

Apartemen Generasi Milenial Sans Begriff di Jakarta Pusat

Alfajari Abdul Ghoni¹, Indah Pujiyanti²

¹ Mahasiswa Program Studi Arsitektur, Fakultas Sains dan Teknologi, Universitas 'Aisyiyah Yogyakarta

² Dosen Program Studi Arsitektur, Fakultas Sains dan Teknologi, Universitas 'Aisyiyah Yogyakarta

Email: benmialfajari@gmail.com

Abstrak

Perkembangan sektor perkantoran di Jakarta Pusat menyebabkan tingginya angka kebutuhan hunian bagi para pekerja. Banyaknya pekerja kantor di Jakarta Pusat merupakan masyarakat komuter yang tinggal di kota sekitar Jakarta, seperti: Bekasi, Tangerang, Depok, hingga Bogor. Fenomena ini menjadi tantangan besar mengingat kota Jakarta adalah kota metropolitan yang menjadi pusat perekonomian dan industri bagi Indonesia. Dalam konteks ini, Apartemen muncul sebagai salah satu solusi utama agar para pekerja dapat tinggal di wilayah terdekat sehingga dapat meningkatkan efektivitas waktu serta kualitas hidupnya. Perancangan hunian yang berfokus pada peningkatan kualitas hidup penghuninya merupakan tujuan dari perancangan. Kajian Preseden, Analisis kontekstual, dan simulasi digital merupakan bagian dari metode perancangan apartemen ini. Sehingga berdasarkan metode tersebut, menghasilkan produk perancangan apartemen dengan konsep "One Stop Solution" yang beradaptasi dengan kemajuan teknologi. Berkonfigurasi 3 Tower dengan 25 lantai tertinggi, yang terdiri dari 306 Unit Hunian, dilengkapi dengan 3 lantai basement, 3 lantai podium komersial, dan *sky lounge* di tiap *tower*-nya. Perancangan apartemen ini menjadi solusi bagi pekerja kelas menengah dan atas, dari masalah ketersediaan hunian di tengah urbanisasi yang terus berlangsung.

Kata Kunci: Arsitektur, Apartemen, Hunian.

Abstract

The development of office sector in Central Jakarta has resulted in a high number of housing needs for workers. Many office workers in Central Jakarta are commuters who live in cities around Jakarta, such as: Bekasi, Tangerang, Depok, and Bogor. This phenomenon is a big challenge considering that the city of Jakarta is a metropolitan city which is the center of the economy and industry for Indonesia. In this context, apartments emerge as one of the main solutions so that workers can live in nearby areas so that they can increase the effectiveness of their time and quality of life. Residential design that focuses on improving the quality of life of its residents is the goal of the design. Precedent studies, contextual analysis, and digital simulations are parts of this apartment design method. Therefore, based on this method, the apartment design products are produced with the "One Stop Solution" concept that adapts to technological advances. The apartment was configured with 3 towers and the highest 25 floors, consisting of 306 apartment units, equipped with 3 basement floors, 3 commercial podium floors, and a sky lounge in each tower. This apartment design is a solution for middle and upper class workers to the problem of housing availability amidst ongoing urbanization.

Keywords : Architecture, Apartment, Residential.

Article history: Received; 2024-02-09 Revised; 2024-02-12 Accepted; 2024-02-14

PENDAHULUAN

Latar belakang

Menurut Adri & Ato, 2023 dari Kompas.id menyebutkan kekurangan jumlah hunian di Jabodetabek masih terbilang tinggi, data menyebutkan pada tahun 2020, Jabodetabek minus 3.011.806 unit hunian. Sedangkan pada tahun berikutnya, hanya ada pasokan 78.567 unit hunian baru. Dari data tersebut mengartikan bahwa adanya unit pasokan baru hanya mengikis sedikit angka kekurangan rumah. Rahadian (2022) memberikan solusi dari permasalahan generasi z dan milenial yang kesulitan dalam membeli properti hunian, salah satu solusi yang disebutkan adalah dengan menyewa apartemen melalui aplikasi digital. Dalam publikasi pers dari Jakarta Property Institute, 2022 menyebutkan memperbanyak hunian vertikal merupakan cara efektif dalam menyelesaikan permasalahan kota, karena pada 2020 data menyebutkan sebanyak 56,7% penduduk Indonesia tinggal di wilayah perkotaan. Dan vertikal *development* merupakan jawaban dari keberpihakan bagi masyarakat kelas menengah.

