

# Apartemen di Surabaya

Jefferson Permana dan Joyce Marcella Laurens  
 Program Studi Arsitektur, Universitas Kristen Petra  
 Jl. Siwalankerto 121-131, Surabaya  
 Jeffersonpermana12@gmail.com; joyce@petra.ac.id



Gambar 1.1 Perspektif bangunan Apartemen di Surabaya

## ABSTRAK

Apartemen di Surabaya didasarkan atas permasalahan individualisme dari penduduk kota Surabaya. Individualisme tersebut membuat turunnya kinerja dan potensi perkembangan seorang individu dalam bekerja maupun kehidupan sosial. Surabaya Selatan merupakan daerah yang sedang mengalami perkembangan konstruksi yang tinggi, dengan permintaan hunian yang tinggi oleh kelas menengah yang lebih memilih untuk tinggal dalam sebuah unit apartemen daripada rumah perkotaan. Apartemen ini memperkenalkan sebuah desain yang mengayomi pengguna untuk saling berinteraksi dan bertukar pikiran melalui pendekatan *Theory of Proxemics* (Edward T. Hall) yang memainkan ruangan

*privacy* pengguna. Permainan privasi diterapkan dalam permainan elevasi dan alur pengguna. Hal ini akan mendorong pengguna untuk mengembangkan sebuah komunitas. Desain apartemen akan dilengkapi oleh fasilitas publik yang termasuk: *business district*, perpustakaan, pujasera, *co-working space*, kantor, *café*, *restaurant*, dan ruangan multifungsi. Suasana interior ruangan publik akan menganut alur yang organik untuk meningkatkan tingkat bertemunya alur pengguna, sedangkan suasana interior apartemen berupa linear untuk memudahkan *wayfinding* pengguna.

Kata Kunci: Apartemen, Surabaya, Individualisme, Komunitas, Privasi

## 1. PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Individualisme merupakan sebuah permasalahan yang besar di era global ini. Kesenjangan komunikasi diantara masyarakat dapat membuat berbagai permasalahan yang dapat menghambat pertumbuhan ekonomi dan pendidikan negara. Dibutuhkannya sebuah wadah dimana masyarakat dapat berkumpul dan membuat sebuah komunitas dengan nyaman tanpa merasa terpaksa. Indonesia mempunyai visi dari Presiden untuk membuat negara menjadi lebih produktif serta memiliki daya saing dan fleksibilitas tinggi dalam menghadapi perubahan-perubahan dunia. Visi tersebut mencakup melanjutkan pembangunan infrastruktur (termasuk kawasan ekonomi dan pariwisata) dan pembangunan sumber daya manusia (mencetak manusia Indonesia yang unggul) (Tamtomo, 2019).

Pola urbanisasi di Indonesia menunjukkan bahwa Surabaya adalah kota yang berkembang baik menjadi sebuah megacity secara ekonomi dan demografis (Katherina dan Indraprahasta, 2018). Pada daerah selatan kecamatan Gunung Anyar terdapat pengembangan property oleh Amega Development yakni memposisikan diri untuk segmen apartemen dengan sasaran pasar menengah. Pada 2017 penjualan apartemen Amega Crown Residence sudah mencapai 65 persen sejak launching pada tahun 2016 (Lestari, 2017). Data ini menunjukkan bahwa permintaan pasar terhadap apartemen kelas menengah masih cukup untuk diisi dan dikembangkan

### 1.2 Rumusah Masalah

Permasalahan yang diangkat adalah bagaimana kualitas ruang yang dirancang dapat menghubungkan pengguna dan menciptakan komunitas-komunitas untuk saling mendukung dan bertukar pikiran, dengan demikian mengurangi dampak individualisme pada kota Surabaya.

### 1.3 Tujuan Perancangan

Apartemen di Surabaya memiliki tujuan untuk menyediakan hunian dan fasilitas pendukung yang nyaman, efisien, dan menjawab kebutuhan pengguna sesuai nilai-nilai keterikatan manusia yang mendukung sinergi dan kerjasama.

