

# Hunian Sewa Untuk Lansia di Badung, Bali

Steven Adi Wijaya dan Frans Soehartono  
 Program Studi Arsitektur, Universitas Kristen Petra  
 Jl. Siwalankerto 121-131, Surabaya  
 Stevenadi777@gmail.com; fsoehartono@yahoo.com



Gambar. 1. Perspektif bangunan Fasilitas Rekreasi Lansia di Badung

## ABSTRAK

Hunian Sewa Untuk Lansia di Badung, Bali merupakan bangunan tempat tinggal milik swasta yang disewakan untuk lansia manca negara. Latar belakang dari pembuatan proyek ini berkaitan dengan banyaknya lansia manca negara yang menyukai berpergian ke Indonesia karena iklim tropisnya. Salah satu tempat di Indonesia, yaitu pulau Bali yang terkenal dengan warisan budaya dan suasana alam yang bagus, terutama di daerah Canggu yang memiliki kawasan yang tidak terlalu ramai serta suasana alam dan budayanya yang masih terjaga membuat daerah Canggu cocok bagi para lansia manca negara untuk tinggal.

Hunian sewa ini didesain berdasarkan kebiasaan atau masalah-masalah yang terjadi pada lansia sehingga pendekatan yang dipilih adalah pendekatan perilaku. Konsep dirancang dengan mempertimbangkan tempat tinggal yang menghadirkan fasilitas yang berguna untuk aktifitas yang dapat dilakukan oleh penghuni lansia sehari-hari, seperti Kebun, *Mini Golf*, *Jogging Track*, Kolam Renang, *Gym* dan lain sebagainya. Cahaya merupakan salah satu problem yang menjadi pendalaman dalam mempertimbangkan desain untuk lansia.

Kata kunci : Hunian sewa, manca negara, Bali, Perilaku, lansia, Cahaya

## PENDAHULUAN

### Latar Belakang

Indonesia menjadi salah satu negara yang menarik bagi para lansia dari berbagai macam negara untuk menghabiskan waktu, disebabkan pada usia yang terbilang tidak muda yang membuat dapat mempengaruhi fisik yang terbilang menurun dan rentan terhadap musim dingin Sehingga mau tidak mau harus mencari tempat yang memiliki iklim yang lebih hangat dari pada iklim di negara asalnya, seperti di Indonesia yang memiliki iklim tropis. Bali merupakan salah satu tempat yang dikenal sebagai destinasi pariwisata di Indonesia yang terletak diantara pulau Jawa dan pulau Lombok.

Bali dikenal oleh para lansia di seluruh dunia karena memiliki budaya yang unik, iklim yang tropis, wisata kuliner dan pemandangan yang indah. Berdasarkan wawancara yang dikutip dari [traveling.bisnis.com](http://traveling.bisnis.com), Lusiana Sanato mengatakan banyak wisatawan mancanegara yang tertarik untuk menghabiskan masa tuanya di Bali, sekitar 70 % dari belanda dan sisanya berasal dari Australia, Jepang dan Jerman. Selain itu banyak wisatawan mancanegara yang memilih Bali karena faktor ekonomi yang cukup terjangkau di dibandingkan dengan tempat lainnya atau negara asalnya dan cocok sebagai tempat wisata untuk menghabiskan masa pensiunan. terjangkau di dibandingkan dengan tempat lainnya atau negara asalnya dan cocok sebagai tempat wisata untuk menghabiskan masa tuanya.

Salah satu tempat di Bali terletak di daerah Canggu (lihat gambar 1.1) merupakan desa di kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung yang memiliki suhu rata-rata 78 sampai 90 derajat fahrenheit serta pantai yang membentang antara Pantai nelayan dan *Echo Beach* (lihat Gambar 1.2) yang cocok untuk tempat bagi para lansia manca negara untuk tinggal karena memiliki pemandangan pantai yang indah, kawasan yang tidak terlalu ramai, sawah yang subur, keberadaannya yang belum banyak diketahui orang serta terdapat spa, tempat yoga, tempat pijat, tempat untuk belajar tarian Kuba, tarian Salsa yang sangat berguna untuk kebugaran jasmani. Selain itu juga terdapat bar, kafe, toko, mini market dan restoran yang berguna untuk memenuhi kebutuhan destinasi liburan para lansia manca negara.

