

# Apartemen Millenial di Surabaya

Kenny dan Bramasta Putra Redyantanu  
Program Studi Arsitektur Petra, Universitas Kristen Petra  
Jl. Siwalankerto 121-131, Surabaya  
Email: kennyalen95@yahoo.co.id; bramasta@petra.ac.id



Gambar 0.0 Gambar Perspektif *Bird's-eye View* dari Bangunan Apartemen Millenial di Surabaya

## ABSTRAK

Apartemen Millenial di Surabaya merupakan suatu fasilitas yang berfungsi memenuhi kebutuhan tempat tinggal bagi anak muda khususnya bagi generasi yang baru bekerja dan keluarga kecil. Fasilitas hunian ini di desain untuk memenuhi kebutuhan dan preferensi anak muda dengan tetap mempertimbangkan biaya yang di keluarkan oleh setiap calon penghuni. Proyek ini di bagi menjadi 2 bagian utama yaitu gedung apartemen konvensional bagi millenial dengan rentang umur 25 – 29 tahun dan apartemen kapsul bagi millenial dengan rentang umur 19 – 24 tahun. Pengadaan fasilitas ini dilandasi oleh 2 faktor besar. Faktor pertama adalah semakin menipisnya luas tanah hunian di Surabaya yang berdampak

pada naiknya harga rumah tapak secara drastis yang tentunya susah untuk di jangkau millenial. Faktor kedua adalah apartemen konvensional yang telah berdiri di Surabaya dibangun dalam bentuk bangunan tingkat tinggi yang membuat millenial tidak dapat berkomunikasi dengan lingkungan di sekitarnya dan membentuk kebiasaan individualistis. Maka dari itu diperlukan sebuah solusi hunian bagi anak muda dalam bentuk apartemen tingkat menengah dengan berbagai fasilitas yang mendukung kebiasaan bersosialisasi anak muda dalam budget yang dapat dibeli oleh anak muda. Selain berfungsi sebagai tempat tinggal, fasilitas ini juga berfungsi sebagai tempat bekerja karena banyak dari millenial lebih memilih untuk memulai bisnisnya sendiri dari pada menjadi seorang karyawan,

untuk mendukung hal ini maka terdapat banyak ruang komunal yang bisa digunakan untuk bekerja baik di dalam maupun di luar unit.

Diharapkan dengan merancang Apartemen ini masyarakat dapat semakin memahami bahwa bagi anak muda sebuah hunian bukan hanya sekedar tempat untuk bermalam, tetapi juga sebagai tempat untuk hidup dan bekerja di satu wadah yang sama. Pendekatan desain yang dipilih adalah pendekatan sistem dengan konsep “affordable co-living and co-working environment” agar bangunan dan ruang di dalamnya dapat memenuhi kebutuhan hidup millennial dengan biaya yang bersahabat.

Kata Kunci: Apartemen, tempat tinggal, millennial, co-living, co-working.

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Harga rumah tapak tanah di Surabaya terus melambung tinggi seiring berjalannya waktu, harga sebuah rumah kecil 2 kamar tidur dapat mencapai 800 juta rupiah dengan lokasi yang relatif jauh dari pusat kota. Maka dari itu apartemen menjadi alternatif yang menggiurkan, tetapi dengan harga mahal yang harus di bayar oleh penghuninya, bukan dalam hal rupiah melainkan kenyamanan arsitektur dan kebutuhan manusia terkoneksi dengan ruang di sekitarnya.

Seiring dengan berkembangnya tuntutan zaman, mempunyai sebuah tempat tinggal adalah mutlak. Anak muda atau millennial tentunya merasa tertekan karena harga rumah tapak tanah yang jauh diluar angka pendapatan mereka dan apartemen yang memberikan kesan hidup terkotak-kotak karena ruang tinggal yang sempit dan absennya fasilitas sosialisasi.

