

## Apartemen Butik di Surabaya

Matthew Aristiphano dan Prof. Ir. Lilianny Sigit Arifin, M.Sc., Ph.D.  
Program Studi Arsitektur, Universitas Kristen Petra  
Jl. Siwalankerto 121-131, Surabaya  
b12190039@john.petra.ac.id; lili@peter.petra.ac.id



Gambar 1.1. Apartemen Butik di Surabaya

### ABSTRAK

Perkembangan zaman yang cepat yang tidak disertai oleh inovasi secara arsitektur menjadi isu besar bagi generasi milenial kelas atas. Rancangan apartemen secara konvensional dinilai tidak dapat menyelesaikan masalah-masalah baru yang timbul seiring berjalannya waktu seperti *crowding*, pola *work-life* yang baru, dan gaya hidup baru yang berfokus terhadap *wellness*. Daerah tengah kota yang bersifat cenderung padat juga menjadi isu secara sosial dan urban. Melihat urgensi tersebut, dibutuhkan rancangan yang dapat mawadahi kebutuhan dan keinginan generasi milenial kalangan atas sebagai penggerak ekonomi Surabaya yang berkembang pesat. Apartemen butik di Surabaya bertujuan untuk menghadirkan pengalaman hotel butik bintang 5 dengan fasilitas dan amenities yang mendukung kinerja generasi milenial secara holistik. Pendekatan perilaku digunakan untuk lebih mengenal kebutuhan dan keinginan generasi milenial kalangan atas. Analisa tersebut membentuk bangunan mulai dari lantai dasar podium yang mawadahi aktivitas tengah kota, fasilitas dan amenities seperti kolam renang *community garden*, *gym* dan restoran, sampai penataan unit tipikal yang mengedepankan pengalaman pengguna sesuai dengan kebutuhan, seperti penataan *living-based* dan *sky garden*.

Kata Kunci: Apartemen, Milenial, Perilaku, Urban, Struktur

### 1. PENDAHULUAN

#### 1.1. Latar Belakang

Pertumbuhan ekonomi Surabaya pada tahun 2022 mencapai 7,17%, melebihi tingkat pertumbuhan ekonomi regional dan nasional yang hanya sebesar 2% (DISKOMINFO, 2022). Hal ini berdampak signifikan terhadap populasi dan hunian kota. Populasi Kota Surabaya diproyeksikan mencapai 2.997.547 jiwa pada tahun 2023 (Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil, 2022). Nyatanya, pada kuartal II 2023, populasi tercatat pada 3.044.413 jiwa, cukup jauh melebihi proyeksi. Pertumbuhan ekonomi juga mempengaruhi peningkatan jumlah penduduk kalangan atas dan ekspatriat generasi milenial sebesar 20% dalam lima tahun ke depan (Knight Frank, 2022). Mereka memilih tinggal di apartemen karena kemudahan memenuhi kebutuhan dan tuntutan pekerjaan serta gaya hidup mereka. Pembangunan vertikal menjadi solusi untuk memaksimalkan lahan yang terbatas dan mengakomodasi penduduk yang semakin banyak. Generasi milenial menjalani keseharian mereka dengan berbeda

dibandingkan dengan generasi sebelumnya. Mereka tidak lagi fokus pada keseimbangan antara pekerjaan dan kehidupan pribadi (*Work and Life Balance*), namun sekarang lebih mengutamakan integrasi antara pekerjaan dan kehidupan pribadi (*Work and Life Integration*), yang menurut UC Berkeley's Haas School of Business bertujuan menciptakan sinergi antara berbagai aspek kehidupan seperti istirahat, pekerjaan, komunitas, keluarga, dan sebagainya. Fenomena tersebut menghadirkan ketidaksinambungan antara arsitektur eksisting dengan demografi yang membutuhkan arsitektur tersebut. Ketidaksinambungan tersebut pada akhirnya berakibat negatif terhadap kinerja dan kesejahteraan milenial yang beraktivitas di bangunan yang usang tersebut (Appel-Meulenbroek, 2019). Aspek butik sendiri diartikan sebagai bangunan memiliki karakter khusus, terletak di lokasi urban, dengan jumlah unit yang relatif kecil, yang dilengkapi dengan pelayanan kelas atas. Aspek butik dihadirkan sebagai respons terhadap target pengguna milenial kelas atas dan ekspatriat. Oleh karena itu, perlu dibangun fasilitas hunian vertikal yang mengakomodasi kebutuhan generasi milenial sebagai penggerak ekonomi Surabaya yang berkembang pesat.

