

APARTEMEN MINIMUM COST SEBAGAI SOLUSI AKAN KEBUTUHAN HUNIAN MURAH BAGI PELAJAR / MAHASISWA DI DEPOK

Dwi Kurnia Sari¹ Atie Ernawati² Nurjanah Hamdani³

¹Universitas Indraprasta PGRI, Program Studi Arsitektur
dekaes69@gmail.com

²Universitas Indraprasta PGRI, Program Studi Arsitektur
atie2373@email.com

³Universitas Indraprasta PGRI, Program Studi Arsitektur
nurjanahamdani@email.com

Abstract: Depok City is a buffer city of Jakarta which is now growing rapidly in the economy and education. This encourages the interest of students to study in Depok City. The design of this apartment is aimed at facilitating and meeting the housing needs of students in Depok, as well as supporting the Depok economy. This design uses qualitative methods and methods of observation of student behavior architecture. The method produces data which is then processed to apply the concept of minimum cost. Student behavior tends to want practical things related to housing and supporting activities. Minimalist architecture is the most appropriate approach to be implemented, a style that is simple and has the potential to save costs.

Key Words: apartment, college student, Depok

Abstrak : Kota Depok merupakan kota penyangga Jakarta yang kini berkembang pesat dibidang perekonomian dan pendidikan. Hal ini mendorong minat pelajar dan mahasiswa untuk menimba ilmu di kota Depok. Perancangan apartemen ini bertujuan memfasilitasi dan memenuhi kebutuhan hunian bagi para pelajar dan mahasiswa yang berada di Depok, serta menjadi sarana penunjang perekonomian Depok. Perancangan ini menggunakan metode kualitatif dan metode observasi terhadap arsitektur perilaku mahasiswa. Metode tersebut menghasilkan data yang kemudian diolah untuk penerapan konsep *minimum cost*. Perilaku mahasiswa cenderung menginginkan hal hal yang praktis terkait hunian dan penunjang aktifitasnya. Arsitektur minimalis menjadi pendekatan paling tepat untuk diimplimentasikan, *style* yang simpel dan berpotensi menghemat biaya.

Kata Kunci : apartemen, Depok, mahasiswa

Kota Depok yang berlokasi strategis dan berkembang pesat tidak heran jika terjadi urbanisasi. Menurut Knox & Pinch (2000) "... Pengaruh untuk melakukan urbanisasi tidak hanya dengan adanya faktor penarik saja, tetapi faktor pendorong pun juga berpengaruh terhadap masyarakat yang melakukan urbanisasi...". Tersedianya berbagai instansi pendidikan serta kampus yang bermutumenjadi faktor terjadinya urbanisasi di Kota Depok, karena mendatangkan pelajar dan mahasiswa luar daerah.

Sedikit sejarah perubahan pesat Kota Depok. Dahulu, Depok adalah kota kecamatan dalam wilayah Kabupaten Bogor, yang kemudian mendapat status kota administratif pada tahun

1982. Sejak 20 April 1999 ditetapkannya Kota Administratif Depok menjadi Kotamadya Depok berdasarkan undang-undang nomor 15 tahun 1999 tentang pembentukan Kotamadya Depok dan Kotamadya Cilegon. Kota Depok terdiri atas 11 kecamatan dan 63 kelurahan.. Geliat pembangunan terlihat di mana-mana, ada Sekolah-sekolah dibangun, puskesmas dibangun, jalan-jalan diperbaiki, bahkan Jalan Juanda yang menjadi kebanggaan hingga kini dibangun pada tahun ke 3 usia pemerintahan Badrul Kamal, Untuk mengantisipasi pesatnya pertumbuhan penduduk dan pesatnya ekonomi warga, pada tahun itu pula dicanangkan pembangunan ruas jalan tol.

Di 2019 ini kepadatan lahan tidak terelakan lagi. Perancangan apartemen dengan pendekatan *minimum cost* di Depok menjadi solusi alternatif. Hunian vertikal apartemen sebagai solusi untuk kepadatan lahan dan solusi untuk menyediakan hunian relatif terjangkau bagi para mahasiswa. Walikota Depok Bapak Idris Abdul Somad mendukung keberadaan apartemen-apartemen di Kota Depok untuk saat ini. Keberadaan apartemen terlebih dengan konsep *minimum cost* dapat turut serta memenuhi target pemerintah dalam penyediaan hunian bagi masyarakat menengah kebawah.

