

APARTEMEN DI KOTA MALANG TEMA: ARSITEKTUR MODERN

Sabrina Hazimi¹, Gatot Adi Susilo², Hamka³

¹Mahasiswa Prodi Arsitektur, Fak. Teknik Sipil dan Perencanaan, ITN Malang

^{2,3} Dosen Prodi Arsitektur, Fak. Teknik Sipil dan Perencanaan, ITN Malang

e-mail: ¹sabrina.hazimiii@gmail.com, ²gatotadikusilo@gmail.com, ³hamka07@lecturer.itn.ac.id

ABSTRAK

Banyaknya pendatang di Kota Malang merupakan penyebab melunjaknya penduduk. Kota Malang merupakan kota terbesar kedua di Jawa Timur yang hampir menjadi kota metropolitan. Padatnya penduduk di Kota Malang menyebabkan berkurangnya lahan tempat tinggal. Mayoritas pendatang di Kota Malang adalah mahasiswa, pekerja, dan seseorang yang ingin menetap yang juga membutuhkan tempat tinggal. Konsekuensi dari masalah tersebut adalah pembangunan hunian secara vertikal yaitu apartemen. Naiknya kebutuhan tempat tinggal menjadi lahan investasi bagi para investor apartemen. Kecamatan Klojen merupakan Kawasan perdagangan dan jasa modern di Kota Malang. Lingkungan sekitar yang sudah modern seperti Mall Olimpyc Garden, Stadion Gajahyana dan Rumah Sakit Tangkuban Perahu, dinilai lingkungan tersebut cocok untuk apartemen dengan arsitektur modern. Apartemen dengan konsep arsitektur modern yang sederhana diharapkan dapat menjadi penyegar dan mengimbangi sibuknya perkotaan Kota Malang.

Kata kunci : Apartemen, Hunian Vertikal, Modern, Arsitektur Modern

ABSTRACT

The large number of migrants in Malang is the cause of the softening of the population. Malang is the second largest city in East Java which is almost a metropolitan city. The dense population in Malang causes a decrease in residential land. The majority of migrants in Malang are students, workers, and someone who wants to settle who also needs a place to live. The consequence of the problem is the construction of vertical dwellings, namely apartments. The increasing need for housing becomes an investment ground for apartment investors. Klojen sub-district is a modern trade and service area in Malang. Modern surroundings such as Olimpyc Garden Mall, Gajahyana Stadium and Tangkuban Perahu Hospital, are considered suitable for apartments with modern arsitektur. Apartment with a simple modern architectural concept is expected to be a refresher and compensate for the busy urban city of Malang.

Keywords : Apartment, Vertical Residence, Modern, Modern Architecture

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Perkembangan Kota Malang yang berjalan sejajar dengan makin lajunya penambahan penduduk kota dan kegiatannya. Hal ini sekaligus juga makin tingginya tuntutan warga kota terhadap pemanfaatan lahan untuk fungsi-fungsi kota yang makin produktif seperti fungsi bisnis, perdagangan, jasa dan perkantoran. Konsekuensinya adalah pembangunan secara vertikal merupakan sebuah keharusan terutama bagi kawasan pusat kota atau kawasan potensial lainnya.

Pengembangan hunian vertikal atau apartemen di Kota Malang sudah sangat potensi meski dengan tingkat pasokan yang masih belum cukup masif dibanding kota-kota besar lain (Ratri & Yahya, 2018). Selain itu pemandangan pegunungan dan lansekap Kota Malang menjadi nilai tambah (Hasana & Mazda, 2019). Kecamatan Klojen merupakan daerah peruntukan perdagangan dan jasa yang mayoritas bangunan merupakan bangunan modern. Karena itu konsep apartemen modern dinilai cocok dengan lingkungan sekitarnya.

Tujuan Perancangan

Tujuan dari perencanaan dan perancangan Apartemen di Kota Malang ini yaitu :

- a. Meningkatkan efisiensi tata guna lahan, ruang, dan daya tampun kota
- b. Memberikan tempat hunian yang aman dan nyaman bagi para pekerja, pelajar, mahasiswa, dan keluarga yang menetap di Kota Malang.

