
PERANCANGAN LOW RISE APARTMENT MAHASISWA DENGAN PENDEKATAN BEHAVIORAL ARCHITECTURE DI KOTA MAKASSAR

Gracia A.T.P. Lomo¹
Sonny D.J. Mailangkay²
Moh F. Suharto³

Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik^{1,2,3}

e-mail: fachruddinsuharto@unima.ac.id

ABSTRACT

Makassar City has experienced rapid development of tertiary education both from the government and the private sector. The need for housing adjacent to the campus environment has increased, encouraging private and public parties to compete in residential development or the property sector. Residential settlements that cannot be expected because they are far from the campus, so the government has provided alternatives for residential development in a vertical direction in the middle of the city. However, residential growth in a vertical direction has an unfavorable impact, namely the lack of quality of social interaction between residents. The design of Low Rise Apartment Students will form communal spaces so that the achievement of creating social interaction is intertwined. With the concept and approach of Behavioral Architecture can be a design solution related to the lack of social interaction among users

Keywords: *Higher Education, Social Interaction, Students, Behavioral Architecture, Low Rise Apartment*

ABSTRAK

Kota Makassar mengalami perkembangan pendidikan perguruan tinggi yang pesat baik dari pemerintah maupun swasta. Kebutuhan hunian yang berdekatan dengan lingkungan kampus meningkat, mendorong pihak swasta maupun negeri *untuk* bersaing dalam pembangunan hunian atau bidang properti. Pemukiman penduduk yang tidak bisa diharapkan karena letak yang jauh dari kampus, sehingga pemerintah telah memberikan alternatif pembangunan hunian kearah vertikal di tengah-tengah kota. Namun, pertumbuhan hunian kearah vertikal memberikan dampak yang kurang baik, adalah kurangnya kualitas interaksi sosial antar penghuni. Perancangan Low Rise Apartment Mahasiswa akan membentuk ruang-ruang komunal sehingga pencapaian untuk menciptakan interaksi sosial terjalin. Dengan konsep dan pendekatan Behavioral Architecture dapat menjadi solusi desain terkait kurangnya interaksi sosial antar sesama pengguna.

Kata Kunci : *Perguruan Tinggi, Interaksi Sosial, Mahasiswa, Behavioral Architecture, Low Rise Apartment*

PENDAHULUAN

Pendidikan Perguruan Tinggi di Provinsi Sulawesi Selatan khususnya Kota Makassar berkembang dengan pesat baik yang dikelola oleh Pemerintah maupun swasta. Hal ini mendorong pihak Universitas maupun pihak swasta lebih giat bersaing dalam setiap aktivitasnya termasuk dalam bidang pemasaran yang berkaitan dengan tempat tinggal. Terkait dengan tempat tinggal dan gaya hidup mahasiswa yang cenderung meningkat dalam pemilihan tempat tinggalnya, menjadi pemicu pihak-pihak yang terkait untuk menciptakan

Perancangan Low Rise Apartment Mahasiswa dengan Pendekatan Behavioral
Architecture di Kota Makassar

tempat tinggal yang sangat memperhatikan segi fasilitas, kenyamanan dan keamanan lingkungan yang memenuhi kebutuhan mahasiswa.

Aktivitas pembangunan hunian atau tempat tinggal disekitar lingkungan kampus mengalami peningkatan yang signifikan dalam bidang property oleh para pengembang maupun masyarakat. Hunian atau tempat tinggal seperti rumah kost, rumah susun, rumah sewa hingga apartemen menjadi prospek yang potensial dengan menjadikan mahasiswa sebagai target pasarnya. Mahasiswa baru setiap tahun cenderung mengalami peningkatan baik dari dalam negeri maupun luar negeri sehingga potensi untuk menjadikan mahasiswa sebagai pengguna dalam perencanaan ini memiliki prospek yang baik karena tidak akan pernah sepi.

