

**APARTEMEN DENGAN KONSEP LOFT
DI KOTA MAKASSAR**

**SKRIPSI PERANCANGAN
2022/2023**

Oleh:
Ainun Rezkyana Sukry Putri
D511 16 305



**DEPARTEMEN ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS HASANUDDIN
2023**

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

“Apartemen Dengan Konsep Loft di Kota Makassar”

Disusun dan diajukan oleh

Ainun Rezkyana Sukry Putri
D51116305

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin pada tanggal 10 April 2023

Menyetujui

Pembimbing I



Dr. Ir. H. Samsuddin Amin, MT
NIP. 19661231 199403 1 022

Pembimbing II



Hj. Nurmaida Amri, ST., MT
NIP. 19671218 199512 2 001

Mengetahui



Dr. Ir. H. Edward Syarif, MT.
NIP. 19690612 199802 1 001

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ainun Rezkyana Sukry Putri

NIM : D51116305

Program Studi : Strata 1/ Teknik Arsitektur

Menyatakan dengan ini bahwa karya tulisan saya yang berjudul:

“Apartemen Dengan Konsep *Loft* di Kota Makassar”

Adalah karya tulis saya sendiri dan bukan merupakan pengambilan alihan tulisan orang lain dan bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa Sebagian atau keseluruhan skripsi ini hasil karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Gowa, 25 Maret 2023

Yang menyatakan,



AINUN REZKYANA SUKRY PUTRI

KATA PENGANTAR

Puji syukur yang senantiasa dipanjatkan kepada kehadiran Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan rahmat berupa waktu, kesehatan serta kesempatan sehingga penulisan skripsi ini akhirnya dapat diselesaikan dengan baik. Skripsi ini disusun dengan maksud untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin.

Dalam penyelesaian skripsi “APARTEMEN DENGAN KONSEP LOFT DI KOTA MAKASSAR” ini tidak terlepas dari adanya bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Untuk itu, dengan segala ketulusan dan kerendahan hati perkenankanlah penulis menghaturkan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Keluarga saya, Ayahanda (Alm.) R. Sukry Sultan, SH, MH., Ibunda Dra. Rakhmawita, MM, dan Saudara-saudaraku Nurul Indira, S.Psi dan Ahmad Yudha Ayman atas segenap doa, kasih sayang, nasehat dan dukungannya baik moril maupun materil.
2. Bapak Dr. Ir. H. Samsuddin Amin, MT selaku pembimbing I dan Ibu Hj. Nurmaida Amri, ST., MT selaku pembimbing II, yang dengan sabar telah memberikan bimbingan, ilmu dan kritik. Terima kasih telah meluangkan waktunya untuk membimbing dan mengarahkan penulis dalam penyusunan ini.
3. Bapak Dr. Ir. H. Edward Syarif, ST., MT, selaku Ketua Departemen Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin, yang telah membantu selama masa studi.
4. Bapak Dr. Mohammad Mochsen Sir, ST., MT, selaku Dosen Penasehat Akademik yang telah membimbing dan memberi arahan selama masa kuliah penulis.

5. Dosen-dosen labo permukiman ibu Dr. Ir. Hj. Idawarni Asmal, MT, bapak Dr. Ir. M.Yahya, ST., M.Eng, ibu Dr. Ir. Hj. Nurul Nadjmi, ST., MT, yang telah memberikan masukan, ilmu dan perhatiannya serta memberikan dorongan agar dapat menyelesaikan tugas akhir ini.
6. Seluruh Dosen dan Staff Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin yang telah meembantu dan membagikan ilmu yang sangat berharga serta bimbingan selama masa studi penulis.
7. Terima kasih kepada teman-teman PREZIZI 2016 yang telah menemani proses perkuliahan dengan pengalaman-pengalaman yang berharga.
8. Sahabat seperjuangan Tugas Akhir saya, Andi Dian Adelia dan Inar Liling Rara' Papalangi yang telah menemani dan saling menguatkan untuk menyelesaikan Tugas Akhir. Sahabat seperjuangan semasa kuliah, Rini Trialita S. Ars, Heny Violitasari S. Ars, Sevryade Sambolangi S. Ars, Putri Rahmi S. Ars, Virtous Pongtengko, Rezky Ayu Wardani, Nur Alif Salman S. Ars, Andi Rizandi S. Ars, Arisandi S. Ars, dan Oldy Renaldy, Terima kasih telah menemani dalam suka dan duka dari awal kuliah hingga sampai saat ini.
9. Sahabat – sahabat saya yang selalu memberikan semangat dan hiburan, Andini Riaswaty, Mery Tirtawana, Dwi Yuwandita, Eka Yuwandini, dan Putri Ayu Utami.
10. Dan Terima kasih kepada semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu per satu yang telah memberikan dukungan baik secara langsung maupun tidak langsung.