Public housing merupakan salah satu solusi yang banyak dipraktikkan secara langsung oleh pemerintah di negara-negara Asia. Di Indonesia, Pemerintah banyak menyediakan program *social housing* dan *commercial housing* seperti rusunawa yang menyerupai program *public housing*. Databoks.katadata.co.id, 2023 menyebutkan Jakarta Pusat memiliki 15% nilai persebaran jumlah apartemen, yang dapat disimpulkan apartemen sudah menjadi salah satu solusi yang diminati bagi masyarakat DKI Jakarta, hal tersebutlah yang memperkuat dari produk yang akan di rancang.

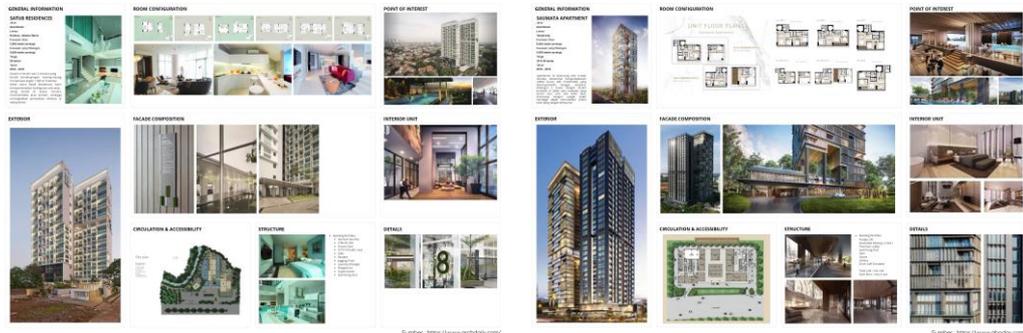
Tujuan Perancangan

Apartemen Sans Begriff dirancang untuk memberikan hunian bagi masyarakat kelas menengah, dan atas yang bekerja di wilayah Jakarta Pusat. Fokus utama dalam perancangan ini adalah terciptanya hunian yang memiliki fasilitas lengkap, kenyamanan serta kemudahan dalam menjangkau berbagai kebutuhan hidup. Dengan fasilitas penunjang seperti retail, taman, pusat kebugaran, dan ruang rekreasi. Apartemen ini dapat meningkatkan kualitas hidup dan menciptakan lingkungan sosial yang harmonis. Bukan sekadar tempat tinggal, tetapi sebuah lingkungan terencana untuk mendukung gaya hidup modern, mudah, dan nyaman.

TINJAUAN PUSTAKA

"Apartemen" menurut definisi dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) versi daring yang diperbarui pada Oktober 2023,

adalah tempat tinggal mewah yang terdiri dari ruang duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur, dan sebagainya, terletak pada satu lantai dalam bangunan bertingkat besar. (Sumber: KBBI Daring, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/>, Oktober 2023)



Gambar.1. Studi Preseden Satu8 Residences (a) dan Saumata Apartment (b)
Sumber : Archdaily & Saumata.com, 2024

SATU 8 RESIDENCES (gambar a).

Hunian kelas menengah untuk keluarga yang tinggal di daerah kedoya dengan profil desain yang terang dan homy. Dirancang oleh Arsitek Aboday, berkonfigurasi dua Tower dengan unit 2 jenis tipe hunian, yakni 3 Bedroom dan 2 Bedroom.

SAUMATA APARTMENT (gambar b).

Merupakan Apartemen Kelas atas yang menyajikan kemewahan dan modernitas bagi penghuniya, dengan profil desain warna gelap dan cokelat menjadikan eksterior berkesan luxury. Dirancang oleh Aboday dengan 2 tower berbeda segmentasi dan terdiri dari beberapa jenis unit hunian, mulai dari 2 Bedroom, 3 Bedroom, Loft dan Penthouse.

PROSES RANCANG DAN EKSPLORASI

Perancangan Apartemen Sans Begriff menerapkan metode perancangan Arsitektur Kontekstual. Metode ini mengambil prinsip analisis dari kondisi nyata pada tapak. Dengan melakukan identifikasi terhadap permasalahan yang ada, dan merumuskan strategi untuk membentuk konsep perancangan yang optimal. Dengan demikian, metode ini memungkinkan menggali karakteristik serta potensi pada tapak, sehingga dapat merespon kebutuhan lingkungan yang ada di sekitarnya.

Lokasi Perancangan

Berdasarkan pada analisis SWOT, lokasi yang paling sesuai dengan kebutuhan yakni berada di Kecamatan Gambir, Jakarta

Pusat. Analisis ini menjadi pertimbangan kuat dalam mengevaluasi dari setiap opsi.