[Internationaliving.com](http://Internationalliving.com) juga mengatakan hal yang sama, adanya gaya hidup yang santai, tenang, nyaman, pemandangan sawah yang indah, tradisi Bali yang masih terlihat, ombak yang terkenal sangat indah membuat Canggu menjadi area yang tepat untuk para lansia manca negara, berbeda dengan daerah lain seperti daerah Seminyak, Jimbaran, Kuta yang terkenal dan ramai dikunjungi wisatawan yang sangat kurang efektif bagi para lansia untuk tinggal di daerah tersebut, akibat kebisingan yang diciptakan sangat mengganggu dan penggunaan jalan yang padat membuat para lansia manca negara kurang aman saat melakukan aktivitas di luar.



Gambar 1.1 Suasana Jalan di Canggu  
(Sumber : <http://internationaliving.com>)



Gambar 1.2 Suasana *Echo Beach*  
(Sumber: <http://www.echobeachclub.com>)

### Rumusan Masalah

Rumusan masalah pada desain Hunian Sewa Untuk Lansia di Badung, Bali adalah memikirkan rancangan tempat tinggal yang nyaman dan aman bagi para lansia secara sewa serta fasilitas yang mendukung lansia untuk beraktivitas sehari-hari sesuai dengan kemampuan fisik lansia.

**Tujuan Perancangan**

Menciptakan tempat tinggal sewa, memiliki fasilitas yang dapat mendukung aktivitas gerak lansia manca negara sehari-hari serta diharapkan bangunan ini dapat menjadi tempat tinggal alternatif bagi para lansia manca negara di Bali, terutama di daerah Canggu.

**Data dan Lokasi Tapak**



Gambar 1.3 Lokasi Tapak  
(Sumber: <https://www.google.com/maps/>)

Tapak berlokasi di jl. Pantai Berawa, Tibubeneng, kec. Kuta Utara, Kabupaten badung, bali. (lihat gambar 1.3) Site dipilih karena daerah yang tidak begitu ramai dan dekat dengan tempat wisata.

**Data Tapak**

Lokasi : jl. Pantai Berawa, Tibubeneng, kec. Kuta Utara, Kabupaten badung, bali.

Kecamatan : Kuta Utara

Luas lahan : ± 22.600 m<sup>2</sup>

Tata guna lahan : Pariwisata

GSS(lihat gambar 1.4) :

- Utara : 4,5 meter

- Barat : 8,5 meter

JBBS(lihat gambar 1.4) :

- Utara : 3 meter

- Barat : 3 meter

- Selatan : 3 meter

Interval kontur : 2 meter

GSS(lihat gambar 1.4): 30 meter

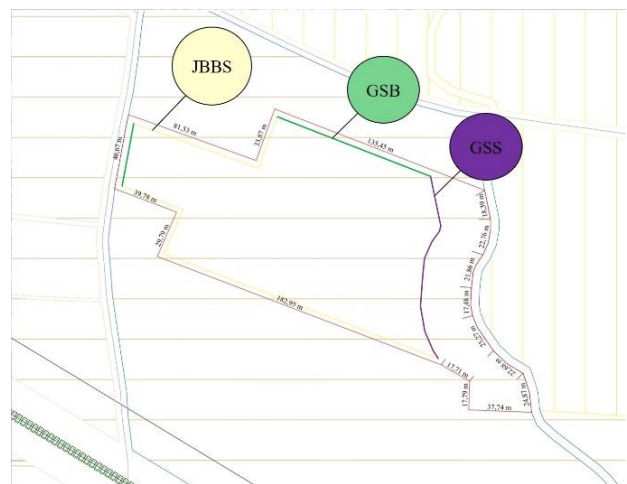
KDB : 50% maksimal

KDH : 30% minimal

KLB : 2,5 maksimal

Tinggi maksimal : 15 m ( atap tidak dihitung)

