

STUDIO AKHIR DESAIN ARSITEKTUR

PERANCANGAN APARTEMEN MAHASISWA
DENGAN KONSEP COMMUNITY-LIVING
DI BANTUL, YOGYAKARTA



LABORATORIUM KOMUNIKASI
DAN BISNIS ARSITEKTUR

DOSEN PEMBIMBING
AHMAD SAIFUDIN MUTAQI.,IR.,MT.,IAI.

DISUN OLEH
IRENA SURYANDARI FAUZIYYAH
17512156



DEPARTMENT of
ARCHITECTURE



한국건축학회
Korea Architectural Accrediting Board



CANBERRA
ACCORD



Studio Akhir Desain Arsitektur
Program Studi Arsitektur
2022

with Community-Living Concept in Bantul, Yogyakarta

Perancangan Apartemen Mahasiswa
dengan Konsep *Community-Living* di Bantul, Yogyakarta

Disusun Oleh
Irena Suryandari Fauziyyah

Dosen Pembimbing
Ahmad Saifudin Mutaqi,Ir.,M.T.,IAI.,AA.

Dosen Penguji
Hanif Budiman,Ir.MSA.
Arif Budi Sholihah,S.T.,M.Sc.,Ph.D.



Departement of Architecture
Faculty of Civil Engineering and Planing
Universitas Islam Indonesia
2022



Lembar Pengesahan



Studio Akhir Desain Arsitektur yang berjudul:

Final Architecture Design Studio

Perancangan Apartemen Mahasiswa dengan Konsep Community-Living di Bantul, Yogyakarta

Design of Student Apartment with Community-Living Concept in Bantul, Yogyakarta

Nama Lengkap Mahasiswa : Irena Suryandari Fauziyyah

Student's Full Name

Nama Induk Mahasiswa : 17512156

Student's Full Name

Telah diujikan dan disetujui pada : Yogyakarta, 26 Januari 2022

Has been evaluated and agreed on

Pembimbing

Supervisor

Ar. Ahmad Saifudin
Mutaqi,Ir.,M.T.,IAI.,AA.,GP

Penguji 1

Jury

Hanif Budiman,Ir.,M.T.,Ph.D.

Penguji 1

Jury

Arif Budi
Sholihah,S.T.,M.Sc.,Ph.D

Diketahui Oleh / Acknowledge By:

Ketua Program Studi S1 Arsitektur

Head of Undergraduate Program in Architecture



Dr. Yulianto P. Prihatmaji,M.T.,IPM.,IAI.

Halaman Pernyataan Keaslian

Saya menyatakan bahwa seluruh bagian karya ini adalah karya saya sendiri kecuali yang disebut referensinya dan tidak ada bantuan dari pihak lain baik seluruhnya atau sebagian dalam proses pembuatannya.

Saya juga menyatakan tidak ada konflik hak kepemilikan intelektual atas karya ini, sehingga seluruh pikiran dan tulisan yang ada dalam karya ini merupakan penulis utama dan pembimbing.

Hasil Akhir diserahkan kepada Jurusan Arsitektur Universitas Islam Indonesia untuk digunakan bagi kepentingan pendidikan dan publikasi namun dengan hak kepemilikan intelektual tetap dimiliki penulis.

Yogyakarta, 07 Februari 2022

Penulis,



Irena Suryandari Fauziyyah

PENGANTAR

Assalamualaikum warahmatullahi wabarakaatuh,

Dengan segala kerendahan hati, penulis panjatkan puji dan syukur kehadiran Allah SWT, karena atas izin rahmat serta hidayah-Nya, penulis dapat menyusun Studio Akhir Desain Arsitektur yang berjudul “Perandangan Apartemen Mahasiswa dengan Konsep Community-Living di Bantul, Yogyakarta”.

