



## BAB II DESKRIPSI PROYEK & KAJIAN TEORI

### 2.1 Deskripsi Umum Proyek

Deskripsi umum proyek menjelaskan mengenai data umum proyek perancangan bangunan Apartemen Tamalanrea Kota Makassar, dengan data perancangan sebagai berikut:

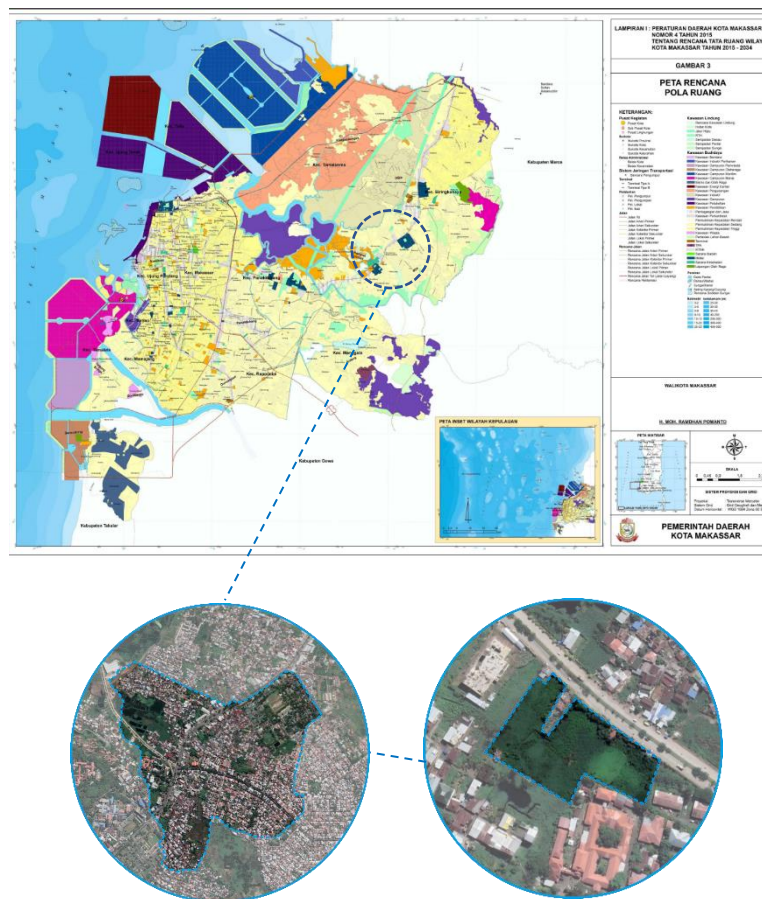
- Nama Proyek : Apartemen Tamalanrea
- Tema Proyek : Struktur Sebagai Elemen Arsitektur
- Fungsi Bangunan : Fasilitas Hunian
- Sifat Proyek : Komersial
- Peruntukkan Lahan : Perd
- Lokasi Proyek : Jalan Raya Jalur Lingkaran Barat,  
Kec. Tamalanrea, Kota Makassar.
- Luas Lahan : 1.404 m<sup>2</sup>
- KDB : Maks 80%
- KLB : Maks 16
- KDH : Min 30%
- Maks Ketinggian Bangunan : 16 Lantai
- GSB : 10,5 m
- Jenis Proyek : Fiktif
- Konteks Proyek : Fasilitas Perumahan dan Hunian
- Asumsi Sumber Dana : Swasta
- Pemilik Proyek : Swasta
- Batas Lahan : -Utara : Pemukiman warga  
: -Timur : Jalan dan Lahan Kosong  
: -Barat : Pemukiman warga  
: -Selatan : Lahan Kosong



### 2.1.1 Lokasi Perancangan

Kota Makassar merupakan ibukota Provinsi Sulawesi Selatan yang merupakan pusat perekonomian pada wilayah timur Indonesia, wilayah Kota Makassar secara astronomis yaitu 5,062377 LS - 5,217115 LS dan 119,379782 BT - 119,542633 BT. Secara geografis, Kota Makassar berbatasan dengan Kabupaten Maros pada arah utara, Kabupaten Gowa pada arah barat, Kabupaten Maros pada arah timur, dan Kabupaten Gowa pada arah selatan, untuk luas wilayah dari Kota Makassar adalah seluas 175,77 km<sup>2</sup>.

