
PERANCANGAN APARTEMEN SEWA *MID-RISE* DI KOTA MANADO

Nova R.D Situmorang¹

Universitas Negeri Manado Program Studi Arsitektur
e-mail: novarisma4@gmail.com

Threesje.A.N Harimu²

Universitas Negeri Manado Program Studi Arsitektur
e-mail:

M.Y Noorwahyu Budhyowati³

Universitas Negeri Manado Program Studi Arsitektur
e-mail:

ABSTRACT

The increasing population every year is causing Manado City which is the economic center of North Sulawesi to become congested. These population densities make land densities that cause some problem such as flooding, the creation of slum areas, and the depletion of water resistance areas. From this is the need for a vertical occupancy of a rental apartment. The purpose is to give residential space to the public by minimizing the use of dense land. Design starts from data collection, followed by pragmatic analysis and site analysis, a design concept implemented the modern architecture. The result of this design is an efficient and functional and comfortable rental apartment to live in dense settlement with limited land.

Keywords: *Apartment, Rent Modern Architecture, Mid-Rise Building*

ABSTRAK

Pertambahan jumlah penduduk yang meningkat setiap tahunnya menyebabkan Kota Manado yang merupakan pusat perekonomian Provinsi Sulawesi Utara menjadi padat. Kepadatan penduduk ini membuat kepadatan lahan yang menyebabkan beberapa masalah seperti banjir, terciptanya kawasan kumuh, dan berkurangnya daerah resapan air. Dari hal inilah dibutuhkan sebuah hunian vertikal berupa apartemen sewa. Tujuannya adalah untuk memberikan tempat hunian kepada masyarakat dengan meminimalisir penggunaan lahan yang padat. Perancangan dimulai dari pengumpulan data, dilanjut dengan analisis pragmatik dan analisis tapak, konsep desain yang diterapkan yaitu arsitektur modern. Hasil dari perancangan ini adalah sebuah apartemen sewa yang efisien dan fungsional dan nyaman untuk ditinggali di permukiman padat dengan lahan terbatas.

Kata Kunci: *Apartemen, Sewa, Arsitektur Modern, Bangunan Mid-Rise.*

1. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kota Manado merupakan ibu kota dari Provinsi Sulawesi Utara sebagai pusat pemerintahan, ekonomi, bisnis, dan pariwisata. Perkembangan ekonomi, bisnis, dan pariwisata Kota Manado kian meningkat tiap tahunnya. Kota Manado banyak dijadikan tempat transit kapal dari berbagai Negara sehingga ini sangat mempengaruhi peningkatan perekonomian Kota Manado.

Kegiatan konstruksi dan real estat merupakan salah satu sektor penting yang berpengaruh dalam mendongkrak perekonomian di Kota Manado. Dalam mendukung semua sektor perekonomian seperti bisnis, pariwisata, dan usaha lainnya tentunya dibutuhkan pembangunan baik itu bangunan maupun infrastruktur. Menurut Badan Pusat Statistik Kota Manado memiliki populasi sebanyak 451.916 jiwa dan diprediksi akan bertambah sebanyak 9,41% setiap lima tahun.

Kepadatan penduduk tersebut tentu saja akan memerlukan penambahan kebutuhan akan lahan hunian yang merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia. Kepadatan

penduduk ini akan mengakibatkan fenomena keterbatasan lahan karena semakin banyak terbangunnya permukiman. Selain fenomena semakin terbatasnya lahan untuk permukiman menjadi kendala utama dalam penyediaan hunian di perkotaan, harga lahan yang semakin melonjak karena keterbatasan lahan tersebut. Berdasarkan latar belakang tersebut maka pengembangan hunian vertikal seperti rumah susun sederhana ataupun apartemen dapat menjadi solusi.