#### 1.2. Tujuan Perancangan

Perancangan "Apartemen Butik di Surabaya" bertujuan untuk mewadahi masalah keterbatasan tanah di Surabaya, sehingga tanah yang tersedia dapat digunakan secara maksimal dalam mengakomodasi jumlah penduduk yang bertambah dan luas tanah yang tetap. Perancangan juga bertujuan untuk menghadirkan hunian yang sesuai dengan kebutuhan dan keinginan generasi milenial dan ekspatriat kalangan atas di Surabaya, sehingga generasi milenial dapat mencapai kesejahteraan diri secara holistik; meningkatkan kesehatan fisik, kesehatan mental, hubungan interpersonal, serta kinerja saat beraktivitas sehari-hari.

#### 1.3. Manfaat Perancangan

Hasil perancangan "Apartemen Butik di Surabaya" diharapkan dapat memberikan beberapa manfaat kepada Surabaya, generasi milenial kalangan atas, kalangan umum dan ilmu arsitektur. Dengan adanya perancangan ini, Kota Surabaya akan memiliki pembangunan hunian secara vertikal yang memaksimalkan efisiensi penggunaan lahan yang terbatas dengan perbandingan luas lahan dan jumlah penghuni yang efektif. Perancangan juga berkontribusi dalam merealisasikan visi dan misi Kota Surabaya dengan mendesain rancangan yang sesuai dengan visi dan misi tersebut. Generasi milenial akan mendapatkan hunian vertikal yang dapat mengakomodasi kebutuhan dan keinginan generasi milenial, meningkatkan kesejahteraan milenial secara holistik dan menyeluruh. Selain itu, akan terbentuk lapangan kerja yang baru untuk kalangan umum sebagai salah satu sarana meningkatkan kondisi ekonomi masyarakat Surabaya. Kalangan umum juga dapat menikmati fasilitas lantai dasar podium apartemen.

#### 1.4. Rumusan Masalah

##### 1.4.1. Masalah Utama

Masalah desain utama untuk apartemen butik ini adalah bagaimana memberikan keamanan dan kenyamanan bagi penghuni generasi milenial, termasuk di dalamnya mempunyai hak istimewa dimana setiap unit memiliki halaman. Fasilitas seperti hotel bintang lima juga disediakan dengan adanya kolam renang untuk kesehatan penghuni dan sarana sosialisasi, serta restoran yang terletak di lantai atas sebagai amenitas pendukung apartemen.

##### 1.4.2. Masalah Khusus

Masalah desain khusus untuk apartemen butik ini adalah bagaimana mewadahi perilaku "work-life" generasi milenial kalangan atas yang baru, dengan mengutamakan *wellness* penghuni. Rancangan juga harus memperhatikan konteks urban dengan menjadi urban green void bagi tengah kota yang terlalu padat.

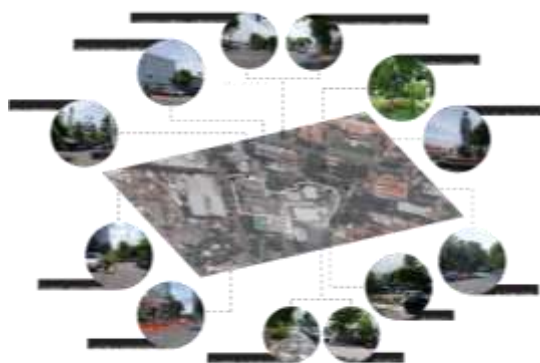
1.5. Data dan Lokasi Tapak



Gambar 1.3. Lokasi Tapak

(Sumber: Cadmapper, Olahan Penulis)

Tapak terletak diantara Jalan Basuki Rahmat dan Jalan Taman Apsari, Kecamatan Genteng, Kota Surabaya, Jawa Timur.



