

MID-RISE APARTMENT UNTUK MAHASISWA DENGAN KONSEP CO-LIVING

AGHNI HAUNA AGHNIYA*,
HERMIN WERDININGSIH, SITI RUKAYAH

Departemen Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia

*aghnihauna@students.undip.ac.id

PENDAHULUAN

Banyaknya perguruan tinggi di kota Semarang memengaruhi pertumbuhan ekonomi dan penduduk, khususnya di daerah sekitar kampus. Hal ini menjadi pemicu munculnya berbagai peluang bisnis untuk mengakomodasi kebutuhan-kebutuhan tersebut. Salah satunya adalah bisnis tempat tinggal atau hunian sewa seperti kost yang sudah lama menjamur dan apartemen yang saat ini baru berkembang di kota Semarang. Meskipun disebut hunian sewa, namun kost dan apartemen memiliki perbedaan, mulai dari perbedaan pasar, jumlah kamar dan fasilitas yang tersedia. Apartemen menarget pasar untuk kelas menengah ke atas, dengan menyediakan fasilitas dan kamar yang lebih memadai, sedangkan kost menyediakan kamar dengan jumlah terbatas, namun mahasiswa masih lebih banyak memilih tinggal di kos karena kehidupan sosial di kost lebih terbentuk dengan adanya fasilitas-fasilitas bersama antar penghuni dibandingkan tinggal di apartemen yang cenderung lebih individualis.

Akan tetapi, meningkatnya ekonomi di daerah mahasiswa menyebabkan peningkatan terhadap aspek kepadatan penduduk dan jumlah mahasiswa yang berbanding lurus, namun lahan yang tersedia untuk hunian menjadi semakin terbatas. Maka dari itu, dibutuhkan solusi agar kebutuhan hunian sewa tetap dapat terpenuhi, namun dengan memperhatikan aspek keterbatasan lahan akibat peningkatan kepadatan penduduk. Sedangkan untuk menarik minat mahasiswa sebagai target pasar hunian vertikal, konsep co-living yang mirip dengan konsep kost dapat diterapkan di hunian vertikal tersebut. Sehingga apabila disimpulkan, maka direncanakan untuk adanya hunian vertikal berupa mid-rise apartemen untuk mahasiswa dengan target kelas menengah ke atas menggunakan konsep co-living.

KONSEP DAN TEORI PERANCANGAN

Apartemen yang akan dirancang menggunakan konsep co-living, yaitu sebuah konsep tinggal bersama dalam sebuah hunian sebagai satu komunitas. Co-living sendiri merupakan pengembangan dari konsep co-housing yang berawal pada tahun 1960-an. Perbedaannya adalah komunitas dalam co-housing dikembangkan oleh para penghuninya, sedangkan di co-living, pengelola hunian bertindak sebagai pihak ketiga yang mendukung komunitas co-living untuk aktif dengan menyediakan fasilitas dan mengadakan acara-acara rutin di waktu-waktu tertentu. Di hunian co-living, para penghuni memiliki kamar *private* masing-masing lengkap dengan segala perabotan tergantung jenis unitnya. Selain itu, tersedia juga fasilitas bersama seperti *living room*, *kitchen*, *bathroom* (tergantung jenis unit) dan sebagainya yang dapat dinikmati seluruh penghuni yang ada dalam satu unit.



Karena apartemen ini memiliki target pasar mahasiswa, sehingga desain fasad dan interior disesuaikan dengan target pasar. Untuk eksterior dibuat dengan konsep berikut:

- Koneksi dengan lingkungan luar
- Perbedaan level kedalaman bangunan
- Memunculkan ruang-ruang semi terbuka di massa bangunan sebagai oase
- Tidak masif dan kaku
- Kesan ringan pada bangunan
- Memunculkan kesan ramah dan menyambut
- Kebutuhan untuk pencahayaan alami

Sedangkan konsep desain interior menggunakan konsep skandinavia yang dipadukan dengan konsep minimalis untuk mengoptimalkan kebutuhan ruang dengan furniture yang ada.