Jumlah penduduk Kota Makassar pada tahun 2022 yaitu 1.427.619 jiwa yang terdiri dari 711.006 jiwa penduduk laki-laki dan 716.613 jiwa penduduk perempuan dengan laju pertumbuhan penduduk sebesar 0,26%. Kepadatan penduduk di Kota Makassar mencapai 8.122 jiwa/km<sup>2</sup>.



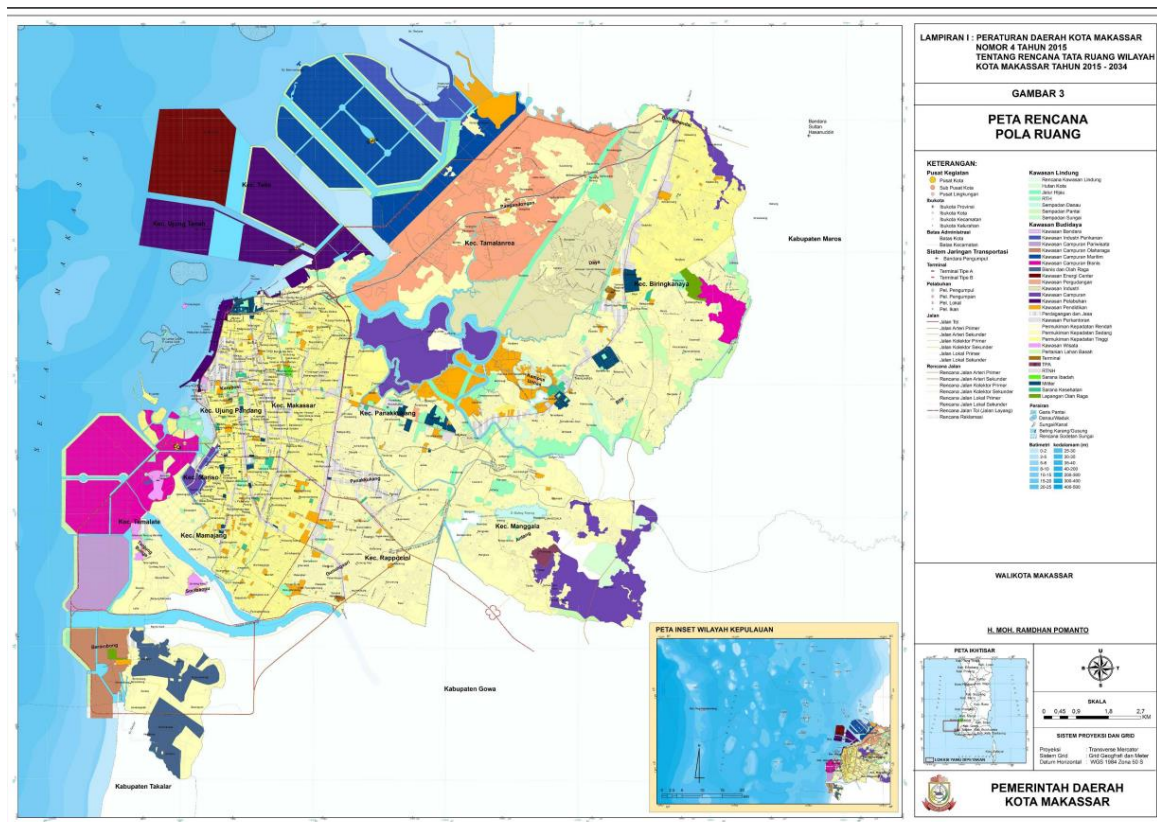
Gambar 2.1 Peta Lokasi Site Perancangan



Lokasi perancangan bangunan apartemen tamalanrea terletak di Jl. Jalur lingkaran Barat – Kecamatan Tamalanrea, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan. Dengan luasan 1.404 m<sup>2</sup>.

### 2.1.2 Peraturan Kawasan

Peraturan pada kawasan untuk site perancangan menjadi salah satu hal penting yang harus diperhatikan dalam melakukan pemilihan lokasi perancangan yang mana akan berpengaruh pada lahan bentukan dan aturan setempat terkait peruntukan bangunan yang diperbolehkan dibangun pada kawasan tersebut. Gambar berikut menunjukkan peta rencana pola ruang setempat terkait peruntukan kawasan Kota Makassar.