Pembangunan Hunian untuk mahasiswa yang dekat dengan kampus, akhir-akhir ini mengalami peningkatan pesat seperti yang terjadi di kota-kota besar di Indonesia berupa apartemen. Kecendrungan akan hal tersebut juga berlaku di Kota Makassar yang memiliki banyak perguruan tinggi. Diketahui bahwa pemukiman penduduk yang ada tidak dapat diharapkan karena letaknya yang cukup jauh dari area kampus, Untuk itu Pemerintah memberikan alternatif dengan mengalokasikan wilayah ditengah kota sebagai pembangunan perumahan pada bangunan-bangunan kearah vertikal, salah satu bangunan vertikal dibangun di Kota Makassar merupakan apartemen. hal tersebut telah tertuang dalam PERDA Kota Makassar tentang RTRW Kota Makassar Tahun 2015-2034.[\[1\]](#)

Perancangan Apartemen ini ditujukan kepada mahasiswa dengan latar belakang tingkat ekonomi menengah hingga keatas, maupun mahasiswa baru mandiri yang merupakan utusan dari berbagai instansi terkait bagi mereka yang telah bekerja. Apartemen mahasiswa ini selain berfungsi sebagai tempat proses belajar dan menyelesaikan pendidikan juga diharapkan dapat menjalin hubungan yang erat antar mahasiswa dengan latar belakangnya. Apartemen ini tergolong apartemen campuran putra dan putri atau berkeluarga dan dengan latar belakang etnis yang berbeda baik domestic maupun asing. Oleh karena itu diharapkan apartemen dapat memenuhi semua kebutuhan pengguna dalam menunjang segala aktivitas utamanya yaitu pendidikan.

Salah satu penentuan perancangan apartemen untuk mahasiswa penulis menggunakan perancangan Low Rise dengan ketinggian kurang dari 6 lantai dan menggunakan tangga sebagai alat transportasi vertikal. Sebagaimana terurai pada penjelasan diatas bahwa apartemen mahasiswa ini bersifat apartemen campuran dari berbagai macam latar belakang yang tidak hanya memberikan kenyamanan hunian namun juga memperhatikan interaksi sosial antar pengguna, maka penulis menentukan pendekatan Behavioral Architecture. Menurut Heimsath,1998 Behavioral Architecture, yakni arsitektur yang berwawasan perilaku yang bertujuan untuk menciptakan ruang dan suasana yang sesuai dengan perilaku manusia, lingkungan dan budaya masyarakatnya.[\[2\]](#)

Perancangan apartemen mahasiswa sebelumnya sudah pernah ada meneliti dan merancang objek tersebut namun dengan berbagai macam konsep dan pendekatan yang digunakan. Adapun penelitian dan perancangan saya adalah Perancangan Low Rise Apartment Mahasiswa dengan Pendekatan Behavioral Architecture. Berfokus pada subjek perancangan adalah mahasiswa sebagai pengguna apartemen dengan konsep low rise dengan menerapkan prinsip-prinsip keseimbangan perilaku manusia dengan lingkungan yang diterapkan dalam objek apartemen tersebut.

PENDEKATAN KONSEP DAN TEMA PERANCANGAN

Pengertian Apartemen

Menurut [3] dalam buku Arsitek Data, Apartemen adalah bangunan tempat tinggal yang dipisahkan secara horizontal dan vertikal yang memungkinkan kehidupan mandiri. Mereka termasuk bangunan rendah atau tinggi, dilengkapi dengan kamar yang berbeda sesuai dengan standar yang ditetapkan.

Klasifikasi Perancangan Apartemen

Berdasarkan Kepemilikan

- Apartemen Sewa
Apartemen yang hanya dapat disewa oleh penghuninya tanpa pelayanan khusus. Meskipun demikian tetap ada manajemen apartemen yang mengatur segala sesuatu berdasarkan kebutuhan bersama seperti tempat sampah, pemeliharaan bangunan, lift, koridor, dan fasilitas umum lainnya.
- Apartemen Beli
Apartemen yang dimiliki oleh perorang atau badan usaha yang dijual kepada masyarakat dengan harga dan jangka waktu tertentu.
Kepemilikan dapat dibagi menjadi:
 - Apartemen milik bersama (cooperative)
Merupakan apartemen yang dimiliki bersama oleh beberapa penghuni yang ada. Tanggung jawab pengembangan bangunan menjadi tanggung jawab semua penghuni didalamnya. Penghuni memiliki saham sesuai dengan unit yang ditematinya.
 - Apartemen milik perseorangan (condominium)
Merupakan apartemen yang unit-unit huniannya dapat dibeli dan dimiliki oleh masing-masing penghuni. Penghuni wajib membayar uang pelayanan apartemen kepada pengelola apartemen.

Berdasarkan Ukuran Bangunan

- Low-Rise Apartemen

Perancangan Low Rise Apartment Mahasiswa dengan Pendekatan Behavioral
Architecture di Kota Makassar

Apartemen dengan ketinggian dibawah enam lantai. Apartemen ini kadang memiliki lift tapi bisa juga tidak. Biasanya untuk golongan menengah ke bawah, dengan ketinggian 4-5 lantai.