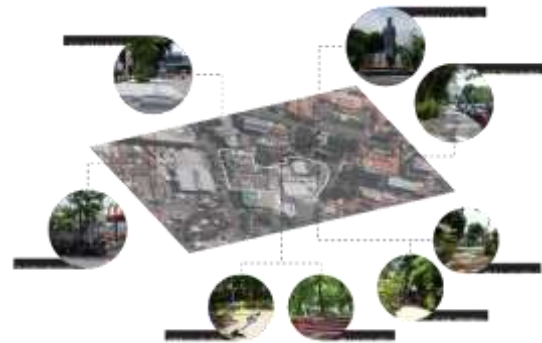
Gambar 1.4. Kondisi Tapak

Data Tapak :

- Luas Lahan : 14.757 m<sup>2</sup>
- GSB Barat : 6 meter
- GSB Utara : 6 meter
- GSB Timur : 6 meter
- GSB Selatan : 6 meter
- KDB : Max. 50% = 7.378,5 m<sup>2</sup>
- KLB : Max. 12 poin = 177.084m<sup>2</sup>
- KDH : Min. 10% = 1.475,7 m<sup>2</sup>
- KTB : lebar jalan > 16 meter = Max. 70% = 10.329,9 m<sup>2</sup>
- Batas Kedalaman Basement: Max. 3 Lantai
- Batas Ketinggian Bangunan: Max. 200 meter

Peraturan Pemerintah:

- Rencana Peruntukan: Flat/ Rusun Komersial/ Apartemen/ Kondominium dan Fasilitas Penunjangnya
- Zona Lahan: Perdagangan dan Jasa



Gambar 1.5. Kondisi Sekitar Tapak

Kondisi sekitar tapak terbagi menjadi dua zona yang memiliki kesan dan suasana yang berbeda. Sisi Jl. Basuki Rahmat cenderung lebih ramai karena volume kendaraan dan kondisi Jl. Basuki Rahmat sebagai jalan besar satu-satunya untuk perjalanan dari selatan ke utara. Sisi Jl. Taman Apsari terkesan lebih asri dan tenang karena jumlah penghijauan yang relatif rimbun dan jumlah bangunan yang tidak terlalu padat. Bagian selatan tapak terkesan menjadi area terbuang karena dibelakangi oleh bangunan Honda Basrah dan gudang.

1.6. Pendekatan

Penyelesaian masalah desain dilakukan dengan menggunakan pendekatan perilaku. Perilaku generasi milenial kalangan atas dibedah, dianalisa dan diterjemahkan ke dalam rancangan bangunan.

2. DESAIN BANGUNAN

2.1. Program dan Luas Ruang

Bangunan secara keseluruhan terdiri dari tiga bagian utama: Basement, podium dan hunian tipikal.

Basement: Terdiri dari tiga lantai. Mewadahi parkir kendaraan bermotor, serta beberapa utilitas penunjang bangunan, seperti tandon air, STP, *sprinkler*.

Podium: Terdiri dari empat lantai. Lantai dasar dipecah menjadi dua sisi, sisi Taman Apsari yang privat untuk penghuni apartemen dan sisi Basuki Rahmat yang publik untuk masyarakat umum. Lantai dasar dilengkapi *retail, co-working* dan *cafe anchor tenant*. Sisi privat untuk penghuni dilengkapi *lobby, lounge* dan *concierge*. Sisi podium menghadap ke arah Honda Basrah digunakan sebagai servis dan jalur pemadam kebakaran.

Lantai dua podium juga terbuka untuk umum, dilengkapi *co-working* dan *retail*.

