

# APARTEMEN KELAS MENENGAH DI SURABAYA

Hans Septian dan Samuel Hartono  
 Program Studi Arsitektur, Universitas Kristen Petra  
 Jl. Siwalankerto 121-131, Surabaya  
 B12180108@john.petra.ac.id; samhart@petra.ac.id



## ABSTRAK

Apartemen kelas menengah di Surabaya ini merupakan tempat tinggal berupa apartemen yang diperuntukan masyarakat dengan ekonomi menengah dan juga generasi millennial. Apartemen ini didesain agar dapat memwadhahi kebudayaan masyarakat menengah yang konsumtif dan suka bersosialisasi dengan teman, kerabat, maupun komunitas. Pada apartemen ini tersedia fasilitas penunjang seperti ruang komunal, kolam renang, gym, kantor sewa dan penitipan anak. Pendekatan yang digunakan dalam merancang apartemen ini adalah pendekatan perilaku. Pendekatan ini menjadi dasar pembentuk bentuk, material dan orientasi sirkulasi. Pendekatan ini digunakan agar apartemen ini tidak hanya menjadi tempat hunian penggunanya namun juga dapat memwadhahi kebiasaan dan budaya masyarakat menengah.

Kata Kunci : Apartemen, kelas menengah, perilaku.

## 1. PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Surabaya merupakan kota metropolitan terbesar kedua di Indonesia, menyebabkan penduduk yang ada tidak hanya penduduk asli kota, namun juga pendatang-pendatang yang bertujuan untuk bisnis, berlibur dan lainnya. Hal ini membuat Surabaya

mengalami peningkatan jumlah penduduk tiap tahunnya yang menyebabkan jumlah lahan hunian semakin berkurang.

Semakin sedikitnya jumlah lahan hunian menyebabkan meningkatnya harga tanah, hal ini membuat masyarakat dengan ekonomi menengah diklaim tidak mampu membeli tempat tinggalnya sendiri.

### 1.2 Rumusan Masalah

#### 1. Perilaku penghuni

Target pengguna merupakan masyarakat dengan ekonomi menengah sehingga memiliki kebiasaan-kebiasaan tertentu yang berbeda jika dibandingkan dengan masyarakat kelas ekonomi lainnya.

#### 2. Kebudayaan tempat tinggal

Masyarakat masih memiliki kebudayaan membangun hunian secara melebar, bukan vertikal.

### 1.3 Tujuan Perancangan

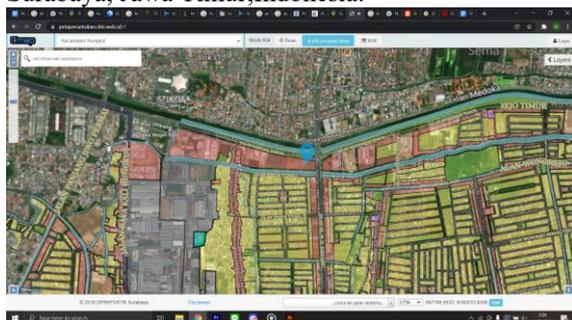
Tujuan perancangan proyek ini adalah untuk meningkatkan daya tampung hunian pada daerah proyek ini dengan harga yang terjangkau untuk masyarakat menengah

1.4 Data dan Lokasi Tapak



Gambar 1. 4. 1. Lokasi tapak

Lokasi tapak terletak di Jalan Raya Kendalsari, Penjaringan Sari, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, Jawa Timur, Indonesia.



Gambar 1. 4. 2. Lokasi tapak.

Data Tapak

Nama lokasi : Raya Kendalsari  
 Kota : Surabaya  
 Luas lahan : 6700 meter<sup>2</sup>  
 Tata guna lahan : Perumahan, Perdagangan dan jasa

2. DESAIN BANGUNAN

2.1. Analisa Tapak dan Zoning



Gambar 2. 1. 1. Analisa tapak

Dari semua Analisa site di atas menghasilkan beberapa respon pada bangunan di site berupa letak akses site, tata letak ruang luar, letak ruang komunal, dan orientasi bangunan.



ZONA KOMUNAL  
 ZONA HUNIAN  
 ZONA SIRKULASI

Gambar 2. 1. 2. Zoning pada tapak

Site terbagi menjadi 3 zoning, yaitu zona komunal, zona hunian dan zona sirkulasi. Zona komunal terletak di bagian kiri karena adanya ruang terbuka hijau di bagian kiri site sehingga zona komunal mendapat barrier alami dari jalan raya berupa space dan juga vegetasi. Zona sirkulasi memanfaatkan GSB dan tidak memutar site agar zona komunal terbebas dari zona sirkulasi. Untuk zona hunian sendiri memiliki bentuk yang memanjang agar dapat menerima cahaya dan udara dengan baik dan merata.