(Sumber: Perda Kabupaten Badung Nomor 26 Tahun 2013 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Badung Tahun 2013 - 2033)



Gambar 1.4 Lokasi Tapak  
(Sumber: RTRW Kab. Badung)

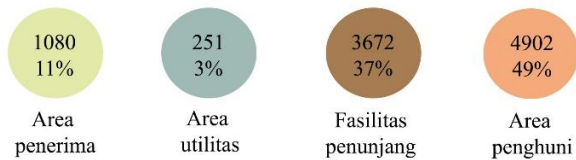
**DESAIN BANGUNAN**

**Program dan Luas Ruang**

Bangunan tempat tinggal ini menyediakan beberapa aktifitas di dalam ruang dan di luar bangunan, yaitu:

- Area Penerima : Lobby, Kantor pengelola, *Retail, Laundry*.
- Fasilitas Penunjang : *Gym, R. pijat, Kolam air hangat, Lounge, Bar, Salon, ATM Center, Klinik, Wine Cellar.*
- Fasilitas di luar bangunan : *Mini Golf, Kebun, Kolam renang, Jogging track, Taman, Lapangan untuk kegiatan seperti Yoga, Senam pagi, dll.*
- Fasilitas parkir: Parkiran mobil dan motor.





Gambar 2.1 Tabel Luasan Bangunan

**Analisa Tapak**

**IKLIM TAPAK**



	Januari	Februari	Maret	April	Mungkin	Juni	Juli	Agustus	September	Oktober	November	Desember
Rata-rata Suhu (° C)	27.2	27.3	27.2	27.1	26.9	26.1	25.8	25.9	26.4	27	27.3	27.2
Min. Suhu (° C)	23.3	23.3	23	22.5	22.3	21.5	21.5	21.5	21.9	22.6	22.9	23.1
Maks. Suhu (° C)	31.1	31.3	31.4	31.6	31.6	30.8	30.1	30.3	31	31.5	31.8	31.4
Curah Hujan / Curah Hujan (mm)	327	259	209	92	90	67	60	36	53	126	174	281

**ANALISA SITE ORIENTASI BANGUNAN**



Gambar 2.2 Analisa Tapak

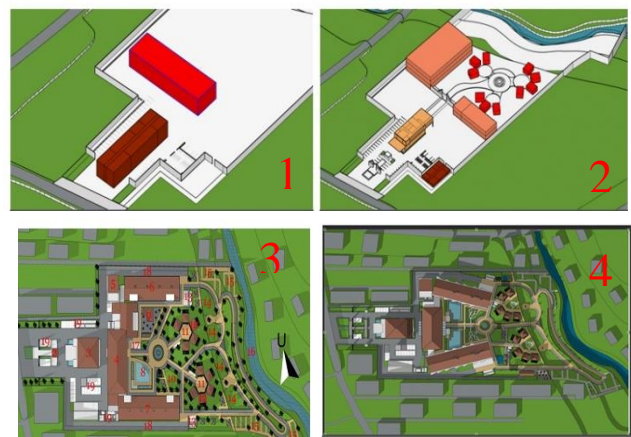
Dalam menata massa bangunan dilakukan berdasarkan analisa dari keadaan *site* yang memiliki masalah orientasi site yang cenderung kearah barat, view yang berada di arah timur site, kebisingan yang terjadi pada jalan utama sehingga tatanan massa diatur sedemikian rupa untuk menyelesaikan masalah yang terjadi pada *site*.

**Pendekatan Perancangan**

Berdasarkan masalah yang muncul pada desain maka pendekatan perancangan yang digunakan adalah pendekatan perilaku.

Penerapan pendekatan perilaku lansia didasari oleh permasalahan umum pada lansia, seperti : Kurang bergerak, kurangnya kestabilan saat berdiri, gangguan pada pendengaran dan penglihatan, sulit tidur, penurunan sistem kekebalan tubuh serta dilihat juga dari kebiasaan yang dilakukan lansia manca negara sehari-hari untuk memunculkan berbagai fasilitas pada bangunan.

