

# Apartemen Ekspatriat Dili, Timor Leste

Danio Milton Cidymor Correia Cristovao dan Ir. Andhi Wijaya, M.T.

Program Studi Arsitektur, Universitas Kristen Petra

Jl. Siwalankerto 121-131, Surabaya

danio.milton@yahoo.com; andiwi@petra.ac.id



Gambar. 1. Perspektif bangunan Apartemen Ekspatriat di Dili, Timor Leste

## ABSTRAK

Apartemen Ekspatriat di Dili, Timor Leste merupakan sebuah hunian vertikal yang berfungsi memwadhahi tempat tinggal untuk investor asing yang datang ke Timor Leste. Apartemen ini sendiri dibangun dengan melihat latar belakang investor asing atau masyarakat asing yang datang ke Timor Leste untuk bekerja, sehingga membutuhkan tempat tinggal yang nyaman dan aman.

Dari masa pembangunan sendiri Apartemen Ekspatriat di bagi menjadi 2 tower dengan 11 lantai untuk tipikal dan 3 lantai untuk podium, dan untuk tipe kamarnya sendiri

terdapat unit tipe yaitu tipe Single Bedroom dan 2 Bedroom dan terdapat juga fasilitas-fasilitas yang memwadhahi Apartemen Ekspatriat yaitu terdapat lapangan tenis, gym, roof garden, ruang mahjong, children day care, dan ruang serbaguna. Pendekatan yang digunakan adalah perilaku yang diterapkan pada pengolahan ruang unit apartemen

Kata Kunci : Apartemen *unit*, ekspatriat, hunian *vertical*, tempat tinggal

## 1. PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Timor-Leste sebagai suatu bangsa yang merdeka dan berdaulat sehingga hal pokok yang dilakukan oleh para pemimpin-pemimpin adalah membangun segala aspek kehidupan bangsa Timor -Leste yang kecil dan terbelakang sehingga dapat mengejar ketertinggalannya dengan bangsa lain di dunia ini atau sekawasan. Melihat potensi dan situasi yang ada bahwa bangsa Timor Leste mempunyai sumber daya alam, seperti: Minyak dan Gas di Celah Timor maupun di daratan, marmer, Cendana, dll. sebagai modal yang dapat digunakan oleh Timor Leste sebagai sumber keuangan Negara dalam menjalankan roda pemerintahannya. Berdasarkan apa yang di ketahui bersama bahwa tanah merupakan dasar kehidupan bagi masyarakat di muka bumi ini dalam enjalankan kehidupannya sehari-hari dan menjalankan ehidupan masyarakat tidak terlepas dari tanah, sehingga tanah mempunyai fungsi yang ganda yaitu untuk tempat tinggal, tempat berdagang, maka dalam menunjang kehidupan manusia, kebutuhan akan tanah sebagai hal yang sangat penting dan mendasar sekali.

Perkembangan Timor-Leste sebagai negara baru yang berjalan sejajar dengan makinlajunya pertambahan warga kota dan investor asing. Hal ini sekaligus juga makin tingginya tuntutan negara yang berfokus lebih ke kota terhadap pemanfaatan lahan untuk fungsi-fungsi kota yang makin produktif seperti fungsi bisnis, perdagangan, jasa dan perkantoran. Konsekuensinya adalah pembangunan secara vertikal merupakan sebuah keharusan terutama bagi kawasan pusat kota atau kawasan potensial lainnya. Laju pemanfaatan lahan untuk fungsi-fungsi di atas, karena kurangnya apartemen yang layak untuk investor asing untuk berinvestasi di pusat kota

Tabel 1.1 Jumlah Penduduk Asing dari Tahun ke Tahun

JUMLAH PENDUDUK ASING DARI TAHUN KE TAHUN		
PENDAHULUAN		
Tahun	Jumlah Penduduk Asing	Perkembangan pertahun
2014	2190	-
2015	2550	3,6 %
2016	3220	4,3 %
2017	5320	6,4 %
2018	5600	7,7 %

(Sumber : Statistica de Timor-Leste, 2018)