### 1.4 Data dan Lokasi Tapak



Gambar 1.1. Site Plan

Lokasi tapak terletak di Jl Gunung Anyar Tambak IV, Surabaya Selatan. Tapak merupakan perencanaan existing yang memiliki peruntukan dwi-fungsi sesuai UPT SKRK 150302-3.12. Tapak terletak di sebelah barat pembangunan JLLT yang direncanakan untuk terhubung oleh Jl. Tol Juanda. Tapak juga terletak dekat apartemen Amega Crown Residence, Sipoa Group *Business District* dan Ruko/Rukan.

#### Data Tapak

Nama Jalan	: Jl. Gunung Anyar Tambak IV
Status Lahan	: Tanah Kosong
Luas Lahan	: 24600
Tata Guna Lahan	: Hunian, Komersil
KDB	: 60%
KLB	: 4.8 (Jl > 16m)
KTB	: 70% (Jl > 16m)
KDH	: 10%
GSB	: 6m
Tinggi Bangunan	: 40m
Tingkat Basement	: 3 Lantai

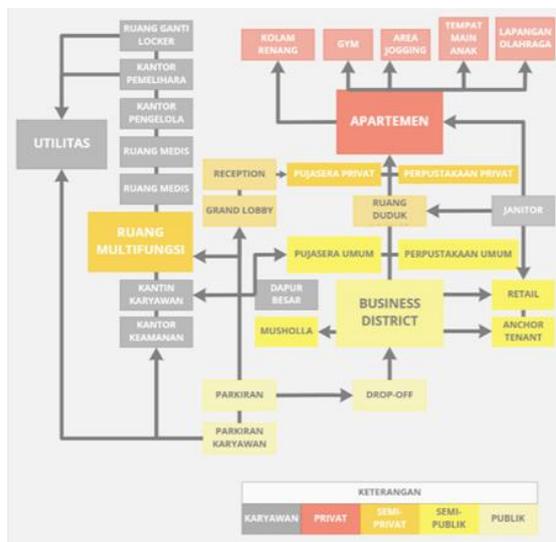
## 2. DESAIN BANGUNAN

### 2.1 Program dan Luas Ruang

Bangunan dibagi menjadi 5 zonasi yang mengandung area privat, semi-privat, semi-publik, publik, dan karyawan.

Zona tersebut dijabarkan menjadi beberapa inti:

- Privat: Apartemen
- Semi-Privat: Fasilitas Apartemen
- Semi-Publik: Perkantoran, *Co-working space*, dan *Multifunction Hall*
- Publik: *Business District*, Pertokoan, Pujasera, Café, dan Restoran
- Karyawan: Dapur dan Utilitas



Gambar 2.1. Alur Program Apartemen

Zonasi tersebut dibagi dan disesuaikan sesuai fungsi program ruang yang dibutuhkan apartemen. Fungsi ditumpuk untuk membentuk komposisi solid dan void yang memberikan permainan kenyamanan kualitas ruang pengguna. Apartemen memiliki program luas ruang yang sepadan untuk mengakomodasi sekitar 950 hunian.

### 2.2 Analisa Tapak dan Zoning



Gambar 2.2. Transformasi Bentuk

Pembentukan bangunan dibagi menjadi 6 tahap yang dimulai di tahap pertama yaitu mengolah pembagian zonasi dari tapak yang dwi-fungsi. Tahap dua melanjutkan bentuk dari pembagian alur sirkulasi utama yang mementingkan *wayfinding* dan penangkapan pengguna pada area komunal. Tahap tiga memasukan fungsi-fungsi utama program pada interior bangunan dengan memasukan komposisi *solid-void* yang memudahkan *cross-ventilation* pada lantai dasar serta memberi kenyamanan ruang bagi pengguna.