Maka dari itu diperlukan sebuah alternatif hunian yang memiliki kenyamanan rumah tapak dengan keterhubungan antara ruang dalam dan ruang luar dengan kemudahan tinggal di sebuah apartemen yang memiliki banyak fasilitas hidup bersama dan dekat dengan banyak kemudahan seperti minimarket, laundry dan berbagai area outdoor, tentunya dengan budget yang dapat di jangkau oleh millennial

### B. Rumusan Masalah

Permasalahan dalam pembahasan perencanaan apartemen millennial di Surabaya ini dapat dibagi menjadi dua, yaitu masalah utama dan masalah khusus:

#### 1. Masalah Utama

- a. Bagaimana merancang sebuah bangunan hunian dengan budget relatif terbatas.
- b. Bagaimana merancang sebuah bangunan hunian yang sesuai dengan kebiasaan millennial.

#### 2. Masalah Khusus

- a. Bagaimana merancang sebuah hunian yang memiliki ruang luar yang mendukung aktivitas dan kebiasaan millennial
- b. Bagaimana merancang sebuah hunian yang mendukung *co-living*.
- c. Bagaimana merancang sebuah hunian yang mendukung *co-working*
- d. Bagaimana merancang sebuah hunian yang melambangkan karakteristik millennial.

### C. Tujuan Perancangan

1. Merancang sebuah hunian terjangkau yang dapat dimiliki oleh millennial.
2. Merancang sebuah hunian yang memenuhi kebutuhan millennial
3. Merancang sebuah hunian yang melambangkan dan memfasilitasi gaya hidup millennial.
4. Merancang sebuah bangunan yang

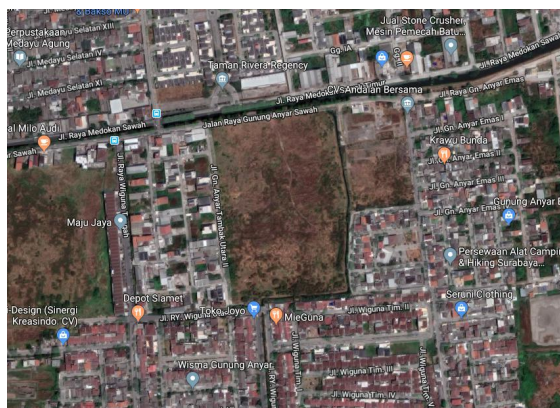
membantu memfasilitasi usah-usaha lokal di sekitar site bangunan dengan tujuan meningkatkan kenyamanan tinggal penghuni.

**D. Data dan Lokasi Tapak**

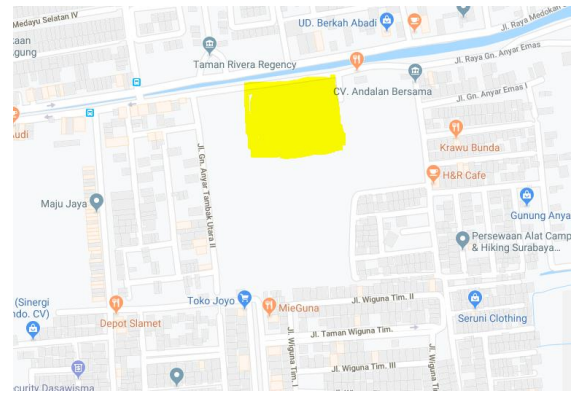
Tapak berada di jalan Gunung Anyar Sawah, Gunung Anyar, Surabaya, yang dekat dengan jalan protokol MERR (*middle east ring road*) dan rencana pembangunan jalan protokol OERR (*outer east ring road*). Di sekitar tapak tersebut terdapat beberapa pusat keramaian, yaitu pusat kuliner Pandugo, beberapa sekolah taman kanak-kanak sampai SMA dan Universitas Pembangunan Nasional Veteran Surabaya. Akses utama menuju tapak belum dikembangkan secara maksimal oleh pemerintah, maka dari itu sering terjadi kemacetan pada jam-jam tertentu, tetapi karena hal ini harga tanah di sekitar area tersebut masih relatif rendah jika di dibandingkan area sekitarnya.