Gambar 1.1 Wawancara dengan pekerja asing



Gambar 1.2 Konflik di Di Dili

**1.2 Rumusan Masalah**

Masalah utama dalam desain proyek ini adalah bagaimana merancang sebuah apartemen untuk perja asing, investor asing yang membutuhkan tempat tinggal yang nyaman dan dekat dengan tempat kerja mereka

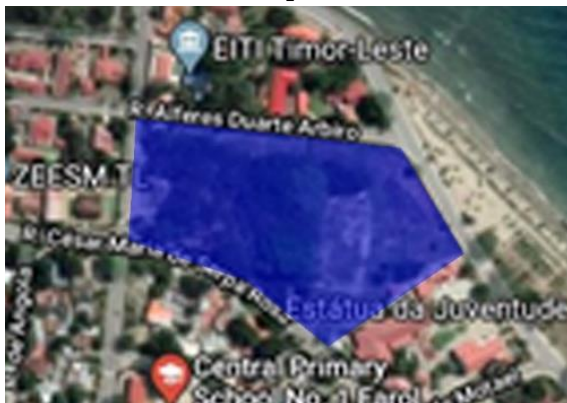
**1.3 Tujuan Perancangan**

Tujuannya sendiri adalah membuat perancangan apartemen yang layak untuk investor asing

**1.4 Sasaran Perancangan**

Masyarakat asing menengah sampai masyarakat asing menengah keatas dan masyarakat asing lebih di utamakan karena memberikan fasilitas-fasilitas penunjang yang layak dan elegan

**1.5 Data dan Lokasi Tapak**



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

Gambar 1.3 menunjukkan lokasi tapak yang terletak di jalan Av. Salazar Dili. Tapak sendiri di pilih karena lokasinya yang berada di post kota dan dekat dengan pantai sehingga dapat memaksimal view pantai yang berada di arah Timur

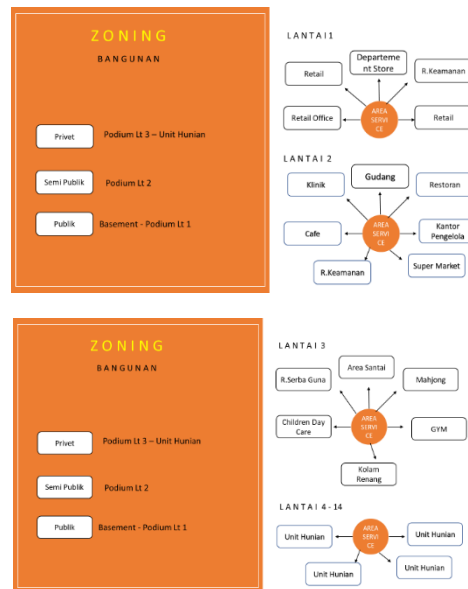
**Data Tapak**

- Lokasi : Jalan Av. Salazar Dili
- Orentasi : Utara
- Tata Guna Lahan : Kegiatan Pemukiman
- Eksisting Tapak: Gereja Motael
- GSB depan : 5 meter
- GSB samping : 3 meter
- GSB belakang : 3 meter

- KDB : 60%
- KDH : 10%
- KLB : 3.00

**2. DESAIN BANGUNAN**

**2.1 Program Ruang**

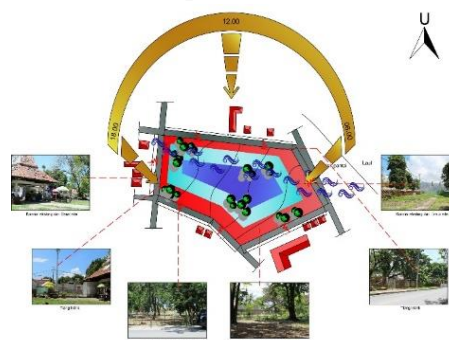


Gambar 2.1 Program Ruang

Pada Apartemen ini terdapat beberapa fasilitas, yaitu:

- Fasilitas Kormersial: retail, supermarket, department store, toko, retail office
- Fasilitas hiburan: Ruang Mahjong,
- Fasilitas kuliner: restoran, kafe
- Fasilitas administrasi: kantor pengelola
- Fasilitas penunjang: area servis, Children Day Care,
- Fasilitas Kesehatan : Klinik
- Fasilitas olahraga: Gym, Kolam renang

**2.2 Analisa Tapak**



Gambar 2.2 Analisa Tapak





Gambar 2.3 Analisa Tapak

Penataan pada massa bangunan dan orientasi sendiri menghadap ke bagian Timur karena di bagian Timur sendiri terdapat view pantai sehingga memaksimalkan view pantainya dan setiap unit tipikal semuanya menghadap ke view pantai.