Berdasarkan uraian tersebut, penulis tertarik untuk mendesain apartemen di Kota Manado. Menurut KBBI^[9], apartemen merupakan tempat tinggal suatu bangunan bertingkat yang lengkap dengan ruang duduk, kamar tidur, dapur, ruang makan, dan kamar mandi yang terletak pada satu lantai bangunan bertingkat yang terbagi atas beberapa tempat tinggal. Apartemen merupakan salah satu jenis hunian yang diminati masyarakat perkotaan atau permukiman padat terutama masyarakat produktif yang setiap hari bekerja.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, sewa memiliki arti sebagai memakai (meminjam, mengusahakan, dan sebagainya) dengan membayar uang sewa.

Dengan memperhatikan uraian-uraian diatas maka penulis tertarik untuk menjadikan tugas akhir dengan judul: “Perancangan Apartemen Sewa *Mid-Rise* di Kota Manado”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

- 1) Bagaimana memenuhi kebutuhan fasilitas dipermukiman padat dan lahan terbatas?
- 2) Bagaimana merancang fasilitas hunian yang nyaman, strategis, efisien, fungsional, dan terjangkau oleh masyarakat produktif di Manado?

C. Maksud Perancangan

- 1) Merancang hunian vertikal berupa apartemen untuk memaksimalkan pemanfaatan lahan terbatas di permukiman padat di kota Manado.
- 2) Merancang hunian vertikal berupa apartemen yang nyaman, strategis, efisien, fungsional, dan terjangkau oleh masyarakat produktif di Manado.

D. Tujuan Perancangan

Memperoleh rancangan Apartemen yang dapat memaksimalkan pemanfaatan lahan terbatas di permukiman padat di kota Manado.

Memperoleh rancangan Apartemen yang nyaman, strategis, efisien, fungsional, dan terjangkau oleh masyarakat produktif di Manado.

2. TINJAUAN PUSTAKA

A. Definisi Perancangan

Menurut KBBI, perancangan adalah proses, cara, perbuatan merancang. Sedangkan menurut Tim McGinty (1997) perancangan adalah usulan dasar untuk mengubah sesuatu yang sudah ada menjadi lebih baik.

B. Pengertian Apartemen

Menurut Endy Marlina (2008:86) dalam bukunya yang berjudul *Perancangan Bangunan Komersial*, apartemen adalah bangunan yang memuat beberapa grup hunian yang berupa rumah flat atau rumah petak bertingkat yang diwujudkan untuk mengatasi masalah perumahan akibat kepadatan tingkat hunian dan keterbatasan lahan dengan harga yang terjangkau di perkotaan.

Menurut Chiara, 1986 Apartemen sewa merupakan apartemen yang dimiliki oleh perorangan atau suatu badan usaha bersama yang membangun dan membiayai operasi serta

Perancangan Apartemen Sewa *Mid-Rise* Di Kota Manado

perawatan bangunan, kemudian penghuni membayar uang sewa dengan harga dan jangka waktu tertentu.

Berdasarkan pengertian tersebut, penulis akan merancang sebuah apartemen sewa dengan tipe ketinggian *mid-rise*.

C. Arsitektur Modern

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, arsitektur modern dapat dipisahkan mejadi dua kata yaitu “arsitektur” yang berarti seni dan ilmu merancang serta membuat konstruksi bangunan, jembatan dan sebagainya serta “modern” yang berarti terbaru atau mutakhir. Maka secara harafiah, arsitektur modern dapat diartikan sebagai seni dan ilmu merancang serta membuat konstruksi bangunan yang terbaru atau termutakhir.

Agustus Welby Northmore Pugin (1812-52) dalam bukunya yang berjudul “*Contrasts*” terbit tahun 1836 menjelaskan bahwa pada jaman pertengahan (mediaeval) Gereja di Kota Khatolik mulai digantikan oleh pabrik, penjara dan pergantian fungsi lainnya.