Pendekatan low cost disini akan diterapkan pada lingkup arsitektur dan juga upaya penghematan energi yang dikonsumsi pada apartemen ini. Lingkup arsitektur meliputi tata cara penataan ruang. Implementasinya membuat ruang yang terbatas namun nyaman dan dapat memenuhi kebutuhan penghuninya. Upaya penghematan energi disini berupa penggunaan dan penataan lift seefisien mungkin tapi memenuhi kebutuhan penghuni, pemilihan penggunaan material-material yang digunakan pada perancangan apartemen.

METODOLOGI

Metode pengambilan data yang digunakan dalam perancangan apartemen yaitu metode kualitatif. Peninjauan dilakukan dari beberapa masalah arsitektur perilaku manusia khususnya mahasiswa dan masalah terkait lainnya yang digunakan sebagai pertimbangan dalam merancang apartemen ini. Metode selanjutnya adalah observasi penyelidikan secara langsung terhadap objek atau survey lapangan, studi literatur, dan diakhiri dengan pengumpulan data-data yang telah didapat, kemudian disusun dalam kerangka rencana.

Data yang didapat dipaparkan sebagai berikut:

1. Mahasiswa memiliki ragam kegiatan yang teratur atau terjadwal.



2. Kecenderungan membutuhkan sarana yang efisien waktu dan praktis
3. Karakter perilaku yang di satu sisi tergesa gesa di satu sisi fleksibel santai.

Ketiga deskripsi dari hasil observasi menjadi data untuk merancang sesuai konsep

HASIL DAN PEMBAHASAN

Lokasi

Tapak berada di Jl. Margonda, Kota Depok, Jawa Barat. Kota Depok.

Tata Guna Lahan

Menurut RTRW Kota Depok 2012-2032 lokasi tersebut berguna lahan sebagai lahan yang dapat dibangun apartemen. Karena lokasi ini termasuk dalam zona campuran yang ber KDB rendah.

Gambar 1. Peta Rencana Pemanfaatan Ruang Kec. Beji

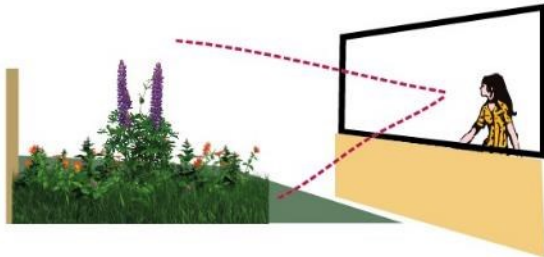
Analisis Tapak

1. Analisis View

View dari dalam ke luar, akan terlihat suasana kota Depok, jika sudah berada di ketinggian. Jajaran bangunan mendominasi view dari dalam keluar bangunan

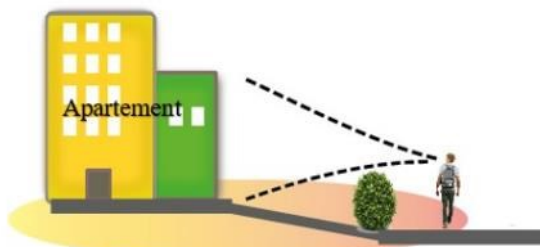
Gambar 2. Analisis View

namun untuk di lantai 1 dan 2 terhalang bangunan lain. Respon kita buat sendiri view dengan pengadaan taman disepanjang batas kawasan untuk dapat dinikmati.



Gambar 3 View dari dalam ke luar

View dari luar ke dalam, view yang terlihat dari luar ke dalam adalah dominan bentuk bangunan serta lingkungan dalam tapak. Bangunan yang rencananya akan dibangun 11 lantai ini pasti akan terlihat dari jalan jalan yang ada disekitar site, maka responnya area yang orang luar dapat melihat kedalam site akan dibuat memperlihatkan bagian terestetik dari bangunan ini.

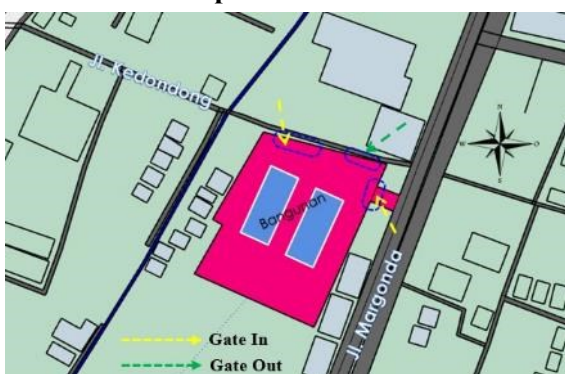


Gambar 4 View ke Bangunan

2. Konfigurasi Tapak

Lahan tapak dikelilingin area pemukiman yang cukup padat dan belum tertata rapi, terdapat akses jalan pada setiap sisi tapak, terdapat saluran pembuangan dan susunan tapak dapat dibilang sesuai dan laya untuk dibangun tempat tinggal.