2.3 Pendekatan Perancangan

Pendekatan perilaku, bagaimana cara membuat bentukan yang dapat mewadahi kebiasaan dan kebudayaan dari target penghuni.



Gambar 2. 3. 1. Perspektif ruang komunal

Beberapa tercipta dari kebiasaan dan kebudayaan dari target pengguna yang suka bersosial dan berinteraksi dengan sesamanya. Diantara lain tercipta ruang komunal untuk mewadahi kebiasaan target pengguna tersebut.

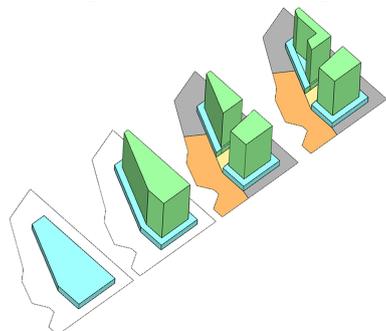


Gambar 2. 4. 2. Perspektif plaza

Selain memiliki kebudayaan suka bersosialisasi dengan teman, kerabat atau komunitasnya, target

pengguna juga memiliki sifat konsumtif. Mereka banyak menggunakan pendapatan mereka untuk membeli berbagai hal. Oleh karena itu pada apartemen ini terdapat *plaza* berupa ruang terbuka yang terhubung langsung dengan ritel-ritel yang mampu mewedahi sifat konsumtif mereka.

2.4 Perancangan Tapak dan Bangunan



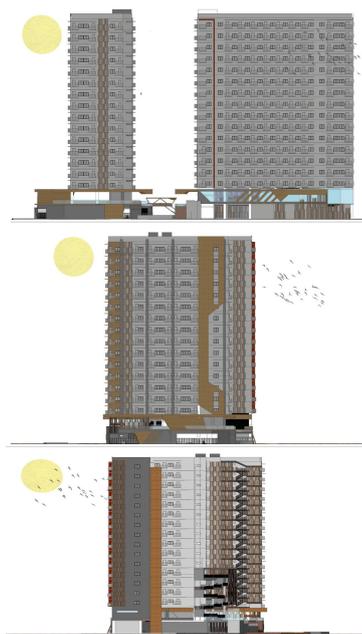
Gambar 2. 4. 1. Transformasi bentuk

Bentukan dari podium terbentuk dari bentuk site agar penggunaan tanah dapat dimaksimalkan, kemudian sebagai tempat hunian terbentuk tower yang mengikuti bentuk podium. Kemudian tower terbagi menjadi 2 bagian agar ruang-ruang hunian mendapat penghawaan dan pencahayaan yang maksimal. Podium juga terbagi menjadi 2 agar menjadi sebuah *plaza* outdoor. Selain itu podium akan mendapat penghawaan dan pencahayaan alami dan menekan penggunaan energi listrik. Kemudian tower pada bagian belakang mengalami substaksi karena adanya peletakan kolam renang di lantai 2 podium.



Gambar 2. 4. 2. Site plan

Saat memasuki site pengguna akan diterima oleh 2 ruang ang merupakan lobby dan *plaza*. Jika memasuki lobby akan dapat mengakses apartemen dan fasilitas-fasilitas pendukung site seperti penitipan anak, dan kantor sewa.

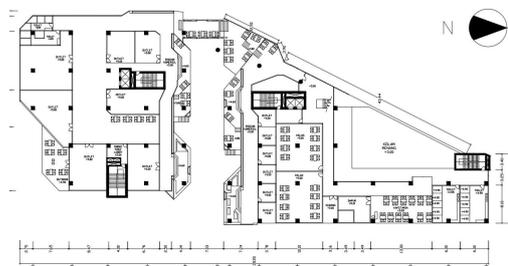


Gambar 2. 4. 3. Tampak



Gambar 2. 4. 4. Denah Lt. 1

Jika memilih drop off di *plaza*, maka pengguna akan dapat berjalan-jalan di *plaza* yang terdiri dari taman-taman kecil, tempat-tempat duduk, outlet-outlet makanan, dan ruang komunal. *Plaza* ini menggunakan sifat outdoor, sehingga podium dari apartemen ini terbagi menjadi 2 bagian dan menciptakan bentuk yang tidak terlalu gemuk sehingga ritel-ritel yang terletak di *plaza* dapat menggunakan pencahayaan dan penghawaan alami.



Gambar 2. 4. 5. Denah Lt. 2

Pada lantai podium, zoning terbagi menjadi 2, yaitu zona komersi yang terletak di podium bagian depan sampai *plaza* dan zona fasilitas yang hanya bisa digunakan pengguna apartemen yang terletak di podium bagian belakang. Pada

lantai 2 terdapat ritel-ritel yang menjual makanan-makanan, ruang komunal dan fasilitas umum seperti kolam renang, kelas-kelas kecil, dan kafetaria. Di lantai 2 apartemen ini memiliki sifat ruang yang terbuka, sehingga udara dan cahaya dapat masuk dengan bebas. Hal ini tentunya menekan penggunaan energi dan memperkuat sifat bangunan yang hemat energi.