Berdasarkan penjelasan tentang Arsitektur Modern tersebut, maka yang dimaksud dalam arsitektur modern pada penelitian ini adalah suatu aliran dalam arsitektur yang berkembang setelah arsitektur klasik. Arsitektur modern hadir dengan meninggalkan dekorasi yang dianggap tidak fungsional pada bangunan dan lebih menekankan kepada fungsi bangunan.

3. METODE PERANCANGAN

A. Waktu dan Lokasi Perancangan

Perancangan ini dilaksanakan pada bulan maret tahun 2021. Lokasi perancangan berada di JL. Kapten Piere Tendean, Kecamatan Sario, Kota Manado, Sulawesi Utara.

B. Pengumpulan Data

Kegiatan pengumpulan data dilakukan untuk mendapatkan data-data yang berhubungan dengan objek rancangan, permasalahan, hingga pendekatan- pendekatan yang dipakai dalam proses perancangan. Pengumpulan data ini dilakukan untuk mendapatkan data primer dan data sekunder.

C. Parameter Desain

Parameter desain diperoleh dari analisis tinjauan literatur dan studi komparasi. Tinjauan literatur dan studi komparasi yang telah ditulis pada bab sebelumnya dikaji dan dikumpulkan data-data yang dianggap relevan untuk diterapkan pada rancangan Apartemen Mid-Rise di Kota Manado. Hasil dari kajian tersebut akan diterapkan pada parameter desain agar rancangan sesuai dengan teori yang sudah tertulis.

4. Analisis dan Konsep

A. Analisis

Analisis merupakan suatu proses untuk pengolahan data yang sudah didapat dan akhirnya mendapatkan konsep yang digunakan. Analisis- analisis tersebut digunakan untuk mendapatkan analisis tapak, analisis pengguna, analisis ruang, analisis bentuk, analisis struktur, dan analisis utilitas.

B. Konsep Desain

Konsep desain merupakan hasil dari proses analisis yang berupa sintesis kemudian diterapkan kedalam desain bangunan. Konsep desain itu sendiri nantinya tidak jauh dari apartemen sewa *mid-rise* bergaya arsitektur modern. Dan konsep desain tersebut diterapkan

pada orientasi bangunan, pemilihan bentuk bangunan, fungsi ruang, pemanfaatan ruang, dan aksesibilitas.

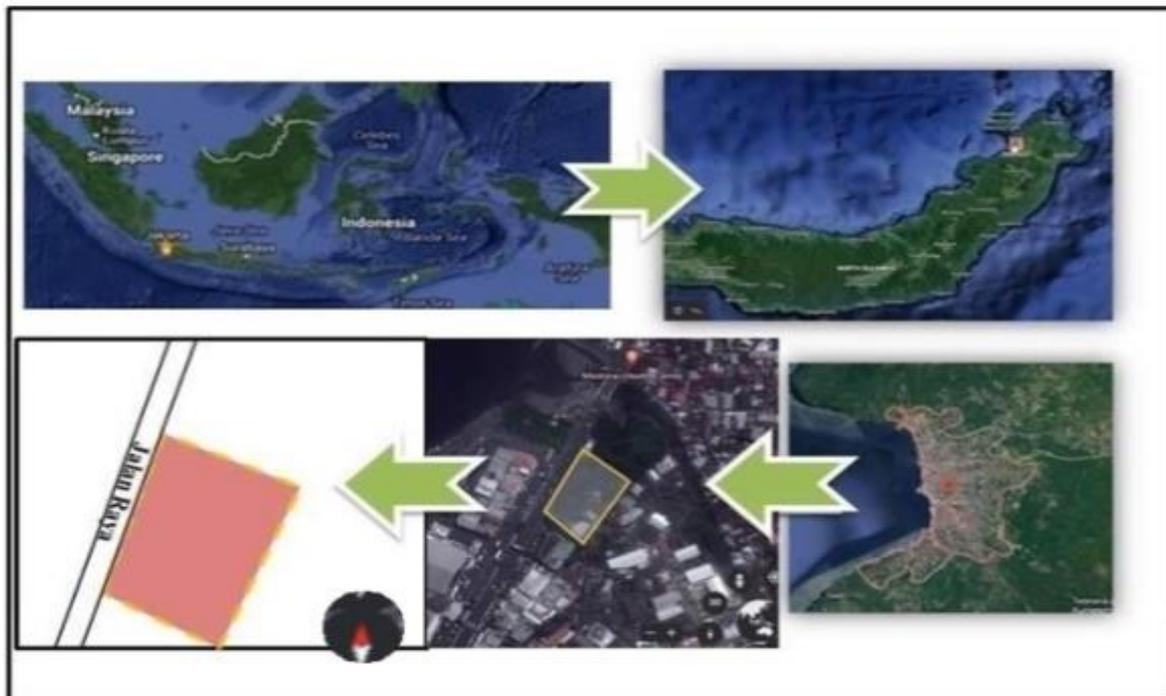
5. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Analisis Tapak