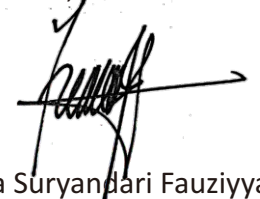
Tak lupa penulis juga mengucapkan terimakasih yang sebanyak-banyaknya kepada setiap pihak yang telah mendukung serta membantu penulis selama proses penyelesaian tugas akhir ini hingga selesainya makalah ini. Ucapan terima kasih penulis sampaikan pada :

- Bapak Ahmad Saifudin Mutaqi,Ir.,M.T.,IAI.,AA. , selaku dosen pembimbing atas bimbingan dan arahan yang telah diberikan dalam penyusunan produk Studio Akhir Desain Arsitektur.
- Bapak Hanif Budiman,Ir.,M.SA. dan Ibu Arif Budi Sholihah,P.HD , selaku dosen penguji dan juri internal atas bimbingan dan arahan yang telah diberikan dalam penyusunan produk Studio Akhir Desain Arsitektur.
- Seluruh bapak dan ibu dosen Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan pengetahuan yang sangat bermanfaat selama masa perkuliahan.
- Ibu Syarifah Ismailiyah Al Athas,S.T.,M.T. yang selain menjadi Dosen Pembimbing Akademik juga sebagai ibu saya di di kampus atas perhatian dan bantuan yang diberikan selama ini.
- Kedua orang tua, Bapak Sunarto dan Ibu Sri Rahayu Susilowati yang selalu memberikan kasih sayang dan dukungan yang luar biasa.
- Adik pertama saya yang berada di surga serta adik kedua saya, Salsabila Husna Maharani.
- Saudari Cookie dan keluarga yang selalu menemani hari-hari saya di kala sedih maupun senang.
- Onyie Arkis Novia Mentari yang selalu ada dan menemani saya di saat saya berada di titik terendah saya sehingga saya tetap dapat menjalani hidup saya dan meraih mimpi-mimpi saya.
- Rizqi Pradana, yang selalu memberikan dukungan dan dorongan agar saya bisa menjadi lebih baik lagi. Terimakasih atas hal-hal luar biasa yang diberikan yang cukup menguras emosi namun membuat otak saya semakin berkembang di setiap harinya.
- Rekan-rekan Sinawang Architecture Studio: Rezandi Zaki R, Elang Priambodo, Muhammad Naufal Al Fikri (+Adelia Riana Septi), tanpa adanya dukungan dari saudara sekalian mungkin saya tidak ada di titik ini sekarang.
- Teman-teman yang selalu siap siaga dan membuat masa perkuliahan menjadi lebih berwarna: Marisa Fadhila, Dwi Karina, Lathifah Nur F, Jodi Satria W, Isyrin Yus Fauziah, Latifah Chusna, Fahmi Aziz Rosyidi, Ratnaning Budi, Baiq Nita, Anis Abidah, Nauval Abdurrahman, Pawiloy Ramadhani dan semua yang tidak bisa saya sebutkan satu per satu.
- Fairuz Ninditasari, Diah Syintia Hanum, Rismi Syamsiki, Dellaneira Ajeng, Lidwina Diah, yang telah meluangkan waktunya untuk menjadi teman bermain saya.
- Diri saya sendiri yang telah berjuang sekuat tenaga dan bertahan hingga berada di titik ini.
- Seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu per satu.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan karya tulis ini masih jauh dari sempurna serta kesalahan yang penulis yakini diluar batas kemampuan penulis. Maka dari itu penulis dengan senang hati menerima kritik dan saran yang membangun dari para pembaca. Penulis berharap karya tulis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak.

Wassalamu’alaikum warahmatullahi wabarakaatuh.

Yogyakarta, 23 Januari 2022



Irena Suryandari Fauziyyah

ABSTRAK

Yogyakarta dikenal sebagai kota pelajar. Banyak terdapat perguruan tinggi negeri maupun swasta. Setiap tahun terjadi pertambahan jumlah mahasiswa yang berimbas kepada naiknya kebutuhan tempat tinggal. Karena pertambahan minat mahasiswa terhadap hunian sewa membuat harga yang ditawarkan semakin tinggi. Oleh karena itu solusi yang dibuat adalah apartemen dengan konsep co-living. Konsep ini memungkinkan untuk membuat beberapa fasilitas bersama yang akan dibebankan sewanya kepada seluruh penghuni apartemen sehingga biaya sewa akan lebih rendah. Selain itu fasilitas tersebut dapat menjadi wadah untuk interaksi sosial para penghuninya.

Kajian diawali dengan mempelajari teknik pemilihan site yaitu teknik *Highest and Best Use* (HBU). Selanjutnya adalah mengidentifikasi mengenai data iklim kawasan. Lalu dilanjutkan dengan mengkaji tentang Konsep dan fungsi bangunan. Kajian konsep dan fungsi bangunan terdiri dari beberapa sub bab yaitu fungsi, tipe bentuk hunian, massa, klasifikasi apartemen, sistem sirkulasi horizontal, kajian mengenai konsep co-living, dan keterjangkauan.



