall
Pekerja	<i>Inovative, creative, abisious, connected.</i>	Fasilitas Co-Working Space, Cafe
Keluarg kecil (ayah, ibu, anak)	Hidup bersama dalam satu rumah dan membentuk rumah tangga, satu kesatuan orang yang bernteraksi dan berkomunikasi	Hunian dengan dua kamar tidur, fasilitas play ground, taman

Sumber: Analisis Penulis, 2021

2. Aktifitas Penghuni

Tabel 4.8 Aktivitas Penghuni Apartemen

No.	Aktivitas	Tempat
1.	Datang/Pergi	Pintu Masuk
2.	Parkir Kendaraan	Tempat Parkir
3.	Masuk/Keluar	Lobby
4.	Menanyakan informasi	Informasi desk
5.	Diskusi harga sewa	Ruang sales manager
6.	Mengurus administrasi	Ruang tata usaha
7.	Menuju Kamar/Ke lantai Atas	Koridor, Tangga
8.	Membersihkan Diri	Kamar Mandi
9.	Beribadah	Mushola

10.	Aktifitas <ul style="list-style-type: none"> • Olah raga • Makan, minum dan mengobrol • Rekreasi • Belajar / Diskusi • Belanja 	Fasilitas <ul style="list-style-type: none"> • Fitnees Center • Jogging track • Lapangan • Kolam renang • Jacuzzi • Café & Bar • Restaurant • Taman • Playground • Perpustakaan • Creative & Co-Working space • Conference Hall • Mini market
11.	Istirahat /Tidur	Ruang Tidur

Sumber: Analisis Penulis, 2020

Tabel 4.9 Aktivitas Penghuni Sewa

No.	Aktivitas	Tempat
1.	Datang	Pintu Masuk
2.	Parkir Kendaraan	Tempat Parkir
3.	Masuk	Lobby
4.	Menanyakan informasi	Informasi desk
5.	Diskusi harga sewa	Ruang sales manager
6.	Mengurus administrasi	Ruang tata usaha
7.	Menuju Kamar/Ke lantai Atas	Koridor, Tangga
8.	Membersihkan Diri	Kamar Mandi
9.	Beribadah	Mushola
10.	Aktifitas <ul style="list-style-type: none"> • Olah raga 	Fasilitas <ul style="list-style-type: none"> • Fitnees Center

	<ul style="list-style-type: none"> • Makan, minum dan mengobrol • Rekreasi • Belajar / Diskusi • Belanja 	<ul style="list-style-type: none"> • Jogging track • Lapangan • Kolam renang • Jacuzzi • Café & Bar • Restaurant • Taman • Playground • Perpustakaan • Creative & Co-Working space • Conference Hall • Mini market
11.	Istirahat /Tidur	Ruang Tidur
12.	Keluar	Pintu keluar

Sumber: Analisis Penulis, 2020

3. Pengunjung

Berikut ini tabel aktivitas pengunjung apartemen antara lain :

Tabel 4.10 Aktivitas Pengunjung Apartemen

No.	Aktivitas	Tempat
1.	Datang/Pergi	Pintu Utama
2.	Parkir Kendaraan	Tempat Parkir
3.	Aktifitas <ul style="list-style-type: none"> • Olah raga • Makan, minum dan mengobrol • Rekreasi • Belajar / Diskusi • Belanja 	Fasilitas <ul style="list-style-type: none"> • Fitness Center • Kolam renang • Jacuzzi • Jogging track • Lapangan • Café & Bar • Restaurant

		<ul style="list-style-type: none"> • Taman • Playground • Perpustakaan • Creative & Co-Working Space • Conference Hall • Mini market
4.	Beribadah	Mushola
4.	MCK	Toilet
5.	Diskusi	Ruang diskusi

Sumber: Analisis Penulis, 2020

4. Pengelola

Pengelola pada bangunan apartemen terdiri dari :

- a. Manager → mempunyai wewenang untuk menentukan kebijakan yang berkaitan dengan pengelolaan apartemen.
- b. Sekretaris → sebagai perantara pihak-pihak yang ingin berhubungan dengan Manager
- c. Manager Keuangan dan Administrasi → melakukan kegiatan kerja yang berhubungan dengan administrasi dan keuangan kantor
- d. Manager Oprasional → bertanggung jawab terhadap hal-hal yang berkaitan dengan pengelolaan bangunan yang bersifat teknis maupun non teknis.
 - Resepsionis
 - Staff Café & Bar
 - Staff Restaurant
 - Staff Kebersihan
 - Staff Laundry

- Staff perpustakaan
 - Staff Keamanan
 - Staff Gedung
 - Staff Pemeliharaan
 - Staff Mekanikal dan Elektrikal
 - Staff fitness Center
 - Staff Pengelola Kolam Renang & Jacuzzi
- e. Manager Pemasaran → melakukan kegiatan kerja yang berkaitan dengan periklanan bangunan.

