

Kondominium di Makassar

Sergio Sielvano dan Nugroho Susilo
Program Studi Arsitektur, Universitas Kristen Petra
Jl. Siwalankerto 121-131, Surabaya
sielvanosergio@gmail.com; nugroho@petra.ac.id



Gambar. 1.1. Perspektif bangunan (*bird's-eye view*) Kondominium di Makassar

ABSTRAK

Kondominium di Makassar merupakan sebuah kondominium yang didesain untuk menjawab permasalahan kebutuhan rumah tinggal di Makassar yang semakin tinggi dibandingkan dengan jumlah rumah yang tersedia. Sehingga dibutuhkan hunian vertikal untuk menjawab permasalahan ini. Namun masyarakat Makassar masih belum terbiasa dengan hunian vertikal, sehingga muncullah masalah desain utama yaitu, bagaimana cara membuat masyarakat Makassar ini terbiasa dengan yang namanya hunian vertikal? Dari sinilah diambilnya sasaran pengguna yang merupakan generasi Z. Hal ini disebabkan karena generasi Z merupakan generasi terbesar di dunia, dan tidak terkecuali juga di Makassar. Dan umur generasi Z saat ini merupakan umur yang sudah memasuki umur yang cukup dewasa yang membutuhkan sebuah hunian. Dengan sasaran pengguna yang merupakan generasi Z, sehingga pendekatan yang dipilih adalah pendekatan perilaku, khususnya perilaku generasi Z di Makassar. Dan juga dipilihnya pendalaman karakter ruang untuk bisa menghasilkan karakter-karakter ruang yang akan membuat para generasi Z Makassar yang berada di kondominium ini bisa merasa nyaman dan suka berada di dalam daerah kondominium ini. Hasil dari perancangan ini nantinya berupa sebuah kondominium yang dilengkapi oleh tentunya fasilitas-fasilitas unit hunian, fasilitas-fasilitas umum yang akan menunjang fungsi utama kondominium ini, seperti kolam renang, pusat perbelanjaan, *lobby*,

parkiran dsb. Dan tentunya terdapat juga daerah pengelola.

Kata Kunci: Generasi Z, Hunian Vertikal, Kondominium, Makassar

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pada 2019, seperti yang ditulis oleh Muhammad Yunus dalam Makassar Terkini.id, dinas perumahan di Makassar menyebutkan bahwa warga Makassar masih butuh 114 ribu rumah. Hal ini dihitung berdasarkan pada jumlah rumah tangga dan jumlah rumah yang tersedia saat ini. Dinas Perumahan menghitung jumlah rumah tempat tinggal di Kota Makassar sebanyak 243.685 unit. Sementara jumlah keluarga atau rumah tangga di Kota Makassar lebih 358 ribu.

Dikarenakan kebutuhan hunian yang masih sangat tinggi, Nicko Limanta, seorang *Project Manager Vida View Apartments*, Makassar melalui Fajar.CO.ID mengatakan bahwa Makassar masih merupakan pasar seksi hunian vertikal. Hal ini dikarenakan oleh apartemen

supply unit yang relatif belum banyak tetapi demand-nya terus meningkat sehingga potential market apartemen di Makassar masih sangat besar, khususnya pada lokasi-lokasi yang sedang berkembang. Nicko juga menambahkan bahwa dikarenakan Makassar yang sudah semakin padat, maka masyarakat Makassar terutama keluarga-keluarga muda sudah pasti harus mempertimbangkan untuk mengambil hunian vertikal, dengan pertimbangan aksesibilitas, kepraktisan, dan lifestyle.