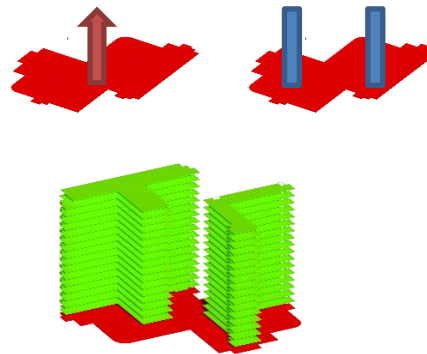
### 3. PERANCANGAN BANGUNAN

#### 3.1 Pendekatan Desain

Berdasarkan masalah desain, pendekatan perancangan yang digunakan adalah pendekatan perilaku. Pendekatan perilaku di terapkan pada unit apartemen, dengan memperhatikan masyarakat asing yang paling banyak di timor leste yaitu orang Chinese, otomatis bagaimana melihat perilaku-perilaku orang Chinese sehingga hal tersebut dapat di ambil dan di terapkan pada unit apartemen. Dan untuk penerapannya sendiri menggunakan pada unit :

- **Dinding**  
Penggunaan warna dinding sendiri dalam ruangan menggunakan warna-warna terang yaitu kuning. Kuning sendiri melambangkan kebahagiaan
- **Lantai**  
Untuk lantainya sendiri menggunakan material beton, tetapi tetap dengan finishing material kayu
- **Furniture**  
Menggunakan furniture pada ruangan tamu dan menggunakan furniture yang mempunyai ukiran khas

#### 3.2 Transformasi Bentuk



Gambar 3.1 Transformasi Bentuk

1. Lantai Podium yang berfungsi Sebagian retail yang di buat dengan bentuk yang gemuk, agar memaksimalkan ruang-ruang untuk kebutuhan retail
2. Di lantai podium terdapat 2 buah Core untuk mengakses 2 buah tower
3. Di bangun 2 buah tower apartemen dengan masing-masing lantai tower terdapat 11 lantai dengan *Single Loaded* dan *Single Loaded*nya sendiri di fungsikan sebagai area sirkulasi



Gambar 3.2 Perspektif Eksterior (*Bird-eye View*)



Gambar 3.3 Site Plan

Luas Lahan	: 25.000 m <sup>2</sup>
KDB	: 60%
Terpakai	: 13.500 m <sup>2</sup>
KLB	: 6.00
	: 150.000 m <sup>2</sup>
JL ( Jumlah Lantai )	: 11 Lt
KDH	: minimal 10%
GSB	: 5 meter (Timur - 3 meter (Utara, Barat, Selatan)

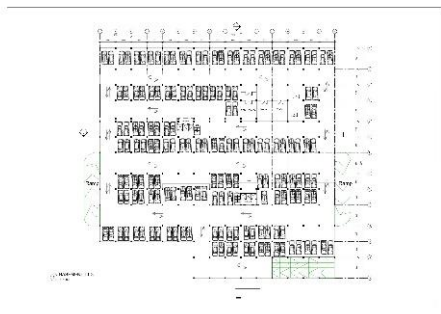
Gambar 3.4 Data Peraturan

Luasan bangunan : 7.700 m<sup>2</sup>  
 Koefisien Dasar Bangunan (KDB) : 13.500 m<sup>2</sup>  
 Koefisien Luas Bangunan (KLB) : 150.000 m<sup>2</sup> = 11 lantai untk tipil