KAJIAN PERENCANAAN

Dalam perencanaan pembangunan ini, untuk bangunan apartemen atau hunian vertikal yang ditujukan untuk mahasiswa berjarak ±3.7 km dengan area kampus dan dapat diakses dengan transportasi umum maupun pribadi. Lokasi juga berdekatan dengan area komersial untuk memudahkan dalam pemenuhan kebutuhan mahasiswa. Pada eksisting asli sudah terdapat banyak vegetasi, sehingga dapat dimanfaatkan apabila dalam perancangan desain menggunakan banyak vegetasi alami. Berada di BWK VII, lokasi perencanaan apartemen ini termasuk di area padat hunian sehingga tepat untuk mengatasi permasalahan utama dari tujuan pembangunan.

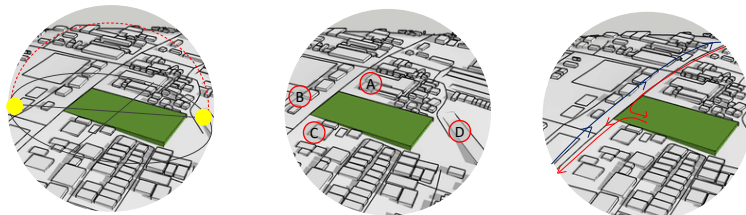


Lokasi : Jalan Setiabudi, Sumurboto,
Kec. Banyumanik, Semarang, Jawa Tengah
Luas : ±14.000 m²
KDB : 60%
KLB : 2,4 maks. 4 lantai
KKOP : ±150 m
GSB : 29 m

Batas Tapak

Sebelah Utara : Bank Jateng, Kantor Samsat Semarang
Sebelah Selatan : SD Semesta
Sebelah Barat : Kawasan Perumahan Militer
Sebelah Timur : Area persawahan

Perancangan didasari dengan melakukan studi banding pada beberapa apartemen mahasiswa, yaitu Dhika Universe Apartment, Cordova Edupartment, dan Grand Taman Melati Margonda 2 dengan pengambilan konsep Co-Living dari Dorm Panorama Co-Living dan Treehouse Co-Living Apartment.



Bentuk tapak persegi panjang dengan sisi pendek ke arah barat laut dan tenggara, dengan sisi panjang di utara-timur laut. Dengan keunggulan posisi tapak, sehingga lebih mudah untuk menciptakan massa bangunan yang mengikuti bentuk tapak untuk mengontrol panas dan sinar matahari ke arah bangunan.

Di sekitar tapak, di titik A merupakan SAMSAT, B adalah perumahan militer, C merupakan sekolah, dan D adalah area persawahan. Posisi tapak strategis karena berdekatan dengan area hunian, dan memiliki view yang bagus di bagian timur-tenggara serta selatan (gunung Ungaran).

Lokasi tapak terpilih juga berada di akses yang mudah dijangkau transportasi umum dan pribadi karena berada di sisi jalan besar dengan dua jalur.

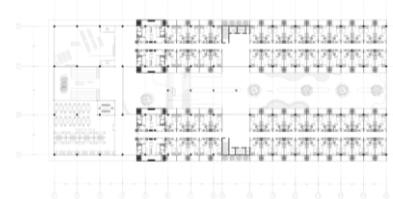
PENERAPAN PADA DESAIN

Dalam perancangannya, apartemen ini dibagi menjadi dua massa utama yang masing-masing memiliki dua row kamar. Bagian tengah dikosongkan untuk taman sekaligus plaza komunal di lantai dasar dan split level di lantai kedua, sedangkan kedua massa dihubungkan dengan *connecting area* yang berfungsi sebagai *living & dining area*. Pada area lantai dasar hingga lantai empat, kedua massa terhubung di bagian depan yang berfungsi sebagai zona publik. Sehingga *connecting area* diletakkan pada lantai lima hingga lantai delapan dengan layout yang beragam.

Apartemen ini memiliki tiga tipe unit kamar, yaitu tipe studio, tipe 1-Bedroom dan tipe 2-Bedroom. Setiap kamar memiliki sistem *cross-ventilation* dengan adanya jendela ke luar balkon. Sedangkan tiap-tiap balkon diberi kisi-kisi kayu berukuran setengah dari lebar balkon, yang dibatasi dengan area tanaman sehingga antar-tetangga masih dapat berkomunikasi di area balkon, namun tetap memiliki privasinya masing-masing.