Tabel 4.11 Aktivitas Pengelola Apartemen

No.	Aktivitas	Tempat
1.	Datang/Pergi	Pintu Utama
2.	Parkir Kendaraan	Tempat Parkir
3.	Menerima tamu	Reception
4.	Memberi informasi	Informasi Desk
4.	Menjaga Keamanan	Ruang Scurity
5.	Mempertimbangkan harga sewa dan pemasaran/promosi	Ruang Sales Manager
6.	Mengurus administrasi	Ruang Tata Usaha
7.	Mengurus kebersihan	Ruang Cleaning Service
8.	Memperbaiki kerusakan	Workshop
9.	Mengurus personal teknik	Ruang Engineering
10.	Mencuci, Mengeringkan dan Menyetrika	Laundry
11.	Pelayanan	Ruang service
12.	Rapat	Ruang Rapat
13.	Pelayanan fasilitas apartemen	- Kolam Renang & Jacuzzi - Gym

		- Perpustakaan - Café & Bar - Reataurant - Minimarket
14.	Membersihkan diri	Toilet
15.	Beribadah	Musholla
16.	Istirahat	Ruang Istirahat

Sumber: Analisis Penulis, 2020

4.5 Analisis Kebutuhan Ruang

4.5.1 Kebutuhan Ruang Hunian

Tabel 4.12 Kebutuhan Ruang Hunian

Kelompok Ruang	Nama Ruang	Karakter
Tipe Studio	Pantry	Privat
	Kamar Mandi	
	Ruang Tidur+R.TV+ Tmpat Belajar	
Tipe 1 Bedroom	Ruang tamu / ruang TV	Privat
	Pantry & tempat makan	
	Kamar mandi	
	Ruang Tidur+ Ruang TV + Tepat Belajar	
Tipe 2 Bedroom	Ruang tamu / ruang TV	Privat
	Pantry & tempat makan	
	Kamar mandi	
	Ruang Tidur utama	
	Ruang tidur	

Sumber : Analisis Penulis, 2020

4.5.2 Kebutuhan Ruang Pengelola

Tabel 4.13 Kebutuhan Ruang Pengelola

Jenis Ruang	Karakter
Ruang Manager	Privat
Ruang Sekretaris	Privat

Ruang Rapat	Privat
Pantry	Service
Gudang	Service
Lavatory	Service
Staff Non Tehnik	
R. Kepala Staff Non Tehnik	Privat
R. Pemasaran	Privat
R. Keuangan	Privat
R. Administrasi	Privat
R. Personalia	Privat
Gudang Arsip	Service
Staff Tehnik	
R. Kepala Staff Tehnik	Privat
Ruang Teknisi	Privat
Gudang Alat	Service
Staff Keamanan	
Ruang Kepala Keamanan	Privat
Pos Jaga	Semi privat
Ruang CCTV	Privat

Sumber : Analisis Penulis, 2020

4.5.3 Kebutuhan Ruang Penunjang

Tabel 4.14 Kebutuhan Ruang Penunjang Fasilitas Indoor

Jenis Ruang	Karakter
Entrance Hall & Lobby	Publik
Hall	Publik
Pusat Informasi	Publik
Lavatory	Service
Mushola	Publik
Café & Bar	
Ruang Makan	Publik
Kasir	Publik
Dapur	Service
Gudang	Service
Lavatory	Service
Restaurant	
Tempat makan	Publik
Kasir	Publik
Dapur	Service
Creative & CO – Working Space	
Co-working Room	Publik
Co-working space	Publik
Meeting Room	Privat
Creative Space	Publik
Conference Hall	Publik
Perpustakaan	Publik
Taman Indoor	Publik
GYM	