**Transformasi Bentuk**



Gambar 2.3 Transformasi Bentuk

1. Bangunan yang menjorok langsung ke dalam membuat suasana ruang yang sempit jika dilihat dari jalan dan dibuat bangunan terpisah untuk mengatasi masalah cahaya matahari dari barat.
2. Bangunan dimundurkan ke belakang agar terkesan megah sehingga dapat menjadi pengundang untuk masuk ke dalam site, tetapi pada bagian bangunan tipikal (orange) dengan cottage (merah) Tidak menyatu.
3. Bangunan terlihat sudah menyatu antara bangunan tipikal dengan cottage tetapi masih terdapat masalah pada view yang terdapat pada bangunan tipikal kurang memadai.
4. Bangunan terlihat sudah menyatu dan pada

bangunan tipikal dan cottage sudah mendapatkan view yang cukup bagus dan penataan landscape yang sudah terolah sedemikian rupa.



Gambar 2.4 Site Plan

**Realisasi Peraturan Bangunan**

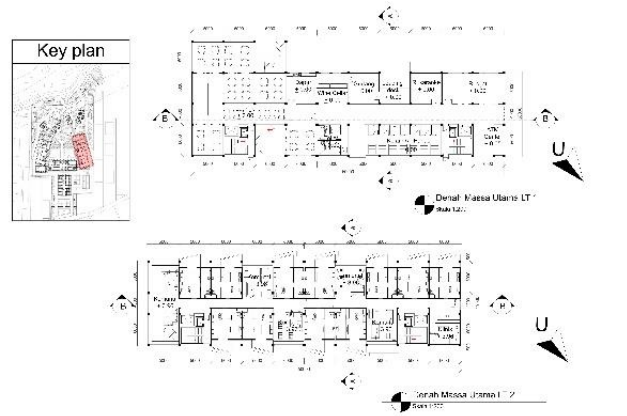
- Luasan bangunan : 9.953 m<sup>2</sup>
- Koefisien Dasar Bangunan (KDB) : 4.376 m<sup>2</sup>
- Koefisien Luas Bangunan (KLB) : 9.953 m<sup>2</sup>
- Tinggi maksimal : 15 meter (tidak termasuk atap)

**Layout Plan dan Denah Bangunan**

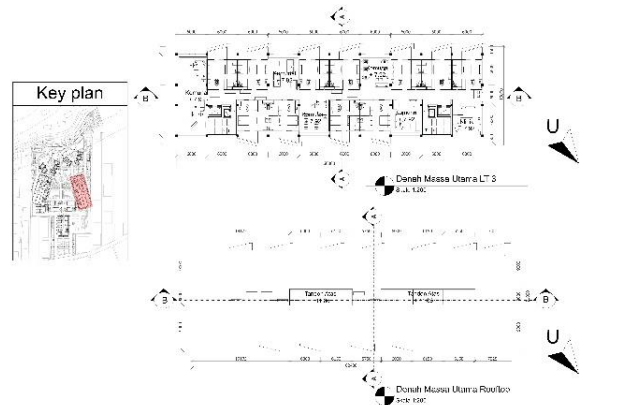
Layout plan dari Hunian Sewa Untuk Lansia di badung, bali dilihat pada Gambar 2.5 Sedangkan denah massa utama dilihat pada Gambar 2.6, gambar 2.7, dan denah massa lainnya dilihat pada Gambar 2.8, Gambar 2.9, Gambar 2.10, Gambar 2.11. Gambar 2.12, dan Gambar 2.13.