Rumusan Masalah

Berpondasi dari latar belakang dan tujuan perancangan, adapun rumusan masalah yang diperoleh antara lain sebagai berikut:

- a. Bagaimana menentukan kebutuhan apartemen sewa di kota Malang di lihat dari pertumbuhan penduduk kota Malang.
- b. Bagaimana mengidentifikasi jenis kegiatan yang akan diwadahi sebuah bangunan Apartemen Sewa.
- c. Bagaimana memanfaatkan lingkungan yang ada pada tapak sehingga tercapai kondisi yang nyaman bagi penghuni apartemen

TINJAUAN PERANCANGAN

Tinjauan Tema

Arsitektur Modern adalah suatu istilah yang diberikan kepada sejumlah bangunan dengan gaya karakteristik yang mengutamakan kesederhanaan bentuk dan menghapus segala macam ornamen. Karakter ini disinyalir pertama muncul pada sekitar tahun 1900. Pada tahun 1940 gaya ini telah diperkuat dan dikenali dengan Gaya Internasional dan menjadi bangunan yang dominan untuk beberapa dekade dalam abad ke-20 ini.

Perkembangan arsitektur modern menekankan pada kesederhanaan suatu desain. Arsitektur modern merupakan *International Style* yang menganut *Form Follow Function* (bentuk mengikuti fungsi). Bentukkan platonic solid yang serba kotak, tak berdekorasi dan perulangan yang monoton merupakan ciri arsitektur modern (Banham, 1975).

Prinsip arsitektur modern menurut Le Corbusier yang disebut *The Five Points of A New Architecture* (Corbusier, 1986), sebagai berikut:

- Pilotis, Grid kolom beton bertulang selain merupakan penyanggah beban struktural juga dapat menjadi dasar dari estetika baru.
- The free designing of the ground plan*, Ruang dalam dibiarkan terbuka tanpa pembatas.
- The free design of the facade*, fasad terbentuk dari struktur bangunan itu sendiri tanpa penambahan ornamen.
- The horizontal window*, penggunaan jendela yang luas memungkinkan semua ruangan mendapatkan pencahayaan.
- Roof garden*, pemanfaatan atap sebagai taman untuk meningkatkan view.

Tabel 1.
Pengertian Arsitektur Modern

No	Definisi	Prinsip	Sumber
1	Berakhirnya massa arsitektur gotik	Mementingkan fungsi daripada ornamen	John Ruskin 1819-1900
2	Merupakan kekuatan	Munculnya material baru yang lebih fungsional, tidak memiliki ciri khas	Eugen Emmanuel Violet-le-Duc
3	Mengikuti perkembangan massa depan	Dinamis dan <i>neofuturistik</i>	Zaha Hadid
4	Bentuk mengikuti fungsi	Penyederhanaan bentuk, struktur yang menjadi ornamen	Louis Sullivan 1856
5	Unsur bidang dan garis dengan jenis arsitektur yang 'hangat'	'arsitektur organik' setiap ruang saling berhubungan seperti organ tubuh yang saling membutuhkan satu sama lain	Frank L.Wright 1900-an

Tinjauan Fungsi

Apartement adalah bangunan yang memuat beberapa grup hunian, yang berupa rumah flat atau rumah petak bertingkat yang diwujudkan untuk mengatasi masalah perumahan akibat kepadatan tingkat hunian dan keterbatasan lahan dengan harga yang terjangkau di perkotaan. Apartement biasanya dibangun ditempat-tempat yang strategis agar mudah menjangkau fasilitas maupun bangunan yang akan dituju (Schueller, 1989).

Apartemen adalah suatu ruang atau rangkaian ruang yang dilengkapi fasilitas serta perlengkapan rumah tangga dan digunakan sebagai tempat tinggal (Harris, 1975).

Fungsi utama

Merupakan fungsi yang dominan dalam sebuah bangunan. Yang dimana dalam apartement adalah tempat hunian.