Analisis Pengguna



Gambar.2. Analisis Pengguna dan Aktifitasnya
Sumber : Penulis, 2024

Ditinjau dari analisis pengguna, Apartemen Sans Begriff memiliki empat kategori pengguna, sebagai berikut:

1. Penghuni
2. Pengunjung
3. Pengelola
4. Servis

Analisis Tapak

1. Lokasi Perancangan

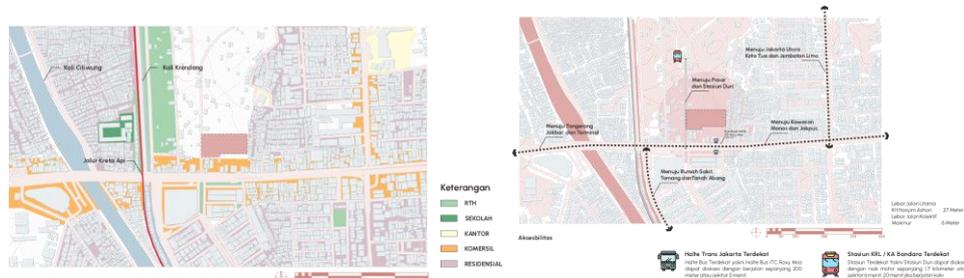
Lokasi berada di KH. Hasyim Ashari No.116, RT.2/RW.5, Duri Pulo, Gambir, Jakarta Pusat, DKI Jakarta, dengan kode pos 10140. Tapak memiliki luas area sebesar 8950 m². Lokasi yang strategis dan mudah diakses dapat memberikan kenyamanan menjadikan faktor ini sebagai elemen kunci dalam keputusan memilih apartemen.



Gambar.3. Tapak dan Potensi Strategis
Sumber : Penulis, 2024

2. Sirkulasi

Dalam radius 1 kilometer, lokasi dominasi zona penduduk dan komersial, Jl. KH. Hasyim Ashari ini berperan strategis sebagai jalur utama menuju pusat perkantoran yang berada di Monas. Oleh karena itu, apartemen yang direncanakan diharapkan dapat menjadi pilihan hunian yang ideal bagi individu yang bekerja atau memiliki kantor di sekitar area Monas.



Gambar.4. Zonasi dan Akses Fasilitas Transportasi Publik
Sumber : Penulis, 2024

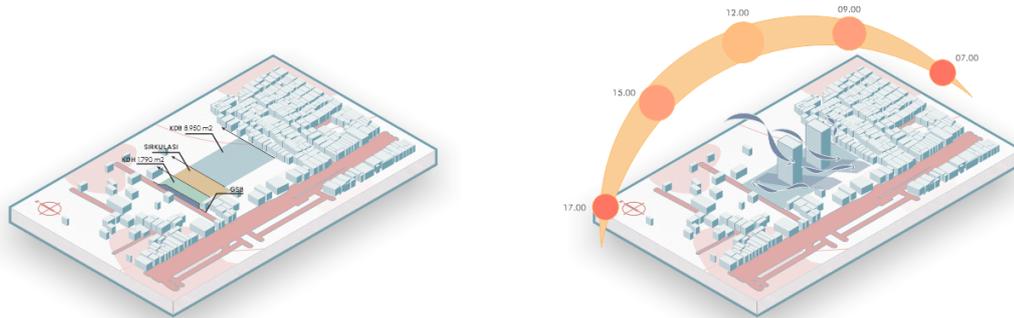
3. Regulasi

Berdasarkan Pergub No 135 Tahun 2019 : Pedoman Tata Bangunan, Pada Lokasi tapak terdapat peraturan sebagai berikut:

- GSB = $1/2 \times 6$ meter = 3 meter
- KDB = $8950 \times 55\%$ = 4.922 m²
- KLB = $8950 \times 6,65$ = 59.517m²
- KDH = $8950 \times 20\%$ = 1.790 m²
- KTB = $8950 \times 60\%$ = 5.370 m²

4. Microclimate

Berdasarkan hasil analisis *microclimate* menggunakan simulasi digital *Sun Hours*, hampir semua sisi bangunan terkena cahaya matahari. Sehingga setiap sisi bangunan berfungsi untuk bukaan cahaya matahari dan pertukaran sirkulasi udara. Namun dampak buruknya matahari yang tetap di satu sisi maka, paparan sinar UV di sisi tersebut akan terasa lebih lama. Sehingga respon fasad sangat diperlukan. Lokasi tapak yang terletak secara sentral terhadap garis khatulistiwa berdampak baik karena adanya cahaya matahari menyinari setiap sisi bangunan secara merata. Oleh karena itu, penekanan respons terfokus pada strategi desain yang mengikuti pola pergerakan angin untuk memungkinkan sirkulasi udara optimal ke setiap unit apartemen.



