

Apartemen Butik di Surabaya

Puspita Rani dan C. E. Mediastika, Ph. D
 Program Studi Arsitektur, Universitas Kristen Petra
 Jl. Siwalankerto 121-131, Surabaya
 E-mail: rani.puspita94@gmail.com; emediastika@gmail.com



Gambar. 1. Perspektif bangunan (bird view)

ABSTRAK

Proyek ini merupakan sebuah fasilitas hunian dengan perancangan unit yang beragam, serta ruang-ruang pelengkap yang diharapkan dapat mendukung kegiatan penghuni didalamnya. Didukung dengan lokasi tapak yang berada dekat dengan berbagai fasilitas umum (seperti sekolah, universitas, rumah sakit, dsb), proyek ini dilengkapi dengan sebuah gallery, area retail, ruang komunal terbuka dan restoran pada bagian entrance. Pada area hunian terdapat area kerja yang diharapkan dapat mendukung penghuni untuk mendapat dan mengolah idenya menjadi sebuah karya seni, sedangkan pada podium bangunan terdapat ruang serbaguna untuk penghuni. Setelah diamati, kebiasaan unik dari pelaku seni, dimana mereka menggabungkan berbagai fungsi ke dalam sebuah bangunan hunian merupakan dasar pemikiran dari proyek ini. Rumusan masalah dalam proyek ini adalah bagaimana mendesain sebuah hunian vertikal yang nyaman dan mengakomodasi kebutuhan penghuni akan karya seni, namun tetap efektif bagi perancangan ruang. Untuk dapat menjawab rumusan masalah tersebut maka penulis menggunakan pendekatan perilaku, sedangkan pendalaman yang digunakan yaitu karakter ruang, sehingga ketika ditinjau kembali dapat menjawab kebutuhan yang sudah dijabarkan pada rumusan masalah dalam proyek ini.

Kata Kunci: hunian, apartemen butik, rumah, Surabaya, Jawa Timur.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang



Gambar. 2. Bangunan superbloc sebagai salah satu pemenuhan akan peningkatan gaya hidup masyarakat. Sumber: <http://www.pakuwonindah.com/category/pakuwon-indah/orchard-mansion>

Berkembangnya kota Surabaya menjadi salah satu kota metropolitan besar di Indonesia mengakibatkan timbulnya peningkatan gaya hidup masyarakat kota Surabaya. Peningkatan gaya hidup masyarakat tersebut menimbulkan perubahan dalam tingkah laku dan kebutuhan masyarakat. Salah satu kebutuhan masyarakat yang meningkat adalah kebutuhan akan tempat tinggal. Dengan harga tanah dan rumah yang semakin melonjak, masyarakat sekarang cenderung memilih hunian vertikal sebagai tempat tinggal. Disamping itu, sulitnya mencari lokasi hunian yang strategis juga ikut mendorong

masyarakat untuk tinggal dalam sebuah hunian vertikal.



Gambar. 3. Mewabahnya bangunan tinggi termasuk apartemen di Surabaya. <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1794434>

Peningkatan minat masyarakat akan hunian vertikal, menimbulkan begitu banyak pembangunan gedung hunian vertikal di Surabaya, khususnya gedung apartemen, mulai dari apartemen dengan biaya rendah hingga apartemen mahal dengan berbagai fasilitas. Berdasarkan tinjauan di lapangan, jenis apartemen yang marak bermunculan di Surabaya Barat adalah apartemen budget. Apartemen budget dengan fasilitas 1-2 kamar tidur, 1 kamar mandi dan 1 ruang dapur, seringkali menjadi pilihan bagi masyarakat baik yang berdomisili di Surabaya, maupun masyarakat dari luar pulau / luar kota yang bekerja atau melanjutkan studi di Surabaya. Harga sewa/jual yang terjangkau dan berbagai fasilitas yang disediakan di apartemen membuat masyarakat cenderung memilih apartemen budget dibanding dengan hunian horisontal pada umumnya.



Gambar. 4. Tipologi ruang apartemen pada umumnya. Sumber: <http://fjb.kaskus.co.id/product/5184c14a6012439f32000002/apartemen-puncak-permai-murah-surabaya>

Namun di sisi lain, unit apartemen budget pada umumnya memiliki tipologi ruang yang sama antara satu unit dengan unit lainnya, padahal tipologi ruang yang sama dapat menyebabkan kejenuhan bagi pengguna apartemen. Oleh sebab itu, apartemen butik diharapkan menjadi salah satu solusi untuk mengatasi kejenuhan penghuni. Melalui perancangan ruang yang berbeda pada unit apartemen butik, diharapkan dalam satu bangunan apartemen, unit-unit tersebut memiki view, akses, dan kesan ruang yang berbeda.