Gambar 2. 4. 6. Denah Tipikal

Pada lantai 3 sampai dengan lantai 17 merupakan bagian tower yang terdiri dari ruang-ruang apartemen yang tiap lantainya memiliki ruang komunal. Dari segi keamanan tiap tower disediakan 2 tangga kebakaran yang juga merupakan *core* dari bangunan. Untuk shaft sampah, kelistrikan, dan air juga tersedia pada *core* yang menerus sampai basement.

### 3. Pendalaman Desain

Pendalaman yang diterapkan pada apartemen ini adalah spasial. Pendekatan ini diambil karena diharapkan apartemen ini tidak hanya dapat memberikan tempat tinggal untuk penggunanya namun juga dapat mawadahi kebutuhan dan kebudayaan mereka.

#### 3.1 Ruang Komunal



Gambar 3. 1. 1. Perspektif ruang komunal dan ritel

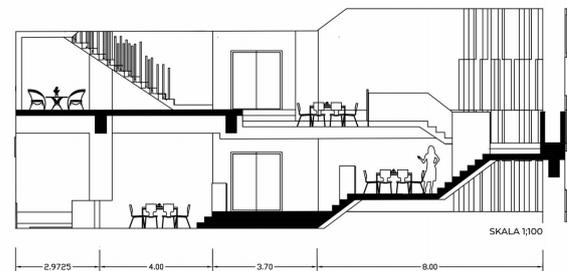
Masyarakat menengah generasi *millennial* memiliki kebiasaan suka bersosialisasi dengan relasi dan komunitasnya dan memiliki sifat konsumtif. Oleh karena itu pada apartemen ini menyediakan ruang-ruang komunal yang terhubung langsung dengan ruang-ruang ritel yang menjual makanan dikarenakan hal tersebut merupakan salah satu pengeluaran terbesar dari masyarakat kelas

menengah generasi *millennial*.



Gambar 3. 1. 2. Perspektif ruang komunal lantai tipikal

Pada lantai tipikal juga terdapat ruang komunal yang menggunakan perbedaan elevasi yang meningkat dikit demi sedikit. Hal ini bertujuan agar kesan ruang komunal ini tidak hanya terhubung hanya dengan tangga sehingga tangga yang ada dibuat sedikit demi sedikit.

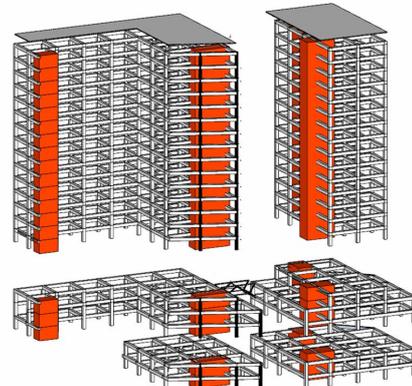


Gambar 3. 1. 3. Potongan ruang komunal lantai tipikal

Pada ruang komunal di lantai tipikal dapat digunakan sebagai berbagai hal. Dikarenakan apartemen memiliki ukuran yang cenderung kecil sehingga tidak memungkinkan untuk menerima tamu yang bersifat formal maupun informal. Jadi ruang komunal ini menjadi wadah bagi pengguna yang ingin menerima tamu seperti pertemuan antar kolega, klien, ataupun teman. Selain itu juga ruang ini dapat digunakan menjadi tempat les privat, dikarenakan target pengguna akan cenderung memiliki anak kecil, sehingga dapat memanfaatkan ruang komunal yang sifatnya lebih privat.

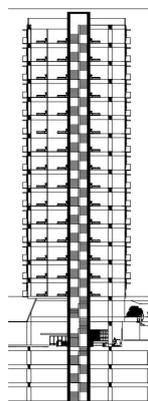
### 4. Sistem Struktur

Terdapat beberapa jenis sistem struktur yang diterapkan pada struktur apartemen ini.



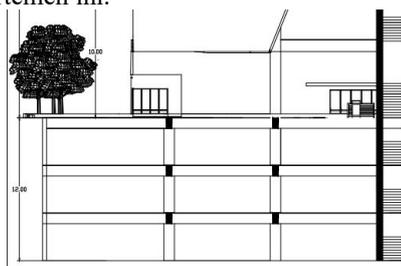
Gambar 4. 1. Sistem struktur

Untuk sistem yang mendominasi adalah kolom dan balok yang menggunakan beton, lalu juga terdapat dilatasi kolom-kolom, dan inti struktur berupa *shearwall*.