Gambar.5. Analisis Regulasi dan *Microclimate*
Sumber : Penulis, 2024

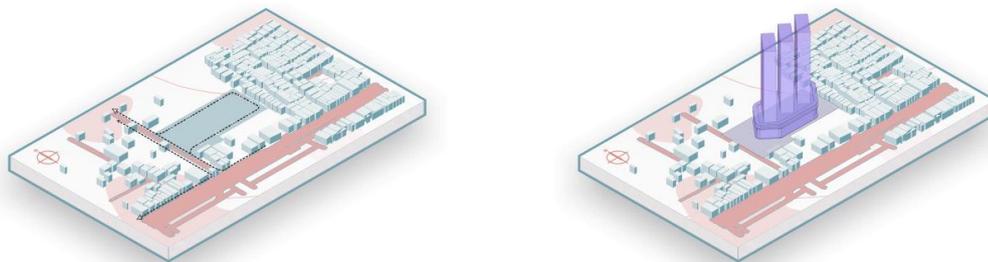
5. Visibilitas / *View*

Melalui analisis visibilitas tapak,

- Arah barat laut : skylight kota dengan ketinggian bangunan rendah.
- Arah tenggara : pemandangan kota dengan gedung-gedung perkantoran di kawasan Monas.

6. Strategi Desain

Karena tapak ini memiliki potensi sebagai akses utama ke Kawasan Perkantoran Monas, maka skenario memaksimalkan besaran KDB pada jumlah unit adalah strategi yang paling sesuai. Namun, tinggi bangunan dibatasi hingga 25 lantai karena dekat dengan sungai.



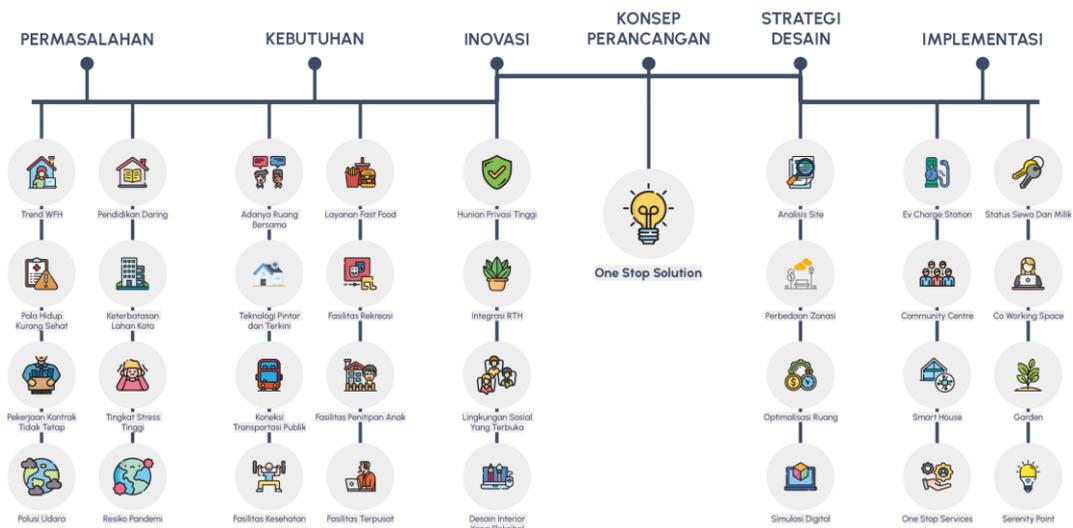
Gambar.6. Analisis Drainase dan Gubahan Awal
Sumber : Penulis, 2024

Penggunaan dinding *retaining* adalah bagian dari respon untuk mencegah banjir atau air masuk mengalir ke area tapak. Ditambahkan drainase riol kota di sepanjang GSB bagian depan.

Kemudian dari hasil analisis tersebut Konfigurasi 3 tower memungkinkan adanya unit yang lebih ringkas sehingga tidak terkesan *bulky* dan lebih ramping, selain itu konfigurasi ini memberikan keuntungan pada sisi barat laut yang akan selalu mendapat matahari pagi yang lebih merata.