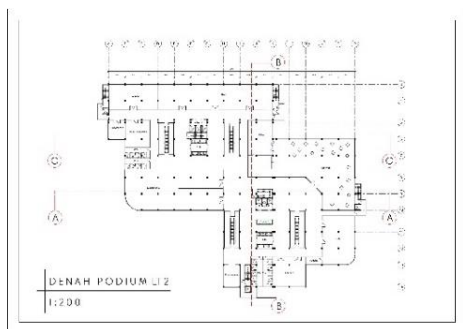
**3.3 Layout Plan dan Denah Bangunan**



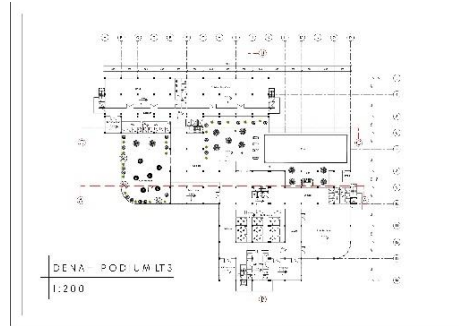
Gambar 3.5 Layout Plan



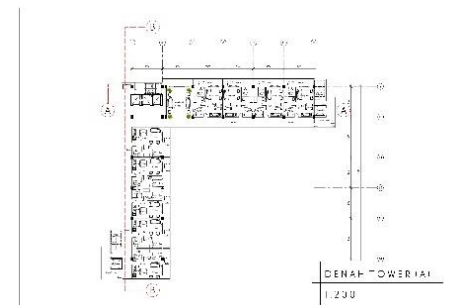
Gambar 3.6 Denah Basement



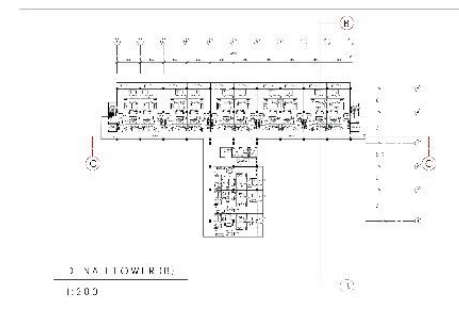
Gambar 3.7 Denah Podium Lt 2



Gambar 3.8 Denah Podium Lt 3



Gambar 3.9 Denah Tipikal



Gambar 3.10 Denah Tipikal

**3.4 Tampak Bangunan**

Berikut ini adalah gambar tampak keseluruhan bangunan dilihat dari hadap utara,timur,barat,dan selatan