Lantai tiga podium hanya dapat diakses oleh penghuni apartemen dan tamu. Lantai memfasilitasi kebutuhan *wellness* penghuni dengan *gym* dan *spa*. Lantai empat adalah skygarden yang mewadahi interaksi penghuni secara organik, dan merupakan lantai transisi antara podium dengan hunian tipikal.

Hunian Tipikal: Terdiri dari 40 lantai. Bersifat privat karena berfungsi sebagai hunian. Tipikal hunian sendiri dirancang untuk privasi penghuni dan kebutuhan penghuni akan area hijau. Di lantai-lantai tertentu, hunian tipikal digantikan oleh *skybridge* yang mewadahi fasilitas dan amenitas yang dapat dinikmati oleh penghuni sebagai salah satu penyelesaian masalah kebutuhan dan keinginan penghuni.



Gambar 2.1. Pembagian Program Bangunan

## 2.2. Analisis Urban, Sirkulasi, dan Tapak

Melihat secara meso dengan radius 1 km dari tapak, tampak kepadatan kawasan tengah kota. Karena keterbatasan dan harga lahan, pemilik lahan memaksimalkan area lahan menjadi perkerasan. Hasilnya adalah area kota yang walaupun produktif dan efisien, tidak nyaman untuk beraktivitas dan berkontribusi terhadap *heat gain* dan *urban heat island effect*.



Gambar 2.2. Figure Ground Kawasan Tapak

## 2.3. Konsep dan Site Plan

Konsep yang diangkat untuk rancangan ini adalah *Redefining Opulence in the Heart of Surabaya*. *Opulence* sendiri berarti “memiliki aspek mahal dan kemewahan.” Rancangan ini mempertanyakan kembali definisi dari kemewahan seiring perkembangan zaman.

Bangunan dipecah menjadi dua menara yang relatif kecil untuk menghindari kesan masif apartemen biasanya. Kedua menara tersebut disambung dengan jembatan yang digunakan untuk mewadahi fasilitas penunjang apartemen. Apartemen melebar dari lantai tipikal ke lantai podium dasar dengan tipologi pixel yang menghadirkan kesan “meleleh” ke tanah sekitar. Podium lantai dasar dibuka untuk publik, menyediakan area semi terbuka dan menghadirkan koneksi dari Jl. Basuki Rahmat ke Taman Apsari.

Akses ke bangunan dibagi menjadi akses publik dan privat didasari oleh kondisi tapak eksisting, area Jl. Basuki Rahmat untuk pengguna publik, dan Jl. Taman Apsari untuk pemilik unit. Pemisahan ini menghadirkan hirarki dan privasi untuk kenyamanan dan keamanan penghuni. Diantara kedua zona

tersebut adalah taman yang menarik Taman Apsari ke arah Basuki Rahmat yang dapat digunakan untuk duduk bersantai atau piknik. Penghijauan juga ditarik ke atas dalam bentuk *roof garden*.



Gambar 2.3. Site Plan

#### 2.4. Perancangan Tapak dan Bangunan

Lantai dasar rancangan menjadi titik kontak antara bangunan dengan aktivitas masyarakat sekitar. Tapak didesain untuk berpori, mendorong pengguna jalan untuk masuk dan menikmati fasilitas retail tenant dan co-working. Taman untuk piknik dan bersosialisasi menghubungkan Taman Apsari dengan Basuki Rahmat dengan jalur setapak. Servis diletakkan di bagian selatan tapak.



Gambar 2.4. Layout Plan

Sebagai penyelesaian dari kebutuhan dan keinginan generasi milenial kalangan atas, didesain enam tipe unit yang menghadirkan kesan dan sekuens yang menarik dan berbeda.



Gambar 2.5. Tipe Unit

### 3. PENDALAMAN

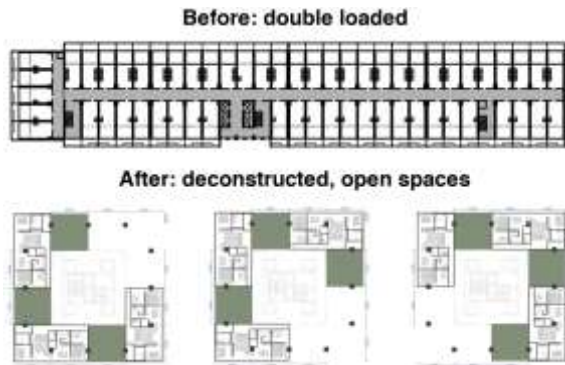
Pendalaman desain yang dipilih untuk rancangan ini adalah pendalaman karakter ruang. Ruang didesain sesuai dengan karakter generasi milenial kelas atas.