Tahap keempat memasukan akses cepat pada hunian melalui 8 core bangunan yang mengandung tangga darurat dan lift. Core tersebut berada di perbatasan zona keramaian dengan akses yang tersembunyi. Tahap lima mengimplementasikan hunian yang menghubungkan akses core tersebut

secara linear yang memudahkan *wayfinding* dan pengumpulan komunitas. Tahap terakhir adalah hubungan setiap pengguna terhadap komunitas, desain apartemen diatas fungsi komersil ditujukan terhadap expatriat yang sering menghabiskan waktunya diluar hunian untuk berkumpul dan membuat koneksi, sedangkan apartemen diatas fungsi hunian ditujukan terhadap wirausahawan yang lebih mementingkan perkumpulan internal.

### 2.3 Pendekatan Perancangan

Berdasarkan masalah desain, pendekatan desain menggunakan Theory of Proxemics oleh Edward T. Hall yang mengusulkan bahwa setiap ruang akan mempertahankan jarak pribadi dengan derajat intim yang berbeda-beda tergantung pada lingkungan sosial dan latar belakang budaya mereka.



Gambar 2.3. Penjealsan Theory of Proxemics

Derajat intim tersebut dibagi menjadi empat yaitu: *intimate space* (<0.46m), *personal space* (0.46-1.20m), *social space* (1.20-3.70m), dan *public space* (>3.70m). Dengan itu munculah sebuah konsep untuk membuat ruangan-ruangan yang menerapkan derajat intim tersebut melalui sirkulasi dan elevasi zona-zona dan area komunal.

Bentuk organik pada ruangan publik hingga semi publik bersifat untuk megacaukan perjalanan linear pengguna serta meningkatkan kesempatan untuk bertemu, namun bentuk linear sirkulasi

apartemen dipecahkan oleh ruangan komunal yang dapat ditemukan diantara unit untuk meningkatkan pengenalan akan tetangga.

### 2.4 Perancangan Tapak dan Bangunan



Gambar 2.4. Site Plan Apartemen di Surabaya

Jalan masuk kendaraan yang terletak di bagian barat bangunan (kiri gambar) diarahkan untuk mengelilingi bangunan. Main entrance dibagi dua yaitu hunian dan *business district*. Entrance dibuka dengan *double height ceiling* yang mempermainkan pengalaman ruang pengguna dengan ruangan publik yang terletak di daerah tertentu, lalu mempunyai lorong-lorong yang menuju ke ruang lain.

Area yang terletak di dekat JLLT mempunyai setback sebesar 30m yang melindungi pengguna dari kebisingan suara. Fasilitas dapat dinikmati dari ruangan-ruangan komunal yang disebarkan diseluruh tapak agar dapat berkumpul dan berinteraksi. Bentuk liku-liku pada apartemen mempunyai alur linear yang dibentuk untuk mengakomodasi ruang komunal disekitar unit-unit.

## 3. PENDALAMAN DESAIN

Pendalaman yang digunakan adalah karakter ruang, untuk menunjukkan detail setiap ruangan komunal yang terdesain secara berbeda-beda di seluruh desain.

### 3.1 Apartemen

Karakter ruangan dalam daerah apartemen dibagi menjadi dua yaitu *living space* dan *communal space*. Area *living*

berupa unit hunian apartemen, memiliki ketinggian 3m untuk meningkatkan kenyamanan pengguna. Area komunal memiliki ketinggian 2,2m untuk menyesuaikan terhadap skala lebar sirkulasi dan karena factor utilitas. Material yang digunakan mempunyai unsur *tropical-modern* dengan permainan kayu, beton halus, kaca dan penghijauan. Zona komunal menekankan kehangatan material sebagai pusat perkumpulan pengguna.



Gambar 3.1. Contoh Tipe Ruang Komunal Apartemen

### 3.2 Business District

Karakter ruang dalam daerah business space terdesain dengan tujuan untuk memecah jalur linear pengguna dengan memberikan alur organic yang dibentuk oleh perkumpulan fungsi dan zonasi. Contoh: pertokoan akan mempunyai jarak antar satu dengan lain dengan sebuah ruang duduk sebagai jembatan antara alur sirkulasi. Material yang digunakan mempunyai gaya *industrial-modern* dengan permainan batu-bata, baja, beton (kasar dan halus), dan kaca untuk merepresentasikan kalangan muda dan kelas menengah yang selalu bergerak.