Berikut merupakan batas administratif dari tapak:

1. Utara : Jalan Gunung Anyar Sawah
2. Selatan : Perumahan Wiguna
3. Timur : Gudang perusahaan konstruksi
4. Barat : Perumahan Wiguna



Gambar 1.2 Gambar Tapak pada Google Earth



Gambar 1.3 Gambar Tapak pada Google Maps



Gambar 1.4 Gambar Tapak dan Keterangan Rencana Peruntukan Jenis Kepemilikan

Kecamatan	: Gunung Anyar
Kelurahan	: Gunung Anyar
Kota	: Surabaya
Provinsi	: Jawa Timur
Rencana Peruntukan	: Perdagangan dan Jasa komersial
Jenis Kepemilikan	: Hak Guna Bangunan
Eksisting Lahan	: Lahan Kosong
Luas Lahan	: ±13.860m <sup>2</sup>
GSB depan	: 10 meter
GSB Samping	: 5 meter
KDB	: 50% (±6930m <sup>2</sup> )
KLB	: 800% (8 poin)
KDH	: 10% (±13.86m <sup>2</sup> )
Tinggi Maksimum	: 100 meter

## DESAIN BANGUNAN

### A. Proses Perancangan

Pada proses perancangan ini, diharapkan dapat memberikan hunian yang memenuhi kebutuhan millennial, mencerminkan karakteristik millennial dan sebuah hunian yang dapat dimiliki oleh millennial. Namun ada beberapa faktor yang menjadi pertimbangan perancangan bangunan ini.

Faktor-faktor tersebut adalah biaya pembangunan, kebutuhan millennial dan penggunaan ruang. Faktor-faktor ini akan dijabarkan sebagai berikut:

#### 1. Biaya Pembangunan

Dikarenakan target utama dari bangunan ini adalah millennial atau anak muda, maka bangunan ini harus diadakan dalam budget yang dapat dijangkau anak muda yang baru bekerja dengan penghasilan yang belum terlalu besar. Tentunya perencanaan yang matang dalam segala bidang merupakan suatu hal yang mutlak untuk menekan biaya pembangunan.

#### 2. Kebutuhan Millennial

Millennial adalah generasi yang terlahir saat dunia dalam revolusi teknologi yang berkembang sangat pesat, tentunya kebutuhan dari millennial sangat berbeda dengan generasi yang muncul sebelumnya. Selalu terhubung dengan internet adalah salah satu contohnya, bukan hanya itu millennial juga memiliki kebutuhan untuk bersosialisasi lebih banyak dan sering di bandingkan generasi sebelumnya.

#### 3. Penggunaan Ruang

Penggunaan ruang yang dimaksudkan dalam hal ini adalah bagaimana ruang dapat di rancang untuk menjadikan hunian ini tidak hanya sekedar tempat tinggal,

melainkan juga tempat kerja yang kondusif. Bukan hanya itu ruang-ruang yang terbentuk juga harus dapat memfasilitasi *co-living* dan *co-working*.

### B. Pendekatan Perancangan

Perancangan ini menggunakan pendekatan sistem karena kebutuhan untuk menekan biaya pembangunan dan efisiensi penggunaan ruang agar dapat memenuhi dan melambangkan karakter millennial, dapat direncanakan secara keseluruhan, mulai dari sistem struktur, sistem sirkulasi, sistem utilitas dan lain-lain.