Penulis menyadari bahwa Skripsi Perancangan Tugas Akhir ini belum dapat dikatakan sempurna, mengingat keterbatasan pengetahuan yang dimiliki oleh

penulis. Oleh karena itu, penulis mohon maaf atas kekurangan yang terdapat dalam tulisan ini, Semoga acuan perancangan yang berjudul “APARTEMEN DENGAN KONSEP LOFT DI KOTA MAKASSAR” ini dapat bermanfaat untuk semua pihak dan semoga Allah SWT melimpahkan rahmat-Nya kepada kita semua.

Gowa, 13 April 2023

AINUN REZKYANA SUKRY PUTRI

ABSTRAK

Perkembangan Kota Makassar diiringi dengan banyaknya kegiatan yang sangat kompleks membuat lahan menjadi terbatas, utamanya lahan permukiman. Oleh karena itu, untuk mengoptimalkan daya tampung pada lahan terbatas adalah dengan membangun kearah vertikal.

Salah satu bentuk bangunan vertikal yang dapat dibangun di Kota Makassar adalah apartemen, karena pada dasarnya perencanaan apartemen adalah suatu bentuk lingkungan di dalam kota dimana fasilitas dan masyarakat penghuninya dapat berdampingan dengan sektor perdagangan dan jasa, serta dapat saling menunjang eksistensinya dan berintegrasi satu sama lain.

Konsep yang digunakan untuk perencanaan apartemen ialah konsep *loft*. Konsep *loft* merupakan konsep yang pas untuk diterapkan melihat situasi dan kondisi permasalahan terbatasnya ruang pada bangunan apartemen. Apartemen *loft* memiliki ciri ruangan yang luas dan terbuka. Biasanya apartemen tipe *loft* memiliki plafon yang tinggi, jendela yang besar dan lantai atas yang terbuka atau biasa disebut mezanin. Lantai atas atau mezanin dapat digunakan sebagai kamar tidur atau sebagai tempat bekerja sehingga pada konsep *loft* tersebut dapat memisahkan antara area *private* dan *public/service*, Hal tersebut lah yang dapat membedakan apartemen *loft* dengan apartemen lainnya. Di Makassar sendiri apartemen dengan konsep *loft* belum tersedia sehingga ini akan menjadi daya tarik tersendiri.

Kata Kunci: Apartemen, Makassar, Konsep *loft*.

ABSTRACT

The development of Makassar City is accompanied by many complex activities that make land limited, especially residential land. Therefore, to optimize the capacity on limited land is to build vertically.

One form of vertical building that can be built in Makassar City is an apartment, because basically apartment planning is a form of environment in the city where facilities and residents can coexist with the trade and service sector, and can support each other's existence and integrate with each other.

The concept used for apartment planning is the loft concept. The loft concept is the right concept to apply to see the situation and conditions of the problem of limited space in apartment buildings. Loft apartments are characterized by spacious and open spaces. Usually loft type apartments have high ceilings, large windows and an open top floor or commonly called mezzanine. The upper floor or mezzanine can be used as a bedroom or as a workplace so that the loft concept can separate the private and public/service areas, which can distinguish loft apartments from other apartments. In Makassar itself, apartments with the loft concept are not yet available so this will be a special attraction.

Keywords: Apartment, Makassar, Loft concept.

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
ABSTRAK.....	vii
<i>ABSTRACT</i>	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR TABEL.....	xvi
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	3
1. Non Arsitektural.....	3
2. Arsitektural.....	3
C. Tujuan dan Sasaran Pembahasan.....	3
1. Tujuan.....	3
2. Sasaran.....	3
D. Lingkup Pembahasan.....	4
E. Sistematika Pembahasan.....	4
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA.....	6
A. Tinjauan Umum Apartemen.....	6
1. Pengertian Apartemen.....	6
2. Fungsi Apartemen.....	7

3. Klasifikasi Apartemen.....	8
B. Tinjauan Umum <i>Loft</i>	11
1. Pengertian <i>Loft</i>	11
2. Jenis <i>Loft</i>	12
3. Karakter Fisik <i>Loft</i>	16
BAB III. METODE PERANCANGAN.....	17
A. Metode Pembahasan.....	17
B. Waktu Pembahasan.....	17
C. Metode Pengumpulan Data.....	17
1. Studi Pustaka.....	17
2. Studi Literatur.....	17
3. Observasi.....	18
D. Studi Banding/Referensi Perancangan.....	18
1. The Summit Kelapa Gading.....	18
2. Citylofts Sudirman.....	22
3. Sakura Terrace.....	25
E. Teknik Analisis Data.....	27
F. Skema Perancangan.....	28
BAB IV. ANALISIS PERANCANGAN.....	29
A. Analisis Makro.....	29
1. Analisis Lokasi Perancangan.....	29
2. Analisis Site Perancangan.....	35
3. Analisis Pengolahan Tapak.....	35
B. Analisis Mikro.....	36

