

PERANCANGAN APARTEMEN KHUSUS PASANGAN MUDA DENGAN PENDEKATAN ARSITEKTUR MODERN DI CENKARENG, JAKARTA BARAT

Muhammad Salim¹, Karya Widiyawati², Atfal Murodif³

¹Universitas Indraprasta PGRI, Program Studi Arsitektur
muhammadshalim7@gmail.com

²Universitas Indraprasta PGRI, Program Studi Arsitektur
widiyawatik@yahoo.co.id

³Universitas Indraprasta PGRI, Program Studi Arsitektur
atfal1969@gmail.com

Abstract: West Jakarta is one of 5 administrative cities in the Special Capital Region of Jakarta. The Government Center is in Kembangan. In 2017 the total population of fertile age couples / young couples in West Jakarta reached 267,028 people. The increasing number of new families (relocation or marriage between native Jakarta residents and residents outside the Jakarta area) is the cause of population growth every year. The impact of the large population growth in Jakarta is also increasing the need for housing or the need for shelter, especially for young couples' families. Increasingly dense land for settlements in the capital and high land prices that demand the optimal use of land add to the difficulty of native residents of Jakarta and migrants to get their board needs. The purpose of this design is to create a vertical dwelling that is in accordance with the purchasing power of the community and can provide facilities that are complete and comparable to the needs of its inhabitants. The design method used is the Modern Architectural Typology Method. Data collection is carried out directly to the design location.

Key Words: Apartemen, Modern, Jakarta Barat

Abstrak : Jakarta Barat adalah satu dari 5 kota administrasi di Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Pusat Pemerintahannya berada di Kembangan. Pada tahun 2017 Jumlah Penduduk Pasangan Usia Subur/Pasangan Muda di Jakarta Barat mencapai 267.028 jiwa. Bertambah banyaknya keluarga baru (pindahan atau pernikahan antara penduduk asli Jakarta dan penduduk luar daerah Jakarta) adalah penyebab terjadinya pertumbuhan penduduk setiap tahunnya. Dampak dari banyaknya pertumbuhan penduduk di Jakarta adalah bertambah pula kebutuhan papan atau kebutuhan akan tempat tinggal khususnya untuk keluarga pasangan muda. Semakin padatnya lahan untuk pemukiman di ibukota dan tingginya harga tanah yang menuntut pemanfaatan tanah secara optimal menambah sulitnya para penduduk asli Jakarta maupun pendatang untuk mendapatkan kebutuhan papannya. Tujuan dari perancangan ini adalah menciptakan sebuah hunian vertikal yang sesuai dengan daya beli masyarakat dan dapat memberikan fasilitas yang lengkap dan sebanding dengan kebutuhan penghuninya. Metode perancangan yang digunakan adalah Metode Tipologi Arsitektur Modern. Pengambilan data dilakukan secara langsung mendatangi lokasi perancangan.

Kata Kunci : Apartemen, Modern, Jakarta Barat

PENDAHULUAN

Untuk Mengatasi permasalahan tingginya kebutuhan tempat tinggal di DKI Jakarta, salah satu alternatif yang dapat di ambil adalah dengan membangun hunian vertikal berupa apartemen di atas lahan peruntukan zona rumah vertikal yang telah ditetapkan RDTR DKI Jakarta.

Salah satu kawasan yang cukup ideal untuk dijadikan tempat hunian vertikal ini adalah kawasan Kecamatan Cengkareng, tepatnya di sisi Jalan Daan Mogot Raya. Kawasan ini cukup

strategis karena dekat dengan akses transportasi publik, rumah sakit, pusat perbelanjaan, pusat pendidikan sehingga dapat memberikan efisiensi waktu kepada para penghuninya ketika akan berpergian. Dan belum adanya bangunan apartemen di sisi Jalan Daan Mogot yang nampak berkonsep modern ini menambah daya tarik orang yang melintas di jalan ini setiap harinya.