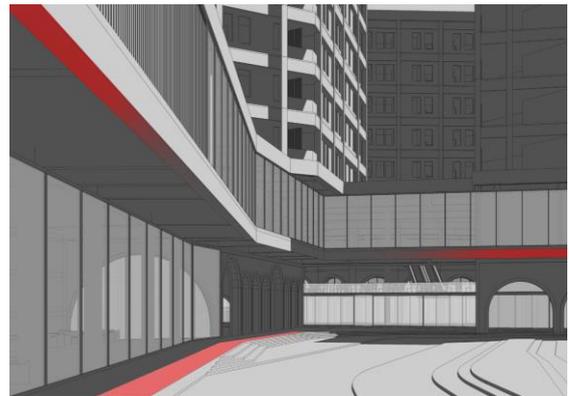
Gambar 3.2. Perspektif Interior Lantai Dasar Apartemen di Surabaya

### 3.3 Pujasera, Café, dan Restoran

Karakter ruang daerah makanan dan minuman mempunyai karakter industrialis yang mengandung baja, kaca, wpc, dan beton.

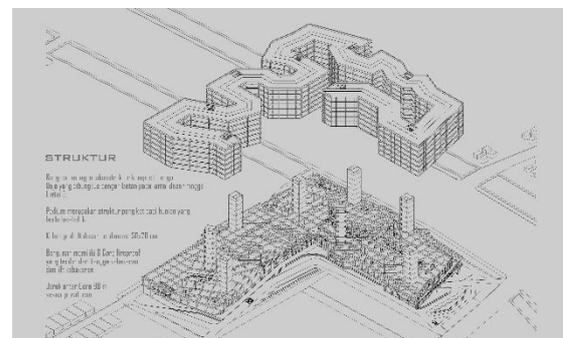
### 3.4 Ruangan Luar

Karakter ruang luar menggunakan material yang dapat ditemukan di alam seperti batu alam, beton kasar, granite, dan penghijauan. Area ini memaksimalkan interaksi pengguna dengan memberi *cluster-cluster* yang saling berhubungan.



Gambar 3.4. Perspektif Eksterior Lantai Dasar Apartemen di Surabaya

## 4.SISTEM STRUKTUR



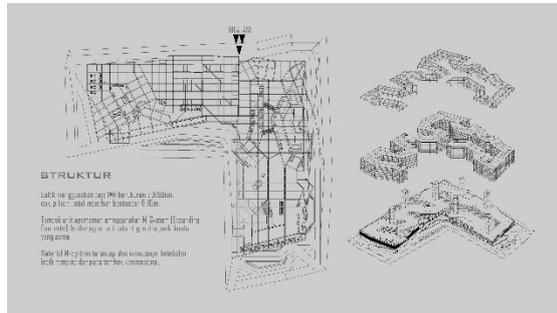
Gambar 4.1. Axonometri Struktur Apartemen di Surabaya

Apartemen di Surabaya ini menggunakan struktur komposit dengan baja yang dibungkus dengan beton pada lantai dasar hingga lantai 3. Hal ini dilakukan untuk mengatasi bentangan yang lebar hingga 10m pada lantai dasar untuk membuat sirkulasi menjadi luas dan mempunyai alur organic.

Podium bangunan merupakan struktur pengikat bagi hunian yang memiliki bentuk berliku-liku.

Kolom pada lantai dasar berdimensi 50cm x 70cm dengan pertimbangan proporsi dengan dimensi balok yaitu 70cm. Baja yang digunakan sebagai balok merupakan IWF. Balok pada lantai tipikal (4-9) mempunyai dimensi 30cm x 50cm untuk menahan bentangan 6m – 10m.

Bangunan memiliki 8 core tahan bakar yang terdiri dari tangga kebakaran dan lift kebakaran untuk mempermudah akses pengguna ketika terjadi kebakaran maupun membutuhkan mobilisasi yang cepat. Jarak antara core 80m sesuai peraturan jika dihitung dari jarak tempuh sirkulasi apartemen.