Setiap denah unit dirancang untuk memiliki sirkulasi dan penataan ruang yang memadai pola *work-life* yang baru. Unit juga memiliki taman yang relatif besar, walaupun berada di apartemen.



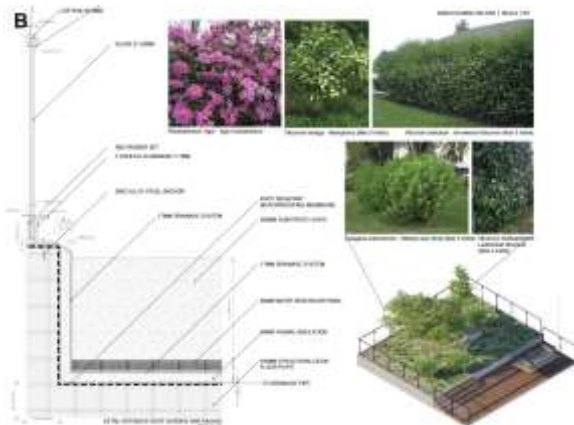
Gambar 3.1. Denah Detail Unit

Penataan unit keluar dari sistem *double-loaded* seperti apartemen pada umumnya untuk menjawab kebutuhan yang sama. Penataan *triple helix* menghadirkan privasi yang lebih tanpa mengorbankan pengalaman ruang per unit.



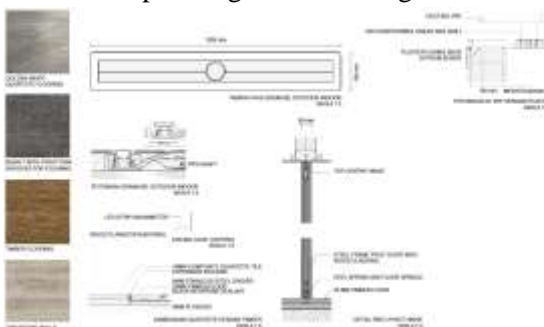
Gambar 3.2. Penataan Unit

*Sky garden* hadir sebagai elemen *grounding* terhadap unit yang tinggi secara vertikal. Adanya aspek tanah dan tanaman pada hunian memberikan dampak yang positif bagi kesehatan fisik dan mental penghuni, dan bagi konteks sekitar.

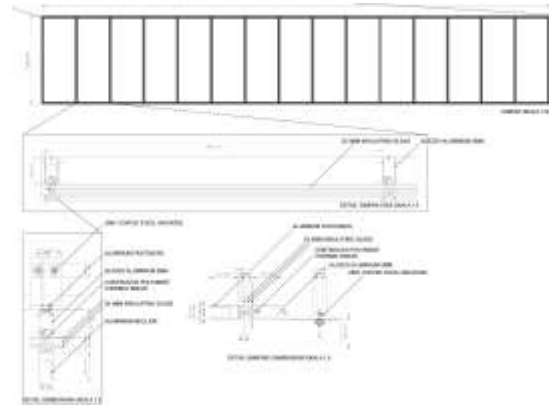


Gambar 3.3. *Skygarden* Beserta Isinya

Sebagai apartemen butik, unit hunian terdesain dengan seksama sampai ke skala kecil, seperti *pivot joint* pintu masuk, material dan tekstur beserta penghubungannya, gutter dan bukaan AC sistem VRF. Fasad diolah untuk menghadirkan pengalaman yang menarik tanpa mengorbankan fungsi.