Keluarga-keluarga muda yang dimaksud disini sebenarnya merupakan para generasi Z. Hal ini dikarenakan jika melihat dari tabel yang dibuat Putra (2017) pada tabel 1.1., maka dapat disimpulkan generasi Z merupakan orang-orang yang lahir pada tahun 1995-2010. Sehingga pada tahun 2021, para generasi Z sudah memasuki usia dewasa dan memasuki usia yang siap untuk menikah dan memulai sebuah keluarga. Meski masih ada generasi Z yang belum siap untuk memulai keluarga, hampir semua generasi Z sudah mencapai usia yang produktif dan akan mulai siap untuk hidup mandiri, dimana mereka harus mulai memikirkan dan menyiapkan semua kebutuhan-kebutuhan yang mereka perlukan nantinya, termasuk salah satu diantaranya merupakan kebutuhan akan tempat tinggal. Belum lagi generasi Z merupakan generasi terbesar di dunia, tidak terkecuali di Makassar, sehingga seluruh pasar tentunya menargetkan karakteristik dan kesukaan generasi Z sebagai target pasar dan strategi untuk produk yang dihasilkan dapat sukses.

Tabel 1.1. Tabel Generasi
Sumber: (Putra, 2017)

Tahun Kelahiran	Nama Generasi
1925 –1946	Veteran generation
1946 –1960	Baby boom generation
1960 –1980	X generation
1980 –1995	Y generation
1995 –2010	Z generation
2010 +	Alfa generation

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang muncul dan diangkat ke dalam desain adalah bagaimana menciptakan

kondominium yang sesuai dengan karakteristik dan kesukaan generasi Z Makassar agar mereka bisa tertarik dan ingin tinggal di kondominium tersebut.

1.3 Tujuan Perancangan

Tujuan perancangan kondominium ini adalah menciptakan sebuah kondominium yang sesuai dengan karakteristik generasi Z Makassar agar para masyarakat Makassar bisa mulai ingin dan menyukai tinggal di hunian vertikal. Sehingga lama kelamaan masyarakat Makassar mulai terbiasa tinggal di hunian vertikal dan perlahan-lahan kebutuhan akan rumah tinggal terselesaikan.

1.4 Data dan Lokasi Tapak



Gambar 1.2. Lokasi tapak

Lokasi tapak terletak pada kawasan Center Point of Indonesia, Makassar, Sulawesi Selatan. Lokasi ini termasuk kawasan yang cukup strategis untuk dijadikan sebagai lokasi untuk kondominium, hal ini dikarenakan tapak yang dipilih sesuai dengan ketentuan pemilihan lokasi tapak menurut Krisnaputri (2016) dalam karyanya yang berjudul Pola Pemilihan Lokasi Pembangunan Apartemen Di Surabaya Oleh Pengembang.



Gambar 1.3. Master plan kawasan

Data Tapak:

Lokasi : *Center Point of Indonesia*,
Makassar, Sulawesi Selatan
Koordinat : (5°08'47.1"S 119°23'46.6"E)
Status lahan : Tanah kosong
Luasan : 15.196 M²
Tata guna lahan: Kawasan campuran bisnis

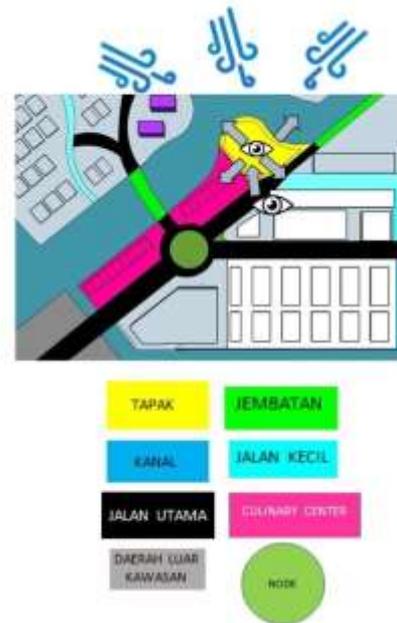
Peraturan:

KDB : Maks 60%
KLB : 8 Poin
GSB : 6 M
GSB kanal : 10 M
KHB : Maks 20%
H : Maks 40 lantai

2. DESAIN BANGUNAN**2.1 Program dan Luas Ruang**

Setelah dianalisa, ada 4 tipe orang yang akan menggunakan kondominium ini. Pertama yaitu penghuni kondominium, tamu, pengelola, dan juga servis. Dari sana lah ditarik secara garis besar kira-kira ruang-ruang apa saja yang dibutuhkan dalam kondominium ini. Dalam desain bangunan kondominium ini, terbagi menjadi 4 daerah yaitu, daerah parkir, daerah penerima, daerah kondominium dan daerah pengelola.