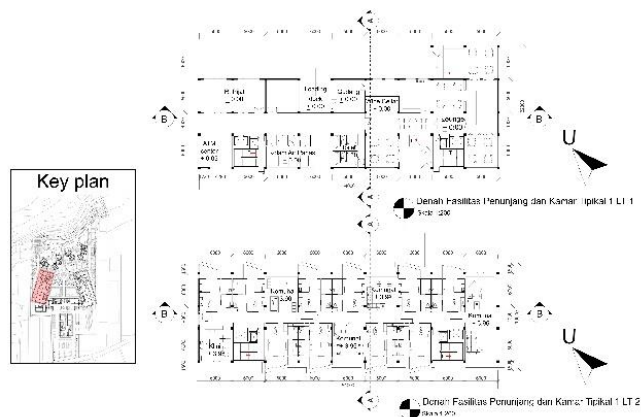
Gambar 2.5 Layout Plan



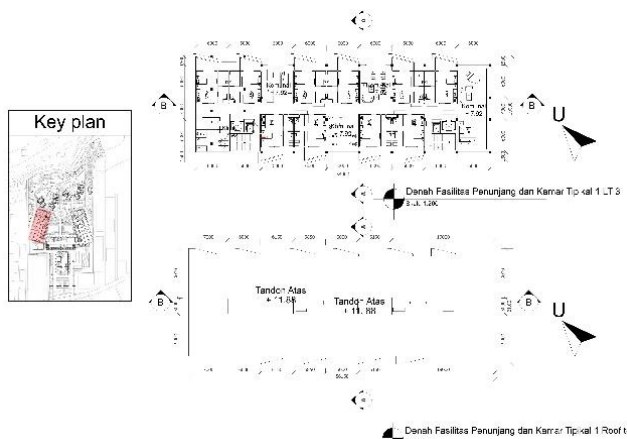
Gambar 2.6 Denah Massa Utama Lantai 1 dan 2