Gambar 3.4. Detail Unit



Gambar 3.5. Detail Fasad Curtain Wall

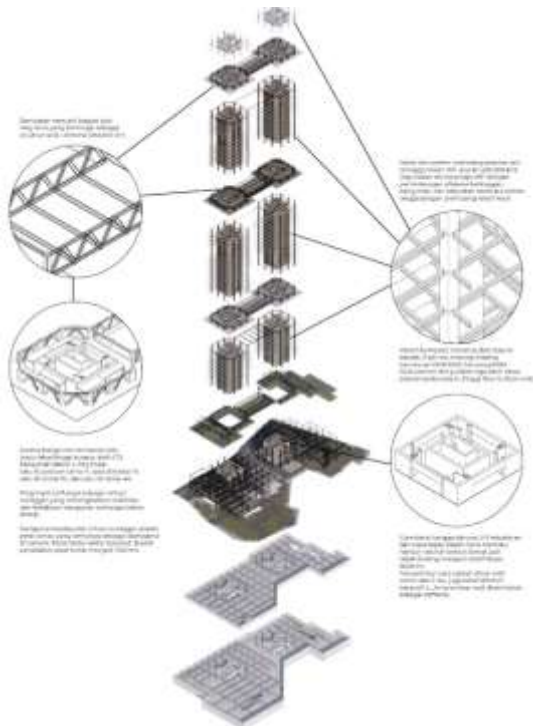
#### 4. SISTEM STRUKTUR

Bangunan ditopang oleh kolom komposit 1m\*1m. Kolom mundur dari ujung bangunan sejauh 2m untuk menghadirkan kantilever yang memberi kesan unit hunian yang melayang. Core bangunan yang berisi tangga darurat, shaft dan lift kebakaran memikul beban lateral dengan ketebalan dinding 600mm. Core kemudian diperkuat dengan shear wall 600mm berprofil L. Antara shear wall dengan shear wall diberi pengaku berupa balok. Core bangunan dan kolom berkomunikasi melalui balok WF 400.200.8.13. Struktur baja dipilih supaya dapat mengurangi dimensi elemen struktural yang mengurangi ruang yang dibutuhkan secara vertikal.

Karena tower termasuk tipis (proporsi 1:7), bangunan diberi 4 ring truss di lantai 4, 14, 30 dan 44. Ring truss berfungsi sebagai *virtual outrigger* yang meningkatkan stabilitas dan kekakuan bangunan terhadap beban lateral. Karena sistem ini, pelat lantai di lantai *ring truss* berfungsi sebagai diafragma struktural. Pelat ditebalkan menjadi 200mm.

Struktur podium menggunakan struktur baja WF konvensional.

Jembatan untuk fasilitas seperti kolam renang dan restoran menggunakan struktur gantung berupa truss.



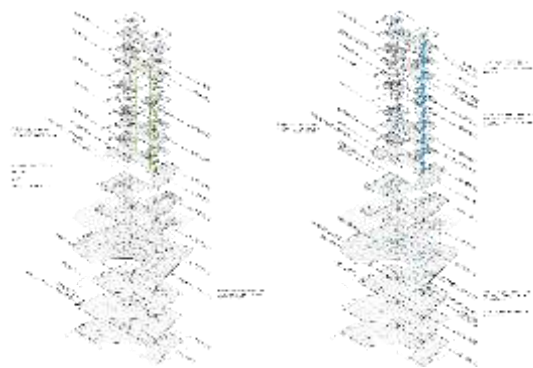
Gambar 4.1. Isometri Struktur

## 5. SISTEM UTILITAS

### 5.1. Sistem Utilitas Air

Untuk sistem air bersih, tandon diletakkan di beberapa titik secara vertikal untuk mengurangi beban pompa. Digunakan tandon *prefab* untuk daya tampung yang lebih besar. Air bersih dialirkan menggunakan shaft,

Air kotor dan kotoran menggunakan *sewage treatment plant* sebagai pembuangan akhir. Air kotor dan kotoran dialirkan menggunakan dua shaft yang berbeda. *Sewage treatment plant* diberi pompa untuk mendukung daya kerjanya.