Fungsi pendukung

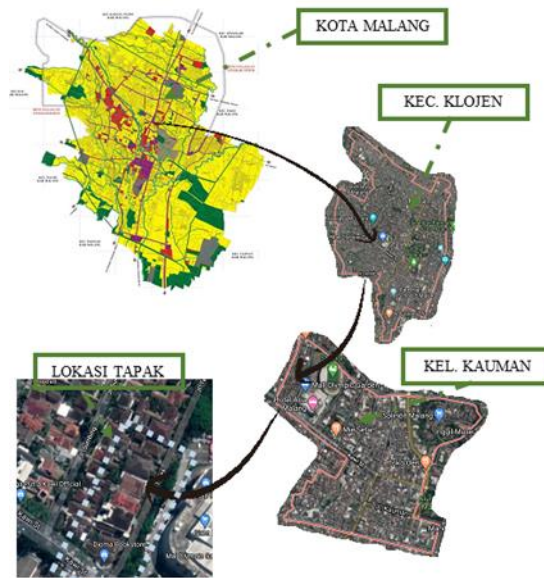
Merupakan fungsi sekunder untuk mendukung dan menambahkan kenyamanan berlangsungnya fungsi utama antara lain; layanan olahraga, kesehatan, komersial, dan anak.

Fungsi pelengkap

Merupakan fungsi untuk melengkapi fungsi utama dan fungsi pendukung yang meliputi area kantor pengelola dan ruang-ruang servis.

Tinjauan Tapak

Lokasi tapak berada pada Jalan Kawi, Kecamatan Klojen, Kota Malang. Tapak merupakan lahan peruntukan perdagangan dan jasa Yang saat ini merupakan perumahan. Luasa tapak sebesar 11.151 m², dengan peraturan ruang dari pemerintah Kota Malang, yaitu KDB sebesar 60%-80%, KLB 1,0-3,0, dan GSJ minimal 50% dari lebar jalan utama.

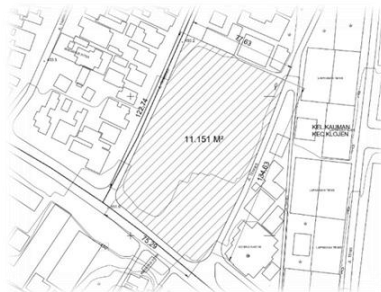


Gambar 1.
Sumber: Dokumen Pribadi
Data Tapak

Adapun batas lingkungan pada tapak yaitu :

- a. Batas timur : Mall Olympic Garden
- b. Batas barat : Pemukiman warga
- c. Batas utara : Pemukiman warga
- d. Batas selatan : Jl. Kawi

Dimensi Tapak :



Gambar 2.
Sumber: Dokumen Pribadi
Dimensi Tapak

Tinjauan Program Ruang

Berisikan tabel besaran ruang, berdasarkan klasifikasi jenis fasilitas / zonasi pada program ruang. Klasifikasi ini dapat diubah sesuai dengan karakteristik dan simpulan perancangan masing-masing judul skripsi.

a. Fasilitas Utama

Tabel 2.
Fasilitas Utama

No	Fasilitas	Besaran m ²
1	Tipe unit studio	3696
2	Tipe unit deluxe 1br	2940
3	Tipe unit deluxe 2br	2772
4	Tipe unit suites 3br	1152
Total besaran		10560

b. Fasilitas Penunjang

Tabel 3.
Fasilitas Penunjang

No	Fasilitas	Besaran m ²
1	Area kolam renang	447,8
2	Area olahraga	317,3
3	Restoran	169,2
4	Ruang bermain anak	141,4
5	Retail	494
Total besaran		1585

c. Fasilitas Pengelola

Tabel 4.
Fasilitas pengelola

No	Fasilitas	Besaran m ²
1	Ruang manager	24,4
2	Ruang sekretaris	12,6
3	Ruang marketing	13,1
4	Ruang administrasi	22,4
5	Ruang rapat	16,7
6	Ruang keuangan	15,5
7	Ruang HRD	10
8	Ruang <i>engineering</i>	22,5
Total besaran		166

d. Fasilitas Service

Tabel 5.
Fasilitas Service

No	Fasilitas	Besaran m ²
1	Ruang utilitas	470
2	Musholla	54,5
3	Toilet pengunjung	15,6
4	Servis gedung	160
5	Parkir mobil	5385
6	Parkir motor	2261
Total besaran		8356

