
PERANCANGAN APARTEMEN DI KOTA CIKARANG**Imay Mardiah¹⁾, Widyastri Atsary Rahmy, S.T., MT., Ph.D.²⁾**

1) Mahasiswa Program Studi Arsitektur, Institut Teknologi Sains Bandung

2) Dosen Program Studi Arsitektur, Institut Teknologi Sains Bandung

Kota Deltamas Lot-A1 CBD, Jl. Ganesha Boulevard, Pasiranji, Kec. Cikarang Pusat, Bekasi,
Jawa Barat 17530Email: imaymardiah957@gmail.com

ABSTRAK

Kepadatan penduduk bukan hal yang mengejutkan, terutama pada kota-kota dengan ketersediaan lapangan pekerjaan yang cukup serta upah di atas minimum. Kota Cikarang merupakan kota industri yang besar dan maju sehingga menjadi target utama masyarakat setempat maupun luar daerah sebagai tempat tujuan untuk pindah. Perpindahan ini memicu semakin tingginya kepadatan penduduk sehingga mengharuskan masyarakat untuk memiliki hunian. Perkembangan infrastruktur pada Kota Cikarang juga dapat dikatakan cukup pesat. Hal ini banyak dimanfaatkan oleh para pebisnis untuk memperlancar usahanya di berbagai bidang.

Artikel ini membahas mengenai tugas akhir perancangan suatu apartemen di Kota Cikarang. Perancangan apartemen yang dibahas di sini bertujuan untuk dapat memberikan suatu wadah bagi masyarakat setempat dengan fungsi utama sebagai hunian yang dilengkapi dengan fasilitas pendukung lainnya. Hal ini diharapkan dapat memudahkan masyarakat untuk dapat tinggal di tempat dengan jarak yang tidak terlalu jauh dari tempat bekerjanya.

Berdasarkan pertimbangan terhadap berbagai faktor, perancangan apartemen dalam tugas akhir ini diusulkan dengan tema *mid rise building*. Apartemen *mid rise building* ini dirancang dengan merujuk pada peraturan Perda Kabupaten Bekasi No. 12 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kabupaten Bekasi 2011-2031 serta Peraturan Bupati Bekasi No. 21 tahun 2010 tentang Penataan dan Pembangunan Menara Telekomunikasi Bersama yang menyebutkan mengenai batasan ketinggian bangunan untuk rumah susun di Kota Cikarang.

Kata Kunci : Apartemen, Perancangan, Middle Rise Building, Kota Cikarang.

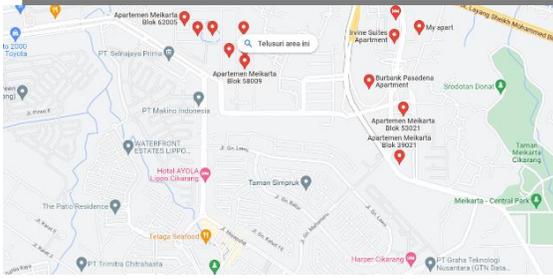
PENDAHULUAN

Bekasi merupakan kabupaten dengan banyak kota di dalamnya, salah satunya adalah Kota Cikarang Selatan. Berdasarkan pembagian wilayah dalam RTRW Kabupaten Bekasi, Cikarang Selatan masuk ke dalam WP I dengan arah pengembangan untuk industri, perumahan, perdagangan dan jasa, permukiman, pendukung industri, dan pariwisata. Adanya pembagian wilayah tersebut, juga pesatnya perkembangan infrastruktur dan industri di Kota Cikarang, menyebabkan padatnya penduduk di Kota Cikarang. Jumlah penduduk di Kota Cikarang adalah kurang lebih 150.958 jiwa menurut pemetaan masyarakat di Kota Cikarang. Hal-hal tersebut akhirnya banyak mendorong masyarakat datang ke Kota Cikarang, baik untuk bekerja, berbisnis, maupun alasan lainnya.

Dengan latar belakang tersebut, pada tugas akhir yang dibahas dalam artikel ini diusulkan perancangan apartemen di Kota Cikarang. Pemilihan apartemen didasarkan pada fungsinya sebagai hunian yang dilengkapi fasilitas pendukung agar para penghuninya lebih mudah untuk melakukan kegiatan setiap harinya. Alasan lainnya, pemilihan apartemen dinilai mampu menjawab isu-isu yang ada dari sisi faktor ekonomi masyarakat Kota Cikarang yang memungkinkan mereka untuk dapat menempati hunian berupa apartemen.

proses perancangan apartemen di Kota Cikarang ini memperhatikan peraturan dan kaidah yang berlaku, yaitu Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 12 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kabupaten Bekasi 2011-2031 dan Peraturan Bupati Bekasi Nomor 21 Tahun 2010 tentang Penataan dan Pembangunan Menara Telekomunikasi Bersama. Dalam dokumen-dokumen peraturan ini disebutkan bahwa untuk bangunan sedang memiliki ketinggian 30%-60%, KDH 20%, KLB maksimal 1,5, dan GSB 5 meter. Oleh karena itu, tipe apartemen yang akan dirancang adalah apartemen *mid rise building*. Di area sekitar lahan juga masih minim sekali apartemen dengan tipe *mid rise building*.