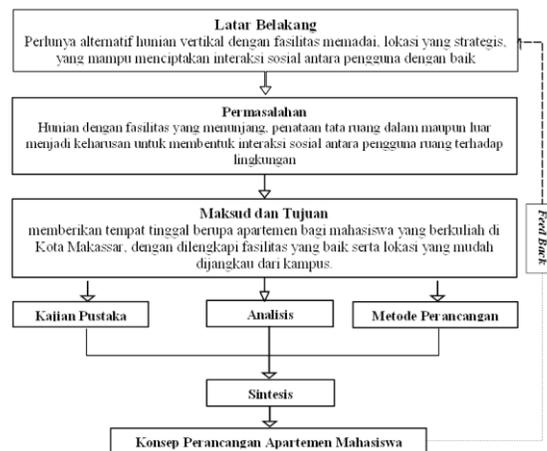
Berdasarkan Tipe Unitnya

- Studio
Apartemen yang hanya memiliki satu ruang. Ruang ini sifatnya multifungsi sebagai ruang duduk, kamar tidur, dan dapur yang semula terbuka tanpa partisi. Satu-satunya ruang yang terpisah biasanya hanya kamar mandi. Apartemen tipe studio relative kecil luas unit minimal 20-35m². Tipe ini dihuni oleh satu orang atau pasangan tanpa anak.[4]

Defenisi Behavioral Architecture

- Menurut JB. Watson, 1878 – 1958 dalam [5] arsitektur perilaku adalah arsitektur yang dalam penerapannya selalu menyertakan pertimbangan-pertimbangan perilaku dalam perancangan kaitan perilaku dengan desain arsitektur (sebagai lingkungan fisik) yaitu bahwa desain arsitektur dapat menjadi fasilitator terjadinya perilaku atau sebaliknya sebagai penghalang terjadinya perilaku.[6]
- Menurut [7] Behavioural Architecture, yakni arsitektur yang berwawasan perilaku yang bertujuan untuk menciptakan ruang dan suasana yang sesuai dengan perilaku manusia, lingkungan dan budaya masyarakatnya.

Metode Perancangan



Gambar 1 Kerangka Berfikir

Sumber: Penulis 2023

Metode Pengumpulan Data Primer

Metode ini dilakukan dengan observasi langsung ke lapangan atau objek desain, dokumentasi dan atribusi terkait dengan objek desain yang menyediakan metode untuk mendapatkan:

- Fisik Alamiah dan Fisik Binaan
Hal tersebut meliputi ukuran, bentuk, batas tapak, iklim, pemandangan, kebisingan, vegetasi, kondisi sarana dan prasarana, transportasi, batas tapak, keamanan sekitar dan bangunan sekitar.
- metode dokumentasi
Dokumentasi berupa foto tapak, objek desain atau sketsa kondisi desain lokasi perancangan.

Metode Pengumpulan Data Sekunder

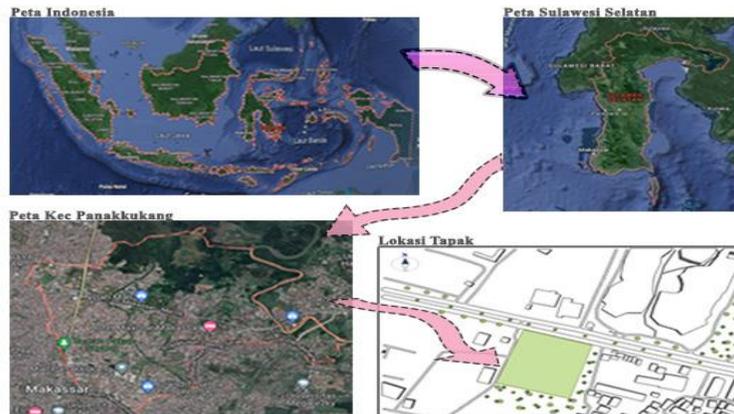
Pelaksanaannya dilakukan melalui metode penelitian kepustakaan terkait objek dan topik perencanaan, peraturan perundang-undangan, kebijakan perumahan dan referensi lainnya dengan menggunakan metode sebagai berikut:

- Studi Literatur
Mengumpulkan teori tentang objek desain di Internet, karya pencarian atau perundang-undangan.
- Studi Banding
Memperoleh informasi atau gambaran tentang kelebihan dan kekurangan objek studi banding.