e. Ruang Luar

Tabel 6.
Ruang luar

No	Fasilitas	Besaran m ²
1	Parkir mobil	803
Total besaran		803

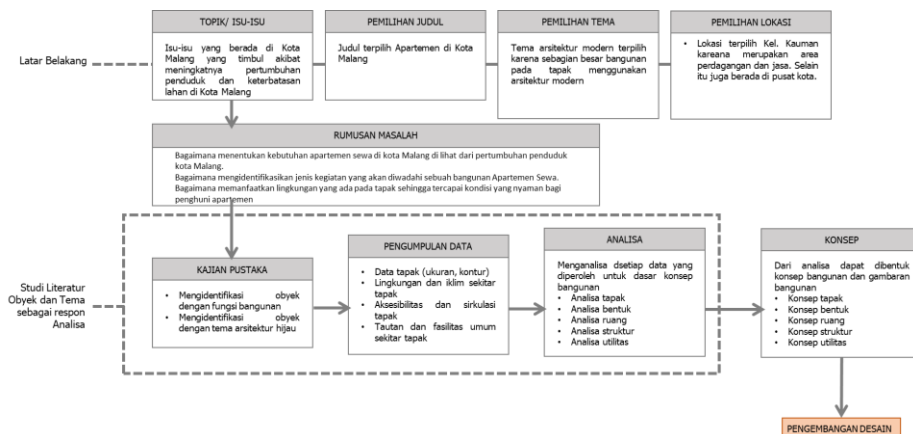
f. Total Luasan Ruang

Tabel 7.
Total luasan ruang

No	Fasilitas	Besaran m ²
1	Ruang utama	10560
2	Ruang penunjang	1585
3	Ruang pengelola	166
4	Ruang service	710
Total besaran		13021
Lahan parkir		8449

METODE PERANCANGAN

Metode perancangan yang penulis gunakan yang pertama menentukan judul dan tema, selanjutnya melakukan pemilihan lokasi, dilanjutkan mengkaji fungsi dan tema yang digunakan, mengumpulkan data dan analisa tapak kemudian masuk ke konsep perancangan dan berakhir pada skematik desain dan pengembangan desain. Berikut merupakan diagram metode perancangan yang digunakan dalam perancangan "Apartemen di Kota Malang".



Gambar 3.
Sumber: Dokumen Pribadi
Diagram Metode Perancangan

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada bagian ini berisi mengenai konsep tapak, bentuk, ruang, struktur, dan utilitas.

Konsep Tapak

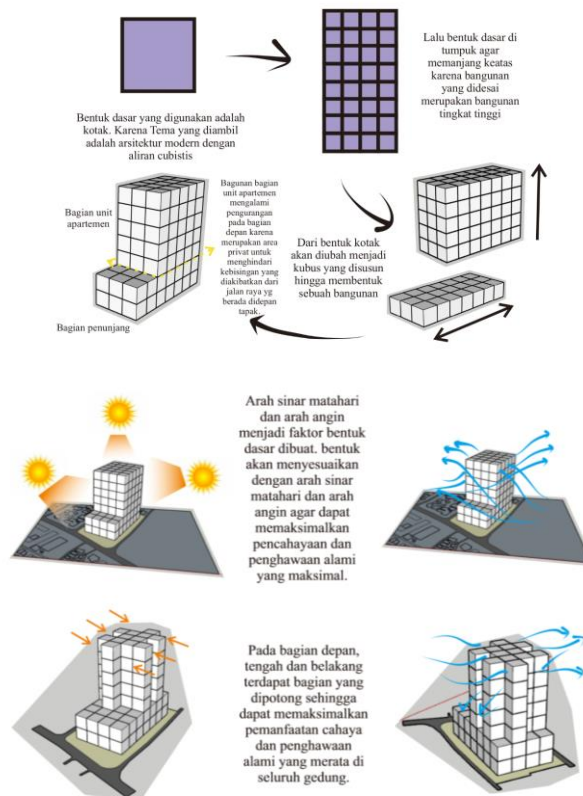
Posisi entrance pada tapak berada di sebelah selatan, langsung masuk area lobby dilanjutkan area parkir luar dan dalam gedung. Untuk posisi pintu keluar terdapat dua titik yaitu yang terletak sama dengan *entrance* dan bagian belakang barat bangunan.