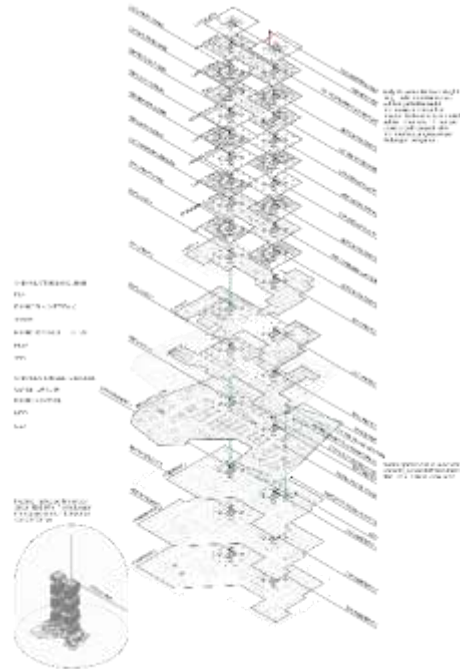


Gambar 5.1. Diagram Utilitas Air

### 5.2. Sistem Utilitas Listrik dan Petir

Dalam apartemen butik, listrik didistribusikan dari PLN ke ruang PLN, ruang

trafo, ruang control, ruang MDP, ruang SDP, hingga titik lampu. Setiap lantai memiliki SDP sendiri. Untuk petir, digunakan *Early Streamer Emission Lightning Rod* yang mengurangi jumlah penangkal petir yang harus digunakan dibandingkan dengan sistem konvensional.



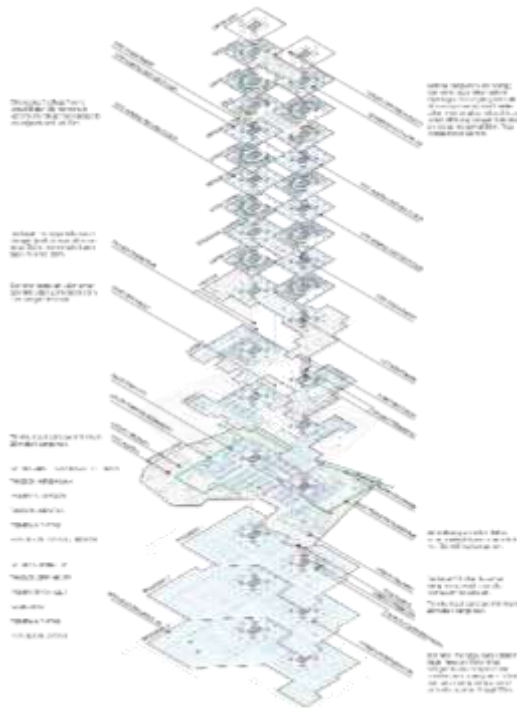
Gambar 5.2. Diagram Utilitas Listrik dan Petir

### 5.3. Sistem Utilitas Kebakaran

Dalam peristiwa kebakaran, apartemen butik memiliki sprinkler setiap jarak 2m pada setiap lantai, dibantu dengan pipa tegak basah yang terletak di dalam core bangunan. Utilitas sprinkler terletak di lantai basement 1 berupa ruang tangki dan ruang pompa. Rancangan menggunakan sistem *high pressure water mist* dengan tekanan pipa 60 bar secara konstan, mengurangi kebutuhan tangka atas dan menghemat air yang dipakai.

Terdapat juga pipa tegak basah yang digunakan oleh tim pemadam kebakaran untuk suplai air selang kebakaran. Tangki pipa tegak basah terletak di atap bangunan.

Lantai 13 dan 29 rancangan difungsikan sebagai *refuge floor* yang tahan terhadap api. Akses melalui salah satu dari dua tangga darurat di dalam core bangunan. Tim pemadam kebakaran difasilitasi dengan lift kebakaran yang dapat mengakses seluruh bangunan.