C. Analisis Dasar Fisik Bangunan.....	37
D. Analisis Utilitas Bangunan.....	37
BAB V. KONSEP PERANCANGAN.....	38
A. Konsep Makro.....	38
1. Konsep Pemilihan Lokasi Perancangan.....	38
2. Konsep Pemilihan Site Perancangan.....	40
3. Konsep Pengolahan Tapak.....	43
B. Konsep Mikro.....	50
1. Konsep Penentuan Kebutuhan Ruang.....	50
2. Penentuan Jumlah Unit Hunian.....	51
3. Aktivitas dan Kebutuhan Ruang.....	53
4. Pengelompokan Ruang.....	56
5. Konsep Penentuan Besaran Ruang.....	57
6. Organisasi Ruang.....	67
C. Konsep Dasar Fisik Bangunan.....	69
1. Konsep Massa Bangunan.....	69
2. Konsep Bentuk.....	71
3. Konsep Ruang Dalam.....	73
4. Konsep Ruang Luar.....	73
5. Konsep Sistem Struktur.....	75
D. Konsep Utilitas Bangunan.....	79
1. Konsep Sistem Penghawaan dan Pencahayaan.....	79
2. Konsep Sistem Jaringan Air Bersih.....	81
3. Konsep Sistem Jaringan Air Kotor.....	82

4. Konsep Sistem Pembuangan Sampah.....	83
5. Konsep Pencegahan Kebakaran.....	84
6. Konsep Sistem Jaringan Listrik.....	86
7. Konsep Sistem Penangkal Petir.....	87
8. Konsep Pengamanan.....	88
9. Konsep Sirkulasi.....	88

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1. <i>Raw loft</i>	12
Gambar 2.2. <i>Hard loft</i>	13
Gambar 2.3. <i>New hard loft</i>	14
Gambar 2.4. <i>Soft loft</i>	15
Gambar 2.5. <i>Bi-level loft</i>	15
Gambar 3.1. The Summit Kelapa Gading.....	18
Gambar 3.2. Siteplan The Summit Kelapa Gading.....	19
Gambar 3.3. Contoh Unit.....	20
Gambar 3.4. Denah The Summit Kelapa Gading.....	20
Gambar 3.5. Citylofts Sudirman.....	22
Gambar 3.6. Denah Unit Citylofts.....	23
Gambar 3.7. Contoh Unit.....	24
Gambar 3.8. Sakura Terrace.....	25
Gambar 3.9. Contoh Unit.....	26
Gambar 3.10. Skema Perancangan.....	28
Gambar 4.1. Peta Administrasi Kota Makassar.....	32
Gambar 5.1. Peta Kota Makassar.....	39
Gambar 5.2. Alternatif 1.....	41
Gambar 5.3. Alternatif 2.....	42
Gambar 5.4. Alternatif 3.....	42
Gambar 5.5. Orientasi Sinar Matahari.....	44
Gambar 5.6. Orientasi Arah Angin.....	45

Gambar 5.7. View.....	45
Gambar 5.8. Kebisingan Tapak.....	46
Gambar 5.9. Zonasi Tapak.....	47
Gambar 5.10. Penzoningan Vertikal.....	49
Gambar 5.11. Entrance.....	49
Gambar 5.12. Hubungan ruang dalam unit hunian.....	68
Gambar 5.13. Hubungan ruang unit hunian antara fasilitas lain.....	68
Gambar 5.14. Hubungan ruang antara fasilitas tamu.....	69
Gambar 5.15. Massa Bangunan.....	70
Gambar 5.16. Pola Massa Bangunan.....	70
Gambar 5.17. Konsep Bentuk.....	71
Gambar 5.18. Konsep Interior.....	72
Gambar 5.19. Konsep Hardscape.....	74
Gambar 5.20. Konsep Hardscape.....	74
Gambar 5.21. Konsep Softscape.....	75
Gambar 5.22. Upper Struktur.....	78
Gambar 5.23. Super Struktur.....	78
Gambar 5.24. Sub Struktur.....	79
Gambar 5.25. Skema Sistem Jaringan Air Bersih.....	82
Gambar 5.26. Skema Sistem Jaringan Air Kotor.....	83
Gambar 5.27. Sistem Pembuangan Sampah.....	83
Gambar 5.28. Spinkler.....	84
Gambar 5.29. Hydrant Box.....	85
Gambar 5.30. Tabung Portable.....	85

Gambar 5.31. Skema Penanggulangan Kebakaran.....	86
Gambar 5.32. Skema Jaringan Listrik.....	87
Gambar 5.33. Sistem tongkat faraday.....	87

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1. Kesimpulan Studi Banding.....	26
Tabel 4.1. Penentuan Fungsi Tata Ruang Kota Makassar.....	29
Tabel 5.1. Kriteria Penilaian Lokasi.....	40
Tabel 5.2. Kriteria penilaian tapak.....	44
Tabel 5.3. Jumlah masyarakat golongan menengah ke atas.....	41
Tabel 5.4. Persentase unit apartemen.....	52
Tabel 5.5. Aktivitas dan Kebutuhan Ruang Penghuni.....	53
Tabel 5.6. Aktivitas dan Kebutuhan Ruang Pengelola.....	54
Tabel 5.7. Aktivitas dan Kebutuhan Ruang Pengunjung.....	55
Tabel 5.8. Besaran Ruang fasilitas hunian.....	58
Tabel 5.9. Besaran Ruang fasilitas penerimaan.....	58
Tabel 5.10. Besaran Ruang food and beverage outlet.....	59
Tabel 5.11. Besaran Ruang pengelola.....	59
Tabel 5.12. Besaran Ruang Function room.....	61
Tabel 5.13. Besaran Ruang Food preparation.....	61
Tabel 5.14. Besaran Ruang Laundry and House keeping.....	62
Tabel 5.15. Besaran Ruang Mekanikal Elektikal.....	63
Tabel 5.16. Besaran Ruang Karyawan.....	64
Tabel 5.17. Besaran Ruang Olahraga Indoor.....	64
Tabel 5.18. Besaran Ruang Olahraga Outdoor.....	65
Tabel 5.19. Besaran Ruang Parkir.....	66
Tabe; 5.20. Rekapitulasi Total Bangunan.....	67
Tabel 5.21. Analisis Struktur.....	77