ELABORASI KONSEP PADA PERANCANGAN

Lokasi Tapak

Lokasi Perancangan Low Rise Apartment Mahasiswa dengan Pendekatan Behavioral Architecture di Kota Makassar, dimana tapak berada di Kecamatan Panakkukang merupakan salah satu kecamatan yang berada di pusat Kota Makassar, sehingga akses bagi para pengguna lebih mudah. Lokasi site berada di jalan poros Makassar –Maros di depan Mal Nipah Kota Makassar seluas 7.186,98m² yang berdekatan dengan berbagai universitas.



Gambar 2 Lokasi Tapak
Sumber: Penulis2023



Gambar 3 Bangunan Sekitar Tapak
Sumber: Penulis 2023

Alasan Pemilihan Lokasi

Lokasi tersebut dipilih karena masuk dalam beberapa pertimbangan:

- Lokasi yang strategis dan mudah dijangkau
- Lokasi pada tapak merupakan tanah yang sedang berkembang dan berpotensi dari segi bisnis. Karena terletak di tengah kota dimudahkan juga dalam transportasi
- Akses dengan tempat pendidikan dan pusat perbelanjaan yang dekat.

Analisa Alamiah

Fisik alamiah meliputi ukuran, bentuk, dan batasan-batasan tapak, topografi, klimatologi, view, kebisingan, vegetasi dan potensi tapak.

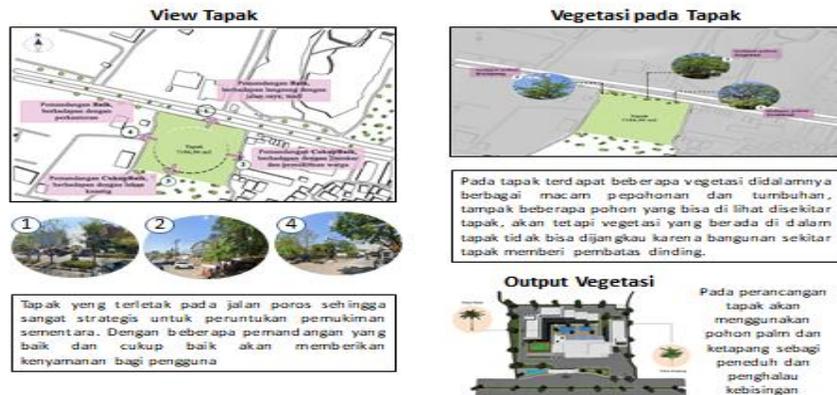
Ukuran Tapak

Luas ukuran lahan adalah 7.186,98m², tujuan perancangan ini untuk mahasiswa yang ingin mencari tempat tinggal sementara, untuk itu ukuran lahan yang juga akan ditujukan

Perancangan Low Rise Apartment Mahasiswa dengan Pendekatan Behavioral Architecture di Kota Makassar

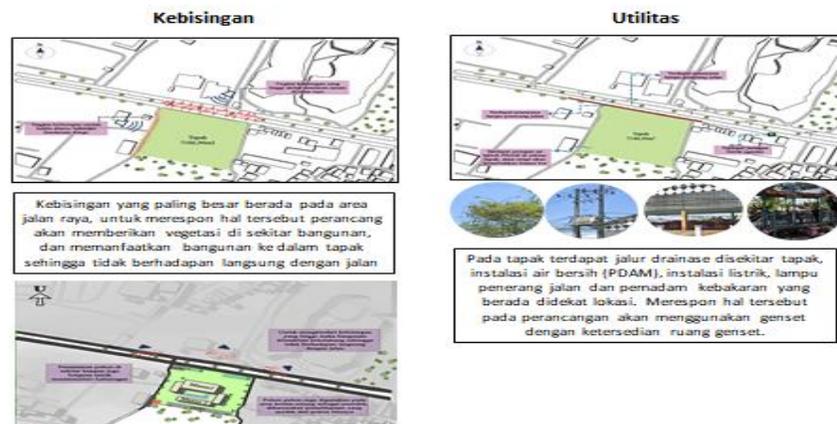
sebagai penyedia penataan lahan terbuka hijau sebagai sarana penjang bagi pengguna. Beberapa informasi terkait site perancangan KDB peruntukan perumahan kepadatan tinggi maksimal 60%, KDH minimal 30%, KLB maksimal 9 meter, RTH minimal 30%.