Gambar 2.2 Peta Rencana Pola Ruang Kota Makassar  
 Sumber: Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar Tahun 2015-2034

Berdasarkan peruntukan kawasan pada lokasi site perancangan ialah zona Kawasan budidaya pemukiman kepadatan sedang dan untuk mendirikan bangunan apartemen pada



wilayah Kecamatan Tamalanrea harus mengikuti ketentuan KDB, KLB, dan KDH yang berlaku. Hal tersebut dipertegas oleh Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2015 - 2034

LAMPIRAN IV : PERATURAN DAERAH KOTA MAKASSAR  
 NOMOR : 4 Tahun 2015  
 TANGGAL : ..... November 2015  
 TENTANG : RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA MAKASSAR TAHUN 2015 – 2034

<b>2.</b>	<b>Subpusat Pelayanan Kota</b>							
a.	Pengembangan, peningkatan, dan pemantapan fasilitas Sub PFK I Daya dengan fungsi kegiatan meliputi : perumahan kepadatan sedang dan tinggi, kegiatan penelitian dan pendidikan tinggi, kegiatan olahraga, kegiatan yang mendukung kegiatan bandar udara, kegiatan industri, dan kegiatan perdagangan.	sebagian Kecamatan Tamalanrea dan sebagian Kecamatan Biringkanaya	APBN, APBD Provinsi, APBD Kota, dan sumber lain yang sah	Kementerian Perencanaan dan Pembangunan Nasional dan Bappenas, Kementerian Perekonomian, Kementerian Pembangunan Manusia dan Kebudayaan, Kementerian Perhubungan, Kementerian Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Kementerian Perdagangan, Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Kementerian Perindustrian, Kementerian Kebudayaan dan Pendidikan Dasar dan Menengah, Kementerian Riset dan Teknologi dan Pendidikan Tinggi, Kementerian Pemuda dan Olahraga, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kota, dan Swasta.				

**Pasal 106**

penerapan intensitas pemanfaatan ruang meliputi :

1. penerapan ketentuan tata bangunan dan lingkungan yang meliputi : ketentuan KDB paling tinggi 80 (delapan puluh) persen, KLB paling tinggi 15 (lima belas) meter, KDH paling rendah 10 (sepuluh) persen, GSB paling rendah berbanding lurus dengan Rumija, tinggi bangunan paling tinggi dibatasi garis bukaan langit 45 (empat puluh lima) derajat dari as jalan;
2. penerapan ketentuan tata bangunan dan lingkungan yang berbasis mitigasi bencana;
3. pengembangan pusat permukiman ke arah intensitas tinggi dengan KWT paling tinggi 70% (tujuh puluh persen); dan
4. penyediaan RTH paling sedikit 30% (tiga puluh persen) dari luas kawasan perkotaan.

*Gambar 2.3 Rencana Tata Ruang Wilayah 2015 – 2034*

## 2.2 Definisi Proyek

### 2.2.1 Pengertian Apartemen

Menurut KBBI edisi III Departemen Pendidikan Nasional 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 (kolam renang, pusat kebugaran, toko, dsb).



Menurut Marlina, Endy (2008) dalam bukunya yang berjudul Panduan perancangan bangunan komersial, Apartemen adalah bangunan yang memuat beberapa group hunian, yang berupa 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 Esti Savitri dalam bukunya yang berjudul *Indonesia Apartment : Design Concept Lifestyle* (2007) Apartemen merupakan satu ruangan atau lebih yang biasanya merupakan bagian dari sebuah struktur hunian yang dirancang untuk ditempati untuk satu keluarga, normalnya berfungsi sebagai perumahan sewa yang tidak pernah dimiliki oleh penghuninya yang dikelola oleh pemilik atau pengelola property.

Menurut Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang rumah susun, Bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang dibagi menjadi bagian-bagian yang berstruktur secara fungsional dalam arah horizontal atau vertikal dan merupakan unit-unit yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk kawasan pemukiman, yang dilengkapi dengan bagian-bagian bersama, milik bersama dan yang umum.