Gambar 4.2. Sistem struktur inti

Inti struktur bangunan berupa *shearwall* yang digunakan sebagai jalur lift, tangga kebakaran dan shaft utilitas air, kelistrikan, dan sampah. Inti struktur ini berguna untuk menerima beban geser yang terjadi pada apartemen ini.



Gambar 4.3. Sistem struktur basement

Pada sistem struktur basement menggunakan sistem kolom balok berbagai beton dan sebagai dinding penahan tanahnya menggunakan retaining wall.

## 5. Sistem Utilitas

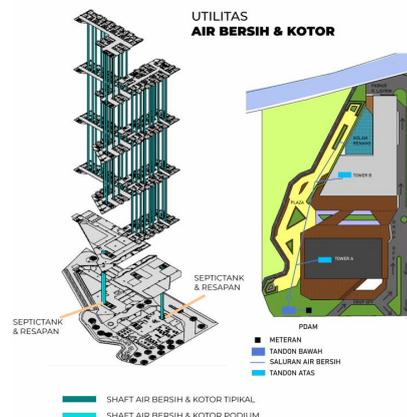
### 5.1 Sistem Utilitas Air Hujan



Gambar 5. 1. 1. Isometri Utilitas air hujan  
Air hujan yang turun pada site ini akan mengalir dari avur rooftop ke talang air dan turun ke bak

kontrol. Air hujan ini akan ditampung terlebih dahulu di bak retensi dan baru pada akhirnya akan dialirkan ke riol kota.

### 5.2 Sistem Utilitas Air Bersih, Air Kotor, dan Kotoran



Gambar 5. 2. 1. Diagram Isometri Utilitas Air bersih, air kotor, dan kotoran.

Sistem air bersih yang digunakan pada apartemen ini merupakan sistem downfeed. Dengan adanya sistem ini diharapkan apartemen masih mampu menyuplai air bersih dikala kelistrikan padam. Dikarenakan menggunakan sistem downfeed maka air dari PDAM akan diterima tandon bawah kemudian akan dipompa menuju tandon atas yang terletak pada rooftop apartemen. Air bersih akan ditampung di tandon atas dan kemudian akan didistribusikan ke kamar mandi melalui shaft air bersih.

### 5.3 Sistem Utilitas Kebakaran



Gambar 5. 3. 1. Isometri Utilitas Kebakaran

Pada apartemen ini terdapat 4 tangga kebakaran yang masing-masing terbagi menjadi 2 tempat yaitu pada 2 tower yang berbeda. Sistem tangga kebakaran menerus dari lantai tipikal teratas sampai basement. Untuk *exit* akan terletak pada lantai 1 sehingga pengguna apartemen dapat keluar ke ruang terbuka secara langsung.

## 6. KESIMPULAN

Perancangan apartemen kelas menengah di Surabaya ini diharapkan mampu membuat penduduk di Surabaya mau beralih dari hunian konvensional ke

hunian vertikal agar penggunaan tanah di sekitar site ini menjadi optimal, tatanan dan tingkat kesehatan kota semakin meningkat. Apartemen ini diharapkan mampu mawadahi tidak sekedar tempat untuk masyarakat generasi *millenial* untuk berhuni namun juga mawadahi kebudayaan, kebutuhan, dan kebiasaan mereka. Dengan adanya fasilitas-fasilitas di apartemen ini diharapkan juga dapat menjadi dampak yang baik bagi masyarakat di sekitar maupun di Surabaya.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Andriani, D. (2021, September 13). *Begini Strategi Pengembang Rumah Gaet Konsumen di Masa Pandemi*. Retrieved from Bisnis.com: <https://ekonomi.bisnis.com/read/20210913/47/1441159/begini-strategi-pengembang-rumah-gaet-konsumen-di-masa-pandemi>
- Bachtiar, F., Anggita, S., Guswandi, Cahyo, F., & Amelia, S. (2019). *Tipologi Pengembangan Lingkungan Hunian*.
- Kompas.com. (2016, December 7). *Surabaya timur, calon pusat bisnis baru*. Retrieved from <https://properti.kompas.com/read/2016/07/12/110000521/Surabaya.Timur.Calon.Pusat.Bisnis.Baru>
- Hadyan, Rezha. (2021, February 3). *Seperti apa sebenarnya rumah idaman generasi milenial?*. Retrieved from <https://ekonomi.bisnis.com/read/20210203/47/1351687/seperti-apa-sebenarnya-rumah-idaman-generasi-milenial>
- Nurhanisah, Yuli. (2020). *Yuk, kenalan dengan millenial Indonesia*. Retrieved from <https://indonesiabaik.id/infografis/yuk-kenalan-dengan-millennial-indonesia>
- Peta RDTR Surabaya*. (2021). Retrieved from peta peruntukan: <https://petaperuntukan.cktr.web.id/#>