- Daerah parkir, berisikan parkir mobil dan motor
- Daerah penerima, terdapat fasilitas-fasilitas seperti *lobby*, *lounge*, resepsionis, ruang rapat, dan ruang serbaguna
- Daerah kondominium, terbagi lagi menjadi 2 daerah yaitu daerah umum dan khusus penghuni. Pada daerah umum, terdapat fasilitas-fasilitas pusat perbelanjaan, *café*, *minimarket*, restoran. Dan pada daerah khusus penghuni, terdapat fasilitas unit hunian, dan beberapa fasilitas penunjang lainnya
- Pada daerah pengelola, terdapat fasilitas-fasilitas seperti ruang-ruang M/E, ruang kantor pengelola, gudang, dan fasilitas-fasilitas pengelola lain.

2.2 Analisa Tapak dan Zoning

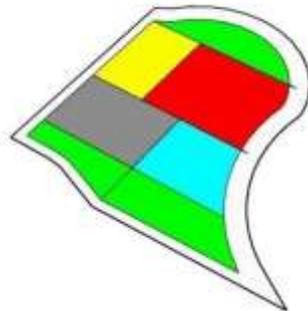
Gambar 2.1. Analisa tapak

Dalam menganalisa tapak yang dipilih, terdapat beberapa kesimpulan penting terkait analisa yang akan sangat terpengaruh kedalam desain. Yaitu,

- View* : Segala *view* yang bisa dilihat dari arah tapak memiliki potensi yang bagus. Namun, *view* terbaik adalah kearah kanal.
- Angin : Karena berada di daerah dekat laut, maka faktor angin darat dan angin laut akan sangat berpengaruh terhadap penghawaan alami di tapak.
- Suara : Lokasi *site* yang berada tepat berada didepan jalan raya yang cukup besar menimbulkan polusi suara yang sangat tinggi. Selain itu, lokasi tapak yang tepat berada disamping *culinary center* yang merupakan area yang ramai juga menimbulkan polusi suara yang cukup tinggi.
- Tanah : *Site* yang dipilih merupakan daerah reklamasi, sehingga perlu dipertimbangkannya untuk tidak dibuatnya *basement*.

Untuk pembagian *zoning* pada tapak, dibaginya menjadi 5 bagian. Seperti yang dilihat pada gambar diatas, terbaginya menjadi warna hijau yang merupakan taman, warna biru muda merupakan daerah penerima, warna abu-abu

merupakan daerah parkir, warna kuning merupakan daerah pengelola, dan warna merah merupakan daerah kondominium. Pembagian zoning ini didasari oleh analisa tapak dan juga berdasarkan dengan konsep yang ingin dicapai.



Gambar 2.2. Zoning pada tapak

2.3 Pendekatan Perancangan

Pendekatan perancangan yang paling sesuai dengan masalah yang terjadi adalah pendekatan perilaku generasi Z Makassar. Dalam karya Ekananda dan Marcilia (2019) yang berjudul Preferensi Atribut Fisik Hunian Vertikal Generasi Y dan Z di Yogyakarta, didapatkanlah beberapa hal terkait preferensi hunian generasi Z.