### 2.2.2 Klasifikasi Apartemen

Menurut Esti Savitri (2007) klasifikasi apartemen dibagi berdasarkan beberapa hal ialah sebagai berikut :

1. Berdasarkan golongan social
  - Apartemen sederhana, sesuai dengan namanya mempunyai desain yang sederhana. Bangunannya memanfaatkan pencahayaan dan penghawaan alami sedangkan fasilitas penunjangnya minim dan ukuran – ukuran dari unitnya relatif lebih kecil seperti tipe studio, 1 kamar dan 2 kamar
  - Apartemen menengah, apartemen ini biasanya berlokasi di daerah perumahan dan dapat pula di daerah komplek yang cukup padat dan desainnya fungsional, dan dapat di golongankan sebagai bangunan *high rise* dengan fasilitas transportasi vertikal.

- Apartemen mewah, Apartemen mewah biasanya terletak pada Kawasan strategis kota, baik dalam Kawasan perkotaan atau perhotelan maupun campuran dan untuk desain bangunannya memiliki tingkat estetika yang tinggi dan material yang digunakan serta fasilitas yang menunjang dalam bangunan apartemen
  - Apartemen super mewah, apartemen ini sudah dipastikan terletak pada lokasi strategis di tengah – tengah kota baik merupakan bangunan tunggal ataupun berupa kompleks apartemen
2. Berdasarkan jenis penghuni
- Apartemen pebisnis, umumnya dihuni oleh pengusaha yang lebih ditekankan sebagai sarana untuk pekerjaan dibandingkan sebagai tempat tinggal, karena biasanya mereka sudah memiliki tempat tinggal di tempat lain Bersama keluarga dan apartemen ini digunakan sebagai penunjang bisnisnya
  - Apartemen Keluarga, apartemen yang dihuni oleh keluarga yang terdiri dari ayah, ibu, anak, ataupun kakek dan nenek. Untuk kebutuhan dari apartemen keluarga ini mirip dengan rumah tinggal suatu keluarga seperti biasanya dengan jumlah kamar yang variatif
  - Apartemen lajang, umumnya dihuni oleh pria atau Wanita yang belum menikah baik dihuni sendiri ataupun Bersama yang lainnya. Kebutuhan dari penghuni apartemen ini ialah hanya sekedar tempat tinggal ataupun sebagai tempat beristirahat setelah bekerja atau apapun sesuai dengan kebutuhan mereka
3. Berdasarkan tipe pengelolaan
- Apartemen milik, unit apartemen milik individual. Dengan demikian unit – unit di dalam satu bangunan apartemen dimiliki oleh penghuni yang berbeda. Pengelolaan apartemen ini sudah diatur oleh Undang – Undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
  - Apartemen sewa, merupakan apartemen dimiliki oleh pembelinya tetapi kemudian disewakan untuk jangka waktu tertentu. Pengelolaan apartemen ini dilakukan oleh perhimpunan penghuni apartemen atau oleh pengelola professional yang disewa
  - Apartemen Servis, apartemen ini pada prinsipnya sama dengan apartemen sewa hanya saja terdapat suatu perbedaan yang menonjol yaitu penyediaan pelayanan yang ekstra dan jangka waktu penyewaan yang lebih fleksibel layaknya seperti hotel.





Kepemilikan apartemen ini dapat dimiliki baik secara individual ataupun oleh pengembangnya.

4. Berdasarkan ketinggian bangunan, Menurut Imelda, Akmal (2007) yaitu :

- *Low rise apartment*, merupakan apartemen yang berlantai kurang dari enam, aspek perancangan yang diutamakan adalah sistem bangunan yang tidak menggunakan sistem mekanikal, sistem transportasi vertikal ini hanya berupa tangga dan tidak menggunakan lift.
- *Mid Rise Apartment*, Bangunan apartemen ini terdiri atas enam hingga sepuluh lantai dan sudah dilengkapi dengan sistem transportasi vertikalnya dengan lift dan biasanya berlokasi di kota satelit
- *High rise Apartment*, Bangunan apartemen ini terdiri atas sepuluh lantai atau lebih, struktur yang digunakan lebih kompleks dari bangunan yang lebih rendah dan sistem basement yang digunakan sebagai fungsi parkir bawah tanah. Jenis apartemen ini banyak dibangun pada Kawasan pusat kota
- *Garden Apartment*, Bangunan apartemen dua sampai empat lantai. Apartemen memiliki halaman dan taman sekitar bangunan.