1) Lokasi Tapak

Lokasi Perancangan Apartemen Sewa di Kota Manado berada di Jl. Kapten Pierre Tendean, Kecamatan Sario, Kota Manado, Sulawesi Utara.

Gambar 1. Konsep Lokasi Tapak



Sumber : googleearth.com

2) Ukuran Tapak

Gambar 2. Ukuran Tapak



Luas site adalah 5832m² dan luas area sempadan adalah 552m², sehingga luas tapak yang dapat dibangun adalah 5280m² (Gambar 2)

3) Utilitas Tapak

Gambar 3. Utilitas Tapak



Sumber : Google Earth

Utilitas yang tersedia pada tapak yaitu jaringan listrik dari Perusahaan Listrik Negara (PLN) berupa tiang listrik yang ditanam pada setiap 25 meter. Pada tapak juga terdapat lampu jalan yang dipasang pada tiang listrik (Gambar 3).

Perancangan Apartemen Sewa *Mid-Rise* DiKota Manado

4) Angin

Berdasarkan Badan Pusat Statistik (BPS Kota Manado) pada tahun 2020, angin paling sering bertiup dari selatan selama bulan Mei hingga oktober, paling sering bertiup dari barat selama bulan Oktober hingga Desember, dan paling sering bertiup dari utara selama bulan Desember hingga April. Dengan kecepatan angin rata-rata tahunan sebesar 1,47m/det, tapak sama sekali tidak mendapat pengaruh signifikan dari tiupan angin yang kencang karena tapak mengarah ke arah barat laut dan angin yang paling sering bertiup dari barat hanya berlangsung selama 1,1 bulan.

Gambar 4. Analisis Angin



5) Matahari

Gambar 5. Analisis Matahari



Berdasarkan Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Manado tahun 2020, penyinaran matahari paling besar terjadi pada bulan Januari hingga Februari dimana rata-rata penyinaran matahari sebesar 64,94% dan intensitas paling tinggi yaitu pada bulan Januari sebesar 65,48%. Sedangkan penyinaran matahari paling rendah terjadi pada bulan Juni hingga Juli dimana rata-rata penyinaran matahari sebesar 44,175%.

B. Konsep Perancangan

1) Letak Massa pada Tapak

Penempatan massa bangunan mempengaruhi beberapa hal pada tapak dan bangunan seperti akses keluar masuk maupun orientasi bangunan. Berikut merupakan beberapa alternatif untuk perletakan massa pada tapak:

Alternatif yang terpilih yaitu alternatif 2. Penempatan massa bangunan berada pada bagian tengah tapak. Hal ini bertujuan agar memudahkan akses keluar-masuk (*Enterance*).

Gambar 6. Konsep Letak Massa pada

Tapak.