Selain dari Ekananda dan Marcilia (2019), dilakukan juga diskusi dengan 41 generasi Z di Makassar untuk mendapat preferensi dari para generasi Z di Makassar tentang kondominium seperti apa yang mereka inginkan. Dan dari hasil diskusi didapatkanlah beberapa informasi tambahan seperti, kesukaan generasi Z Makassar terhadap suasana yang berbau alam seperti pepohonan dan penghawaan alami yang menyejukan. Selain itu, para generasi Z Makassar juga menginginkan kondisi sosial dimana mereka sesama penghuni kondominium bisa saling kenal dan akrab. Dan juga didapatkan kesimpulan dari hasil diskusi tersebut bahwa generasi Z Makassar merupakan generasi yang sangat bebas untuk berekspresi. Dimana hal ini sesuai dengan teori *Hyper-Custom* yang dituliskan oleh Purwandi (2017) dan Stillman (2017) didalam karya Alfithor, Hardiyanti, Sumaryoto (2020).

Tabel 2.1. Hasil penelitian Ekananda dan Marcilia terkait preferensi hunian generasi Y dan Z di Yogyakarta
Sumber: Ekananda dan Marcilia (2019)

Prioritas	Generasi Y			Generasi Z		
	Sikap	Keterangan	Persentase (%)	Sikap	Keterangan	Persentase (%)
1	Sangat penting	Kualitas Bahan Bangunan (Dinding dan Lantai)	91.37	Sangat penting	Kualitas Bahan Bangunan (Dinding dan Lantai)	94.31
2	Sangat penting	Ketersediaan lahan parkir	91.82	Sangat penting	Ruang privat untuk keluarga	91.40
3	Sangat penting	Ruang privat untuk keluarga	90.72	Sangat penting	Tampilan interior	90.74
4	Sangat penting	Tampilan interior	89.94	Sangat penting	Konsep bangunan hemat energi (green)	90.74
5	Sangat penting	Ketersediaan RTH (teras)	89.47	Sangat penting	Ketersediaan lahan parkir	90.61
6	Sangat penting	Ukuran kekeluargaan unit hunian	88.68	Sangat penting	Ketersediaan RTH (teras)	90.21
7	Sangat penting	Konsep bangunan hemat energi (green)	87.58	Sangat penting	Luas kamar tidur	89.92
8	Sangat penting	Luas kamar tidur	87.11	Sangat penting	Ukuran kekeluargaan unit hunian	88.49
9	Sangat penting	Tampilan eksterior	83.49	Sangat penting	Tampilan eksterior	85.19
10	Penting	Ketersediaan perbat	80.66	Sangat penting	Ketersediaan perbat	83.60
11	Penting	Ukuran dapur	79.37	Penting	Luas kamar mandi	82.67
12	Sangat penting	Luas kamar mandi	79.16	Penting	Ukuran dapur	80.69
13	Penting	Fasilitas elektronik lengkap	74.06	Penting	Fasilitas elektronik lengkap	80.16

Dari diskusi dengan 41 generasi Z Makassar, juga didiskusikannya terkait ruang-ruang apa saja yang dirasa paling penting hingga tidak terlalu penting dalam sebuah unit hunian. Dan didapatkannya hasil dari urutan terpenting hingga tidak terlalu penting adalah, ruang keluarga, kamar, balkon, WC, ruang makan, dan dapur.

2.4 Perancangan Tapak dan Bangunan



Gambar 2.3. Site plan

Konsep bangunan ini adalah dunia baru. Dimana konsep yang diinginkan ini membuat para generasi Z Makassar yang akan tinggal dan masuk ke dalam kondominium ini merasakan sebuah dunia baru dimana mereka belum terbiasa dan merasa baru dengan dunia tersebut, namun mereka bisa merasakan sebuah perasaan

yang nyaman dan senang berada di dunia baru tersebut.