Gambar 2.7 Denah Massa Utama Lantai 3 dan Rooftop



Gambar 2.8 Denah Kamar Tipikal 1 Lantai 1 dan 2



Gambar 2.9 Denah Kamar Tipikal 1 Lantai 3 dan Rooftop



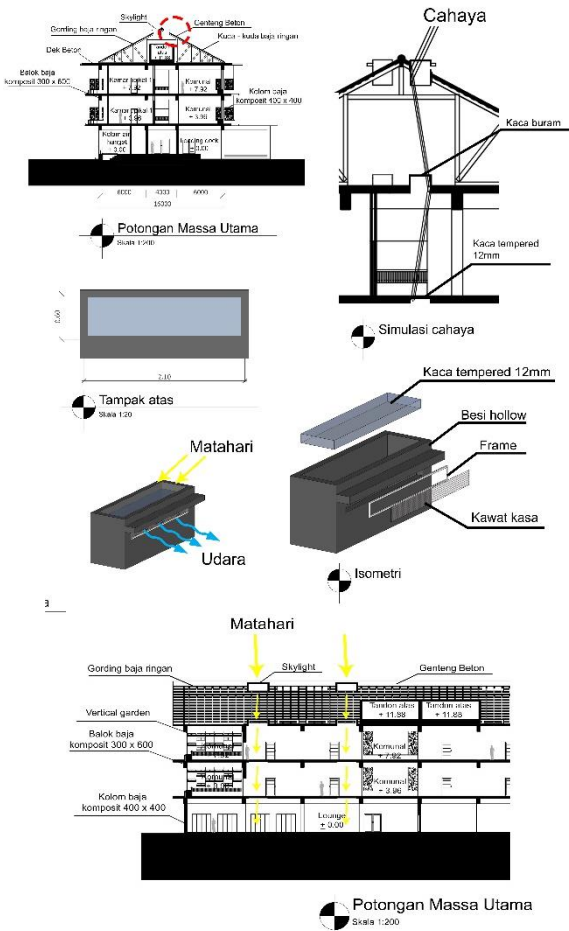




BD TL  
Potongan Tapak B-B  
Skala 1:420

Gambar 2.18 Potongan Site B-B

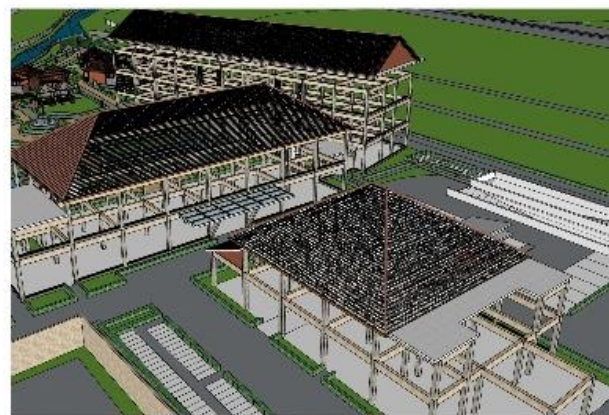
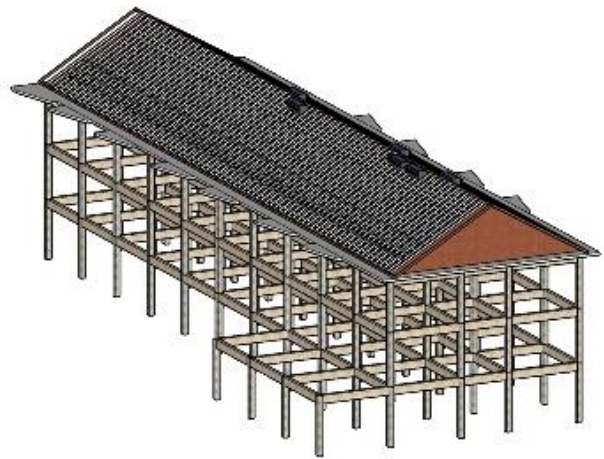
**Pendalaman**



Gambar 2.18 Potongan Site B-B

Ruangan pada koridor yang panjang akan sangat sulit untuk mendapatkan cahaya sehingga solusinya memanfaatkan pencahayaan alami dengan membuat skylight dan bukaan pada ujung koridor untuk keseimbangan cahaya yang masuk dalam bangunan dan material pada lantai koridor memakai karpet yang berguna untuk menyerap cahaya yang masuk sehingga dapat mengurangi efek silau yang menjadi masalah pada daya penglihatan lansia.

**Sistem Struktur**

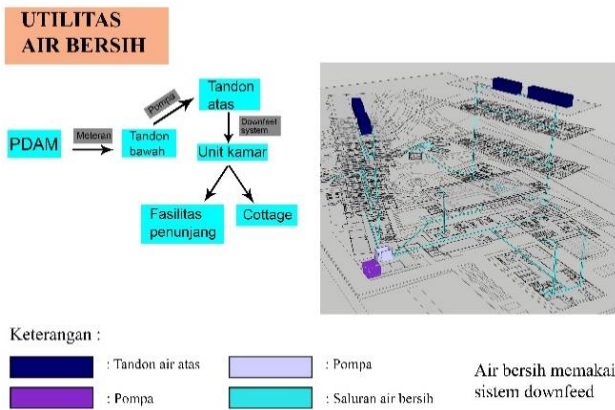


Gambar 2.18 Struktur Massa Utama

Struktur yang digunakan pada setiap bangunan menggunakan sistem rigid frame untuk penyaluran beban ke tanah dengan memakai bahan baja ringan pada struktur atap yang bertujuan untuk mengurangi gaya beban lateral serta memakai genteng beton untuk penutup atapnya. Pada area hall menggunakan baja mono beam sebagai solusi untuk bebas dari kolom.

Dimensi kolom yang dipakai pada bangunan fasilitas penunjang, area penerima dan kantor, kamar tipikal, yaitu 400 x 400 dan untuk dimensi balok memakai 300 x 600 serta dimensi kolom yang di pakai pada bangunan cottage dan bar, yaitu 200 x 200 dan untuk dimensi balok pada cottage yaitu 200 x 500 dan bar, yaitu 200 x 400.