Gambar sebaran apartemen di sekitar site.

STUDI LITERATUR

Kajian Apartemen

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), apartemen adalah kamar atau beberapa kamar atau ruangan yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal, yang terdapat dalam suatu bangunan yang biasanya memiliki kamar atau ruang lain semacam itu.

Menurut sumber buku Joseph De Chiara & John Hancock Callender *Time Server Standart For Building Type* (1968), apartemen adalah sebuah unit tempat tinggal yang terdiri dari kamar tidur, kamar mandi, ruang tamu, dapur, dan ruang santai, yang berada pada satu lantai bangunan vertikal yang terbagi dalam beberapa unit tempat tinggal. Apartemen harus memberikan keindahan, kenyamanan, keamanan, dan privasi bagi keluarga yang tinggal di dalamnya.

Menurut Peraturan Gubernur Jawa Barat No. 27 Tahun 2019, apartemen adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun

dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal. Apartemen merupakan satuan-satuan yang masing-masing digunakan secara terpisah, status penguasaannya sewa, serta dibangun dengan menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Provinsi dengan fungsi utama sebagai hunian.

Selain pengertian apartemen, penghuni Apartemen pun banyak ragamnya, mulai dari lajang hingga keluarga. Berdasarkan kelompok penghuni tersebut, apartemen dibuat dengan beberapa tipe unit. Terdapat banyak tipe unit apartemen, di antaranya ada tipe studio, 1 *bedroom*, 2 *bedroom*, dan bahkan beberapa apartemen memuat unit untuk 3 *bedroom*. Pembagian tersebut dilihat dari berapa kepala penghuni yang direncanakan akan tinggal di apartemen tersebut.

Studi Preseden

Dalam perancangan apartemen ini, digunakan beberapa pendekatan dari studi preseden yang telah dipilih sebagai referensi dalam proses perancangan. Terdapat empat contoh apartemen yang diambil baik dari luar maupun dalam negeri.



Apartemen Newville, Cikarang.

Apartemen ini berjenis *low rise building* dengan konsep desain *landscape* serta kombinasi fungsi hunian dan komersial bertema Korea.



Apartemen Rosario, Argentina.

Apartemen ini berjenis *mid rise building* dengan konsep arsitektur industri dilihat dari pemilihan materialnya.



Elvis Tower Jababeka, Cikarang.

Apartemen ini berjenis *mid rise building* dengan konsep unik dan *fully furnished*.

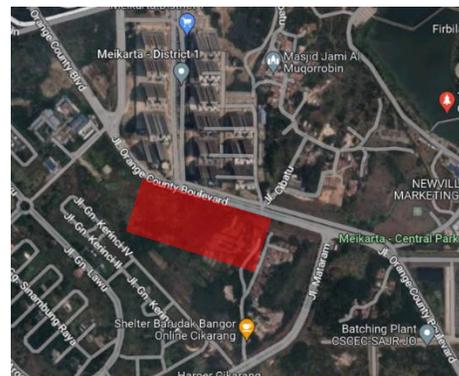


Mannoury Apartments, Amsterdam

Apartemen ini berjenis *mid rise building* dengan konsep pendekatan pada alam.

METODOLOGI PERANCANGAN

Data dan Lokasi Lahan



Lokasi lahan perancangan apartemen ini berada di Jl. Orange County Boulevard, Cibatu, Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat 17530. Lahan ini termasuk lahan yang dikelola oleh Lippo Grup. Lokasi lahan ini strategis, dapat diakses oleh kendaraan beroda dua, kendaraan pribadi, maupun transportasi umum. Lokasi dapat diakses melalui jalan

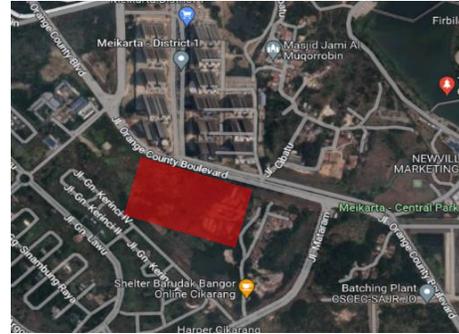
tol dengan gerbang tol Cibatu (6,3 km) dan gerbang tol Deltamas (2,2 km).