Hingga saat ini belum ada perancangan apartemen butik di Surabaya maupun di Indonesia, oleh karena itu sebagai acuan perancangan penulis menggunakan hotel butik.

B. Rumusan Masalah

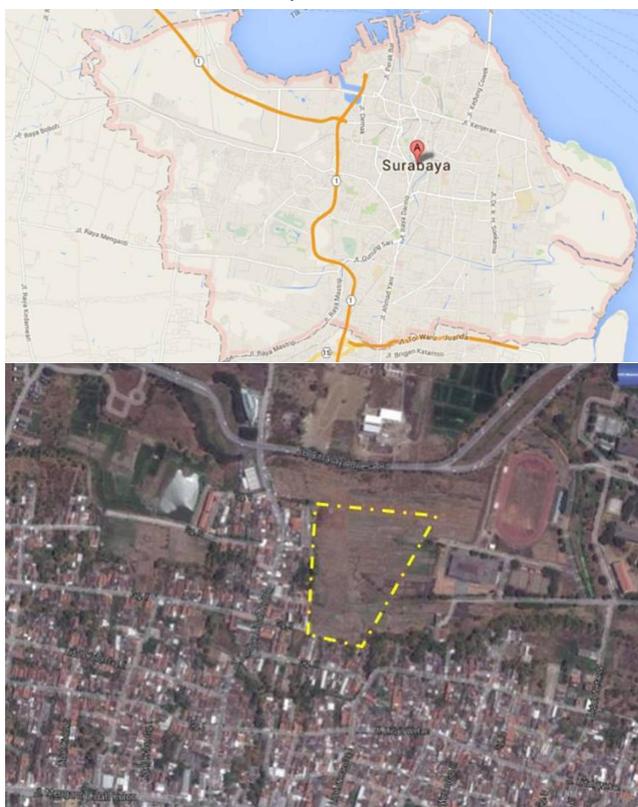
Pada proyek ini terdapat rumusan masalah yaitu bagaimana merancang sebuah hunian vertikal (apartemen) yang dapat mengakomodasi kebutuhan penghuni akan karya seni, namun tetap efektif bagi

perancangan ruang (karena pada umumnya peletakkan karya seni memerlukan dimensi ruang yang lebih besar).

C. Tujuan Perancangan

Proyek ini didesain agar dapat memwadhahi peningkatan gaya hidup masyarakat akan hunian yang nyaman dan sesuai dengan kebutuhan penghuni, juga diharapkan dapat menciptakan sebuah warna baru dalam tipe apartment yang sudah ada sebelumnya, khususnya di wilayah Surabaya. Selain itu proyek ini merupakan suatu alternatif bagi masyarakat untuk menikmati berbagai macam jenis karya seni di Surabaya, serta dapat digunakan sebagai sarana investasi bagi investor-investor di Kota Surabaya.

D. Data dan Lokasi Tapak



Gambar. 5. Letak lokasi tapak. Sumber: Google Earth



Gambar. 6. Peruntukkan lahan wilayah Surabaya. Sumber : Cmap Ciptakarya

Lokasi tapak berada di kota Surabaya - Jawa Timur,

lebih tepatnya berada di antara kawasan perumahan Lidah Kulon dan perumahan Lidah Wetan.

hunian diletakkan pada bagian tapak yang berbatasan dengan lahan kosong.

Data Tapak

- Kota : Surabaya
- Kecamatan : Wiyung
- Luas lahan : 16.510m²
- Tata Guna Lahan : Hunian
- GSB : 3 M
- KDB : 50%
- KLB : 300%
- Batas Utara : Perumahan Pakuwon Golf
- Batas Selatan : Perumahan Lidah Wetan
- Batas Timur : Kompleks UNESA
- Batas Barat : Perumahan Lidah Kulon



Gambar. 9. Analisa bangunan disekitar tapak. Sumber: Google map

DESAIN BANGUNAN

A. Analisa Tapak dan Zoning



Gambar. 7. Akses jalan menuju tapak. Sumber: Google map.