Konsep Perancangan

Konsep Umum



Gambar.7. Diagram Konsep
Sumber : Penulis, 2024

Nama "Sans Begrif" merupakan paduan kata slang Jakarta yakni "santai" dan kata Jerman "begriff" yang berarti konsep. Apartemen Sans Begriff memiliki konsep *One Stop Solution* yang beradaptasi dengan kemajuan teknologi. Apartemen ini mencerminkan citra eksklusif, nyaman, dan berkelas di tengah kota. Menyatu dengan konteks masa kini dan berorientasi pada masa depan. Apartemen "Sans Begrif" dirancang sesuai perilaku penghuninya. Diharapkan, apartemen ini tidak hanya menciptakan tempat tinggal modern, tetapi juga menyelesaikan tantangan kegelisahan pekerja di Jakarta, menciptakan lingkungan nyaman dan memenuhi kebutuhan para penghuninya.

Konsep Gubahan Massa



Gambar.8. Gubahan Massa
Sumber : Penulis, 2024

Berdasarkan hasil analisis tapak, konfigurasi 3 *tower* adalah opsi yang paling sesuai dengan kebutuhan pada tapak dan bisnis. Pada konfigurasi ini *tower* tersusun dengan proporsi bangunan yang rapih dan berpola. *Tower* tengah yang paling tinggi untuk segmentasi menengah (*middle*) berisikan Unit 2BR 60; Unit 2BR 70; dan Unit Loft 2BR 80. *Tower* timur untuk segmentasi kelas atas (*high*) berisikan Unit 3BR 120; Unit Loft 3BR 140; dan Unit Loft 3BR 160. Dan *Tower* barat untuk segmentasi kelas bawah (*low*) yang berisikan Unit Studio 30 dan Unit 1BR 50.

HASIL RANCANGAN



Gambar.9. Siteplan
Sumber : Penulis, 2024

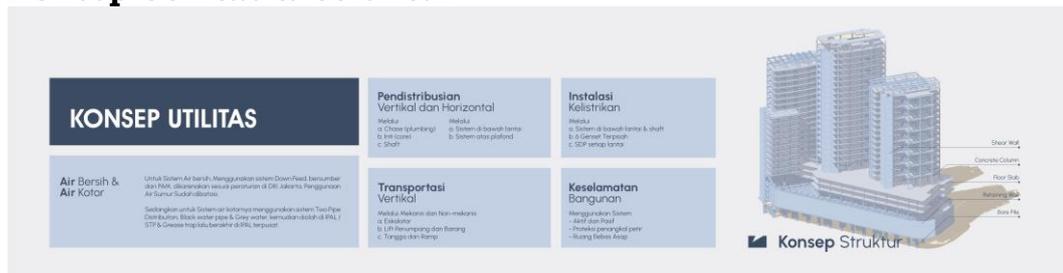
Zonasi Tapak

Terdapat tujuh zonasi besar yang ada dalam sirkulasi apartemen yakni, area penerimaan, area parkir sepeda, area komersil/atrium, area *wellness*, area ruang terbuka, area hunian privat dan area pengelola. Area tersebut disesuaikan dengan prinsip zonasi melalui kategori Publik hingga Privat. Hal ini tentunya untuk mengoptimalkan fungsi dan privasi. Dengan demikian, desain apartemen dapat menciptakan lingkungan yang seimbang dan sesuai kebutuhan penghuninya dari area bersama hingga ruang pribadi.