Hall	Publik
Kasir	Publik
R. Latihan	Publik
R. Ganti	Privat
Lounge	Publik
Minimarket	
Ruang Penjual	Publik
Kasir	Publik
Gudang	service
Kolam Renang & Jacuzzi	
Kolam Renang	Publik
Jacuzzi	Publik
Ruang Ganti	Privat
Ruang Bilas	Privat
Ruang Jemur	Publik
Relax Room	Publik
Klinik & Apotik	
Ruang Praktek	Privat
Ruang Daftar	Publik
Ruang Tunggu	Publik
Apotik	Publik
Laundry	Publik
Fotokopi& ATK	Publik
Food court	Publik
ATM Center	Publik
Mesin ATM	Publik

Sumber : Analisis Penulis, 2020

Tabel 4.15 Kebutuhan Ruang Penunjang Fasilitas Outdoor

Jenis Ruang	Karakter
Lapangan	Publik
Taman & Jogging Track	Publik
Playground	Publik
Plaza	Publik

Sumber : Analisis Penulis, 2020

4.5.4 Kebutuhan Ruang Service

Tabel 4.16 Kebutuhan Ruang Service

Jenis Ruang	Karakter
Ruang M&E Bangunan	Servis
Ruang Genset	Servis
Ruang Trafo	Servis
Ruang Pompa	Servis
Ruang Chiller	Servis
R. Cooling Tower	Servis
Ground Tank	Servis

Roof Tank	Servis
R. Kontrol	Servis
Ruang IPAL	
Water Treatmen	Servis
R. Kontrol IPAL	Servis
Penampungan Sampah	Servis
R. Perawatan Bangunan	
R. Cleaning Service	Servis
Gudang Alat	Servis
Loading Dock	
R. Bongkar Muat	Servis
Gudang Barang	Servis
Lavatory	Servis

Sumber : Analisis Penulis, 2020

4.5.5 Kebutuhan Ruang Parkir

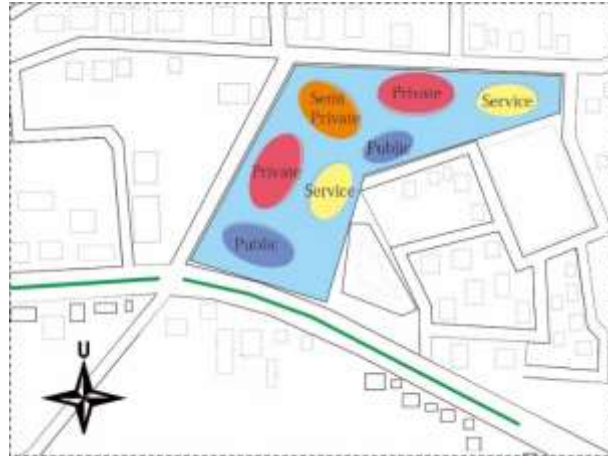
Tabel 4.17 Kebutuhan Ruang Parkir

Jenis Ruang	Karakter
Parkir Penghuni Apartemen	
Parkir mobil	Servis
Parkir Motor	Servis
Parkir Pengelola	
Parkir mobil	Servis
Parkir Motor	Servis
Parkir Pengunjung	
Parkir mobil	Servis
Parkir Motor	Servis
Parkir mobil bak (truk)	Servis
Parkir Sepeda	Servis

Sumber : Analisis Penulis, 2020

4.6 Analisis Zoning Tapak

Pembagi terdiri dari empat zona yaitu zona privat, zona semi publik dan zona public dan service. Berikut merupakan gambar penempatan zonasi sesuai analisis yang sudah dilakukan.



Gambar 4.13 Zoning Tapak
Sumber : Analisis Penulis, 2020

4.7 Analisis Struktur

Jenis tanah pada lokasi tapak tergolong cukup keras sehingga cocok menggunakan pondasi bore pile. Sedangkan sistem struktur tengah menggunakan rangka kaku yang terdiri dari balok dan kolom. Struktur atap pada gedung apartemen menggunakan struktur rangka baja.

BAB VI

PENUTUP

6.1 Kesimpulan

Adanya jumlah kunjungan wisatawan maupun jumlah mahasiswa yang sedang menempuh pendidikan serta jumlah kepadatan penduduk menjadi alasan dibangunnya apartemen sebagai akomodasi tempat tinggal bagi mahasiswa, wisatawan, peneliti, keluarga kecil dan pekerja yang belum menikah di kota Bandar Lampung. Pemilihan pembangunan tempat tinggal apartemen dapat menjadi pilihan yang tepat sesuai dengan karakter pengguna yang menyukai hunian fleksibel dan inovatif dengan fasilitas yang lengkap serta mendukung gaya hidup modern.