Batasan Lahan

Foto-foto di bawah ini menunjukkan batas-batas lahan perancangan pada keempat sisi. Pada bagian Utara lahan terdapat Kawasan Distrik Meikarta. Pada bagian Timur, Barat, dan Selatan masih tersedia lahan terbuka hijau. Hal ini dinilai cukup baik sebagai potensi *view area* hijau pada perancangan apartemen nanti.



Analisis Tapak



Matahari melintas dengan arah Timur-Barat, maka bangunan dirancang dengan arah Utara-Selatan, searah dengan lintasan angin.

Analisis Fungsional

Pelaku	Aktivitas	Kebutuhan Ruang
Penghuni Apartemen	Tidur	Kamar tidur
	Makan	Ruang makan
	Memasak	Dapur
	Menerima tamu	Ruang tamu
	Berkumpul dengan keluarga	Ruang keluarga
	Bersantai	Balkon
Petugas	Membersihkan apartemen	Ruang kebersihan
	Bertanggung jawab terhadap Apartemen	Ruang pengaduan
Marketing	Memasarkan apartemen	Ruang marketing
Pengunjung	Mencari informasi	Ruang pengelola
	Berbelanja/ makan	Fasilitas pendukung.

Kesimpulan Analisis

Apartemen dirancang menghadap ke arah Utara-Selatan, yaitu searah dengan hembusan angin. Bangunan tidak dirancang

menghadap ke arah Timur-Barat karena searah dengan lintasan matahari sehingga nantinya akan mengganggu kenyamanan pengguna karena silau.

HASIL PERANCANGAN

Konsep Umum Perancangan

Konsep umum dalam merancang bangunan apartemen yang difungsikan untuk hunian dan juga beberapa fasilitas pendukung di dalamnya ini adalah dengan menggunakan tema *mid-rise building*. Hal ini terutama dikarenakan pada peraturan Kota Cikarang tidak dianjurkan untuk membangun bangunan yang terlalu tinggi.

Pemilihan tema tersebut juga mempertimbangkan fungsi utama dan pendukung bangunan apartemen yang cukup berkaitan erat dengan kegiatan para penghuninya. Berdasarkan studi literatur yang dilakukan, pemilihan tipe bangunan *mid-rise building* dalam tugas akhir ini dinilai cukup untuk menjawab isu dan masalah perancangan yang ada..

Konsep Perancangan Tapak

Konsep pengembangan rancangan tapak diperoleh dari analisis tapak yang telah dilakukan. Berdasarkan analisis tapak, didapat bahwa penempatan massa bangunan menyesuaikan dengan *zoning* fungsi dalam lahan sesuai dengan rencana kegiatan

pengguna, yakni sebagai berikut:

1. Orientasi massa bangunan menghadap ke arah utara dan selatan.
2. Pintu masuk untuk pejalan kaki di buat satu arah di sebelah utara. Akses tersebut langsung diarahkan menuju *lobby*.
3. Pintu masuk untuk pengendara diletakkan di sebelah utara dimana arah tersebut menghadap langsung pada jalan utama. Sirkulasi kendaraan dibuat memutar dengan parkir yang berada di luar, yaitu di arah timur dan barat untuk mobil, dan untuk roda dua diletakkan di bagian depan yang menghadap langsung ke arah jalan utama. Penghalang dibuat sebagai perbatasan lahan apartemen, juga untuk keamanan dan kenyamanan.
4. Menyediakan area terbuka hijau.

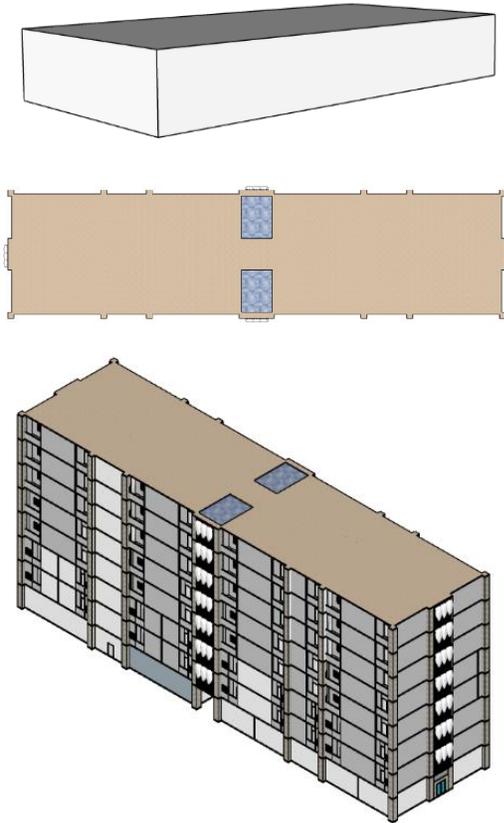


Gambar rencana siteplan

Konsep Gubahan Massa Bangunan

Berdasarkan hasil studi preseden terhadap berbagai bentuk apartemen yang ada, maka konsep gubahan masa dari perencanaan perancangan Apartemen di