5. Berdasarkan Tipe Unit

- Tipe Studio, unit apartemen yang hanya memiliki satu ruang. Ruang ini sifatnya multifungsi sebagai ruang duduk, kamar tidur, dan dapur yang semua terbuka tanpa partisi dengan satu – satunya ruang yang terpisah hanya kamar mandi
- Tipe 1 2 3 Kamar, Pembagian ruang apartemen ini mirip dengan rumah biasa. Memiliki kamar yang terpisah serta ruang makan, dapur, serta ruang duduk yang terpisah. Luas apartemen ini bervariasi tergantung dari jumlah kamar yang tersedia dalam tipe unit.
- Tipe Loft, adalah bangunan bekas Gudang atau pabrik yang kemudian dialihfungsikan sebagai apartemen. Caranya adalah dengan menyekat – nyekat bangunan besar ini menjadi beberapa menjadi beberapa unit hunian. Keunikan loft adalah biasanya memiliki ruang mezanin atau dua lantai dalam satu unit.
- *Penthouse*, unit hunian ini berada di lantai paling atas setelah bangunan apartemen. Luasnya biasanya lebih besar dari tipe unit – unit yang lain. Selain lebih mewah juga menjadi sangat privat karena fasilitas tertentu seperti memiliki lift khusus untuk tiap unit.



### 2.2.3 Keterbatasan apartemen

Menurut Imelda, Akmal (2007), disamping banyaknya keunggulan dari bangunan apartemen ini, apartemen juga memiliki beberapa keterbatasan yang menjadi kelemahan atau kekurangan jenis tempat tinggal ini yaitu:

- **Tidak dapat tumbuh**

Apartemen ini memiliki luasan yang permanen dan tidak bisa dikembangkan dan perlu adanya penyesuaian terlebih dahulu sebelum membeli dan menempati unit apartemen

- **Tidak bisa direnovasi**

Tata letak layout yang sudah tidak bisa diubah sesuka hati karena peraturan tertentu oleh pengelola apartemen. Akan tetapi terdapat juga apartemen yang dapat diubah layoutnya walaupun hanya sebatas sekat atau hal – hal lain.

- **Tidak bisa memiliki taman dan kebun**

Unit Apartemen yang dibangun dalam jumlah puluhan lantai yang tidak memungkinkan untuk memiliki taman dan kebun.

### 2.2.4 Pemilihan lokasi apartemen

Menurut Direktur jenderal Cipta Karya, DPU, 1980, pemilihan lokasi merupakan aspek penting pada perancangan sebuah apartemen. Apartemen direncanakan berada di tempat-tempat yang berdekatan dengan zona-zona perkantoran atau zona komersial dalam suatu wilayah sehingga meminimalkan waktu dan biaya tempuh. Secara umum aspek tersebut ialah sebagai berikut :

- Waktu tempuh paling lama 30 menit untuk mencapai tempat kerja dan pusat-pusat pelayanan di perkotaan.
- Sudah terdapat jaringan infrastruktur yang lengkap. Kelengkapan jaringan infrastruktur dapat meminimalkan biaya pengadaan jaringan baru pada pengembangan sebuah apartemen.
- Akseibilitas baik, meliputi ketersediaan sarana dan prasarana transportasi dengan kualitas baik.
- Memberikan kesempatan untuk dapat membina individu dan keluarga serta terjamin dari segala bahaya. Poin ini dimengerti misalnya dengan pemilihan lokasi di area-





area yang tidak rawan bencana dan memungkinkan terjadinya interaksi antara penghuni dengan berbagai fasilitas layanan pengembangan sumber daya (fasilitas pendidikan, fasilitas sosial, fasilitas komersial, dan lain-lain).

Menurut Schmitz (2000) dalam bukunya yang berjudul *Multifamily Housing Development Handbook*, pertimbangan dalam pemilihan lokasi site adalah sebagai berikut :

- Pertimbangan lahan :
  1. Zonasi dan Batasan
  2. Ketersediaan utilitas
  3. Topografi
  4. Investigasi bangunan
- Pertimbangan lokasi site
  1. Ada tidaknya kompetensi dengan bangunan eksisting atau sedang dibangun
  2. Kedekatan dengan property yang sering digunakan
  3. Kedekatan dengan simpul – simpul dan pertumbuhan pekerjaan
  4. Adanya toko atau ritel di daerah setempat
  5. Kedekatan dengan sarana edukasi dan rekreasi

## 2.3 Studi Banding Proyek Sejenis

Studi Banding dilakukan dengan tujuan mencari gambaran dalam perancangan proyek yang sedang di kerjakan, hal ini dilakukan agar mencapai desain yang sesuai untuk perancangan bangunan Apartemen Tamalanrea . Studi Banding ini di lakukan dengan cara membandingkan beberapa bangunan yang memiliki fungsi yang sama.