Gambar 2.4. *Layout plan*

Pada saat seseorang pertama kali memasuki bangunan ini, dimana mereka berada pada wilayah penerimaan, disana didesain menggunakan material-material *modern* saat ini seperti keramik, dan fasad serba kaca. Suasana yang ingin dirasakan pada saat berada di ruang ini merupakan suasana *modern*, bagaikan berada didunia saat ini. Saat ingin memasuki ke daerah kondominium, mereka akan melewati sebuah jembatan. Jembatan disini diibaratkan sebagai sebuah *portal* dimensi yang akan membawa mereka ke dalam sebuah dunia baru. Setelah melewati jembatan tersebut, barulah mereka memasuki daerah kondominium yang didesain dengan suasana alam. Saat mereka berada di dalam daerah kondominium ini, mereka akan merasakan berada didunia baru. Hal ini dikarenakan oleh desain yang membuat *view* dan bukaan hanya kearah kanal tanpa terlihatnya wilayah perkotaan. Selain itu, juga ada banyaknya daerah hijau dan adanya taman di bagian belakang kondominium. Daerah kondominium ini juga didesain agar suara kendaraan dan suara keramaian lainnya tidak masuk kedalam daerah kondominium dengan dihalanginya oleh daerah-daerah seperti daerah penerimaan, daerah parkir, dan daerah pengelola yang menghalangi suara untuk masuk.



Gambar 2.5. Perspektif *view* kearah kanal dari taman bagian belakang

3. Pendalaman Desain

Pendalaman desain yang dipilih adalah karakter ruang. Karakter ruang yang ingin dibentuk adalah karakter ruang dan suasana yang sesuai dengan karakteristik dan kesukaan generasi Z khususnya di Makassar. Berdasarkan studi perilaku generasi Z Makassar, telah diketahui suasana ruang seperti apa yang diinginkan generasi Z Makassar. Dan dalam desain hal itu diwujudkan kedalam beberapa bagian kondominium tersebut seperti pada daerah kondominium, koridor tipikal, dan juga unit huniannya.

Pada daerah kondominium, karakter ruang yang ingin ditampilkan adalah ruang-ruang yang seakan-akan berada di alam, dan jauh dari perkotaan. Dengan suasana dimana merasakan kehangatan dari material-material seperti kayu, dan ada banyaknya pepohonan dan tanaman di daerah kondominium.



Gambar 3.1. Perspektif *plaza* kondominium

Pada daerah koridor tipikal, tetap ingin adanya suasana alam tercipta dari karakter ruangnya sehingga material-materialnya masih menggunakan aksent-aksent kayu dengan adanya bukaan untuk masuknya cahaya dan penghawaan alami. Selain itu pada daerah luar koridor pun terdapatnya tanaman-tanaman untuk lebih menambah kesan alamnya.



Gambar 3.2. Perspektif koridor tipikal

Pada daerah unit kamar, karakter ruang yang ingin ditampilkan adalah karakter ruang yang *minimalis* dengan warna dinding dan plafon yang didominasi warna putih, selain itu penggunaan material parket pada lantai untuk bisa tetap merasakan kehangatan kayu. Untuk ruang-ruangnya sendiri, didesain untuk bisa lebih memaksimalkan ruang-ruang untuk bebas berekspresi seperti ruang keluarga, kamar, dan balkon, dan meminimalkan ruang-ruang yang tetap dibutuhkan namun dirasa kurang penting bagi generasi Z Makassar.