Gambar 3.
Sumber: Dokumen Pribadi
Konsep tapak

Konsep Bentuk

Bentuk bangunan didesain sesuai dengan tema yang diambil yaitu Arsitektur modern dengan aliran fungsionalisme, rasionalisme, dan cubisme. Bentuk dasar diperoleh dari bentuk kubus yang diolah dengan mempertimbangkan arah orientasi matahari yang dapat membuat fungsi ruang menjadi maksimal dan nyaman.

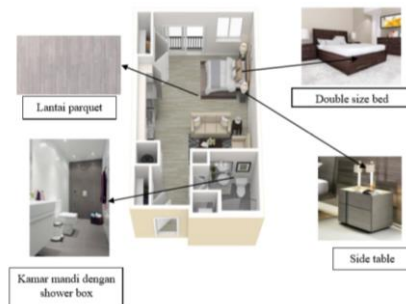


Gambar 4.

Sumber: Dokumen Pribadi
Konsep bentuk

Konsep Ruang

Konsep ruang yang digunakan pada unit menggunakan tema modern yang sesuai dengan tema bangunan sendiri. Dengan pemakaian furniture yang simple dan bernuansa putih sehingga meninggalkan kesan yang bersih dan luas.



Gambar 5.

Sumber: Dokumen Pribadi
Konsep ruang

Konsep Struktur

a. Struktur atap

Pada atap menggunakan dak beton karena mudah dan biaya perawatan murah selain itu juga dapat dimanfaatkan sebagai ruang penghijauan. Penggunaan dak beton juga menyesuaikan dengan tema yang diterapkan di bangunan ini yaitu arsitektur modern.

b. Struktur utama

Sistem struktur utama yang digunakan pada bangunan ini adalah sistem struktur rangka kaku dan inti. Pada bangunan juga terdapat dua inti bangunan (*core*) yang berada di tengah bangunan.

c. Struktur bawah

Pondasi yang digunakan pada bangunan ini adalah pondasi *bored pile*. Karena lokasi tapak berada di tengah kota yang padat dengan bangunan lain maka pondasi bore pile dipilih karena proses pemasangan tidak menimbulkan gangguan suara dan getaran yang mengganggu.

Konsep Utilitas

a. Utilitas air bersih

Sumber air utama untuk bangunan ini adalah ari sumur artesis dan air PDAM sebagai sumber air cadangan. Sistem penyaluran air menggunakan *Down-feed System*, yang kemudian air bersih ditampung di *ground water tank* yang selanjutnya akan dipompa ke *roof tank* kemudian disebarkan melalui shaft.

b. Utilitas air kotor

Pada gedung ini sistem pengaliran buangan menggunakan sistem gravitasi melalui shaft yang disalurkan ke *Sewage Treatment Water* yang terdapat pada basement lalu diolah dan disaring untuk menyiram tanaman dan *flush water*.

c. Utilitas penghawaan

Penghawaan alami di tiap ruangan menggunakan jendela yang lebar sedangkan untuk penghawaan buatan disetiap unit hunian menggunakan *AC split*, untuk ruang penunjang dan lobby menggunakan *AC central*.

d. Utilitas pencahayaan

Pencahayaan dimaksimalkan memakai sinar matahari pada saat siang hari, makadari itu pada bangunan menggunakan bukaan kaca dan pintu kaca yang lebar.

e. Utilitas listrik

Sumber listrik utama pada bangunan ini adalah dari PLN yang terdapat pada panel utama, sedangkan sumber listrik cadangan didapatkan dari generator set dengan bahan bakar.

f. Utilitas transportasi vertikal

Transportasi vertikal yang digunakan di bangunan ini adalah lift dan tangga darurat. Untuk lift, pada bangunan ada 2 fungsi lift yaitu lift barang untuk area servis dan lift penumpang untuk para penghuni. Lift yang digunakan untuk penghuni terdapat 6 buah dengan kapasitas tiap liftnya adalah 10 orang. Sedangkan untuk tangga darurat, disediakan di setiap inti bangunan jadi terdapat dua tangga darurat dalam satu lantai.

Visual Perancangan

a. Siteplan



Gambar 6.