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kota Makassar sekarang ini merupakan salah satu kota besar di Indonesia dan kini telah menjadi kota terbesar di Kawasan Timur Indonesia dimana kota Makassar ini pun sekarang merupakan kawasan pusat pelayanan jasa dan perdagangan Kawasan Timur Indonesia baik berupa perdagangan jasa maupun barang dimana diharapkan menjadi pioner dalam pembangunan, utamanya pada daerah kepulauan Sulawesi dalam kaitannya perkembangan Kota Makassar terkait langsung dengan fasilitas yang telah ada dan pertimbangan efisiensi yang dipunyai suatu wilayah. Masuknya tenaga kerja profesional ke daerah ini dan pertumbuhan penduduk yang belum diimbangi dengan peningkatan sosial ekonomi yang mapan, mengakibatkan tumbuhnya permukiman yang padat. Kekurangan akan hunian yang strategis juga dirasakan oleh pekerja profesional pendatang. (Dinas Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Kota Makassar, 2014).

Salah satu masalah masalah yang sering timbul pada kota besar adalah meledaknya jumlah penduduk yang diakibatkan oleh urbanisasi. Urbanisasi adalah suatu proses bertambahnya penduduk perkotaan (Shryock dan Siegel, 1976). Perpindahan penduduk menuju kota disebabkan oleh banyaknya lapangan pekerjaan, sarana dan prasarana yang mendukung, kehidupan kota yang lebih modern, dll.

Jumlah populasi penduduk golongan menengah keatas yang semakin besar termasuk di dalamnya warga negara asing/tenaga kerja profesional mengakibatkan semakin meningkatnya kebutuhan hunian yang tidak hanya sekedar tempat tinggal, akan tetapi lebih kepada tersedianya kelengkapan berbagai fasilitas penunjang dan lokasi tempat tinggal yang berdekatan dengan tempat kerja sehingga perjalanan ke kantor menjadi lebih singkat.

Bangunan apartemen diharapkan berada dekat dengan fasilitas penunjang yang berada di sekitar lokasi maupun yang berada di dalam bangunan hunian itu sendiri, sehingga para penghuni dapat memenuhi kebutuhannya dengan mudah dan cepat. Disamping itu juga, tingkat keamanan dan kenyamanan hunian sangat diperlukan untuk menjaga privasi penghuni dalam menikmati fasilitas penunjang yang ada.

Perkembangan Kota Makassar diiringi dengan banyaknya kegiatan yang sangat kompleks membuat lahan menjadi terbatas, utamanya lahan permukiman. Oleh karena itu, untuk mengoptimalkan daya tampung pada lahan terbatas adalah dengan membangun kearah vertikal. Salah satu bentuk bangunan vertikal yang dapat dibangun di Kota Makassar adalah apartemen, karena pada dasarnya perencanaan apartemen adalah suatu bentuk lingkungan di dalam kota dimana fasilitas dan masyarakat penghuninya dapat berdampingan dengan sektor perdagangan dan jasa, serta dapat saling menunjang eksistensinya dan berintegrasi satu sama lain. Beranjak dari pemikiran tersebut di atas maka sudah selayaknya dipertimbangkan pembangunan apartemen untuk para tenaga kerja profesional yang bermukim di Kota Makassar maupun dari luar, karena jenis hunian vertikal tersebut sudah lebih akrab dengan gaya hidup, dan juga penduduk golongan ekonomi menengah ke atas yang membutuhkan tempat tinggal berupa hunian flat.

Konsep yang digunakan untuk perencanaan apartemen ialah konsep *loft*. Konsep *loft* merupakan konsep yang pas untuk diterapkan melihat situasi dan kondisi permasalahan terbatasnya ruang pada bangunan apartemen. Apartemen *loft* memiliki ciri ruangan yang luas dan terbuka. Biasanya apartemen tipe *loft* memiliki plafon yang tinggi, jendela yang besar dan lantai atas yang terbuka atau biasa disebut mezanin. Lantai atas atau mezanin dapat digunakan sebagai kamar tidur atau sebagai tempat bekerja sehingga pada konsep *loft* tersebut dapat memisahkan antara area *private* dan *public/service*, Hal tersebut lah yang dapat membedakan apartemen *loft* dengan apartemen lainnya. Di Makassar