Menyikapi hal tersebut maka disadari perlunya suatu hunian vertikal yang yang mendukung segala aktifitas penghuni, membuat bangunan berkonsep modern dan

dilengkapi dengan fasilitas pendukung yang lengkap dimana diharapkan dapat menciptakan hunian yang ideal untuk penghuninya.

Dapat diidentifikasi permasalahan dalam perancangan ini, yaitu belum adanya apartemen khusus untuk psangan muda disisi Jalan Daan Mogot, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat yang berkonsep Modern. Yang dapat memberikan solusi terhadap tingginya kebutuhan papan/tempat tinggal untuk para Pasangan Muda di DKI Jakarta, Jakarta Barat khususnya.

Tujuan Rancangan :

1. Menciptakan sebuah hunian vertikal yang sesuai dengan daya beli masyarakat dan dan memberikan fasilitas yang lengkap dan sebanding dengan kebutuhan penghuninya.
2. Menciptakan bangunan apartemen yang berkonsep modern, sebagai penanda zaman.

Fungsi Apartemen

Apartemen sebagai sebuah bangunan hunian mempunyai beberapa fungsi sebagai berikut :

1. Fungsi Hunian
Dimana di dalamnya terdapat bagian utama yaitu beberapa unit hunian yang di dalamnya ada ruang yang meliputi kamar tidur, ruang keluarga, ruang makan, dapur. Selain itu fungsi yang paling dominan adalah sebuah permukiman, di mana kegiatannya relatif sama dengan kegiatan penghunian pada permukiman umumnya, selain itu apartemen juga harus mempunyai ruang-ruang yang dapat mewadahi aktivitas penghuni yang berlangsung secara rutin.
2. Fungsi Sosial
Di dalam sebuah apartemen seorang penghuni yang satu dengan yang lain akan saling berinteraksi, sehingga ini yang menimbulkan interaksi sosial dalam lingkungan apartemen.
3. Fungsi Pendukung
Ini merupakan sebuah fungsi sekunder sebagai sebuah pendukung dan dapat menambah tingkat kenyamanan pada fungsi utama hunian. Fungsi pendukung yang biasanya ditambahkan dalam sebuah apartemen dapat bedakan :

- a. Layanan olahraga : kolam renang fitness center, jogging track lapangan badminton, dan lapangan voli.
- b. layanan komersial : minimarket, cafeteriadan lain-lain.
- c. layanan kesehatan : poliklinik, apotik.

4. Fungsi Rekreasi

Selain beberapa fungsi di atas sebuah apartemen juga mempunyai fungsi rekreasi dalam lingkungan apartemen yang biasanya terdapat taman atau pun ruang terbuka bagi para penghuninya sehingga dapat memberikan kesan rekreasi dalam satu area apartemen dan membuat daya tarik bagi penghuni atau pengunjungnya.

METODOLOGI

Metode perancangan yang digunakan adalah Metode Tipologi Arsitektur Modern, yaitu hasil dari klasifikasi atau pengelompokan karya arsitektural dengan kesamaan cirri-ciri yang diciptakan oleh suatu masyarakat atau arsitek terkenal yang terikat dari karaktersitik yang tetap. Tipologi bangunan adalah sebuah studi banding tentang penggabungan elemen-elemen yang memungkinkan untuk mencapai, menyusun dan mengidentifikasi data umumnya. Maka dari hasil metode pendekatan perancangan ini. status bangunan apartemen mempunyai pandangan terhadap studi banding .

HASIL DAN PEMBAHASAN

Data terkait peraturan pemerintah kota Jakarta Barat adalah sebagai berikut :

Lokasi : Jl. Daan Mogot
Km.19,RawaBuaya

Peruntukan : Zona campuran (multifungsi) secara vertikal dan antara penggunaan hunian dengan fungsi kantor dan/perdagangan dan jasa kecuali penggunaan industri.