Gambar.10. Tampak Bangunan
Sumber : Penulis, 2024

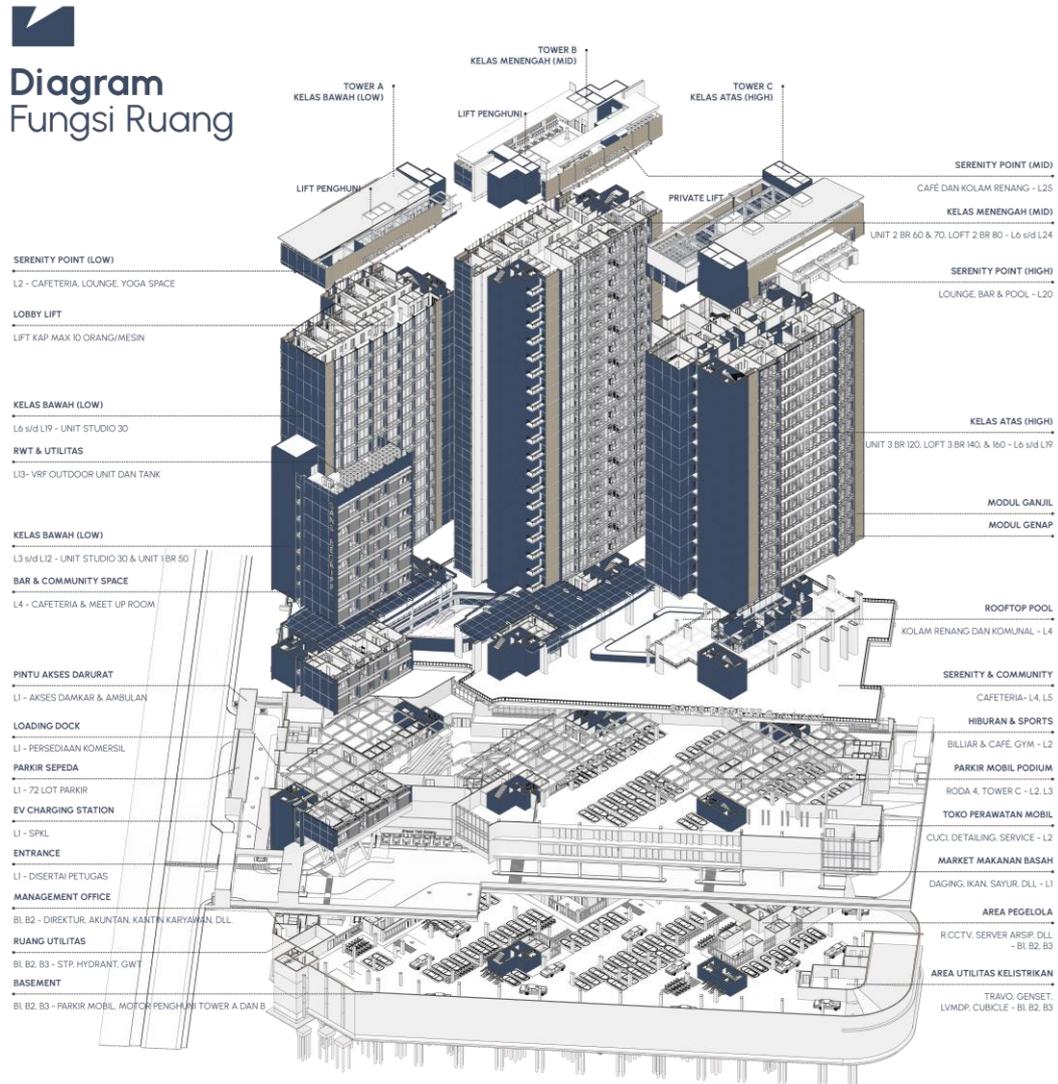
Konsep Utilitas & Struktur



Gambar.11. Konsep Utilitas dan Struktur
Sumber : Penulis, 2024

Karena memiliki 3 massa bangunan yang berbentuk tower, Struktur apartemen Sans Begriff menggunakan sistem sebagai berikut:

1. Sistem Struktur : Kombinasi Rigid Frame dengan Shear Wall.
2. Struktur Vertikal : Kolom Concrete.
3. Struktur Horizontal : Sloof & Ring Balok.
4. Struktur Core : Shear Wall.
5. Struktur Bawah Tanah : Retaining Wall.
6. Struktur Pondasi : Bore Pile, Retaining Foot & Foundation Slab.



Gambar.12. Diagram Fungsi Ruang
Sumber : Penulis, 2024

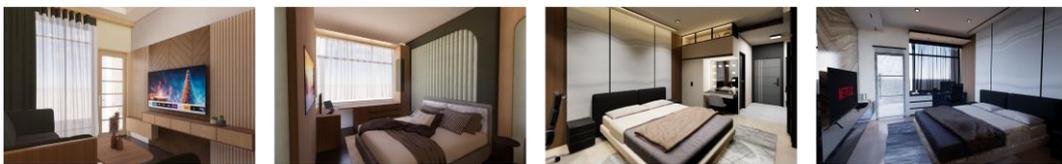
Pada Apartemen Sans Begriff, terapat fungsi primer yakni untuk tepat tinggal, tidur, makan dan beraktifitas rumah tangga. Fungsi sekunder terdapat fasilitas penunjang olahraga (seperti fitness, dan kolam renang), layanan kesehatan (seperti apotek), layanan komersial (seperti minimarket, restoran), serta layanan anak seperti (penitipan anak, area bermain anak) kemudian ada layanan yang terbaru yakni electric vehicle charging station. Sedangkan fungsi tersier terdapat pada bagian pengelola (seperti

administrasi, staff pemasaran, pemeliharaan kebersihan, dan pemeliharaan bangunan).