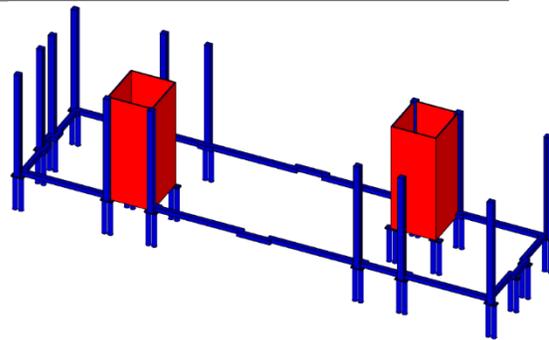
Kota Cikarang Selatan ini diambil dari bentuk persegi panjang. Di tengah bangunan diberi *void* yang digunakan untuk dilatasi.



Gambar gubahan massa bangunan

Konsep Struktur Bangunan

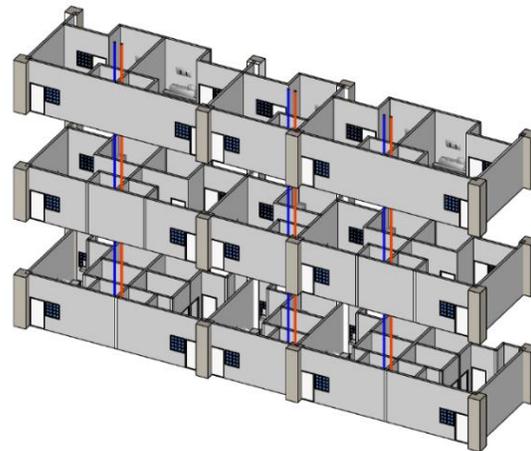
Berdasarkan hasil analisis bahwa tanah di sekitar tapak merupakan tanah lempung, maka pondasi bangunan harus diperkuat. Dengan jenis *mid-rise building*, maka pondasi yang digunakan pada apartemen ini adalah pondasi *bore pile* dengan *middle structure* menggunakan kolom dan juga *core*.



Gambar struktur bangunan dengan core dan pondasi bore pile.

Konsep Utilitas Bangunan

Perancangan Apartemen di Kota Cikarang Selatan ini menggunakan sistem air bersih dari PDAM yang kemudian dialirkan ke setiap ruangan. Namun lebih efektif lagi jika air tersebut ditampung terlebih dahulu di penampungan air, dan disaring agar kualitas air lebih terjaga.



Gambar system utilitas air bersih & kotor.

Pipa berwarna biru menunjukkan sistem air bersih yang mengalir dari PDAM langsung. Sedangkan pipa yang berwarna oren menunjukkan sistem air kotor yang dialirkan menuju saluran pembuangan

berupa saluran drainase, dan pada bagian closet mengalir ke *septic tank*.

Ilustrasi Perancangan



Gambar bangunan tampak atas.



Gambar bangunan tampak depan.



Gambar perspektif bangunan.



Gambar interior bagian koridor fasilitas pendukung.



Gambar interior ruang tamu.



Gambar interior tipe studio.



Gambar interior fasilitas pendukung.

KESIMPULAN

Apartemen di Kota Cikarang yang terletak di Jl. Orange County Boulevard, Cibatu, Cikarang Selatan ini dirancang untuk masyarakat kalangan ekonomi menengah ke bawah. Apartemen ini dirancang untuk dapat memberikan wadah atau tempat tinggal yang layak dan nyaman dengan fasilitas semaksimal mungkin untuk memberikan kemudahan dan kenyamanan bagi para penghuninya. Apartemen ini juga dirancang untuk menjawab isu-isu yang ada

di daerah Kota Cikarang sendiri.

DAFTAR PUSTAKA

Aditya Hartaji, 2016. KONSEP HARMONY WITH NATURE PADA APARTEMEN DAN PUSAT PERBELANJAAN DI BOGOR.

<https://ejournal.gunadarma.ac.id/index.php/dekons/article/view/1584>

Gabriela Harianto, 2014. KELELUASAAN RUANG PADA UNIT APARTEMEN.

<https://media.neliti.com/media/publications/183051-ID-keleluasaan-ruang-pada-unit-apartemen.pdf>

Geri Priyo Utomo, 2019. PERANCANGAN APARTEMEN DI KAWASAN WATERFRONT KOTA SURABAYA BARAT.

<http://repository.untag-sby.ac.id/1389/9/JURNAL.pdf>

Riva Renaldi, 2020. APARTEMEN KOTA MALANG : ARSITEKTUR TROPIS

<https://ejournal.itn.ac.id/index.php/pengilon/article/view/3153/2446>