View Tapak dan Vegetasi



Gambar 4 View dan Vegetasi
Sumber: Penulis 2023

Kebisingan dan Utilitas



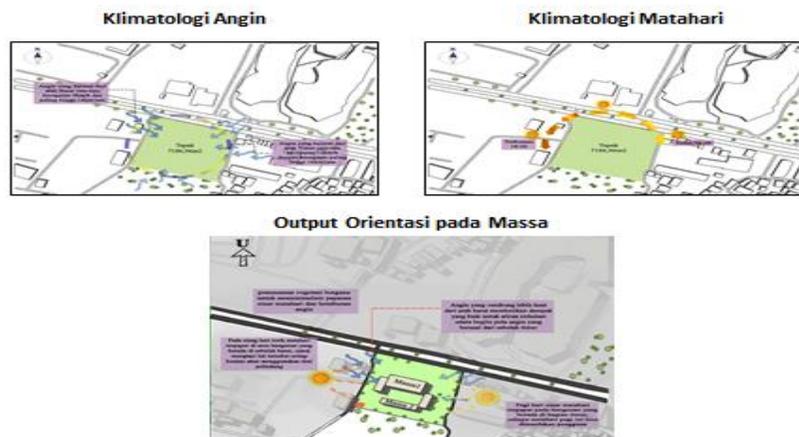
Gambar 5 Kebisingan dan Utilitas
Sumber: Penulis 2023

Sirkulasi Pejalan Kaki dan Kendaraan



Gambar 6 Sirkulasi Pejalan Kaki dan Kendaraan
Sumber: Penulis 2023

Klimatologi Angin dan Matahari



Gambar 7 Klimatologi
Sumber: Penulis 2023

Analisa Fungsional

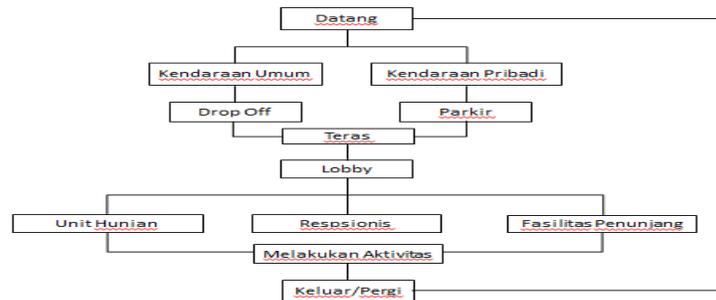
Analisa Pengguna

Pengguna dikelompokkan berdasarkan penghuni dan pengelola:

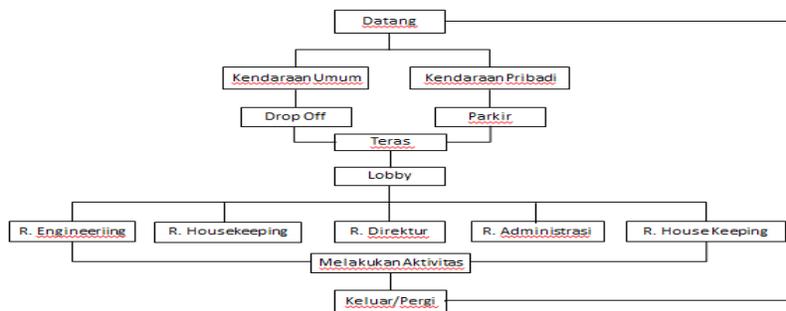
- Pengguna Utama, yakni penghuni mahasiswa
- Pengguna Pengelola, Manager, Staf, Engginer, Cleaning Service dan Security

Perancangan Low Rise Apartment Mahasiswa dengan Pendekatan Behavioral Architecture di Kota Makassar