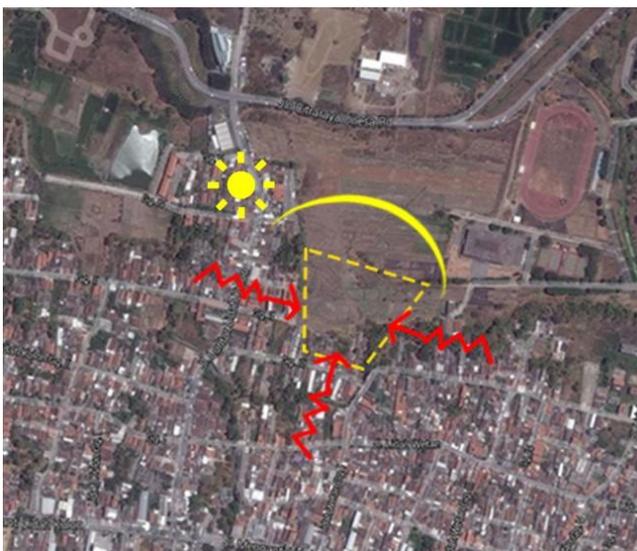
Jalan yang digunakan sebagai akses utama ke dalam site adalah Jl. Citraraya Unesa. Jalan lain yang digunakan menuju ke lokasi tapak adalah Jl. Lontar Lidah Kulon dan Jl. Lontar Lidah Kulon Gg.II.

Berada pada kawasan yang cukup padat, lokasi tapak di kelilingi dengan berbagai macam fasilitas umum. Di bagian barat tapak terdapat kawasan Universitas Negeri Surabaya, sedangkan pada bagian barat tapak terdapat Rumah Sakit Orthopedi, Pom Bensin dan Showroom Honda.



Gambar. 10. Analisa Tapak terhadap view. Sumber: Google map

Potensi view pada lokasi tapak berada pada arah timur laut, yang menghadap ke arah Jl. Citraraya Unesa. Pada area tapak yang lain kurang memiliki potensi view, sehingga area hunian pada proyek ini diletakkan pada area atas, sehingga dapat memperoleh view yang baik. Disamping itu karena minimnya potensi view pada sekeliling tapak, maka orientasi bangunan pada proyek ini menghadap ke dalam.

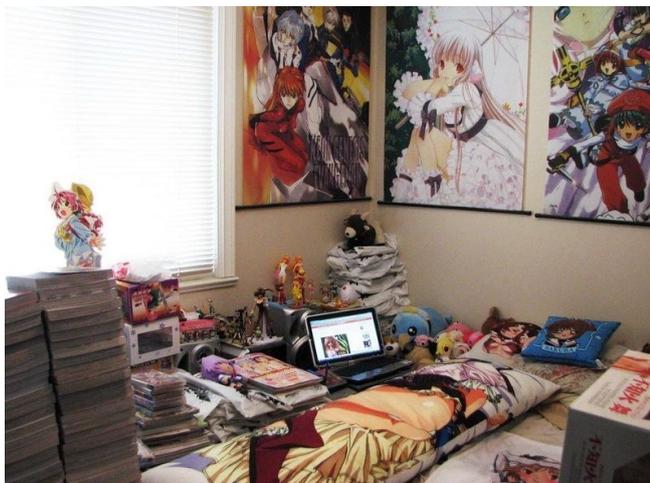


Gambar. 8. Data dan Analisa Tapak terhadap kebisingan dan cahaya matahari. Sumber: Google map

Lokasi site yang dikelilingi oleh perumahan warga yang cukup padat di samping tapak, menimbulkan kebisingan pada beberapa area tapak. Sehingga area

B. Pendekatan Perancangan

Dalam merancang proyek ini penulis menggunakan pendekatan perilaku



Gambar. 11. Kebiasaan dan perilaku seniman. Sumber: <http://www.foxhomedesign.com/home-office-designs/workspaces-of-figurine-comic-manga-enthusiasts/>

Setelah diamati kecenderungan perilaku seni adalah melakukan hampir semua kegiatannya dalam sebuah rumah (hunian). Sehingga rumah mereka seringkali memiliki fungsi ganda bahkan lebih. Bagi seniman rumah tidak hanya sebagai tempat tinggal, tetapi mereka juga memanfaatkan rumah sebagai tempat untuk bekerja, tempat untuk meletakkan karya seni, bahkan tidak menutup kemungkinan sebagai tempat untuk transaksi jual-beli karya seni yang mereka hasilkan.