3. Analisa Pencapaian



Gambar 5 Analisa Pencapaian



Pemilihan Gate In di timur site adalah agar yang dari jalan Margonda bisa langsung masuk melalui gate in timur ini. Penempatan berdasarkan pertimbangan sirkulasi kendaraan akan menumpuk jika semua akses keluar masuk hanya dari Jalan Kedondong.

Disebelah utara terdapat gate in juga agar memudahkan akses jika ada yang datang dari arah barat. Gate out juga berada disebelah utara karena sepanjang site yang berbatasan dengan jalan Kedondong tergolong lega.

4. Kondisi Pedestrian

Pedestrian existing berada tepat di pinggir Jalan Raya Margonda, di depan jajaran ruko niaga. Untuk kondisi sudah sesuai namun ada kerusakan yang membuat agak kurang nyaman



Gambar 6 Kondisi Trotoar Existing

5. Kondisi Lalu Lintas



Gambar 7 Analisis Lalu Lintas

Garis merah menunjukkan kepadatan kendaraan pada jam kerja pada pukul 06.00-07.30 WIB dan jam pulang kerja pada pukul 17.00 WIB pada Jl. Raya Margonda.

Garis kuning menunjukkan jalan yang merupakan jalan masuk ke tapak dan bukan jalan raya yang terkena dampak kemacetan pada jam-jam sibuk, namun karena hanya satu jalur terkadang timbul kemacetan. Respon melebarkan jalur jalan kedala site untuk memberi akses bagi para pengunjung menuju site.

6. Lahan Terbangun dan Potensi Lahan

Luas lahan adalah sebesar 970,51 m² dengan KDB 60% dsan KLB 1,2. Potensi lahan sangatlah berpotensi untuk hunian, melihat dari kawasan Margonda merupakan kawasan vital dari Kota Depok.

Rencana total luas bangunan ±970,51 m² dibuat 11 lantai vertikal pada bangunan apartemennya. Bangunan yang dirancang dengan panjang 30x7 meter per gedung unitnya, dengan luasan per unit 18m² dihasilkan modul kolom dengan bentang 6m per unit. Perhitungan kolom dan balok sesuai dengan standar berdasarkan buku Jimmy Juana (Jimmy Juana, 2005)

7. Analisis Iklim

Tapak termasuk dalam iklim tropis dengan curah hujan rata-rata sepanjang tahun 2.000mm, suhu rata-rata per tahun 27°C dengan kelembapan antara 80% sampai 90%. Kecepatan angin rata-rata 11,2 km/jam.

8. Penzoningan

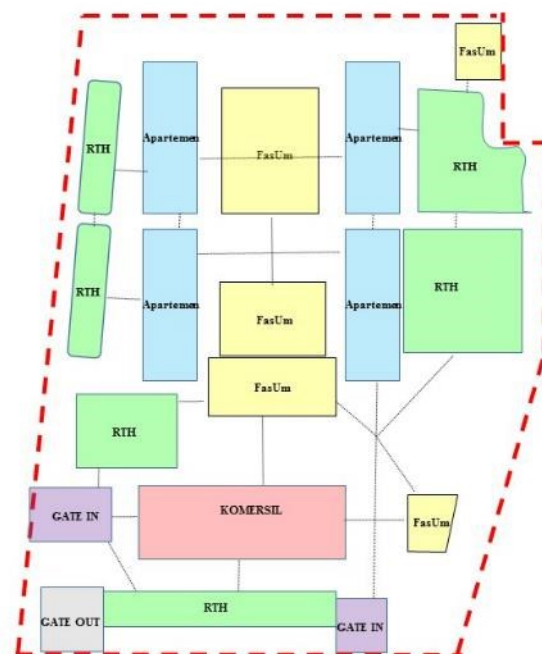
Penzoningan pada tapak berdasarkan sirkulasi dan kebutuhan pengguna apartemen, baik pengelola maupun penghuni apartemen.