Alur Kegiatan



Gambar 8 Alur Kegiatan Penghuni Apartemen
Sumber: Penulis 2023



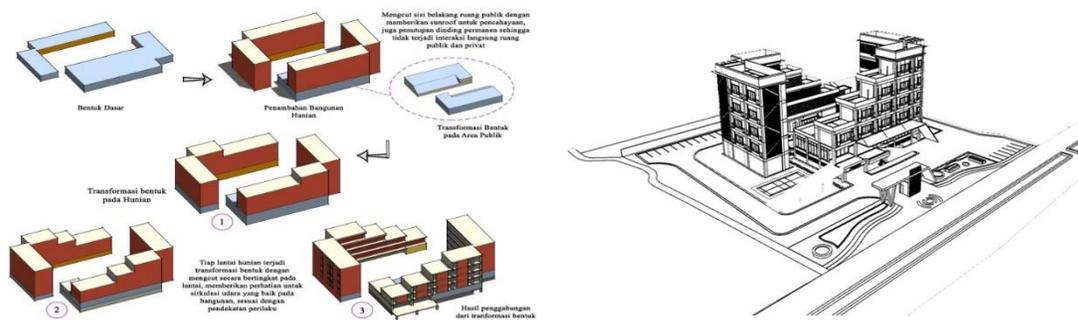
Gambar 9 Alur Kegiatan Pengelola
Sumber: Penulis 2023

Konsep Perancangan

Perancangan Low Rise Apartment Mahasiswa dengan mengangkat konsep Behavioral Architecture untuk menciptakan ide atau gagasan dalam penataan massa, bentuk bangunan, ruang publik dan ruang terbuka hijau.

Konsep perancangan arsitektur perilaku ini mengupayakan kenyamanan dan kebutuhan dari pengguna/penghuni bangunan, diketahui bahwa Arsitektur Perilaku mengarah kepada lingkungan yang mempengaruhi perilaku manusia dan perilaku manusia yang mempengaruhi lingkungan.[6] Untuk itu perancangan Apartment Mahasiswa ini menerapkan dan mempertimbangkan suatu perilaku dalam perancangan.

Bentuk Bangunan



Gambar 10 Bentuk Bangunan

Sumber: Penulis 2023

Untuk itu pengolahan bentuk bangunan dikembangkan dari permasalahan atau aktivitas dari mahasiswa, dengan menciptakan Hunian vertikal Low Rise untuk menciptakan interaksi sosial yang baik dengan memberikan akses ruang publik atau fasilitas pendukung, tanpa merasakan bangunan yang hanya sebagai tempat tinggal saja akan tetapi mampu berinteraksi dengan sesama. Memberikan ruang publik dengan hadirnya roof garden setiap lantai hunian yang digunakan untuk bersantai ataupun berkumpul. Menyediakan fasilitas pendukung seperti kolam renang yang hanya bisa diakses oleh pengguna sehingga masih menjadi privasi tanpa harus terlihat secara langsung di area yang bersifat publik.

Konsep Tapak



Gambar 11 Konsep Tapak

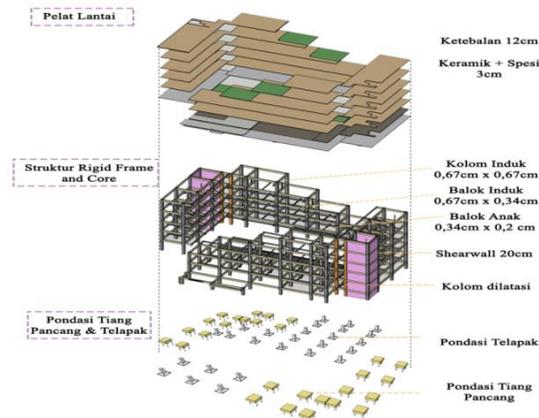
Sumber: Penulis 2023

Penataan kawasan lansekap mempertimbangkan baik dari lingkungan sekitar maupun kebutuhan pengguna, area taman publik yang terdapat di arah utara dan timur hal ini bertujuan untuk memeberikan daya tarik terhadap pengunjung dengan tampilan yang

menarik dari area taman, untuk taman publik difokuskan berada di area timur untuk memberikan kenyamanan bagi pengguna yang ingin bersantai di sore hari karena matahari tidak berhadapan langsung dengan area taman.