ABSTRACT

Yogyakarta is known as the city of students. There are many public and private universities. Every year there is an increase in the number of students which has an impact on the increase in the need for housing. Due to the increase in student interest in rental housing, the prices offered are higher. Therefore, the solution made is an apartment with a co-living concept. This concept makes it possible to create several shared facilities that will be rented to all residents of the apartment so that rental costs will be lower. In addition, these facilities can be a place for social interaction of its residents.

The study begins by studying the site selection technique, namely the Highest and Best Use (HBU) technique. Next is to identify the regional climate data. Then proceed with reviewing the concept and function of the building. The study of the concept and function of the building consists of several sub-chapters, namely function, type of residential form, mass, apartment classification, horizontal circulation system, study of the concept of co-living, and affordability.





DAFTAR ISI

■ P e n d a h u l u a n

1.1 Judul	03
1.2 Premis Perancangan	04
1.3 Latar Belakang	05
1.3.1 Jumlah Perguruan Tinggi di Yogyakarta	
1.3.2 Peningkatan Jumlah Mahasiswa	
1.3.3 Jumlah Kost di Yogyakarta	
1.3.4 Harga Lahan di Bantul	
1.3.5 Konsep Community-Living	
1.4 Rumusan Masalah	08
1.4.1 Permasalahan Umum	
1.4.2 Permasalahan Khusus	
1.5 Kerangka Konflik	08
1.6 Tujuan dan Sasaran	10
1.6.1 Tujuan	
1.6.2 Sasaran	
1.7 Lingkup Batasan	10
1.8 Metode Perancangan	10
1.9 Metode Uji Desain	10

■ K a j i a n P u s t a k a

2.1 Kajian Awal Tema Perancangan	12
2.1.1 Konteks Site	
2.1.2 Data Iklim Wilayah	
2.1.3 Interior Hunian Ala Jepang	
2.1.4 Apartemen New Normal	
2.2 Kajian Awal Tipologi dan Preseden	28
2.3 Keunggulan, Originalitas dan Kebaruan	30
2.4 Gambaran Awal Metode Perancangan	31
2.5 Gambaran Awal Perancangan	32
2.5.1 Analisis Program Ruang	