Gambar 4.2. Diagram Struktur Apartemen di Surabaya

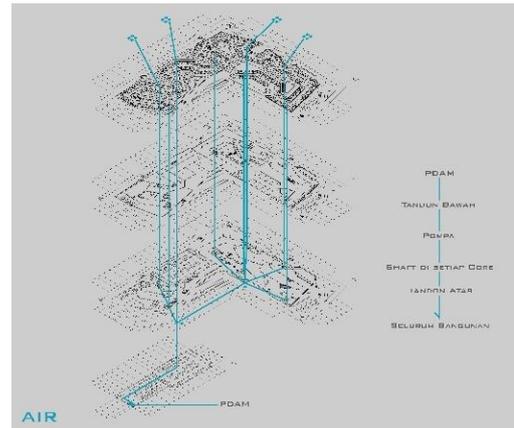
Material pengisi dinding unit apartemen menggunakan M-System yang berupa *expanding concrete*. Cara guna adalah sebuah grid foam yang disemprot dengan *expanding concrete* tersebut dan didatarkan. Tembok tersebut masih memiliki rangka pembesian sebagai struktur. M-System lebih ringan dari bahan batu-bata ringan dengan kekuatan yang sama. Material tersebut juga tahan api dan mempunyai ketebalan yang lebih ramping daripada tembok konvensional. Untuk menyalurkan beban horizontal digunakan plat beton dari bondek dengan ketebalan 12cm.

## 5.SISTEM UTILITAS

### 5.1 Sistem Utilitas Air Bersih dan Kotor

Utilitas air bersih menggunakan system downfeed yang menggunakan dua tandon utama, dengan tandon primer terletak di

basement dan tandon sekunder di atap bangunan.

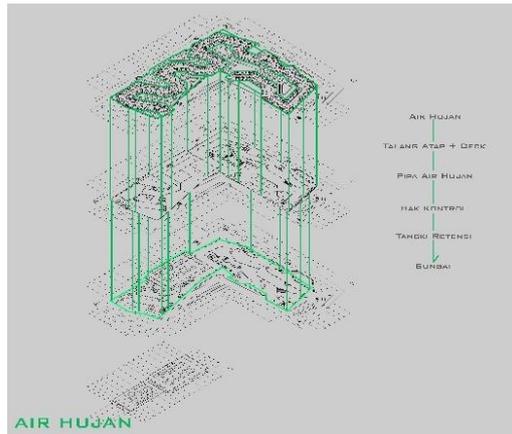


Gambar 5.1. Diagram Utilitas Air Bersih dan Kotor

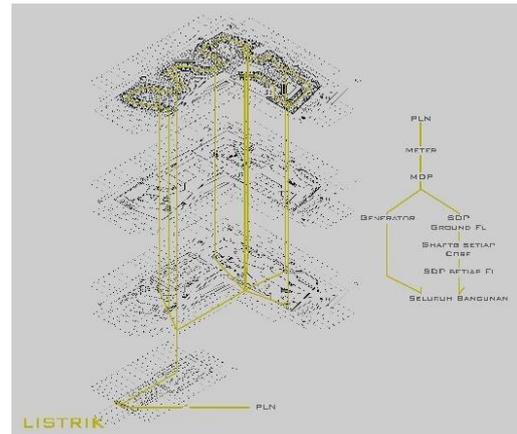
Air dari PDAM akan melewati meter dan dimasukkan dalam tandon primer, lalu akan dipompa melewati core bangunan dan ditampung di tandon sekunder yang terletak di atap. Setiap tandon dekat core masing-masing melayani area tersebut untuk memudahkan distribusi air. Air kotor dari setiap unit akan disalurkan juga ke core masing-masing dan langsung di masukan ke *water treatment room* yang terletak di basement.

### 5.2 Sistem Utilitas Air Hujan

Utilitas air hujan ditangani dengan menyediakan talang air pada atap bangunan yang disalurkan ke bak kontrol pada perimeter masa. Air hujan yang di podium memiliki talang yang terpisah dan akan disalurkan juga ke bak kontrol tersebut. Air hujan yang terkumpulkan di bak kontrol akan ditampung di tangka retensi dan disalurkan ke sungai.