Tabel 1. Analisis Kegiatan

Analisa Aktifitas Penghuni			
NO	Penghuni /User	Aktifitas	Ruangan
1	Penghuni Tetap (Mahasiswa)	-Tidur beristirahat	-Unit Apartemen
		-Beribadah	-Masjid
		-Belajar	-Ruang belajar
		-Nongkrong	-Taman
			-Coffe Shop
		-Berolahraga	-Lapangan Futsal
			-Jogging Track
2	Penghuni Singgah (Mahasiswa)	-Tidur beristirahat	-Unit Apartemen
		-Beribadah	-Masjid
		-Belajar	-Ruang belajar
3	Tamu Penghuni (Kerabat mahasiswa)	-Tidur beristirahat	-Unit Apartemen
4	Pengelola (Pekerja apartemen)	-Bekerja	-Ruang Pimpinan
			-Ruang Staff
			-Ruang Marketing
			-Ruang Administrasi
			-Ruangg Security
			-Ruang Teknis
			-Pos jaga, Pos Kesehatan
			-Istirahat

Tabel kebutuhan analisis kegiatan, didapat dari survey lapangan dan analisis dari calon pengguna apartemen nantinya. Hasil tabel analisis kegiatan didapat beberapa ruang-ruang yang dibutuhkan.

Berdasarkan ruang-ruang yang dihasilkan dari analisis kegiatan dibuat menjadi zoning-zoning, yang membentuk site apartemen yang saling terkoneksi. D.K. Ching (1996) menyebutkan bahwa organisasi ruang dapat dibagi menjadi 5 bagian, salah staunya adalah organisasi



ruang linear yang di terapkan untuk penataan apartemen.

Gambar 8 Penzonongan dari tabel aktivitas

9. Kebutuhan Parkir

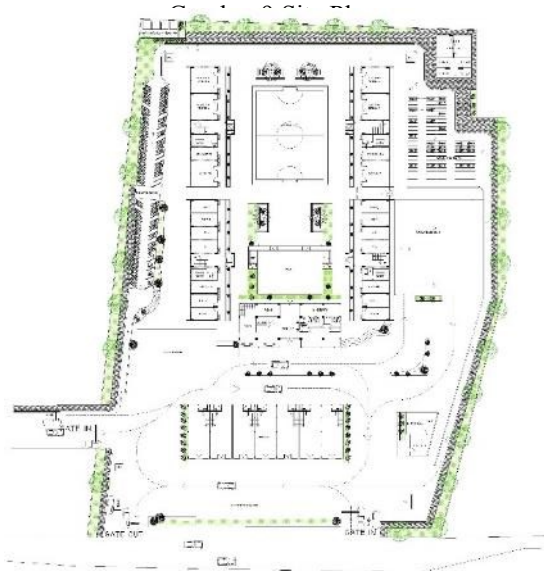
Tabel 2. Kebutuhan Parkir

Parkiran	Total Kendaraan	Luasan parkir
Sepeda	Asumsi 50 orang – 50 Sepeda	100 m ²
Motor	Asumsi 300 orang – 300 Motor	600 m ²
Mobil	Asumsi 30 unit – 30 Mobil	750 m ²
TOTAL		1450 m ²

Tabel kebutuhan parkir berdasarkan analisis pada tapak, dan perkiraan daya tampung satuan kendaraan sesuai prinsip penghuni pada apartemen nantinya dengan asumsi yang tertera pada tabel.

10. Site Plan

Penataan bangunan pada site plan berdasar hasil dari penzonongan yang diintegrasikan pada tiap-tiap fungsi bangunan yang terapat pada site, yang sudah sesuai dengan kebutuh pengguna apartemen.

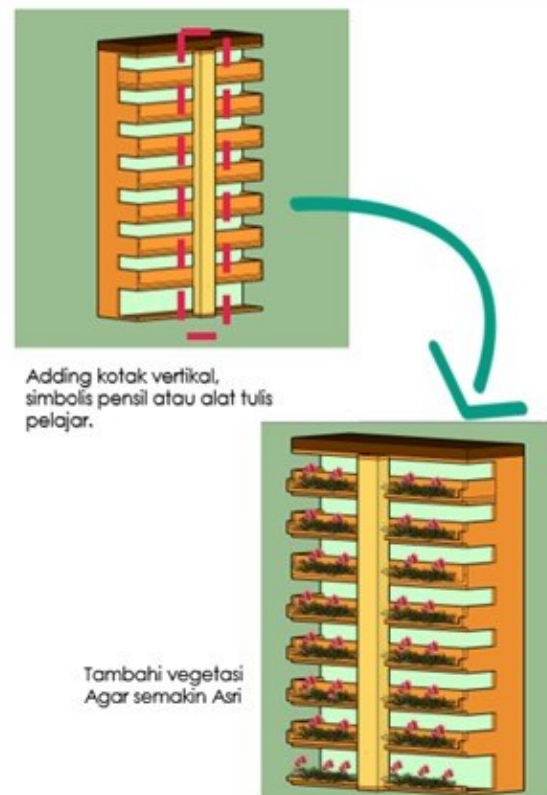


11. Gubahan Massa



Gambar 10 Transformasi Gubahan Massa

Gubahan massa diambil dari bentuk rak buku. Metafora dari rak buku dalam membentuk bangunan apartemen.