sendiri apartemen dengan konsep loft belum tersedia sehingga ini akan menjadi daya tarik tersendiri. Istilah *loft* Apartemen mungkin masih asing di telinga sebagian orang. *Loft* muncul sebagai sebuah konsep perancangan hunian di kota. Konsep *loft* sendiri sudah banyak digunakan di negara-negara maju seperti Eropa dan Amerika. *Loft* apartemen adalah konsep unit dari sebuah apartemen yang terdiri dari 2 lantai tetapi tidak sepenuhnya 2 lantai, karena biasanya luas lantai kedua tidak seluas lantai utama. Di Indonesia saat ini apartemen yang mengusung konsep *loft* adalah apartemen “The Summit Kelapa Gading” dan ‘Citylofts Sudirman’. Dengan menggunakan konsep *loft* pada bangunan apartemen ini dapat mengatasi keterbatasan lahan, karena ruang pada tiap hunian akan lebih besar sehingga dapat memenuhi kebutuhan pengguna.

B. Rumusan Masalah

1. Non Arsitektural
 - a. Bagaimana menentukan kebutuhan apartemen di Kota Makassar dilihat dari pertumbuhan penduduk pendatang Kota Makassar
 - b. Sejauh mana konsep *loft* pada bangunan apartemen diterapkan hingga menjadi sebuah konsep hunian di Kota Makassar

2. Arsitektural
 - a. Bagaimana menyusun konsep rancangan apartemen dengan konsep *loft* sesuai dengan fungsi dan potensi yang ada.
 - b. Bagaimana merancang bangunan apartemen dengan konsep *loft* sesuai dengan fungsi dan potensi yang ada.

C. Tujuan dan Sasaran Pembahasan

1. Tujuan

- a. Menyusun suatu konsep *loft* pada bangunan apartemen sehingga menjadi sebuah konsep hunian di kota dan juga sebagai wadah hunian khususnya bagi pekerja profesional, baik pekerja pendatang (perantau) maupun yang berdomisili tetap di Kota Makassar.
- b. Memenuhi kebutuhan akan unit hunian di pusat kota Makassar, terutama pekerja profesional, baik pekerja pendatang (perantau) maupun yang berdomisili tetap di Kota Makassar.

2. Sasaran

Dapat mewujudkan apartemen dengan konsep *loft* di Kota Makassar.

a. Non Arsitektural

Mengetahui konsep, teori, standar dan aturan yang dibutuhkan untuk merancang.

b. Arsitektural

Mendapatkan konsep perancangan *loft* apartemen yang memenuhi persyaratan beserta fungsinya.

D. Lingkup Pembahasan

Pembahasan dibatasi pada aspek-aspek arsitektural dalam perencanaan dan perancangan suatu bangunan apartemen dengan konsep *loft*, yaitu menyatukan seluruh fungsi kegiatan yang diwadahi, serta fasilitas-fasilitas penunjang lainnya sehingga tujuan dan sasaran dapat terpenuhi.

E. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan disusun dalam format bab disertai penjelasan isi bab seperti diuraikan berikut ini:

BAB I. PENDAHULUAN

Dalam bab ini akan memberikan gambaran umum tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran pembahasan, lingkup pembahasan serta sistematikan pembahasan.

BAB II. TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini akan menjelaskan mengenai tinjauan umum atau uraian mengenai pengertian dari apartemen dan konsep *loft* serta mengambil contoh terkait studi banding dan literatur.

BAB III. METODE PERANCANGAN

Bab ini menjelaskan metode perancangan yang akan digunakan dalam perancangan serta mengenai hal-hal yang terkait masalah sistematis dan teknis dalam perancangan apartemen dengan konsep *loft*.

BAB IV. ANALISIS PERANCANGAN

Bab ini membahas tentang analisis terhadap hal-hal yang terkait dengan perencanaan dan perancangan apartemen dengan konsep *loft* berisi analisis kegiatan ruang, analisis sistem utilitas, analisis site dan bentuk bangunan.

BAB V. KONSEP PERANCANGAN

Bab ini berisi kesimpulan mengenai hal-hal yang akan dijadikan sebagai konsep dasar acuan dalam merancang

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Apartemen

1. Pengertian Apartemen

a. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, 2012:

Apartemen adalah tempat tinggal (terdapat kamar duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur, dsb) yang berada pada satu lantai bangunan bertingkat yang besar dan mewah, dilengkapi beberapa fasilitas.

b. Menurut Poerwadarminta, W.J.S, 1991:

Kamar atau beberapa kamar (ruangan) yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal, terdapat di dalam suatu bangunan yang biasanya mempunyai kamar atau ruangan-ruangan lain semacam itu.

c. Menurut Cytill M. Harris, 1995:

Apartemen adalah ruang atau sekeompok ruang kamar yang dimaksudkan sebagai permukiman (tempat tinggal), biasanya salah satu dari banyak kelompok yang sama di dalam gedung yang sama.