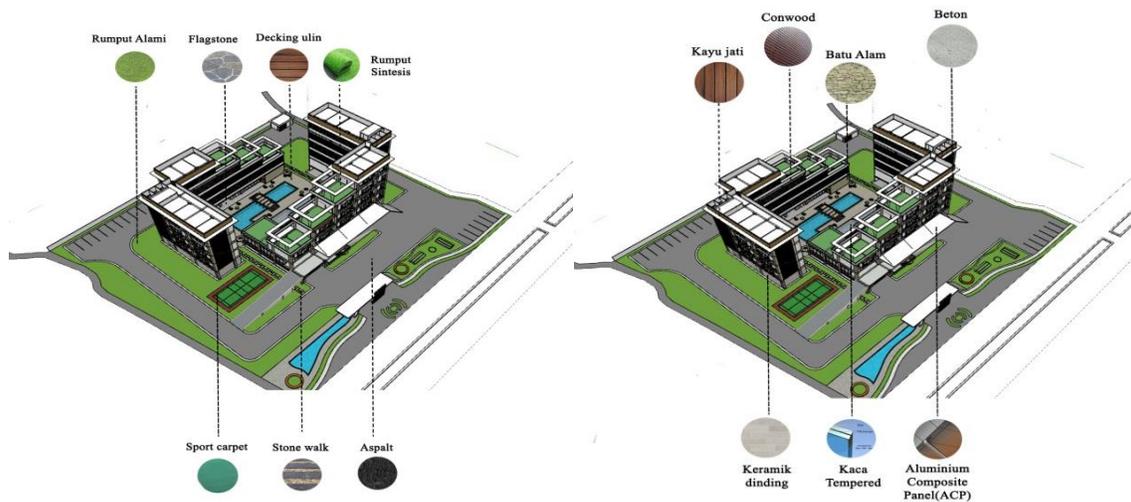
Konsep Struktur, Material dan Utilitas

Struktur



Gambar 12 Struktur
Sumber: Penulis 2023

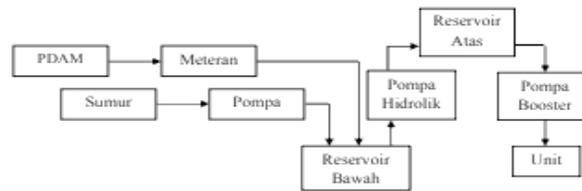
Material



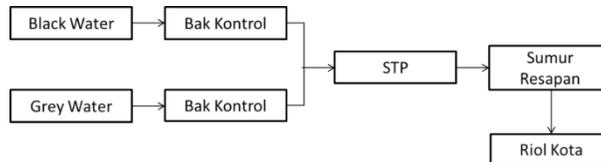
Gambar 13 Material
Sumber: Penulis 2023

Utilitas

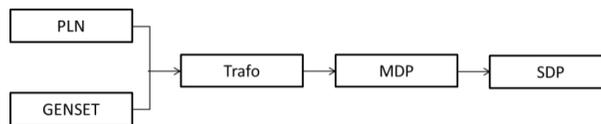
Perancangan Low Rise Apartment Mahasiswa dengan Pendekatan Behavioral Architecture di Kota Makassar



Gambar 14 Air Bersih



Gambar 15 Air Kotor



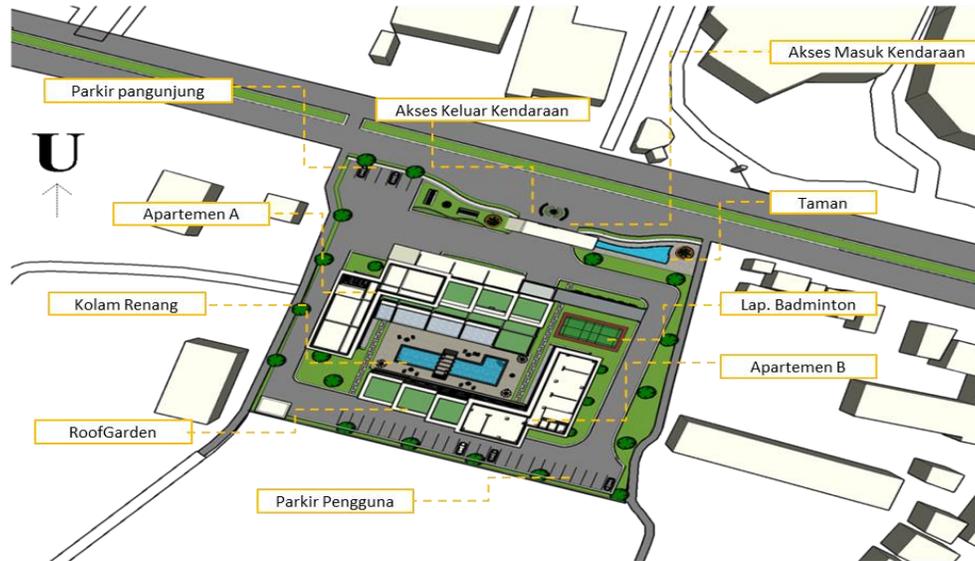
Gambar 16 Jaringan Listrik



Gambar 17 Sprinkler dan Hydrant

Pada langit-langit ruangan dan lorong terdapat detektor dengan jarak tertentu. Detector mendeteksi adanya tanda-tanda kebakaran sehingga secara otomatis mengaktifkan alarm kebakaran. Kemudian sprinkler akan bekerja menyemprotkan air ketika alarm berbunyi, air yang digubakan berasal dari rooftank pemadam pada instalasi air bersih. Terdapat hydrant yang masing-masing diletakkan dipojok lorong setiap lantai, pada saat terjadi kebakaran para penghuni menggunakan tangga darurat untuk melakukan evakuasi.