Gambar 5.3. Diagram Utilitas Kebakaran

## 6. KESIMPULAN

Perancangan Apartemen Butik di Surabaya dapat mewadahi kebutuhan akan hunian vertikal untuk generasi milenial kalangan atas di Surabaya. Rancangan juga sensitif terhadap konteks urban dan memperhatikan dampak terhadap masyarakat sekitar. Dengan pendekatan perilaku, karakter ruang dalam rancangan yang terbentuk dapat sesuai dengan karakter, keinginan dan kemauan generasi milenial kalangan atas agar dapat memaksimalkan kualitas hidup secara holistik, baik dalam segi sosial maupun intrapersonal. Diharapkan desain ini dapat ikut andil menginspirasi perancang-perancang di masa depan untuk berkarya secara lebih sensitif, peduli, dan solutif.

### DAFTAR PUSTAKA

- Afif, M. R. (2019, March). Millennials Engagement: Work-life balance vs work-life integration. In *Social and Humaniora Research Symposium (SoRes 2018)* (pp. 284-290). Atlantis Press.
- Knight Frank. (2022). *The Wealth Report 2022*. <https://www.knightfrank.com/siteassets/subscriber/the-wealth-report-2022.pdf>
- Rumah.com. (2022). *Property Market Report Q2 2022*. <https://angel-prod-public-content.s3.ap-southeast-1.amazonaws.com/wp-content/uploads/sites/5/2022/05/19151822/p>
- gid\_2022\_q2\_pmi-id\_report.pdf
- Appel-Meulenbroek, H. A. J. A., Vosters, S. M. C., Kemperman, A. D. A. M., & Arentze, T. A. (2019, January). Workplace needs and their support; Are millennials different from other generations?. In *Proceedings of the Twenty Fifth Annual Pacific Rim Real Estate Society Conference (PRRES 2019)*, Melbourne, Australia (pp. 14-16).
- Bidang Pengelolaan Data & Sistem Informasi. (2022, March 8). *Pertumbuhan Ekonomi Surabaya Lampau Nasional, Tahun 2022 Wali Kota Eri Cahyadi Targetkan Meningkatkan*. *Pertumbuhan Ekonomi Surabaya Lampau Nasional, Tahun 2022 Wali Kota Eri Cahyadi Targetkan Meningkatkan*. Retrieved October 4, 2022, from <http://dpm-ptsp.surabaya.go.id/v3/detailpost/pertumbuhan-ekonomi-surabaya-lampau-nasional-tahun-2022-wali-kota-eri-cahyadi-targetkan-meningkat>
- Center, P. R. (2020, May 30). *Millennials: Confident. connected. open to change*. Pew Research Center's Social & Demographic Trends Project. Retrieved December 10, 2022, from <https://www.pewresearch.org/social-trends/2010/02/24/millennials-confident-connected-open-to-change/>
- Filomena, G., Versteegen, J. A., & Manley, E. (2019). A computational approach to 'The Image of the City'. *Cities*, 89, 14-25.
- Hershatter, A., & Epstein, M. (2010). Millennials and the world of work: An organization and management perspective. *Journal of business and psychology*, 25(2), 211-223.
- Widarti, P. (2022, July 27). *Permintaan Apartemen di Surabaya Diyakini Meningkat pada Paruh Akhir 2022*. *Bisnis.com*. <https://surabaya.bisnis.com/read/20220727/532/1559916/permintaan-apartemen-di-surabaya-diyakini-meningkat-pada-paruh-akhir-2022>
- Grahadyarini, B. L. (2023, May 17). *Pasar Apartemen Memasuki Keseimbangan Baru*. *kompas.id*. <https://www.kompas.id/baca/ekonomi/2023/05/17/pasar-apartemen-memasuki-keseimbangan-baru>
- Njo, A., Valentina, G., & Basana, S. R. (2021). Willingness to Pay for Green Apartments in Surabaya, Indonesia. *Journal of Sustainable Real Estate*, 13(1), 48-63. <https://doi.org/10.1080/19498276.2022.2036427>
- Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil. (2023). *Proyeksi Penduduk Kota Surabaya 2023-2032*.