### C. Pembagian Zoning

Apartemen Millennial di Surabaya memiliki berbagai fasilitas dan berbagai sarana penunjang tempat tinggal. Dalam pembagiannya bangunan ini dapat di bagi menjadi 2 bagian utama yaitu:

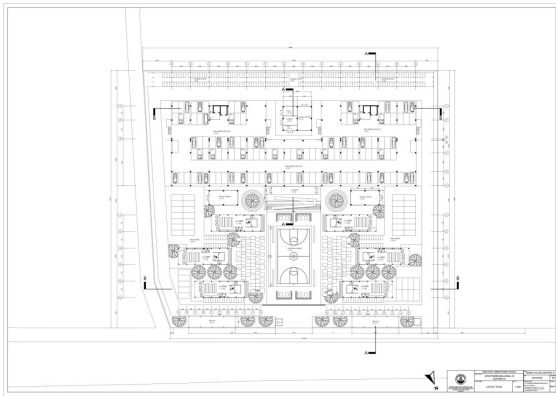
Apartemen kapsul yang diperuntukan khusus untuk millennial dengan rentang umur 19 tahun - 24 tahun, yang juga menjadi area semi publik, karena millennial dengan rentang umur ini umumnya masih dalam naungan perguruan tinggi atau baru bekerja yang tentunya memiliki frekuensi sosialisasi yang lebih tinggi.

Sedangkan gedung apartemen yang berada di area Selatan tapak di desai khusus untuk millennial dengan rentang umur 25 tahun - 29 tahun yang tentunya memiliki kebutuhan privat lebih besar dari millennial yang lebih muda.

### D. Ruang Luar Bangunan

Ruang luar bangunan ini dapat dikategorikan menjadi 2 bagian melalui fungsinya, yaitu; Sirkulasi dan ruang komunal *outdoor*. Sirkulasi di luar bangunan mencakup akses jalan untuk servis dan akses masuk dan keluarnya penghuni, hal ini dapat di bedakan secara tajam karena sirkulasi bagi penghuni tidak

dapat dilewati oleh kendaraan bermotor. Ruang komunal outdoor mencakup: lapangan basket, area kolam renang dan beberapa area duduk yang tersebar di dalam kompleks apartemen.



Gambar 2.1 *Layout Plan* Bangunan

E. Penggunaan Material

Material yang digunakan untuk bangunan ini dapat didominasi oleh beton untuk struktur dan bata ringan untuk dinding pengisi, hal ini dilakukan untuk menekan biaya stuktur dengan cara menyeragamkan material, agar tidak terjadi pembengkakan biaya untuk samabungan material struktur yang berbeda dan menekan beban yang dipikul oleh struktur.

Untuk material yang digunakan sebagai fasad dan interior bangunan baik dinding maupun lantai adalah semen luluh halus, selain menimbulkan kesan simpel yang melambangkan kehidupan instan millennial , tentunya hal ini dilakukan untuk menghemat biaya *finishing*.

Agar bangunan tidak tampak terlalu monoton, ditambahkan elemen penghijauan vertikal yang diletakan di beberapa titik pada bangunan, seperti pada bagian balkon gedung apartemen, fasad penutup tangga kebakaran dan sebagai atap non-permanen di apartemen kapsul.

Untuk ruang-ruang komunal *outdoor* juga masih memakai material dominann yang sama yaitu beton.



Gambar 2.2 Tampak Komplek Apartemen



Gambar 2.3 Tampak Utara Gedung Apartemen



Gambar 2.4 Tampak Selatan Gedung Apartemen



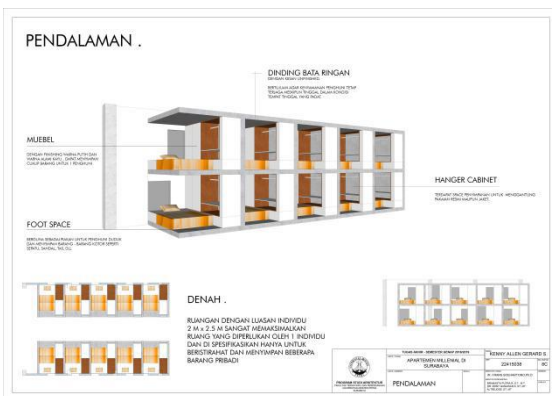
Gambar 2.5 Tampak Timur Gedung Apartemen