Gambar 11 Pembentukan Bangunan

Gubahan massa apartemen terlihata minimalis dan tidak banyak ornamaen. Selagi prinsip estetika terpenuhi tidak menggunakan ornamen sah sah saja. Vitruvius dalam bukunya menuliskan "...There are three departments of architecture: the art of building, the making of timepieces, and the construction of machinery. All these must be built with due reference to durability, convenience, and beauty." (Vitruvius : Ten Books on Architecture. 2009)

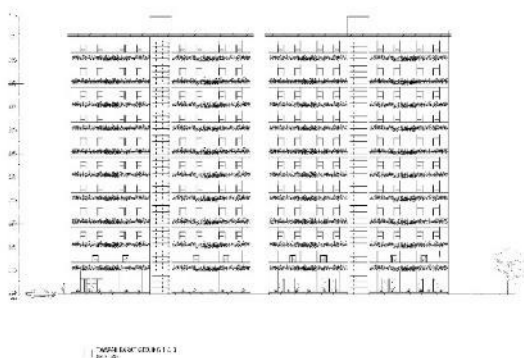
12. Potongan



Gambar 12 Potongan

Gambar potongan apartemen menunjukkan bagian detail kamar apartemen, detail rangka plafon dan material plafon kalsiboard. Terlihat 1 lift dalam masing masing gedung berlantai 11 ini, perhitungan lift sudah sesuai dengan pedoman utilitas (Dwi Tanggoro, 2006)

13. Tampak



Gambar 13 Tampak Bangunan

Tampak bangunan memperlihatkan eksterior dari bangunan apartemen finishing cat yang dipadukan dengan hiasan batu alam dan vegetasi pada setiap balkon lantai.

14. Interior Type Unit



Gambar 14 Type unit apartemen

Denah interior untuk masing masing type, sangat minimalis dari segi penataan, furniture dan material. Minimalis namun tidak terasa sesak ,Imelda Akmal dalam bukunya mengemukakan kekurangan dari apartemen yang kecil membutuhkan kecermatan dalam penataan agar terasa lapang dan nyaman

PENUTUP

Kesimpulan

Desain apartemen dengan pendekatan minimum cost dan pengamatan perilaku manusia pada pelajar dan mahasiswa dapat disimpulkan sangat cocok untuk hunian mahasiswa dan karyawan .

Apartemen ini dirancang dengan konsep metafora , gubahan massa rak buku. Terdiri dari 4 gedung apartemen , masing-masing memiliki 11 lantai, yang perlantainya terdapat 8unit apartemen.

Apartemen ini diharapkan nantinya menjadi bangunan yang multi fungsi. Diantaranya sebagai berikut:

1. Sebagai opsi tempat tinggal bagi masyarakat yang ingin lebih dekat dengan tempat beraktifitas dan kampusnya yang berada di wilayah Depok, khususnya Margonda.
2. Dapat juga menjadi lapangan pekerjaan baru, karena sebuah gedung pasti akan memerlukan staff pengelola.
3. Menjadi Land Mark di wilayah sekitar Depok

Saran

Saran untuk perancangan apartemen dengan pendekatan minimum cost, sebaiknya mencakup konteks user yang lebih kompleks, namun juga memastikan calon pengguna nantinya

adalah orang yang benar-benar membutuhkan apartemen minimum cost.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Akmal, Imelda. 2007. *Menata Apartemen*. Jakarta : Gramedia Putaka Utama.
- D. K. Ching, Francis 1996. *Architecture; Form, Space, And Order*. Jakarta : Erlangga.
- Juana, Jimmy S. 2005. *Panduan Sistem Bangunan Tinggi : untuk Arsitek dan Praktisi Bangunan*. Jakarta : Erlangga.
- Knox, P., & Pinch, S. 2000. *Urban Social Geography*. New York : Routledge.
- Pollio, Vitruvius. 2009. *Ten Book On Architecture* . New York : Digireads.com.
- Tanggoro, Dwi. 2006. *Utilitas Bangunan* . Jakarta : UI Press.

Internet

- Etimologi Sejarah Kotamadya Depok
[https://id.wikipedia.org/wiki/Kota_De
pok](https://id.wikipedia.org/wiki/Kota_Depok). 18 Agustus 2019 20.30 wib.