2) Vegetasi

Pada tapak yang sebelumnya hanya terdapat semak-semak liar. Untuk konsep vegetasi
Perancangan Apartemen Sewa *Mid-Rise* Di Kota Manado

terdapat beberapa alternatif yang dapat menanggapi permasalahan vegetasi diantaranya semua vegetasi yang ada didalam tapak dibersihkan dan diganti dengan vegetasi baru sesuai dengan kebutuhan untuk menanggapi permasalahan tapak dan vegetasi lama yang ada didalam tapak dipertahankan dan hanya ditambah vegetasi baru.

Dari kedua alternatif tersebut ernatif 1 dipilih karena vegetasi yang sudah ada pada tapak sudah tidak bagus lagi dan tidak dapat menanggapi permasalahan kebisingan dan polusi udara sehingga perlu ditambah lagi vegetasi yang dapat menanggapi masalah tersebut.

Gambar 7. Konsep Vegetasi



3) Kebisingan

Kebisingan disekitar tapak hanya bersumber dari bagian depan tapak saja yang bersumber dari aktivitas lalu lintas di jalan utama. Kebisingan dari luar tapak dapat diminimalisir dengan beberapa alternatif berikut ini, yaitu Menggunakan tembok pembatas. Dan Menanam vegetasi di sekitar sempadan tapak. Dari kedua alternative tersebut, Alternatif 1 dan 2 dipakai karena sama-sama efektif masing-masing memiliki fungsi tambahan yaitu sebagai pembatas tapak dan penyaring polusi.

Gambar 8. Konsep Kebisingan



4) Pemandangan dari Dalam Tapak

Terdapat 2 *view* yang kurang baik yaitu pada arah tenggara dan arah timur laut. Respon untuk pemandangan dari dalam-keluar tapak dari arah tenggara dan timur laut tapak, yaitu :

- Pada arah barat laut akan ditambah vegetasi berupa pohon dan tanaman hias beserta air mancur.
- Pada arah timur laut akan dibangun taman dengan vegetasi yang bagus seperti pohon dan juga tanaman hias. Area ini akan dijadikan tempat penghuni untuk bersantai.
- Pada arah tenggara akan dibangun taman dengan vegetasi yang bagus seperti pohon dan tanaman hias agar penghuni dari lantai bawah dapat melihat *view* yang bagus.

Gambar 9. Konsep Pemandangan dari Dalam Tapak



5) Sirkulasi Kendaraan

Bagian samping kanan dan kiri bangunan merupakan akses keluar- masuk (*enterance*) kendaraan pada tapak.

Pola linier akan diterapkan pada sirkulasi kendaraan mobil dan motor. Pada saat kendaraan masuk dari sebelah kanan tapak, kendaraan akan berjalan lurus kemudian masuk kedalam *basement* dan akan keluar dari sebelah kiri tapak yang merupakan akses keluar kendaraan pada tapak. Sedangkan untuk kendaraan berupa sepeda dapat masuk sampai bagian belakang tapak dengan disediakan jalur sepeda yang berpola mengelilingi tapak.

Gambar 10. Konsep Sirkulasi Kendaraan

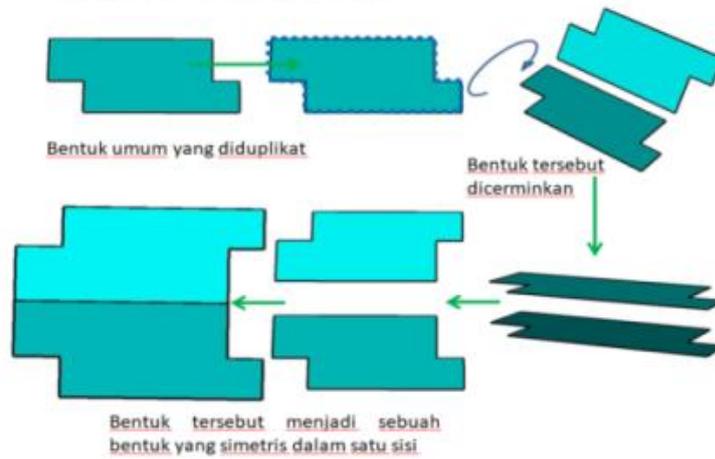


6) Konsep Bentuk

Konsep bentuk bangunan mengambil salah satu prinsip arsitektur modern yaitu simetris.