### 2.3.1 Senopati Suites

Studi banding pada proyek sejenis yang diambil yaitu salah satunya adalah *Senopati Suites* yang merupakan apartemen mewah yang berada daerah senopati Jakarta selatan. Uraian mengenai *Jabar Sport Center* yaitu sebagai berikut:

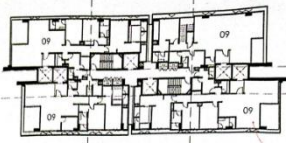




Gambar 2.4 *Senopati Suites*

Tabel 2.3 Analisis Hasil Studi Banding *Senopati Suites*.

No	Analisis	Gambar	Deskripsi
1	Lokasi		Berlokasi di Jln. Senopati No. 5 Senayan, Kec. Kebayoran baru. Area ini cukup strategis karena berada pada distrik perdangan dan jasa dengan lingkungan sekitar yang merupakan perkantoran dan area bisnis lainnya
2	Aksesibilitas		Aksesibilitas menuju bangunan apartemen cukup mudah karena dapat diakses menggunakan kendaraan pribadi dan angkutan umum ataupun transportasi online,



			dan berjarak 10 menit ditempuh dengan jalan kaki dari Stasiun MRT Senayan
3	Sirkulasi		Sirkulasi dalam bangunan ialah terpusat karena rancangan sirkulasi bangunan menggunakan centered corridor yang dimana koridor diapit oleh unit – unit hunian
4	Fungsi Bangunan		Fungsi bangunan apartemen ialah fungsi hunian atau tempat tinggal
5	Tipe Unit Bangunan		Terdapat terdapat 3BR unit 2BR 4BR dan penthouse, khusus untuk penthouse terletak pada lantai 8 dan 16 yang memiliki fasilitas kolam renang private khusus untuk penghuni dari unit tipe penthouse
6	Luas lahan		Luas Lahan 2144 m <sup>2</sup>
7	Luas Bangunan		Luas Bangunan 30000 m <sup>2</sup>
8	Massa Bangunan		Single Tower
9	Jumlah Lantai		32 Lantai dan 3 Basement





### 2.6.2 Nirvana Apartment

Studi banding pada proyek sejenis yang diambil yaitu salah satunya adalah *Nirvana Apartment* yang merupakan apartemen daerah kemang raya Jakarta selatan yaitu sebagai berikut:



Gambar 2.5 Nirvana Apartment

Tabel 2.4 Analisis Hasil Studi Banding *Nirvana Apartment*.

No	Analisis	Gambar	Deskripsi
1	Lokasi		Berlokasi di Jln. Kemang Raya, Jakarta Selatan yang merupakan Kawasan pemukiman kepadatan tinggi, sehingga berdekatan dengan pemukiman masyarakat sekitar
2	Aksesibilitas		Aksesibilitas menuju apartemen nirvana sangat mudah karena terletak langsung pada pinggir jalan jln. Kemang Raya dan pencapaian menggunakan kendaraan pribadi maupun umum sangat mudah akan tetapi untuk pencapaian menuju stasiun MRT terdekat perlu waktu 20 – 30 menit dengan menggunakan motor atau mobil





3	Sirkulasi		Sirkulasi pada bangunan ialah sirkulasi linear karena bentuk rancangan sirkulasi pada bangunan ialah open corridor sehingga Ketika masuk, penghuni akan menuju lobby dan lobby lift dan menuju koridor yang unitnya hanya terdapat pada salah satu sisi saja
4	Fungsi Bangunan		Fungsi bangunan apartemen ialah fungsi hunian atau tempat tinggal
5	Massa bangunan		Single Tower
6	Luas Bangunan		17.200 m <sup>2</sup>
7	Luas lahan		3500 m <sup>2</sup>
8	Jumlah lantai		16 lantai dan 2 lantai basement