Denah Siteplan 1



Denah Lantai 2

Penerapan konsep *co-living* atau *communal living* yang artinya hunian bersama dimunculkan dalam bentuk ruang-ruang bersama yang dapat memenuhi kebutuhan berkumpul dan bersosialisasi. Ruang-ruang tersebut adalah area laundry dan dapur bersama di kedua massa utama yang berada di lantai 5, *living & dining room* yang berada di lantai 5-8 yang berfungsi sebagai ruang makan sekaligus ruang santai, *gym center*, *outdoor swimming pool*, mushola bersama, dan *co-working space*. Selain itu, tersedia juga *roof garden* dan *communal area semi-outdoor* di beberapa lantai untuk tempat berkumpul dan bersantai para penghuni.

Pada ruang-ruang *living & dining room*, desain ruang berbeda-beda menyesuaikan layout denah tiap lantai dikarenakan perbedaan jumlah dan tipe kamar pada beberapa lantai. Setiap *living & dining room* terbagi menjadi dua area, yaitu area indoor yang cenderung menggunakan fasilitas elektronik seperti TV, *Air Conditioner (AC)* dan lampu, sedangkan bagian outdoor diperuntukkan sebagai ruang bersantai yang dilengkapi dengan taman kecil maupun *roof garden*. Di sisi timur menggunakan material kaca agar ruang mendapat view area apartemen, sekaligus view area persawahan yang ada di belakang bangunan apartemen yang cocok untuk mendukung suasana bersantai.



Living & Dining Room Outdoor



Communal Area Semi-Outdoor

Fasad bangunan didesain menggunakan material yang memiliki transparansi secukupnya, seperti perforated metal, dan kisi-kisi kayu sehingga pandangan dari dalam bangunan ke area luar tetap cukup, serta udara maupun cahaya alami dapat masuk, namun privasi untuk penghuni tetap terjaga. Selain itu, massa bangunan dibuat dengan menonjolkan struktur-struktur yang pipih dan tinggi, sehingga kesan ringan dan terbuka muncul pada bangunan. Peletakan banyak vegetasi di spot-spot penting pada bangunan selain untuk menciptakan kesan sejuk, namun juga juga dimaksudkan sebagai unsur warna yang kontras dengan material bangunan namun secara alami menciptakan perpaduan warna yang selaras.



Tampak Depan



Tampak Belakang



Tampak Samping



Tampak Samping

KESIMPULAN

Hunian sewa di daerah Banyumanik ini menargetkan mahasiswa sebagai konsumen, dengan jenis apartemen mid-rise sebagai solusi keterbatasan lahan akibat peningkatan kepadatan penduduk di daerah sekitar kampus, yang menerapkan konsep co-living sehingga hunian memiliki kehidupan social yang aktif seperti hunian sewa kos-kosan. Penerapan konsep co-living ini dihadirkan dalam bentuk fasilitas mushola bersama, laundry bersama, dapur bersama, *living & dining area* sebagai tempat berkumpul dan bersosialisasi, serta pengadaan ruang-ruang komunal kecil semi-outdoor di beberapa lantai. Sementara, konsep eksterior dibuat dengan memanfaatkan warna terang untuk menciptakan kesan bersih, dan material-material yang memberi transparansi pada bangunan namun tetap melindungi privasi penghuni, sehingga memberi kesan ringan, ramah, dan modern bangunan.

DAFTAR REFERENSI

- Akmal, Imelda (2007). Menata Apartemen. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama
- Hornbeck, James S. (1962). Apartment and Dormitories : An Architectural Record Book. Toronto: McGraw-Hill Book Company.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988. *Tentang Rumah Susun*. 26 April 1988. Lembaran Negara Nomor 7 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 3372 Tahun 1988. Jakarta.
- Savitri, E., Ignatius, M., Budiharjo, A., Anwar, I., Rahwidya, V. (2007). Indonesian Apartment: Design Concept Lifestyle. Jakarta: PT. Griya Asri Prima