Perancangan Apartemen Sewa *Mid-Rise* DiKota Manado

Bentuk bangunan di desain simetris pada satu sisi yang bertujuan untuk estetika bangunan.
Gambar 11. Konsep Bentuk



C. Hasil Perancangan

1) Site Plan

Gambar 12. Site Plan



2) Perspektif

Gambar 13. Perspektif



3) Aplikasi Desain

Gambar 14. Aplikasi Desain



4) Utilitas Kawasan

Gambar 15. Utilitas Kawasan



Sumber : Penulis, 2022

dibutuhkan dalam mengembangkan objek rancangan pada skripsi yang berjudul “Perancangan Apartemen Sewa Mid-Rise di Kota Manado”

Penulis berharap agar skripsi dengan judul “Perancangan Apartemen Sewa Mid-Rise di Kota Manado” ini dapat memiliki manfaat dikemudian hari dalam mengembangkan ilmu pengetahuan maupun meningkatkan pembangunan yang ada di Kota Manado serta dapat menjadi salah satu referensi dalam membangun apartemen yang ada di kota-kota di Indonesia dan memberikan manfaat bagi masyarakat.

REFERENSI

- [1] Akmal, I. (2007). *Menata Apartemen*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- [2] Arsitur Studio (2015). *Pengertian Arsitektur Modern Menurut Para Ahli*. Diakses September 23, 2021, dari arsitur.com: <https://www.arsitur.com/2015/10/pengertian-arsitektur-modern-menurut.html>
- [3] BUDHYOWATI, Noorwahyu M.Y. (2016). *Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Beban Penyejukan pada Bangunan yang menggunakan Sistem Pengkondisian Udara (Studi kasus Gedung Kamtor Pusat Politeknik Negeri Manado)*. 2016. Diambil dari: <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/daseng/article/view/13505>
- [4] BUDHYOWATI, Noorwahyu M.Y.. *Desain Selubung Bangunan Untuk Bangunan Hemat Energi*. Jurnal Teknik Sipil Terapan, [S.l.], v. 3, n. 2, p. 57-67, sep. 2021. ISSN 2714-7843. Diambil dari : <<http://jurnal.polimdo.ac.id/index.php/jtst/article/view/292>>
- [5] BPS. (2013). *Dalam Proyeksi Penduduk Indonesia 2010-2035*. Jakarta: Badan Pusat Statistik.
- [6] Chiara, J. (1973). *Time Saver Standards For Building Types*. Mc Graw Hill.
- [7] Chiara, J. (1995). *Time Saver Standards for Residential Development*. New York: McGrawHill.
- [8] Hombeck, J. (1962). *Apartments and Dormitories*. McGraw-Hill Book Company Inc.
- [9] Lynch, K. (1984). *Site Planning*. Cambridge: MIT Press.
- [9] Kamus Besar Bahasa Indonesia. [Online] Tersedia di kkbi.kemendikbud.go.id/entri/apartemen. Diakses 28 Februari 2021
- [10] Manado, P. (2002). *Profil Kota Manado Sulawesi Utara*. Diakses Februari 20, 2021, dari ciptakarya.pu.go.id: <http://ciptakarya.pu.go.id/profil/profil/timur/sulut/manado.pdf>
- [11] Marlina, E. (2008). *Panduan perancangan bangunan komersial*. Yogyakarta: Andi Offset.
- [12] Neufert, E. (1980). *Data Arsitek Jilid 2 Edisi 33*. (T. S. Tjahjadi, Penerj.) Jakarta: Erlangga. PLP Architecture. (2017). *The Edge Amsterdam, The Netherlands*.