Sumber: Dokumen Pribadi
Siteplan

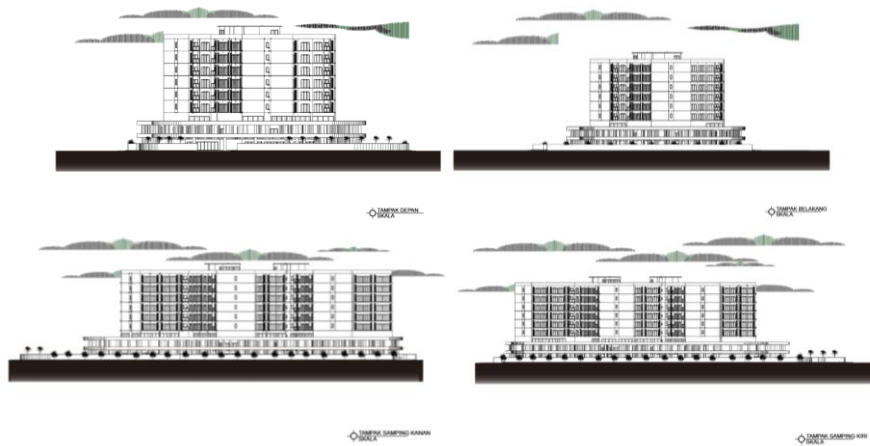
b. Layoutplan



Gambar 7.

Sumber: Dokumen Pribadi
Layoutplan

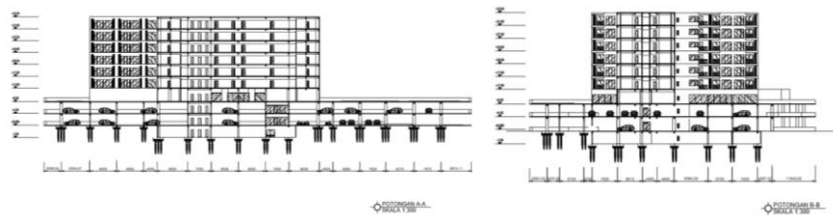
c. Tampak



Gambar 8.

Sumber: Dokumen Pribadi
Tampak

d. Potongan



Gambar 9.

Sumber: Dokumen Pribadi
Potongan

e. Perspektif eksterior



Gambar 10.
Sumber: Dokumen Pribadi
Perspektif eksterior

f. Perspektif interior



Gambar 11.

Sumber: Dokumen Pribadi
Perspektif interior

KESIMPULAN

Perkembangan penduduk Kota Malang yang bertumbuh pesat dan tingginya tuntutan warga terhadap pemanfaatan lahan untuk fungsi tempat tinggal menuntut untuk adanya pembangunan tempat tinggal secara vertikal atau yang disebut apartemen. Apartemen merupakan hunian tempat tinggal dengan konsep vertikal yang banyak terdapat di perkotaan. Tujuan perancangan apartemen di Kota Malang ini adalah untuk mewadahi pertumbuhan penduduk yang tinggi. Tema modern minimalis yang sederhana diharapkan dapat menjadi penyegar dan mengimbangi sibuknya perkotaan Kota Malang.

DAFTAR PUSTAKA

Banham, R. (1975). *Age of The Master: A Personal View of Modern Architecture*. Pennsylvania: Architectural Press.

Corbusier, L. (1986). *Towards a New Architecture*. Mineola. New York: Dover Publication, Inc.

Hasana, K., & Mazda, G. (2019, Desember 9). *Hunian Apartemen Tengah Kota Jadi Investasi Menjanjikan di Kota Malang*. Retrieved from Kumparan:

<https://kumparan.com/tugumalang/hunian-apartemen-tengah-kota-jadi-investasi-menjanjikan-di-kota-malang-1sPTTqgj68B/full>

Ratri, N., & Yahya, A. (2018, Februari 27). *Buka Peluang Pengembangan Apartemen, Pemkot Malang Perlonggar Regulasi*. Retrieved from malangtimes.com: <https://www.malangtimes.com/baca/25398/20180227/165452/buka-peluang-pengembangan-apartemen-pemkot-malang-perlonggar-regulasi>

Schueller, W. (1989). *Struktur Bangunan Bertingkat Tinggi*. Bandung: PT Bresco.