Dari pengertian diatas maka dapat disimpulkan bahwa apartemen merupakan kamar atau beberapa kamar yang digunakan untuk tempat tinggal dalam satu gedung bertingkat, dibangun secara vertikal maupun horizontal yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah yang dilengkapi dengan bagian bersama, tanah bersama dan benda bersama. Bangunan harus memberikan rasa aman, nyaman serta privasi bagi keluarga atau penggunanya. Apartemen biasanya terbagi atas beberapa unit dalam satu bangunan. Penyusunan ruang yang sederhana namun terkesan rapih serta efisien dalam penggunaannya menjadi salah satu faktor penting dalam apartemen. Apartemen biasanya selain sebagai bisnis juga digunakan untuk mengatasi keterbatasan lahan. Apartemen biasanya dilengkapi dengan berbagai fasilitas penunjang. Fasilitas penunjang merupakan fasilitas yang dapat digunakan

secara bersamaan oleh pengguna apartemen yang menjadi keunggulan dari bangunan tersebut. Fasilitas ini bisa berupa kolam renang, jogging track, atm, cafe, pusat perbelanjaan dsb. Apartemen juga memiliki privasi serta sistem keamanan yang baik bisa berupa CCTV maupun access card dan sebagainya.

Apartemen merupakan bangunan yang disewakan baik pada kelompok atau sebuah keluarga maupun perorangan. Berbeda dengan ketika kita membeli rumah maka kita akan mendapatkan SHM (surat hak milik), maka ketika kita menyewa apartemen kita akan mendapatkan sertifikat HGB (hak guna bangunan) dimana status kepemilikan dibagi menjadi tiga yaitu HGB murni, HGB hak milik, dan HGB diatas HPL. Status kepemilikan yang paling aman adalah HGB hak milik yaitu apartemen dibangun diatas tanah kepemilikan developer. Status kepemilikan yang paling aman kedua adalah HGB murni yaitu apartemen dibangun di atas tanah negara sehingga jika negara meminta kembali atas tanahnya maka penghuni akan mendapatkan ganti rugi. Status kepemilikan yang tergolong kurang aman yaitu HGB di atas HPL (hak pengelolaan lahan) yang artinya adanya perjanjian kerjasama antara developer dengan pemilik tanah sehingga ketika masa perjanjian antara developer dengan pemilik tanah habis maka hak bangunan dan tanah menjadi hak pemilik tanah.

2. Fungsi Apartemen

Sebagai wadah tempat tinggal,apartemen harus menyediakan berbagai wadah kegiatan sehari-hari, yang terdiri dari:

- a. Tempat tinggal
- b. Tidur/Istirahat
- c. Memasak

Kegiatan ini umumnya diwadahi oleh ruang tamu, ruang keluarga ,ruang tidur, ruang makan, dapur dan kamar mandi. Ruang-ruang tersebut harus mampu memberikan layanan privasi yaitu melakukan kegiatan tanpa gangguan orang lain. Jadi dapat disimpulkan bahwa apartemen merupakan suatu kelompok hunian yang terdiri dari beberapa kamar yang dapat disewakan ataupun dimiliki.

Dimana motivasi untuk tinggal di apartemen bukan hanya sebagai hunian akan tetapi dijadikan wadah investasi dan gaya hidup.

3. Klasifikasi Apartemen

a. Berdasarkan tipe pengelolaan

1) Serviced apartment

Apartemen yang dikelola secara menyeluruh oleh manajemen tertentu. Biasanya menyerupai cara pengelolaan sebuah hotel, yaitu penghuni mendapatkan pelayanan menyerupai hotel bintang lima misalnya unit berperabotan lengkap, housekeeping, layanan kamar laundry, business center.

2) Apartemen milik sendiri

Apartemen yang dijual dan dapat dibeli oleh pihak individu. Mirip dengan apartemen sewa, apartemen ini juga tetap memiliki pengelola yang mengurus fasilitas umum penghuninya.

3) Apartemen sewa

Apartemen yang disewa oleh individu tanpa penyelayanan khusus. Meskipun demikian, tetap ada manajemen apartemen yang mengatur segala sesuatu berdasarkan kebutuhan bersama seperti sampah, pemeliharaan bangunan, lift, koridor, dan fasilitas umum lainnya.

b. Berdasarkan kategori jenis

1) High-rise Apartment

Bangunan apartemen yang terdiri lebih dari sepuluh lantai. Dilengkapi area parker bawah tanah, system keamanan dan servis penuh. Struktur apartemen lebih kompleks sehingga desain apartemen cenderung standard. Jenis ini banyak di bangun di pusat kota

2) Mid-rise apartment

Bangunan apartemen yang terdiri dari enam sampai dengan sepuluh lantai. Jenis apartemen ini lebih sering di bangun di kota satelit.

3) Walked-up Apartment

Apartemen yang terdiri atas tiga sampai dengan lima lantai. Apartemen ini kadang-kadang memiliki lift, tetapi bisa juga tidak. Jenis apartemen ini disukai oleh keluarga yang lebih besar (keluarga inti ditambah orang tua). Gedung apartemen hanya terdiri atas 2 (dua) atau 3 (tiga) unit apartemen.