HASIL PERANCANGAN Site Plan



Gambar 18 Site Plan
Sumber: Penulis 2023

Ruang Luar



Gambar 19 Ruang Luar
Sumber: Penulis 2023

Perancangan Low Rise Apartment Mahasiswa dengan Pendekatan Behavioral
Architecture di Kota Makassar

Perancangan ruang luar terdapat akses kolam renang yang hanya bisa diakses oleh penghuni bangunan sehingga privasi tetap terjaga dengan meletakkan berada di tengah-tengah bangunan. Adapun fasilitas lap. Badminton yang berada di luar tapak berdekatan dengan area taman.

Ruang Dalam



Gambar 20 Type Kamar
Sumber: Penulis 2023

Terdapat 2 type kamar studio dan mezzanine untuk memberikan pilihan bagi para mahasiswa dalam pemilihan tempat tinggal.



Gambar 21 Cafe dan Gym
Sumber: Penulis 2023

Perspektif ruang dalam pada area café dan gym sebagai fasilitas penunjang bagi penghuni bangunan apartemen.

PENUTUP

Simpulan

Perancangan Low Rise Apartment Mahasiswa dengan Pendekatan Behavioral Architecture di Karampuang Kec. Panakkukang Kota Makassar” yang berlokasi di jalan poros Maros Makassar yang merupakan Pusat Kota Makassar dengan lokasi yang berdekatan universitas, perkantoran dan pusat perbelanjaan.

Dengan tersedianya hunian vertikal apartemen ini mampu menunjang kebutuhan bagi para mahasiswa yang mencari tempat tinggal yang mudah diakses.

Penerapan Behavioral Architecture pada perancangan apartemen ini dapat memberi alternatif bagi para mahasiswa dalam mencari hunian sementara, dengan tercapainya tujuan yang memberikan hunian nyaman, strategis dengan memiliki fasilitas yang memadai serta mampu menciptakan interaksi sosial yang terjadi baik dalam bangunan maupun lingkungan.

Saran

Penulis menyadari bahwa Penyusunan ini belum seutuhnya sempurna, untuk itu penulis berharap dengan adanya saran yang membangun untuk mengembangkan perancangan ini menjadi lebih baik. Tersedianya hunian vertikal “Perancangan Low Rise Apartment Mahasiswa dengan Pendekatan Behavioral Architecture di Karampuang Kec. Panakkukang Kota Makassar”, menjadi pembanding dalam menyediakan hunian vertikal bagi mahasiswa dalam studi literatur dan kajian, sehingga memberi manfaat untuk para pembaca.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Perda Kota Makassar RTRW, “Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 9 Tahun Tentang Penyediaan Dan Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas Pada Kawasan Industri, Perdagangan, Perumahan Dan Permukiman,” pp. 1–23, 2011.
- [2] I. K. Sutjiadi and S. Sutisna, “Penerapan Metode Behavioral Architecture Dalam Perancangan Ruang Komunal – Informal,” *Jurnal Sains, Teknologi, Urban, Perancangan, Arsitektur (Stupa)*, vol. 2, no. 2, p. 1603, 2020, doi: 10.24912/stupa.v2i2.8505.
- [3] E. Neufert and J. Thackara, *Architects’ Data*. Granada, 1980. [Online]. Available: <https://books.google.co.id/books?id=DIFUAAAAMAAJ>
- [4] T. T. Tinjauan and Apartemen, “Bab 2 tinjauan teori dan studi banding 2.1,” pp. 11–28, 2011.
- [5] S. A. Indriyati, “Behavior Approach for Designing in Architecture”.
- [6] Arsibook, “Belajar Arsitektur: ARSITEKTUR PERILAKU.” 2021.
- [7] C. Heimsath, *Behavioral Architecture: Toward an Accountable Design Process*. in Architectural record book. McGraw-Hill, 1977. [Online]. Available: <https://books.google.co.id/books?id=sQpQAAAAMAAJ>