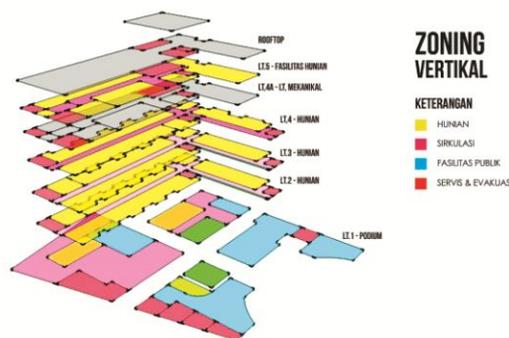


Gambar. 12. Skema konsep perancangan

C. Penataan Massa



Gambar. 13. Zoning Horizontal



Gambar. 14. Zoning vertikal pada tapak

Berdasarkan Analisa Tapak, maka zoning yang tercipta adalah sebagai berikut:

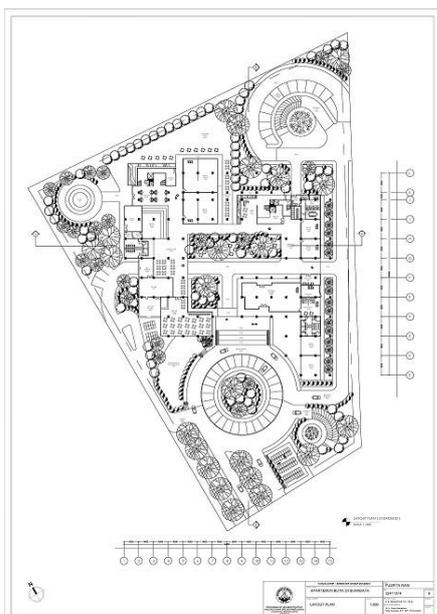
- Massa hunian yang butuh privasi diletakkan di bagian belakang tapak dengan yang berbatasan dengan lahan kosong.
- Area publik (retail, gallery, restoran) diletakkan di bagian depan tapak yang memiliki akses langsung dengan jalan masuk.
- Area semipublik (office, rental area, workshop hall) diletakkan di bawah area hunian, agar mempermudah akses penghuni.
- Fasilitas pelengkap untuk penghuni yang bersifat private terletak pada lantai paling atas pada bangunan, sehingga privasi penghuni tetap terjaga.

Maka tatanan massa yang terbentuk dari hasil Analisa Tapak dan Zoning, sebagai berikut.



Gambar. 15. Tatanan massa (siteplan)

D. Denah Layout

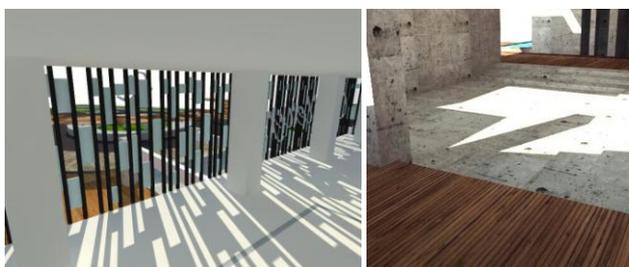


Gambar. 16. Denah Layoutplan

Berikut gambar diatas merupakan gambar denah *layoutplan* dari proyek Fasilitas Perbelanjaan Dan Rekreasi di Manado.

E. Fasilitas Bangunan

Proyek ini memiliki beberapa fasilitas di dalamnya, antara lain yang berada di dalam *indoor* yaitu Restoran, Gallery, Area Retail, Area Rental dan lain – lain.



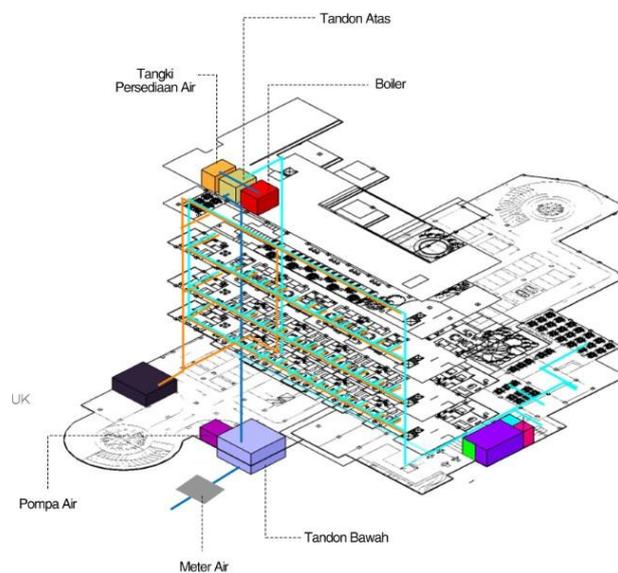
Gambar. 17. Fasilitas bangunan indoor (ki-ka) gallery lt.2, workshop hall).
Sumber: penulis

Sedangkan untuk fasilitas bangunan yang berada di outdoor yaitu Plasa, play ground, rooftop restoran, kolam renang, barbeque area, dan lain-lain.