4) Garden Apartment

Bangunan apartemen 2 (dua) sampai 4 (empat) lantai. Apartemen memiliki halaman dan taman disekitar bangunan. Apartemen ini sangat cocok untuk keluarga inti yang memiliki anak kecil karena anak-anak dapat mudah mencapai ke taman.

c. Berdasarkan tujuan pembangunan

1) Komersial

Apartemen yang hanya ditujukan untuk bisnis komersial yang mengejar keuntungan atau profit.

2) Umum

Apartemen yang ditujukan untuk semua lapisan masyarakat, akan tetapi biasanya hanya dihuni oleh lapisan masyarakat kalangan menengah kebawah.

3) Khusus

Apartemen yang hanya dipakai oleh kalangan tertentu saja, dan biasanya dimiliki suatu perusahaan atau instansi yang dipergunakan oleh para pegawai maupun tamu yang berhubungan dengan pekerjaan.

d. Berdasarkan penghuni

1) Apartemen keluarga

Apartemen ini dihuni oleh keluarga yang terdiri dari ayah, ibu, dan anaknya. Bahkan tidak jarang orang tua dari ayah atau ibu tinggal bersama. Terdiri dari 2 hingga 4 kamar tidur, belum termasuk kamar tidur

pembantu yang tidak selalu ada. Biasanya dilengkapi dengan balkon untuk interaksi dengan dunia luar.

2) Apartemen lajang

Apartemen ini dihuni oleh pria atau wanita yang belum menikah dan biasanya tinggal bersama teman mereka. Mereka menggunakan apartemen sebagai tempat tinggal, bekerja, dan beraktivitas lain diluar jam kerja.

3) Apartemen pebisnis

Apartemen ini digunakan oleh para pengusaha untuk bekerja karena mereka telah mempunyai hunian sendiri di luar apartemen ini. Biasa terletak dekat dengan tempat kerja sehingga memberi kemudahan bagi pengusaha untuk mengontrol pekerjaannya.

4) Apartemen manula

Apartemen ini merupakan suatu hal baru di Indonesia, bahkan bisa dikatakan tidak ada meskipun sudah menjadi sebutah kebutuhan. Diluar negeri seperti Amerika, China, Jepang dan lain-lain telah banyak dijumpai apartemen untuk hunian manusia usia lanjut. Desain apartemen disesuaikan dengan kondisi fisik para manula dan mengakomodasi manula dengan alat bantu jalan.

5) Apartemen mahasiswa

Apartemen ini dihuni oleh mahasiswa yang sedang menempuh jenjang pendidikan dengan berbagai fasilitas yang difungsikan untuk memenuhi kebutuhan mahasiswa.

e. Berdasarkan bentuk massa bangunan

1) Apartemen dengan bentuk slab

Tinggi bangunan dan lebar atau panjang bangunan pada apartemen berbentuk slab ini hampir sebanding, sehingga bentuk apartemen ini seperti kotak yang pipih. Pada apartemen ini biasanya memiliki koridor

yang memanjang dengan unit-unit hunian yang berada di salah satu sisi atau di kedua sisi koridor.

2) Apartemen dengan bentuk tower

Apartemen dengan bentuk tower ini memiliki lebar atau panjang bangunan yang lebih kecil jika dibandingkan dengan ketinggian bangunan, sehingga bentuk bangunan seperti tiang. Ketinggian bangunan apartemen ini umumnya di atas 20 lantai. Sistem sirkulasi yang umumnya digunakan pada apartemen tipe ini adalah sistem core.

3) Apartemen dengan bentuk varian

Apartemen dengan bentuk varian ini merupakan kombinasi antara bentuk slab dan tower.

B. Tinjauan Umum *Loft*

1. Pengertian *Loft*

Kata *loft* berasal dari *loft* (O.E), *loft* (O.N) dan *luftuz* (P.Gmc) yang berarti udara dan langit. Kata-kata tersebut digunakan untuk menyebut ruangan atau kamar yang terletak di atas atau tempat penyimpanan yang terletak di atas. Adapun definisi *loft* yang terdapat dalam *Dictionary of Architecture and Construction* adalah:

- a. Ruang tidak berplafon yang terletak di bawah atap, biasanya digunakan sebagai tempat penyimpanan (loteng)
- b. Ruang atas di dalam gudang
- c. Ruang yang tidak memiliki partisi dalam sebuah bangunan *loft*
- d. Ruang di antara bagian atas

Konsep *loft* di Indonesia salah satunya hadir pada hunian vertikal atau yang lebih sering disebut apartemen. Kemunculannya yang baru beberapa tahun terakhir membuat jumlah apartemen dengan konsep *loft* di Jakarta tidak terlalu banyak. Diantaranya adalah The Summit Kelapa Gading dan Citylofts Sudirman. Konsep *loft* pada The Summit Kelapa Gading hanya

diterapkan pada sebagian unit sedangkan pada Citylofts Sudirman diterapkan pada seluruh unit hunian yang ada.