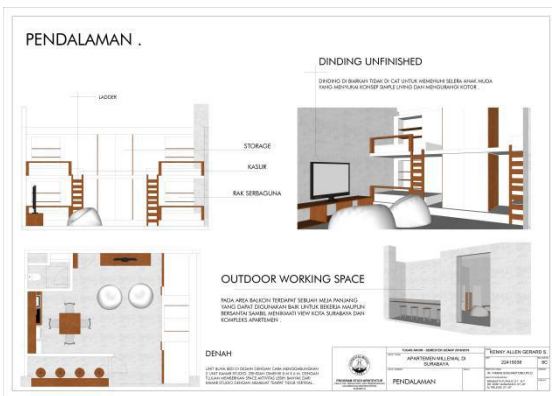
Gambar 2.6 Tampak Barat Gedung Apartemen

F. Pendalaman Perancangan

Modul kamar pada kompleks apartemen ini di bagi menjadi 3 yaitu: kamar *co-living* dalam apartemen kapsul, unit kamar studio dan unit kamar *bunk-bed* dalam gedung apartemen. Hal ini dilakukan untuk memenuhi kebiasaan dan kebutuhan millennial berdasarkan umur mereka.



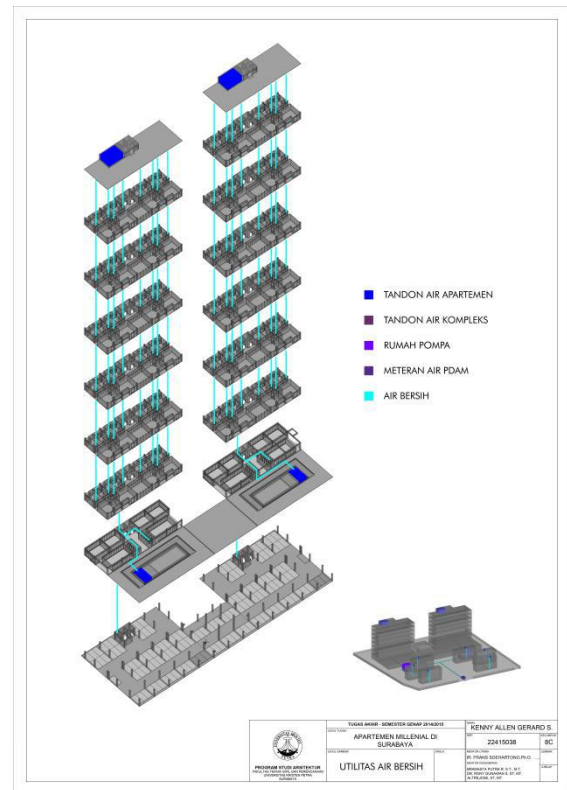
Gambar 2.7 Pendalaman Kamar Kapsul



Gambar 2.8 Pendalaman Kamar *Bunk-bed*

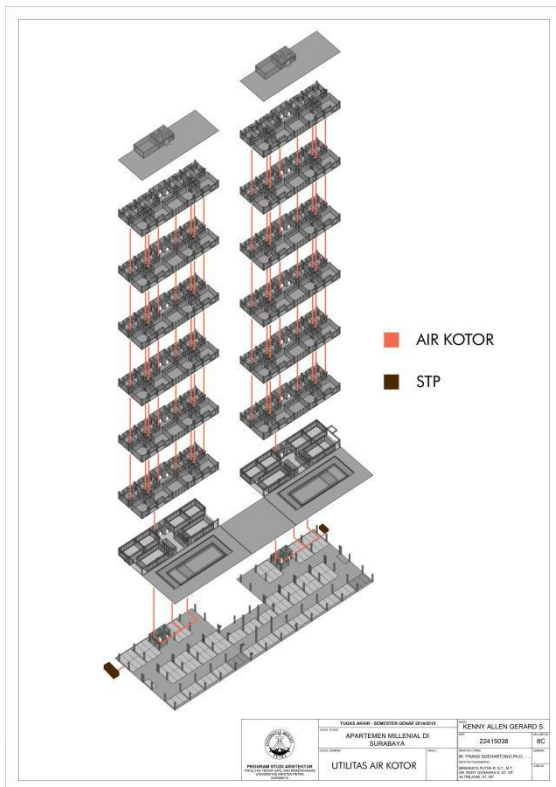
G. Sistem Utilitas