Gambar. 18. Fasilitas bangunan outdoor; atas: (ki-ka) area komunal entrance, rooftop restoran

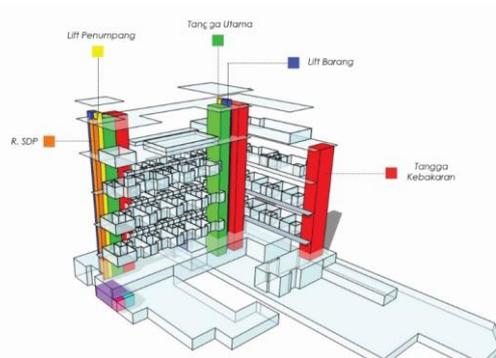
F. Sistem Utilitas



Gambar. 19. Sistem Utilitas (distribusi air bersih & kotoran)

Sanitasi

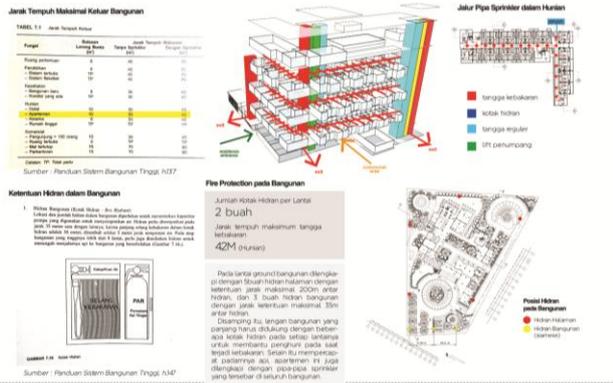
- Air bersih : PDAM → meteran → tandon bawah → tandon atas → pompa → unit hunian, podium, tangki cadangan
- Air kotor : unit hunian → pipa → STP → sumur resapan
- Kotoran : unit hunian → pipa → STP



Gambar. 20. Sistem Utilitas (distribusi listrik)

Listrik

PLN : Listrik kota → R.PLN → trafo → R.MDP → R.SDP → ruangan
 Genset: BBM → R.Genset → R.MDP → R.SDP → ruangan



Gambar. 21. Sistem Utilitas (penanggulangan kebakaran)

Penanggulangan Kebakaran

Distribusi air hidran : PDAM → Meteran → Tandon Bawah → Pompa → Tandon Atas → Tangki Cadangan Kebakaran → Pipa Sprinkler & Hidran

G. Pendalaman Perancangan

Untuk menjawab rumusan masalah yang ada, maka dalam merancang proyek ini dilakukan pendalaman Karakter Ruang.

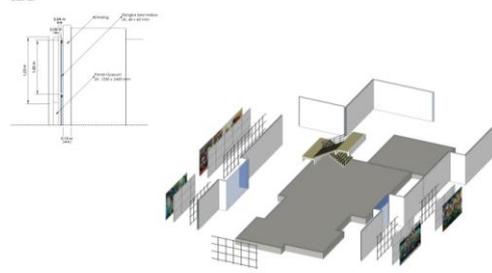
Outdoor Gallery

Outdoor Gallery Lt.1 difungsikan untuk memajang karya seni yang berupa lukisan, khususnya jenis graffiti. Pada area ini dinding gallery diberi rangka besi hollow, yang kemudian di beri papan gypsum untuk dapat di lukis dengan berbagai macam graffiti & lukisan lain.



Gambar. 22. Perspektif eksterior Gallery Lt.1

Potongan Rangka panel



Gambar. 23. Perspektif eksterior Gallery Lt.1

Selain berfungsi sebagai area *display*, ruang ini digunakan sebagai bidang tangkap sekaligus ruang komunal bagi pengunjung maupun penghuni.