Sementara itu yang dimaksud bangunan *loft* adalah sebuah bangunan yang denah lantainya terbuka, tidak memiliki partisi atau pembatas dan digunakan untuk tujuan keperluan komersial. Berdasarkan *Oxford English Dictionary*, *loft* merujuk kepada ruang yang secara relatif besar atau luas, pada umumnya berupa ruang terbuka di tiap lantai dalam bangunan-bangunan bertingkat. Sesuai dengan tujuannya memisahkan area privat dengan area semi publik.

2. Jenis-jenis *loft*

a. *Raw loft*

Raw loft merupakan sebuah ruang *loft* yang tidak selesai. Sebuah *raw loft* yang mungkin tidak memiliki dapur, toilet, atau tempat cuci. Jika *loft* ini tidak memiliki kamar mandi pribadi mungkin terdapat fasilitas lain yang bersifat komunal. Kebanyakan *raw loft* baru yang telah direnovasi memiliki kamar mandi sendiri. Istilah *raw* digunakan untuk mendeskripsikan *loft* tanpa atau dengan sedikit keindahan. Pada *raw loft*, semua elemen dari pipa-pipa dan plambing hingga tembok bata dan kabel-kabel terekspos.



Gambar 2.1. *Raw loft*

Sumber: <http://www.cdn.home-designing.com> di akses pada November 2019

b. *Hard loft*

Konversi dari bangunan menjadi loft menghasilkan apa yang disebut dengan *hard loft*. Bangunan-bangunan ini memiliki sejarah dan karakter. Mereka memiliki penampilan yang keras. Salah satunya konstruksi beton atau konstruksi “mill” dari bata ekspos tua dan *original wood posts*, balok dan lantai berupa konstruksi kayu berat. Mereka memiliki *ductwork*, *electrical* dan *plumbing* ekspos yang asli yang digunakan sebagai pelengkap dekorasi.



Gambar 2.2 *Hard loft*

Sumber: <http://www.theglobeandmail.com> di akses pada November 2019

c. *New Hard Loft*

Adanya permintaan yang tinggi terhadap *loft* dan kurang tersedianya bangunan yang sesuai untuk konversi gaya bangunan industri yang asli, memunculkan *new hard lofts*. Pengembang *loft* mengatakan terdapat empat ciri-ciri utama yang mendefinisikan sebuah *loft* yakni *high ceiling*, *open space*, material bangunan yang terekspos dan jendela-jendela yang besar. Para pengembang kini meniru ciri-ciri utama tersebut, *new hard loft* akan menduplikasi detail asli dari *hard loft* dengan penambahan elemen hemat energi.



Gambar 2.3 *New Hard Loft*

Sumber: <http://www.i-cdn.apartmenttherapy.com> di akses pada November 2019

d. *Soft loft (upscale)*

Dalam loft jenis ini terdapat kamar tidur dengan partisi mencapai *ceiling*. *Soft loft* biasanya ditemukan di bangunan-bangunan baru. *Soft loft* cenderung terlihat seperti apartemen tradisional dan biasanya lebih hemat energi dibandingkan *hard loft*. Mereka memiliki elemen-elemen dari *hard loft* namun dengan penampilan yang lebih halus. Penampilan yang halus tersebut termasuk karpet yang menutupi lantai dan *drywall encasements* yang menyembunyikan *ductwork electrical*, dan *plumbing*. Beberapa dari *soft loft* memiliki tembok yang tidak sampai *ceiling* yang sering disenut dengan tinggi 3/4.



Gambar 2.4. *Soft loft*

(Sumber: <http://www.digsdigs.com> di akses pada November 2019)

e. *Bi-Level loft*

Sebuah loft dua level yang memiliki lantai mezanin di level dua dimana kita dapat melihat ke lantai bawah. Sebuah loft tidak selalu memiliki dua level. Tipikal bangunan industri memiliki lantai mezanin yang dapat dimanfaatkan atau lantai mezanin sengaja dibuat untuk memanfaatkan ketinggian ruangan.



Gambar 2.5. *Bi-Level loft*

Sumber: <http://www.stylemotivation.com> di akses pada November 2019

3. Karakter Fisik *Loft*

a. Denah lantai terbuka

Bangunan yang cenderung tidak memiliki partisi menciptakan denah lantai terbuka. Hal tersebut juga muncul pada hunian *loft* dimana tidak hadirnya partisi pada ruang dalam kecuali pada kamar mandi. Jika ada tembok-tembok pemisah pun biasanya tidak menyentuh *ceiling*.

b. *Ceiling* yang tinggi

Loft memiliki *ceiling* yang tinggi. Pada hunian *loft* ketinggian *ceiling* dua kali lipat ini biasa ditambahkan/dilengkapi dengan mezanin pada lantai dua yang dapat digunakan untuk area kerja/kamar tidur dengan pemandangan ke bawah yaitu lantai utama.

c. Jendela yang besar

Akibat dari ketinggian *ceiling* yang tidak biasa membuat jendela atau bukaan yang terdapat pada *loft* berukuran tidak biasa (besar). Hal tersebut memberikan keuntungan seperti memaksimalkan masuknya cahaya alami dan memberikan pemandangan yang luas ke dalam hunian *loft*.