Suplai air bersih pada kompleks bangunan ini di bagi menjadi 2, bagian yang mengarah ke gedung apartemen dan yang mengarah ke apartemen kapsul. Keduanya memiliki tandon air di atap yang menerima air dari tandon pusat yang berada di bawah rumah pompa.



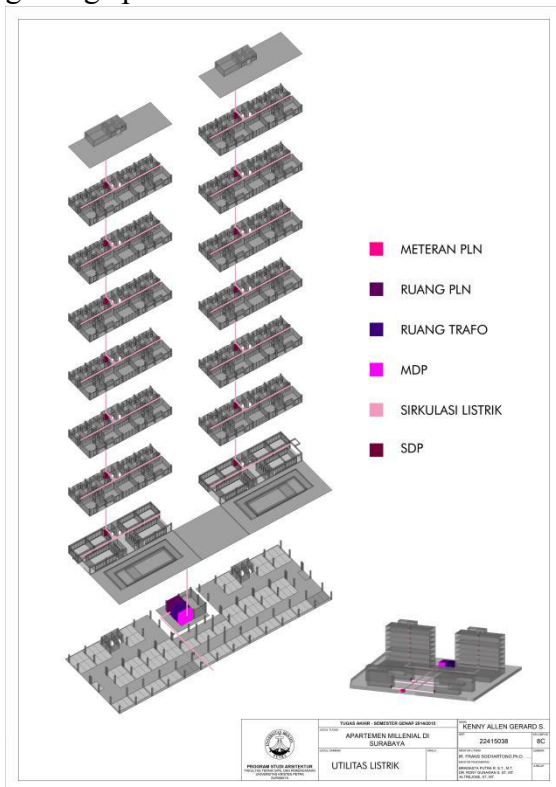
Gambar 2.9 Gambar Utilitas Air Bersih

Air kotor dan kotoran dari gedung apartemen dialirkan melalui shaft langsung ke STP yang terletak di bagian samping setiap masa gedung.



Gambar 2.10 Gambar Utilitas Air Kotor

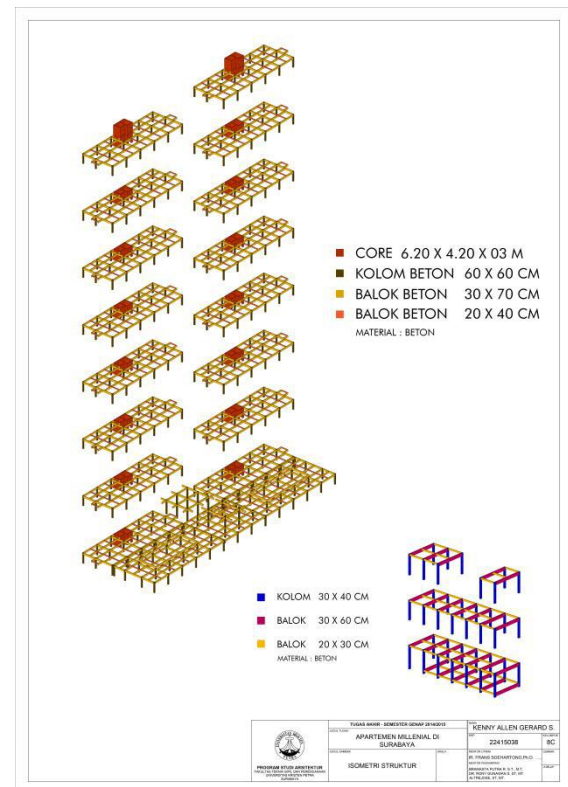
Listrik di alirkan dari PLN dan melalui meteran listrik lalu menuju ke bangunan utilitas listrik di belakang gedung apartemen..