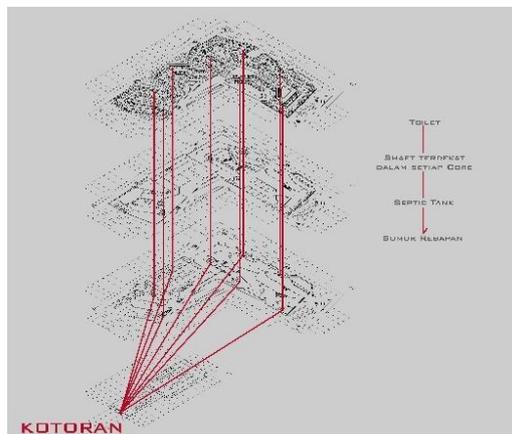
Gambar 5.2. Diagram Utilitas Air Hujan



Gambar 5.4. Diagram Utilitas Listrik

### 5.3 Sistem Utilitas Kotoran

Utilitas kotoran menggunakan system grouping yang memusatkan jalur kotoran unit apartemen kedalam shaft dalam core terdekat. Shaft tersebut disalurkan ke septictank biofill untuk diolah ulang dan disalurkan ke pembuangan.



Gambar 5.3. Diagram Utilitas Kotoran

### 5.4 Sistem Utilitas Listrik

Utilitas listrik datang dari PLN yang dialirkan ke meter lalu ke MDP utama. Dari MDP akan mempunyai dua jalur yaitu ke generator dan ke seluruh bangunan. Disalurkan ke SDP pada lantai dasar, shaft setiap core, SDP setiap lantai, dan ke fasilitas hunian seluruh bangunan.

## 6. KESIMPULAN

Perancangan Apartemen di Surabaya diharapkan untuk memberi sebuah dampak yang positif bagi pengguna-pengguna dan masyarakat sekitar kota ini. Diharapkan dapat membantu berkontribusi dalam menyelesaikan permasalahan individualisme di dalam era sekarang, agar masyarakat dapat memiliki komunitas yang bersaing dalam menaikan ekonomi negara. Selain ini diharapkan bahwa perancangan Apartemen di Surabaya ini dapat menjadi sebuah contoh dalam pembangunan apartemen lainnya yang memperhatikan perkembangan pengguna dalam membangun diri dan sesama.

## DAFTAR PUSTAKA

- Brown, Nina. (2001). *Edward T. Hall, Proxemic Theory, 1966*. CSISS Classics. Retrieved June 1, 2021 from: <https://escholarship.org/uc/item/4774h1rm>
- Katherina, L.K. dan Indraprahasta, G.S. (2018). *Urbanization Pattern in Indonesia's Secondary Cities: Greater Surabaya and Its Path toward a Megacity*. IOP Conference Series: Earth and Environmental Science. Retrieved October 1, 2020 from: <https://iopscience.iop.org/article/10.1088/1755-1315/338/1/012018/pdf>
- Lestari, Sri Handi. (2017). *Bidik Segmen Menengah, Amega Crown Residence Pasarkan Apartemen di Bawah Rp 300 Juta*. Surabaya Tribunnews. Retrieved November 23, 2020 from: <https://jatim.tribunnews.com/2018/12/13/pengembang-amega-development-di-surabaya-agresif-tingkatkan-progres-pembangunan-sebelum-ganti-tahun>

- Oishi S., Kesebir S., Miao F. F., Talhelm T., Endo Y., Uchida Y., et al. (2013). Residential mobility increases motivation to expand social network: but why? *J. Exp. Soc. Psychol.* 49 217–223 10.1016/j.jesp.2012.10.008
- Tamtomo, Akbar Bhayu. (2019). Infografik: 5 Poin Pidato Visi Indonesia Jokowi. Kompas. Retrieved November 23, 2020 from: <https://nasional.kompas.com/read/2019/07/15/17463351/infografik-5-poinpidato-visi-indonesia-joko>