Luas Lahan : ± 15.250 m² / 1.5 Ha

- a. Peraturan
 - 1) KDB : 60-40%
= 60x15.250m² →915.000 m²
 - 2) KLB : 10

	15.250	
	x 10 m ²	→
	152.500	
	m ²	
3) Tinggi Maksimal Lantai	:	22
4) Lebar Jalan	:	36 m
5) GSB	:	18 m

Untuk mencapai site dari arah Roxy/Pesing/Jalan Panjang cukup dengan melalui Jalan Daan Mogot dan berhenti di Km.19, mengingat site terletak persis di tepi jalan dan halte busway jembatan gantung maka cukup mudah untuk mengetahuinya. Dari arah Kalidres, Bandara Soekarno-Hatta, Kapuk, Tangerang bisa melalui Jalan Daan Mogot namun berputar arah di depan Casa Jardin (sekolah Telkom) lalu berjalan lurus sampai halte busway jembatan gantung dan site berada di sebelah kiri jalan

Lingkungan sekitar lokasi tapak, merupakan perkampungan halte busway, gudang-gudang dan pabrik, di sebelah utara site terdapat halte busway, di sebelah selatan terdapat perkampungan warga dan jalur KRL, di sebelah timur terdapat pabrik kecap, dan sebelah barat terdapat gudang Aqua, di area utara site adalah sungai yang berada di sisi jalan daan mogot km.11. jalan daan mogot merupakan penghubung utama kota tangerang dan Jakarta, jalan ini selalu ramai akan aktivitas transportasi selain kendaraan pribadi, kendaraan industri pun banyak yang melewati jalan ini karena sekitar site radius 5 km adalah banyak kawasan industri.



Gambar 1. Lokasi Proyek Apartemen, Cengkareng

Batasan-batasan lahan :

Utara	:	Sungai dan Jalan Daan Mogot
Timur	:	Sungai dan Jalan Kembangan
Selatan	:	Pemukiman Penduduk
Barat	:	Pemukiman Penduduk, Jalan

A. Fungsi :

Pemakai pada bangunan Apartemen dibedakan menjadi:

- a. Penghuni Apartemen
Penghuni apartemen ini adalah pemilik unit atau penyewa unit apartemen yang merupakan pelaku kegiatan yang secara rutin tinggal/datang di dalam apartemen.
- b. Pengelola / staf karyawan Apartemen

Pengelola Apartemen ini terdiri dari kelompok administrasi (*front office*, bagian keuangan, manajemen properti, pengelola) dan kelompok operasional pengawasan (*security, house keeping*, staff mekanikal elektrik dll).

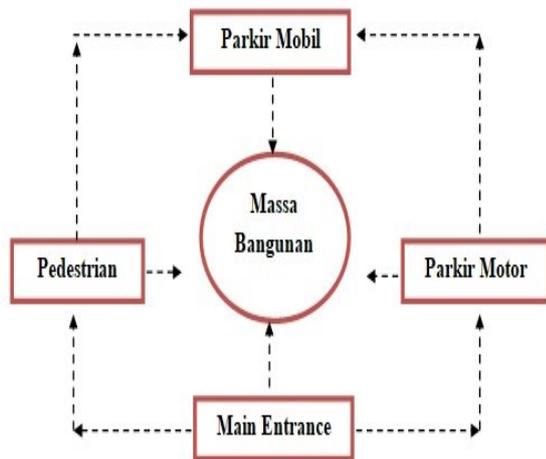
- c. Pengunjung Apartemen

Pengunjung Apartemen ini dapat di kategorikan menjadi dua, yaitu tamu penghuni apartemen yang tidak secara rutin tinggal/datang dalam apartemen dan pengguna fasilitas umum merupakan pengunjung atau penghuni apartemen yang memiliki kepentingan untuk menggunakan fasilitas-fasilitas umum yang ada di Apartemen seperti *ATM Center, jogging track, kolam renang, cafeteria*, retail dll.

Potensi Lahan :

- a. Lokasi sangat strategis karena berada di jalan nasional yaitu jalan Daan Mogot Raya yang merupakan jalan penghubung antara kota Tangerang dengan Jakarta
- b. Lokasi dekat transportasi misal seperti Transjakarta, KRL, Kereta Bandara
- c. Lokasi sangat cocok untuk di jadikan bangunan hunian vertikal untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal

karena sesuai dengan peraturan perda DKI Jakarta tentang tata ruang kota.