Gambar 2.11 Gambar Utilitas Listrik

## H. Struktur Bangunan

Sistem struktur yang digunakan adalah sistem kolom dan balok, dengan material beton. Modul kolom yang tercipta adalah 8 meter x 8 meter dan 8 meter x 6 meter, dengan total jumlah lantai 8 dengan ketinggian 37.75 meter. Dimensi kolom yang digunakan adalah 0.6 meter x 0.6 meter. Dimensi balok memiliki beberapa ukuran tergantung pada bentangnya; untuk balok utama memiliki dimensi 0.3 meter x 0.7 meter, sedangkan untuk balok anak memiliki dimensi 0.2 meter x 0.4 meter. Dimensi *core* yang digunakan adalah 6.2 meter x 4.2 meter dengan ketebalan 0.3 meter.



Gambar 2.12 Gambar Isometri Struktur

## KESIMPULAN

Perencanaan dan perancangan “Apartemen Millennial di Surabaya” ini diharapkan dapat mengubah pandangan masyarakat terhadap kebutuhan hunian yang nyaman dan terjangkau khususnya bagi anak muda, dimana sebuah hunian

vertikal dapat memiliki kenyamanan dan kemudahan rumah tapak. Diharapkan pula melalui perencanaan bangunan ini perkembangan tempat tinggal di masa yang akan datang akan menjadi lebih baik, dan menjadi alternatif desain terjangkau yang dapat direalisasikan dan dimiliki oleh anak muda.

## DAFTAR PUSTAKA

- Bernardes, R. F., Guzzo, R. F., & Madera, J. M. (2019). Millennial attitudes toward online and traditional training methods: the role of training utility and satisfaction. *Cornell Hospitality Quarterly*. Retrieved Desember 18, 2018, from <https://doi.org/10.1177/1938965519843488>
- Ismawati. (2017). Anda harus tahu, beda apartemen, condotel, dan rumah susun. *Jendela360*. Retrieved Desember 18, 2018, from <https://jendela360.com/info/apartemen-condotel-rumah-susun/>
- Jimmy, S. J.. (2005). *Panduan sistem bangunan tinggi*. Jakarta: Erlangga.
- Lee, Y., Jang, M., & Ahn, C. (2012). Health promoting spatial design characteristics of korean apartment house in a user-benefit perspective. *Indoor and Built Environment*, 21(4), 524-540. Retrieved Desember 18, 2018, from <https://doi.org/10.1177/1420326X1419348>
- Neufert, E. (2000). *Architects' data* (3rd Edition). Oxford: Blackwell science ltd.
- Neufert, E. (2002a). *Data arsitek jilid 1*. (Dr. Ing Sunarto Tjahjadi, Trans.). Jakarta: Erlangga
- Neufert, E. (2002b). *Data arsitek jilid 2*. (Dr. Ing Sunarto Tjahjadi dan Dr. Ferryanto Chaidir, Trans.). Jakarta: Erlangga
- Raymond, E. L., Dill, J., & Lee, Y. (2018). Millennial first-time homebuyers and location choice. *Journal of Planning Education and Research*, 1-9. Retrieved Desember 18, 2018, from <https://doi.org/10.1177/0739456X18807751>
- Wang, Y. (2018). Mental living environment and behavior under the lifestyle of middle and low income people-----an example of tsinghua university bauhinia apartments w building basement space transformation. *Science innovation*, 6 (1), 33-45. Retrieved Desember 18, 2018, from <https://doi.org/10.11648/j.si.20180601.18>