Gambar 3.11 Tampak Utara



Gambar 3.12 Tampak Timur

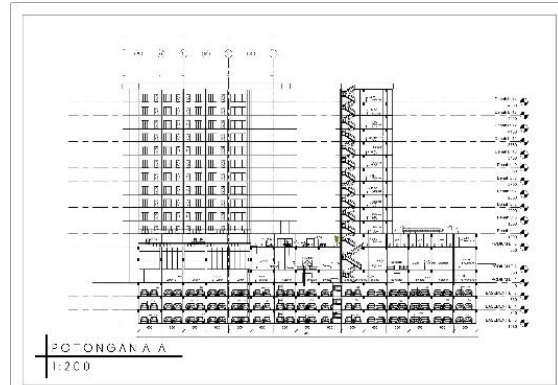


Gambar 3.13 Tampak Barat

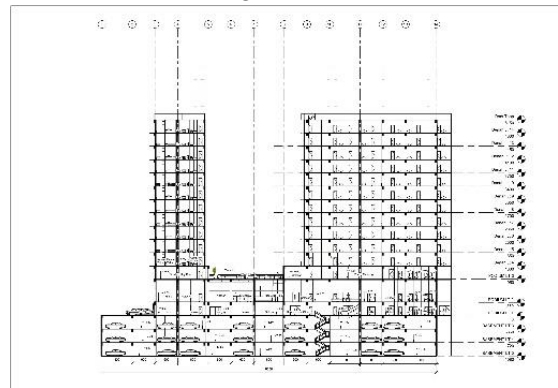


Gambar 3.14 Tampak Selatan

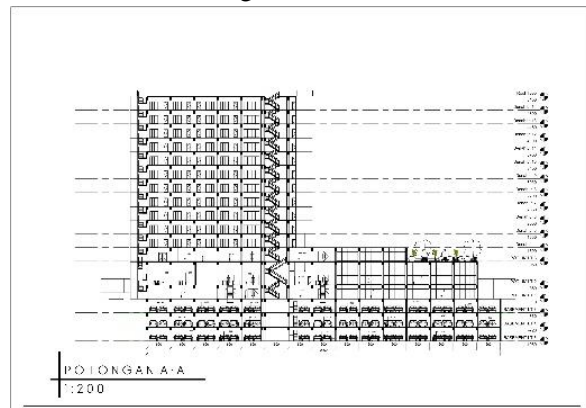
### Potongan Bangunan



Gambar 3.15 Potongan A-A

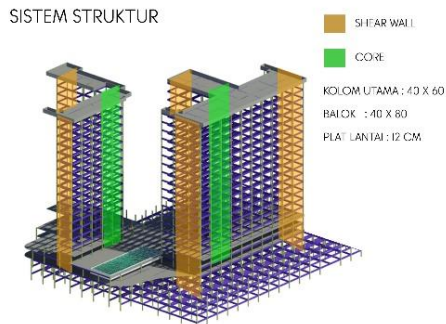


Gambar 3.16 Potongan B-B



Gambar 3.17 Potongan C-C

### 3.5 Sistem Struktur

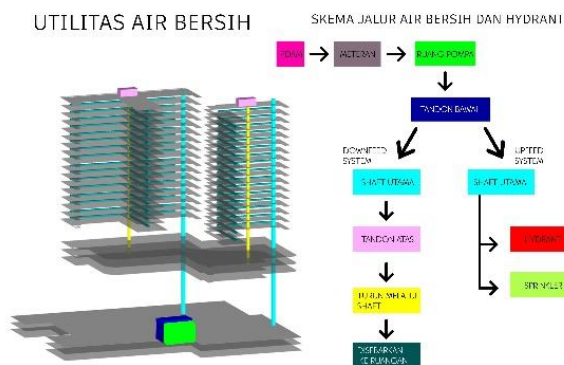


Gambar 3.18 Aksonometri Struktur

Sistem kolom-balok pada bangunan Apartemen Ekspatriat ini menggunakan struktur beton bertulang dengan diameter kolom 40x60 cm dan ukuran balok 40x80 cm. Dan juga menggunakan system dilatasi 2 kolom, karena bentuknya yang denah tipikalnya berbentuk T dan L

### 3.6 Sistem Utilitas

#### Air Bersih (Downfeed)



Gambar 3.19 Utilitas Air Bersih

PDAM → meteran → ruang pompa → tandon bawah → shaft & tandon atas → turun melalui shaft → disebarkan ke ruangan  
 Air Bersih (Upfeed)  
 Shaft Utama → Hydrant → Sprinkler

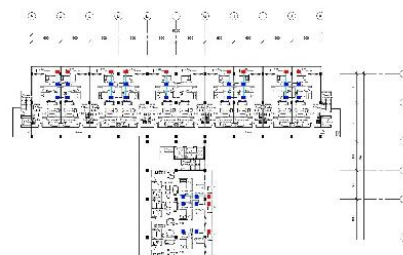
#### Air Kotor



Gambar 3.20 Utilitas Air Kotor dan Kotoran

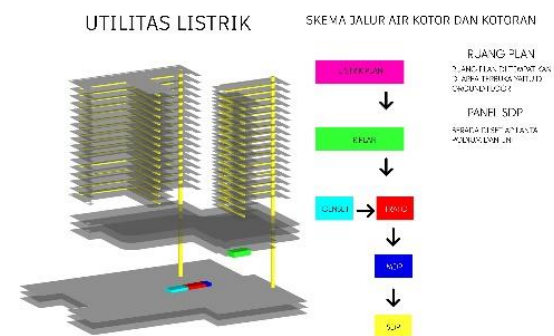
Air Kotor Tipikal dan Podium → Shaft Utama → STP