Gambar. 24. Perspektif eksterior gallery

Workspace



Gambar. 25. Potongan perspektif unit hunian



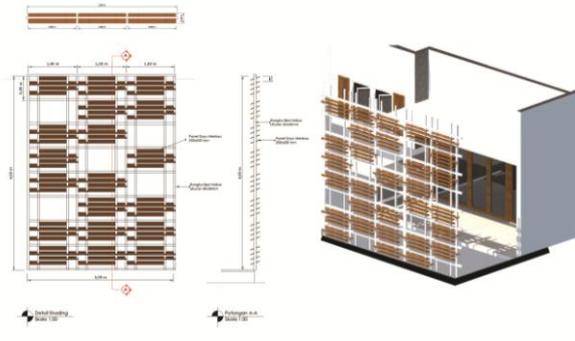
Gambar. 26. View dari dalam workspace ke arah luar unit apartemen

Pada area hunian, workspace digunakan sebagai area untuk mencari inspirasi dan mengolah ide menjadi sebuah karya seni. Area ini terdapat di setiap unit apartemen dan menghadap langsung ke luar ruangan.



Gambar. 27. Shading pada unit apartemen

Shading pada unit apartemen digunakan sebagai alat pembayangan terhadap cahaya matahari sekaligus sebagai sarana proteksi bagi penghuni. Elemen shading terdiri dari rangka besi hollow dan papan kayu yang dipotong dengan ukuran panjang tertentu.



Gambar. 28. Detail shading

H. Tampak

Dibawah ini adalah gambar tampak bangunan.



Gambar. 29. Tampak bangunan dari arah tenggara



Gambar. 30. Tampak bangunan dari arah barat laut



Gambar. 31. Tampak bangunan dari arah timur laut



Gambar. 32. Tampak bangunan dari arah barat daya

I. Perspektif

Dibawah ini adalah gambar perspektif bangunan.



Gambar.33. Perspektif mata burung



Gambar. 34. Perspektif mata manusia

KESIMPULAN

Pemilihan proyek ini dilatarbelakangi oleh meningkatnya kebutuhan hidup masyarakat Surabaya serta tingginya harga lahan dan rumah. Untuk menjawab permasalahan tersebut maka dilakukan beberapa aplikasi konsep pada bangunan, yaitu:

- Memberikan ruang pada hunian untuk penghuni menghasilkan karya seni
- Menyediakan ruang komunal dengan batas ruang yang tidak kasat mata (perbedaan level lantai).
- Menyediakan ruang bagi penghuni untuk dapat menunjukkan karya-karya seninya dalam bangunan (gallery, area rental dan lain-lain).

Kehadiran bangunan ini diharapkan dapat mawadahi kebutuhan masyarakat Surabaya akan hunian, sekaligus dapat menjadi solusi bagi tipe apartemen untuk mengatasi kejenuhan penghuni.

DAFTAR PUSTAKA

- Feiny. *Apartemen Kelas Menengah di Surabaya*. (TA No. 1348/ARS/21/1997). Unpublished undergraduate thesis, Univeristas Kristen Petra, Surabaya. http://dewey.petra.ac.id/catalog/ft_viewer.php?fname=jiunkpe/s1/ars4/1997/jiunkpe-ns-s1-1997-22493014-18632-apartemen-abstract_toc.pdf. 1997.
- <https://www.google.co.id/maps/place/Jl.+Mayjen+Sungkono,+Surabaya,+Jawa+Tim./@-7.291439,112.7172481,710m/data=!3m2!1e3!4b1!4m2!3m1!1s0x2dd7fb8c6c4aecd9:0x6444968cb2993f90>
- Raharjo, I. R. *Penerapan Prinsip-prinsip Arsitektur Bioklimatik pada Rancangan Apartemen Garden di Yogyakarta*. (TA No. 0100010775). Unpublished undergraduate thesis, Universitas Atmajaya, Yogyakarta. 2010.
- Anon. *Akmani Botique Hotel / TWS & Partners*. ArchDaily. 15 Jan 2015. <http://www.archdaily.com/?p=37656>
- Wikipedia ensiklopedia bebas. (2014). Seni. Retrieved January, 20, 2015, from <http://id.wikipedia.org/wiki/Seni>. 2009, Oct.
- Yuana, V. *Hotel Butik 'Alila Tunjungan Icon' di Surabaya*. (TA No. 06132640/ARS/2008). Unpublished undergraduate thesis, Universitas Kristen Petra, Surabaya. 2008.