Novriyadi (2022), untuk pengaturan ruang parkir dalam apartemen, setiap unit hunian yang memiliki luas lebih dari 150m² maka berhak mendapatkan 1 (satu) lahan parkir. Sedangkan pada apartemen Sans Begriff yang memiliki total 306 Unit hunian, menyediakan 216 Parkir sepeda; 250 parkir mobil; 348 parkir motor; disertai dengan 15 lot parkir difabel.



Gambar.13. Perspektif Interior dan Eksterior Fasilitas
Sumber : Penulis, 2024



Gambar.14. Interior Unit Apartemen
Sumber : Penulis, 2024



Gambar.15. Eksterior Sans Begriff
Sumber : Penulis, 2024

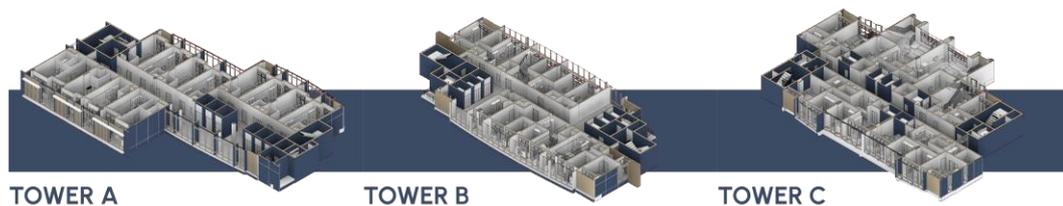
Gambar diatas merupakan Interior dan Exterior dari beberapa fasad tower apartemen.

■ FASAD BANGUNAN



Gambar.16. Konsep Penghawaan Ruang
Sumber : Penulis, 2024

Fasad dari tiap Unit didesain dengan mempertimbangkan penghawaan hybrid, dimana Setiap unit bisa menggunakan penghawaan alami, dan juga penghawaan buatan seperti AC. Penghawaan alami dapat masuk melalui bukaan seperti boven, jendela, kisi-kisi kayu dan ventilasi.



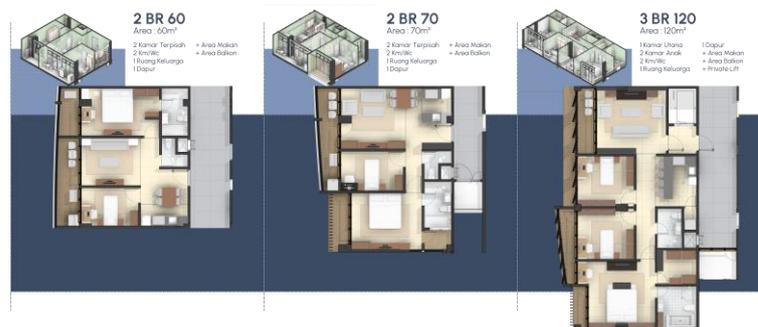
Gambar.17. Konfigurasi Rencana Tower A, B dan C
Sumber : Penulis, 2024

Pada Apartemen Sans Begriff terdapat 3 klasemen yang terpisah, yakni klasemen *low* yang termasuk orang yang membutuhkan hunian bagi untuk seorang diri, ataupun singgah karena pekerjaannya tidak tetap, bisa untuk single ataupun sudah menikah dan pendapatannya sudah masuk kategori 8 juta per bulan. Klasemen *low* ini sangat cocok dengan unit yang berada di *Tower A*. Klasemen *middle* yang isinya adalah orang yang membutuhkan hunian bagi keluarganya, sudah memiliki anak dan pendapatannya sudah masuk kategori 15 juta per bulan. Klasemen ini cocok dengan unit yang berada di *Tower B*. Sedangkan klasemen *high* isinya adalah orang yang membutuhkan privasi tinggi, eksklusif, mewah dan orang yang pendapatannya sudah masuk kategori 35 juta per bulan. Klasemen ini sangat cocok bagi pengusaha, ataupun pekerja dengan jabatan tinggi sehingga bisa menempati hunian yang berada di *Tower C*.



Gambar.18. Denah Studio 30; dan Unit 1BR 50;
Sumber : Penulis, 2024

Bever, 2024 dalam situs homebase.ai diantara fasilitas penunjang seperti pusat kebugaran, parkir individu, fasilitas laundry memang sangatlah penting, namun dengan mengimplementasikan fasilitas yang menyesuaikan perilaku gen z yang terus berkembang, properti yang seperti itulah yang akan membuat bisnisnya unggul terus berkembang dan diminati. Disebutkan ada 3 fasilitas yang dapat menunjang gen z, yakni Ruang Paket/Loker Room; Ruang terbuka untuk hewan peliharaan; penggunaan perabotan teknologi pintar; memaksimalkan efisiensi energi; dan kecepatan internet yang tinggi. Sedangkan menurut Jenkins, 2015 berdasarkan *PEW research*, fasilitas penunjang yang diminati gen milenial adalah Area Makan Non Formal, adanya ruang untuk bekerja dari rumah, rumah yang mudah di rawat, dan *Open Floor Plans* atau konsep rumah terbuka.