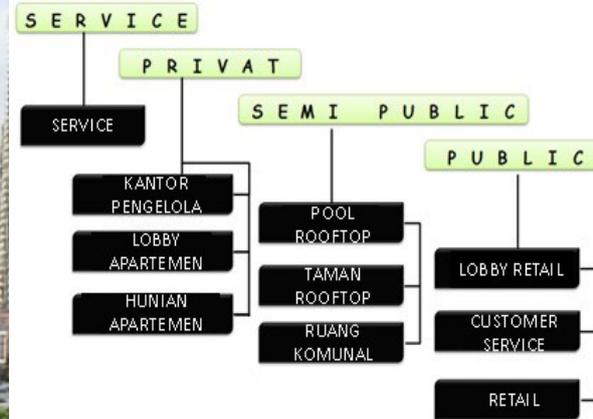


Gambar 2. Proses Pencapaian terhadap Massa Bangunan

Karakteristik Apartemen :

Beberapa hal dapat membedakan apartemen seperti pengelolaan, jenis dan besar bangunan, golongan social dsb. Namun secara garis besar apartemen memiliki ciri-ciri :

- Memiliki jumlah lantai lebih dari satu.
- Terdiri atas beberapa unit hunian dalam satu lantai. Setiap unit hunian terdiri atas minimal 3 macam ruang, yaitu ruang tidur, dapur dan kamar mandi.
- Setiap penghuni akan berbagi fasilitas yang ada pada apartemen.
- Sirkulasi vertikalnya berupa tangga atau lift, sementara sirkulasi horizontalnya berupa koridor.
- Setiap unit akan mendapatkan jendela yang menghadap ke luar bangunan



Gambar 3. Contoh Bangunan Apartemen

Adapun ruang-ruang yang biasanya ada pada sebuah bangunan apartemen antara lain :

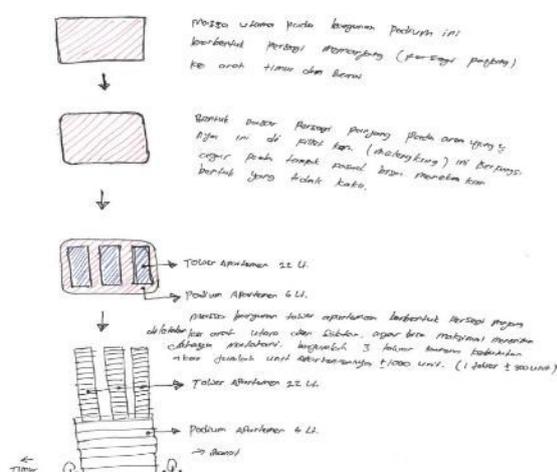
- Ruang Duduk**
Ruang duduk harus dapat menampung aktifitas bersama suatu keluarga seperti menonton, mendengarkan music, membaca dan tempat bermain anak, sekaligus sebagai tempat relaksasi individual. Pada beberapa apartemen ruang duduk juga berfungsi sebagai ruang tamu. Adapula ruang duduk yang sekaligus menyatu dengan ruang tidur, terutama pada unit hunian tipe studio dengan luasan paling minimal
- Ruang Makan**
Ruang makan letaknya dekat dengan dapur dan adalaknya menyatu dengan dapur ataupun ruang duduk untuk menghemat ruangan.
- Dapur**
Dapur harus dapat mawadahi semua aktivitas persiapan makanan, penyimpanan dan penyajian makanan.
- Kamar tidur**
Setiap kamar tidur harus memiliki ruangan yang cukup untuk menampung dua orang dan memiliki jendela yang menghadap keluar bangunan untuk keperluan pencahayaan dan penghawaan. Kamar tidur harus dirancang supaya kedap suaranya semaksimal mungkin untuk kenyamanan penghuninya.
- Kamar Mandi**

Perlengkapan kamar mandi yang paling standart terdiri dari kloset dan shower atau bak mandi, wastafel dapat ditambahkan namun tidak mutlak.