Gambar 3.3. Kondominium unit A



Gambar 3.4. Kondominium unit B



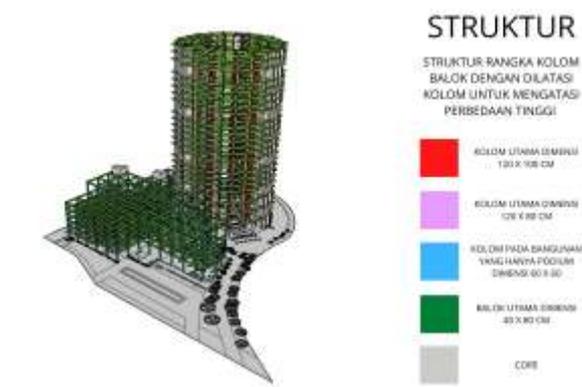
Gambar 3.5. Kondominium unit C



Gambar 3.6. Kondominium unit D

4. Sistem Struktur

Sistem struktur yang digunakan pada kondominium ini adalah struktur rangka biasa dengan kolom dan balok dari beton. Selain itu adanya juga dilatasi kolom pada daerah podium untuk mengatasi masalah struktur yaitu perbedaan tinggi. Untuk dimensinya, kolom utama kondominium ini menggunakan kolom dengan dimensi 120 x 100 cm dan juga dimensi 120 x 80 cm. Sedangkan pada daerah podium, kolom utamanya berdimensi 60 x 60 cm. Sedangkan untuk balok betonnya, semua balok menggunakan dimensi balok 80 x 40 cm.



Gambar 4.1. Sistem struktur kondominium

5. Sistem Utilitas

5.1 Sistem Utilitas Air Bersih

Untuk utilitas air bersihnya, menggunakan sistem *downfeed*. Air yang masuk dari PDAM dipompa dan ditampung kedalam tandon bawah dan kemudian lewat *shaft* utama kemudian dipompa naik dan ditampung didalam tandon atas. Setelah itu air didistribusikan kebawah lewat *shaft* utama ke tiap lantai, lalu ke tempat-tempat yang membutuhkan air bersih.



Gambar 5.1. Isometri utilitas air bersih

5.2 Sistem Utilitas hujan

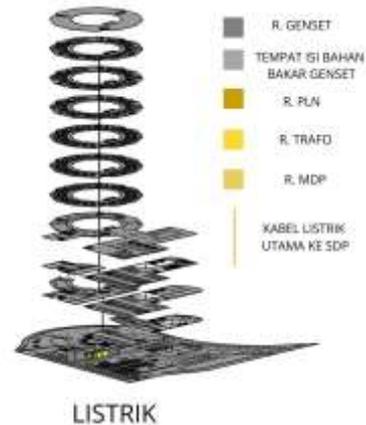
Untuk utilitas air hujan, saluran pembuangan air hujan yang berada di atap tipikal diletakkan kedalam sirip bangunan. Dan mengalir kebawah hingga ke lantai dasar. Setelah mencapai lantai dasar, pipa akan tersambung ke daerah selokan untuk air hujan bisa mengalir kesana. Sama halnya dengan beberapa titik pipa air hujan lainnya di bangunan ini. Pembuangan pipa akan ada pada selokan di lantai dasar. Dan semua selokan air hujan tersebut nantinya akan terbangun ke kanal.



Gambar 5.2. Isometri utilitas air hujan

5.3 Sistem Utilitas Listrik

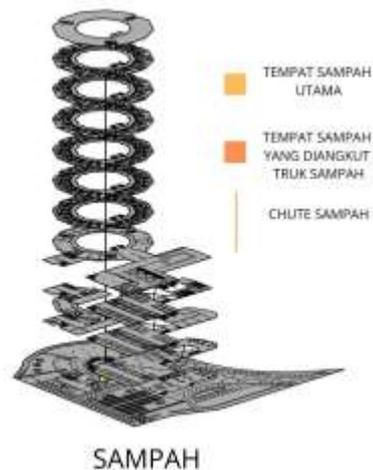
Untuk utilitas listrik, menggunakan gardu PLN kemudian di distribusikan melalui trafo, lalu ke MDP, dan ke SDP tiap lantai yang terletak di ruang utilitas. Untuk Genset sendiri, terletak didekat daerah PLN, dan untuk tempat pengisian bahan bakar untuk genset, terletak di luar gedung dan tepat berada disamping ruang genset.



Gambar 5.3. Isometri utilitas listrik

5.4 Sistem Utilitas Sampah

Untuk utilitas sampah, di tiap lantai disediakan ruang petugas dimana mereka bisa mengumpulkan sampah tiap lantai dan membuangnya lewat *chute*. *Chute* ini nantinya terhubung ke bak sampah di lantai dasar dan setelah itu petugas kebersihan akan membawa bak sampah ini keluar ke tempat pembuangan yang akan diambil oleh truk sampah.