#### AC (Multi Split)



Gambar 3.21 Utilitas AC

#### 1 Outdoor unit dan 2 Indoor Unit Listrik



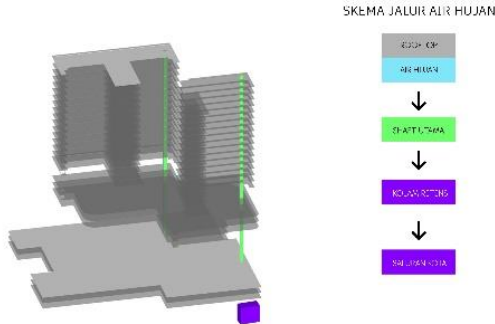
Gambar 3.22 Utilitas Listrik

Listrik PLN → ruang PLN → trafo → genset → MDP → SDP



Air Hujan

UTILITAS AIR HUJAN

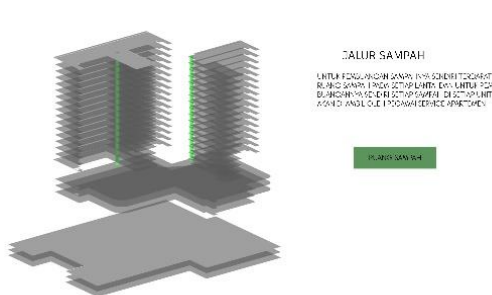


Gambar 3.23 Utilitas Air Hujan

Rooftop→Akoeir Hujan→Shaft Utama→Kolam Retensi→Saluran Kota

Pembuangan Sampah

UTILITAS SAMPAH



Gambar 3.24 Utilitas Pembuangan Sampah

Untuk pembuangan sampahnya sendiri terdapat ruang sampah pada setiap lantai dan untuk pembuangannya sendiri setiap sampah di setiap unit akan di ambil oleh pegawai service apartemen.

**4. KESIMPULAN**

Perancangan Apartemen Ekspatriat di Dili,Timor Leste di harapkan dapat menjadi hunian *vertical* yang nyaman dan aman,di huni oleh para ekspatriat yang berada di timor leste terutama masyarakat Chinese yang menghuni apartemen tersebut dan memberikan fasilitas-fasilitas yang lengkap.Dan perancangan ini telah mencoba untuk menjawab permasalahan desain,yaitu memikirkan keamanan,kenyamanan dan fasilitas-fasilitas yang nyaman dan sesuai.

**DAFTAR PUSTAKA**

Jual 3 Unit Apartemen Mewah At Menteng Park (Studio & 2 BR) Furnish: Jakarta Utara: Jualo. (n.d.). Retrieved July 10, 2020, from <https://www.jualo.com/apartemen-dijual/iklan-3-unit-apartemen-mewah-at-menteng-park-studio-2-br-furnish>

Mengenal Desain Gaya Oriental. (n.d.). Retrieved July 10, 2020, from <https://imagebali.net/detail-artikel/323-mengenal-desain-gaya-oriental.php>

Konsep Desain Interior Bergaya Oriental. (n.d.). Retrieved July 10, 2020, from <http://architectaria.com/konsep-desain-interior-bergaya-oriental.html>

Tips Cepat Untuk Melakukan Perubahan Pada Ruang Tamu Anda Sesuai Feng Shui. (n.d.). Retrieved July 10, 2020, from <http://architectaria.com/tips-cepat-untuk-melakukan-perubahan-pada-ruang-tamu-anda-sesuai-feng-shui.html>

Kimmelman, M. (2019, May 15). Chicago Finds a Way to Improve Public Housing: Libraries. Retrieved July 10, 2020, from <https://www.nytimes.com/2019/05/15/arts/design/chicago-public-housing.html>

Ching, F. D. (1979). *Arsitektur: Bentuk, Ruang dan Tata* (terjemahan edisi ketiga). Jakarta: Erlangga.

Redaksi. (2018, September 27). Tips Feng Shui: Menghadirkan Interior Ruangan Bernuansa Kayu. Retrieved July 10, 2020, from <https://rumahhokie.com/beritaproperti/tips-feng-shui-menghadirkan-interior-ruangan-bernuansa-kayu/>