Gambar 4. Penzoningan

Penzoningan dilakukan dengan pembagian zona antara lain sebagai berikut :

1. Publik
 Merupakan daerah yang terbuka untuk umum dan juga dapat memberikan pelayanan bagi tamu dan pengunjung apartemen, contohnya, lobby apartemen, area retail .
2. Semi Publik
 Merupakan daerah yang melayani pengelola penghuni, tamu dan pengunjung apartemen, contohnya ruang olahraga, ruang komunal, musholla.
3. Private
 Daerah yang bersifat pribadi, dikhususkan untuk penghuni dan pengelola apartemen, contohnya kantor pengelola apartemen, unit apartemen.
4. Servis
 Merupakan daerah pelayanan yang memberikan pelayanan seluruh kepada penghuni, tamu dan pengunjung apartemen, contohnya seperti pos keamanan, parkir kendaraan.



Gambar 5. Gubahan Massa

Gubahan massa ini ada 2 elemen, yaitu lantai podium (bawah) dan tower (atas), gubahan masa berbentuk kotak di sisi sisi nya melengkung dengan lengkung r:3 meter, ini dimaksudkan agar menjadi kesan yang tidak kaku. Jumlah lantai podium adalah 6 lantai, fungsi dari lantai ini adalah untuk retail, kebutuhan apartemen seperti resto, laundry, pusat olahraga/Gym, dan parkir mobil dan motor. Untuk tower berjumlah 22 lantai di bagi menjadi 3 tower dengan masing-masing jumlah unit apartemen 335 unit.

PENUTUP

Simpulan

Dari proses Analisis dan Perancangan Apartemen Untuk Pasangan Muda Di Cengkareng, Jakarta Barat dapat disimpulkan bahwa perancangan ini merupakan ditujukan untuk merancang sebuah hunian vertikal khusus pasangan muda, dimana biasa nya pasangan muda ialah orang yang sudah menikah antara 1 sampai 10 tahun. Bangunan terdiri dari 28 lantai (22 tower dan 6 podium) dengan konsep modern, apartemen ini diharapkan mampu memfasilitasi berbagai aktifitas penghuni nya yang merupakan sebagian besar adalah masyarakat milenial/modern.

Saran

Penulisan Jurnal ini masih jauh dari sempurna sehingga bila ada kesalahan dalam penulisan dan perencanaan saya sebagai penulis mohon maaf sebesar-besarnya. Penulis akan memperbaiki makalah tersebut dengan berpedoman pada banyak sumber yang dapat dipertanggungjawabkan. Maka dari itu penulis mengharapkan kritik dan saran mengenai pembahasan makalah dalam kesimpulan di atas. Akhir kata saya mengucapkan selamat membaca.

DAFTAR PUSTAKA

- Sumaryoto, Pedoman penulisan *Skripsi/Tugas Akhir*. Jakarta: Universitas Indraprasta PGRI
- Sumalyo, Yulianto.(2005). *Arsitektur Modern Akhir Abad xIx dan abad xx*, Jakarta:Gajah Mada Universitas press
- Laksito, Boedhi.(2013).*Metode Perencanaan & Perancangan Arsitektur*, Jakarta:Griya Kreasi

Jimmy, S Juwana(2005) : Panduan sistem
bangunan tinggi
*Ernesh Neufert, (1994) : Data Arsitek Edisi
Kedua Jilid 1, Erlangga, Jakarta*
*Ernesh Neufert, (1994) : Data Arsitek Edisi
Kedua Jilid 2, Erlangga, Jakarta*
*Rencana Umum Tata Ruang Kota Jakarta Barat
tahun (2014), perda DKI Jakarta*

Website

<https://www.google.com/maps>

diakses mei 2019

<https://id.wikipedia.org>

diakses mei 2019

<https://archdaily.com>

diakses mei 2019