Gambar 5.4. Isometri utilitas sampah

6. KESIMPULAN

Konominium di Makassar ini diharapkan kiranya bisa membantu agar masyarakat Makassar khususnya generasi Z di Makassar mulai bisa terbiasa dan tertarik untuk tinggal di hunian vertikal. Sehingga bisa sedikit demi sedikit masalah utama yang ada bisa terselesaikan. Dengan menggunakan pendekatan

perilaku generasi Z dan pendalaman karakter ruang, diharapkan bisa mewadahi dengan baik setiap aktivitas dari karakteristik generasi Z Makassar baik dalam unit hunian, maupun fasilitas-fasilitas umum yang disediakan dan tentunya memberikan pengalaman-pengalaman ruang yang sangat sesuai dengan preferensi generasi Z Makassar sehingga penghuni kondominium ini bisa merasakan sensasi nyaman dan aman untuk berada di kondominium ini. Sehingga generasi Z mulai menerima dan semakin banyak juga generasi Z yang akan mulai tinggal di hunian vertikal.

Yunus, M. (2019, May 7). WoW Warga Makassar Butuh 114 Ribu Rumah Baru. Makassar Terkini. <https://makassar.terkini.id/warga-makassar-butuh-114-ribu-rumah-baru/>

DAFTAR PUSTAKA

- Alfithor, M. J., Hardiyati, H., & Sumaryoto, S. (2020). PENERAPAN KARAKTER MILLENNIAL PADA KONSEP PERANCANGAN APARTEMEN MAHASISWA DI PURWOKERTO. *Senthong*, 3(2).
- Atmadja, R. G. A. D. (2019). *TA: RANCANGAN APARTEMEN COMFY DI KABUPATEN BANDUNG* (Doctoral dissertation, INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL BANDUNG).
- Ekananda, A. N., & Marcillia, S. R. (2019, November). PREFERENSI ATRIBUT FISIK HUNIAN GENERASI Y DAN Z DI YOGYAKARTA. In *SMART: Seminar on Architecture Research and Technology* (Vol. 4, No. 1, pp. 327-335).
- Hukumonline.com. (n.d.). hukumonline.com. <https://m.hukumonline.com/pusatdata/detail/lt4ed71a65b6fd0/node/lt4d50fbee8b2ce/uu-no-20-tahun-2011-rumah-susun>
- Krisnaputri, N. A. (2016). Pola Pemilihan Lokasi Pembangunan Apartemen Di Surabaya Oleh Pengembang (Doctoral dissertation, Institut Teknologi Sepuluh Nopember).
- Makassar Pasar Seksi Hunian Vertikal. (2019, May 16). Fajar.CO.ID. <https://fajar.co.id/2019/05/16/makassar-pasar-seksi-hunian-vertikal/?page=all>
- Peraturan Daerah Kota Makassar – JDIH Kota Makassar. (n.d.). JDIH Kota Makassar – Jaringan Dokumentasi dan Informasi Hukum. <https://jdih.makassar.go.id/produk-hukum/peraturan-daerah-kota-makassar/>
- Perda Kota Makassar No. 15 Tahun 2004 tentang Tata Bangunan [Jdih bpk ri]. (n.d.). Database Peraturan [JDIH BPK RI]. <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/48668/perda-kota-makassar-no-15-tahun-2004>
- Putra, Y. S. (2017). Theoretical review: Teori perbedaan generasi. *Among Makarti*, 9(18).
- SNI 03-1733-2004 Tata Cara perencanaan lingkungan perumahan Di perkotaan. (2012, May 13). LEMBUR KURING. <https://leumburkuring.wordpress.com/tata-ruang-2/buku-nspk-norma-standard-pedoman-dan-kriteria/sni-03-1733-2004-tata-cara-perencanaan-lingkungan-perumahan-di-perkotaan/>