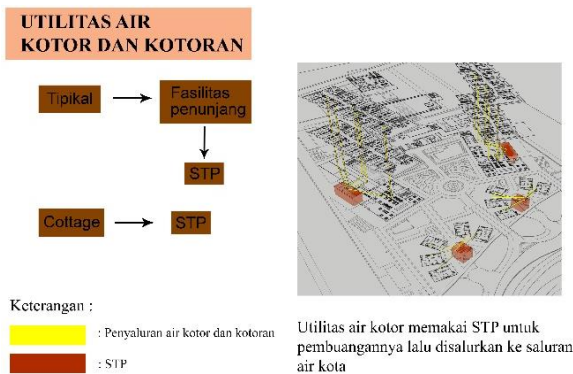
**Sistem Utilitas**



Gambar 2.19 Skema Utilitas Air Bersih

**Utilitas Air Bersih (Downfeed)**

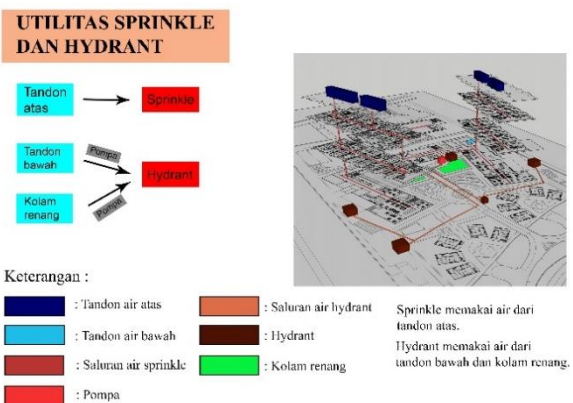
PDAM - meteran - tandon bawah - pompa – tandon atas - unit kamar – fasilitas penunjang – cottage



Gambar 2.20 Skema Utilitas Air Kotor

**Utilitas Air Kotor**

Tipikal/cottage - STP - Saluran air kota



Gambar 2.20 Skema Utilitas Air Kotor

**Utilitas Sprinkle dan Hydrant**

Tandon atas – Sprinkle

Tandon bawah/kolam renang - pompa -hydrant

**KESIMPULAN**

Perancangan desain Hunian Sewa Untuk Lansia di Badung, Bali diharapkan dapat menjadi alternatif tempat tinggal yang cocok bagi lansia manca negara. Perancangan proyek ini telah berusaha menjawab permasalahan perancangan, yaitu dalam memikirkan desain tempat tinggal yang cocok bagi para lansia manca negara mulai dari terdapat fasilitas yang menunjang aktivitas gerak lansia sehari-hari, memikirkan sirkulasi jalan yang akan digunakan agar aman dan nyaman di pakai oleh lansia serta membuat adanya klinik dengan jarak yang cukup dekat agar jika terjadi hal tidak di inginkan terjadi pada lansia dapat ditangani dengan cepat.

**DAFTAR PUSTAKA**

Badung, B. (2013). Peraturan Daerah Kabupaten Badung Nomor 26 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Badung Tahun 2013–2033.

Puspitasari, D., Martiningrum, I., & Mustikawati, T. (2016). Pencahayaan sebagai Kriteria Aspek Keselamatan pada Hunian Khusus Lansia. *Jurnal Mahasiswa Jurusan Arsitektur*, 4(1).

Widiyarti, Y. (2015, December 2). *Bali Tempat Nyaman bagi Turis Lansia, Ini Rahasiannya*. Retrieved January 6, 2020, from <https://gaya.tempo.co/read/724037/bali-tempat-nyaman-bagi-turis-lansia-ini-rahasiannya>

McMahon, R. (2020, march 9). *Canggu, Bali*. Retrieved April 10, 2020, from <https://internationalliving.com/countries/indonesia/canggu-bali/>

Kartikaningrum, N. I. (2015, December 2). *Turis Asing Lansia Pilih Bali Untuk Habiskan Masa Pensiun*. Retrieved January 5, 2020, from <https://traveling.bisnis.com/read/20151202/85/497715/turis-asing-lansia-pilih-bali-untuk-habiskan-masa-pensiun>

Putra, R. P. (2019, October 2). *10 Kebiasaan Orang Belanda Ini Patut Diteladani oleh Kita Semua*. Retrieved April 10, 2020, from <https://www.idntimes.com/life/inspiration/rivandi-pranandita-putra/10-kebiasaan-orang-belanda-ini-patut-diteladani-oleh-kita-semua-c1c2/10>