Gambar.19. Denah Unit 2BR 60; Unit 2BR 70; Unit 3BR 120;
Sumber : Penulis, 2024



Gambar.20. Denah Unit 2BR 80; Unit Loft 3BR 140; Unit Loft 3BR 160
Sumber : Penulis, 2024

SIMPULAN

Apartemen Sans Begriff dirancang untuk mengakomodasi kebutuhan hunian di tengah padatnya Kota Jakarta. Integrasi bangunan dengan teknologi yang baru memungkinkan adanya hunian yang nyaman bagi segmentasi pasarnya. Penerapan prinsip kenyamanan, kemudahan serta privasi yang tinggi menjadi alasan utama dalam pembentukan strategi desain dalam lingkup apartemennya. Adanya fasilitas penunjang seperti: *Electronic Vehicle Charging Station*, Retail, *Food & Beverages*, Pusat kebugaran, hingga tempat untuk berkumpul dan bersantai dengan penghuni lainnya merupakan sebuah jawaban atas konsep *One Stop Solution* yang diusung. Apartemen ini tidak hanya untuk ditinggali namun juga dapat menjadi sarana untuk meningkatkan laju perekonomian di Jakarta Pusat.

DAFTAR RUJUKAN

- Adri, A., & Ato, S. (2023, Februari 11). *Jabodetabek Masih Kekurangan 2,9 Juta Rumah*. Dipetik Agustus 27, 2024, dari KOMPAS: <https://www.kompas.id/baca/metro/2023/02/10/jabodetabek-masih-kekurangan-29-juta-rumah>
- Bever, E. S. (2024). *What Gen Z Renters Want: 5 Must-Have Apartment Amenities*. Retrieved Agustus 28, 2024, from Homebase: <https://homebase.ai/smart-apartments/5-must-have-amenities-for-gen-z/>
- <https://databoks.katadata.co.id/>. (2023, Januari 26). *Ada 220 Ribu Unit Apartemen di Jakarta pada 2022, Ini Sebarannya*. Retrieved Agustus 28, 2024, from <https://databoks.katadata.co.id/>: <https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2023/01/26/ada-220-ribu-unit-apartemen-di-jakarta-pada-2022-ini-sebarannya>
- Indra, A., & David, R. (2017). *FIRMITAS*. GRIYA KREASI.
- Jakarta Property Institute. (2022, Oktober 5). *Masalah Hunian pada Kelas Menengah di Jakarta Serta Solusinya*. Retrieved Agustus 26, 2024, from JPI Jakarta Property Institute: <https://jpi.or.id/news/masalah-hunian-pada-kelas-menengah-di-jakarta-serta-solusinya/>
- Jenkins, R. (2015, Desember 8). *10 Aspects and Amenities Millennials Want in a Home*. Retrieved Agustus 28, 2024, from LinkedIn.com: <https://www.linkedin.com/pulse/10-aspects-amenities-millennials-want-home-ryan-jenkins/>
- KBBI Daring. (2023). *Kamus Besar Bahasa Indonesia Daring*. Retrieved Februari 18, 2024, from <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/Apartemen>
- Novriyadi. (2022, Agustus 24). *Penjelasan Standar Parkiran Basement di Apartemen*. Retrieved Agustus 28, 2024, from lamudi.co.id: https://www.lamudi.co.id/journal/aturan-parkiran-basement-di-apartemen/#Aturan_Parkiran_Basement_dalam_Apartemen
- Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta. (2019). PERGUB No 135 Tahun 2019 tentang Pedoman Tata Bangunan. Jakarta, DKI Jakarta, Indonesia: Gubernur Prov DKI Jakarta.
- PT. Sutera Agung Properti. (2019). *Proyek Saumata*. Retrieved from <https://saumata.com/>: <https://saumata.com/id/saumata-suites-id/>
- Rahadian, L. (2022, Januari 28). *Milenial & Gen Z Sulit Cari Tempat Tinggal? Ini Solusinya!* Retrieved Agustus 28, 2024, from CNBC Indonesia: <https://www.cnbcindonesia.com/lifestyle/20220128100505-33-311174/milenial-gen-z-sulit-cari-tempat-tinggal-ini-solusinya>