Apartemen yang dibangun harus menciptakan sebuah hunian yang nyaman serta mampu memenuhi kebutuhan penghuninya. Menurut De Chiara, 2001, standar hunian apartemen adalah memiliki fasilitas [1] ruang tamu; [2] dapur; [3] tempat tidur; [4] kamar mandi, dan fasilitas pendukung di dalam bangunan maupun luar bangunan apartemen.

Untuk mendukung kebutuhan pengguna Apartemen yang terdiri dari mahasiswa, wisatawan, peneliti, keluarga kecil dan pekerja yang belum menikah di kota Bandar Lampung maka diperlukan penyediaan fasilitas sesuai dengan karakteristik pengguna, diantaranya yaitu: Lokasi dekat dengan perguruan tinggi

dan akses yang mudah dijangkau, serta menyediakan Fasilitas belajar, Fasilitas *co-working space* dan *creative space*, Fasilitas olahraga, Play Ground, Taman, Fasilitas minimarket, foodcourt, café, klinik, laundry, dll. Hal tersebut diharapkan mampu untuk menjawab kebutuhan pengguna.

6.2 Saran

Berikut terdapat beberapa saran penulis, antara lain :

1. Sebaiknya dalam merancang Apartemen terlebih dahulu dilakukan analisis sebelumnya (pengguna). Hal ini bertujuan agar ruang dan fasilitas yang dirancang sesuai dengan karakteristik dan kebutuhan mereka.
2. Karena tempat tinggal yang nyaman, aman serta fasilitas yang memadai karakter pengguna sangat berpengaruh dalam kegiatan sehari-hari didalam maupun diluar area Apartemen.

DAFTAR PUSTAKA

- Armila, Mazidatur R. 2018. *Perancangan Mix-USE Building Mall dan Apartemen Dengan Pendekatan Arsitektur Tropis di Kota Malang*. Jurnal Tugas Akhir (diakses pada bulan Desember 2019)
- Toisi, Novan H. John W Kussoy. *Pengaruh Luas Bukaannya Ventilasi Terhadap Penghawaan Alami Dan Kenyamanan Thermal Pada Rumah Tinggal Hasil Modifikasi Dari Rumah Tradisional Minahasa*. Sulawesi Utara. 66-67
- Universitas Lampung. 2017. *Format Penulisan Karya Ilmiah Universitas Lampung*. Lampung. 12-65
- Prasetya, dkk. 2013. *Perancangan Apartemen Sewa Di Surakarta*. (diakses pada bulan Desember 2019)
- Dinas TRTB Medan. 2017. *Pengertian Dan Konsep Arsitektur Tropis*. <http://trtb.pemkomedan.go.id/artikel-963-pengertian-dan-konsep-arsitektur-tropis-.html> (diakses pada bulan Januari 2020)
- Lisa, Diana. 2011. *Kajian Pengembangan Apartemen Wisata Sebagai Hunian Sementara Wisata*. Jurnal Arsitektur Universitas Bandar Lampung. (diakses pada bulan Agustus 2020)
- Paselo, Mando Wanang. 2019. *UMY Student Palace Apartemen Dengan Pendekatan Arsitektur Tropis*. (diakses pada bulan Oktober 2020)
- Wairata, Sheddy H. 2013. *Apartemen Sewa Dengan Konsep Green Architecture Di Makassar*. (diakses pada bulan Oktober tahun 2020)
- Neufert, Ernest. 1996. *Data Arsitek Jilid Satu*. Jakarta: Erlangga.
- Neufert, Ernest. 2002. *Data Arsitek Jilid Dua*. Jakarta: Erlangga.

Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 10 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2011-2030

Undang Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

Badan Pusat Statistik Provinsi Lampung 2019

Badan Pusat Statistik Kota Bandar Lampung 2019

<http://web.lintaslampung.com/apartemen-opsi-bermukim-dan-investasi>
(diakses pada bulan agustus 2020)

M. Jahdu Alfithor, Hardiyati Sumaryoto. 2020. *Penerapan Karakter Millennial Pada Konsep Perancangan Apartemen Mahasiswa di Purwokerto.*
(diakses pada bulan April tahun 2021)

Legi Salvi Devi Purba. 2015. *Apartemen Mahasiswa di Daerah Istimewa Yogyakarta.*
(diakses pada bulan April tahun 2021)