DAFTAR ISI

■ Pemecahan Persoalan Perancangan

3.1 Eksplorasi Konteks Site 36

3.1.1 Tapak

3.1.2 Analisis Tapak Terhadap HBU

3.2 Analisis Tema Perancangan 43

3.2.1 Analisis Pengguna dan Pola Kegiatan

3.2.2 Analisis Kegiatan Millenial

3.2.3 Analisis Besaran Ruang

3.2.4 Analisis Alur Pergerakan

3.2.5 Analisis Kebutuhan Area Parkir

3.2.6 Analisis Modul Ruang

■ Hasil Perancangan

4.1 Konsep Perancangan 50

4.2 Transformasi Massa 52

4.3 Hasil Rancangan 53

4.3.1 Kawasan Tapak (Situasi)

4.3.2 Siteplan

4.3.3 Skematik Denah

4.3.4 Skematik Tampak

4.3.5 Skematik Potongan

4.3.6 Skematik Pencahayaan Alami

4.3.7 Skematik Penghawaan Alami

4.3.8 Skematik Penanggulangan Kebakaran

4.3.9 Skematik Transportasi Vertikal dan Skema Barrier Free Design

4.3.10 Rancangan Selubung Bangunan

4.3.11 Rancangan Sistem Struktur

4.3.12 Interior

4.3.13 Eksterior

4.3.14 Optimasi Interior New Normal

■ Uji Desain

5.1 Perhitungan Harga Sewa (Affordable) 75

5.2 Kuesioner (Comfortable) 77

■ Referensi 83

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Universitas yang ada di Yogyakarta	05
Gambar 1.2 Fasilitas Bersama	07
Gambar 2.1 Lokasi	12
Gambar 2.2 Ukuran Site	12
Gambar 2.3 Jarak Site ke Universitas Terdekat	13
Gambar 2.4 Data Iklim Kawasan	14
Gambar 2.5 Grafik Suhu Rata-rata	15
Gambar 2.6 Grafik Suhu Per Hari	15
Gambar 2.7 Grafik Presipitasi	12
Gambar 2.8 Grafik Curah Hari Berawan dan Matahari	12
Gambar 2.9 Grafik Kecepatan Angin	13
Gambar 2.10 Grafik Arah Angin	14
Gambar 2.11 Contoh Tower	18
Gambar 2.12 Contoh Slab	18
Gambar 2.13 Contoh Variant	18
Gambar 2.14 Tower Plan	19
Gambar 2.15 Expanded Tower Plan	19
Gambar 2.16 Cross Plan	19
Gambar 2.17 Five Wing Plan	19
Gambar 2.18 Circular Plan	19
Gambar 2.19 Spiral Plan	19
Gambar 2.20 Koridor Terpusat	20
Gambar 2.21 Double Loaded Corridor	20
Gambar 2.22 Single Loaded Corridor	20
Gambar 2.23 Contoh Interior Kamar Jepang	23
Gambar 2.24 Contoh Interior Kamar Jepang	23
Gambar 2.25 Contoh Interior Kamar Jepang	24
Gambar 2.26 Contoh Interior Kamar Jepang	24
Gambar 2.27 Contoh Interior Kamar Jepang	24
Gambar 2.28 Contoh Interior Kamar Jepang	25
Gambar 2.29 Contoh Interior Kamar Jepang	25
Gambar 2.30 Contoh Interior Kamar Jepang	25
Gambar 2.31 Contoh Interior Kamar Jepang	25
Gambar 2.32 Contoh Interior Kamar Jepang	26
Gambar 2.33 Contoh Interior Kamar Jepang	26



Gambar 4.13	Skematik Penanggulangan Kebakaran	63
Gambar 4.14	Skematik Transportasi Vertikal dan BFD	64
Gambar 4.15	Skematik Selubung Bangunan	65
Gambar 4.16	Skematik Struktur	66
Gambar 4.17	Skematik Struktur	66
Gambar 4.18	Perspektif Interior Hunian	67
Gambar 4.19	Perspektif Café & Co-Working Space	68
Gambar 4.20	Perspektif Swimming Pool	69
Gambar 4.21	Perspektif Outdoor Space	70
Gambar 4.22	Perspektif Eksterior	71
Gambar 4.23	Optimasi Interior New Normal	72
Gambar 4.24	Optimasi Interior New Normal	73
Gambar 5.1	Persentase Daya Sewa Mahasiswa	75
Gambar 5.2	Skema Area Community-Living	79
Gambar 5.3	Perspektif Area Community-Living	79
Gambar 5.4	Denah Hunian	80
Gambar 5.5	Perspektif Hunian	75
Gambar 5.6	Detail Furniture Khusus	81
Gambar 5.7	Detail Furniture Khusus	82



Gambar 2.34 Area Co-Living	27
Gambar 2.35 Grønneviksøren Student Apartments	28
Gambar 2.36 Grønneviksøren Student Apartments	28
Gambar 2.37 Holme Apartments	29
Gambar 2.38 Bubble Diagram	32
Gambar 2.39 Zonning	34
Gambar 2.40 Zonning Vertikal	34
Gambar 3.1 Bentuk dan Ukuran Site	36
Gambar 3.2 Batas Site	37
Gambar 3.3 Aksesibilitas Site	37
Gambar 3.4 Vista Site	38
Gambar 3.5 View Site	38
Gambar 3.6 Windrose	38
Gambar 3.7 Posisi Matahari Bulan April pukul 08.00	39
Gambar 3.8 Posisi Matahari Bulan April pukul 16.00	39
Gambar 3.9 Bayangan pada pukul 08.00	39
Gambar 3.10 Bayangan pada pukul 16.00	39
Gambar 3.11 Grafik SunTool	40
Gambar 3.12 Alur Pergerakan Pengguna	46
Gambar 3.13 Alur Pergerakan Pengelola	46
Gambar 3.14 Contoh Modul Hunian	48
Gambar 3.15 Modul Parkir	48
Gambar 4.1 Gambaran Latar Belakang Konsep	50
Gambar 4.2 Letak Site	51
Gambar 4.3 Transformasi Massa	52
Gambar 4.3 Situasi Kawasan	53
Gambar 4.4 Siteplan	54
Gambar 4.5 Skematik Denah Basement	55
Gambar 4.6 Skematik Denah Groundfloor	56
Gambar 4.7 Skematik Denah Tipikal	57
Gambar 4.8 Skematik Tampak	58
Gambar 4.9 Skematik Potongan A-A	59
Gambar 4.10 Skematik Potongan B-B	60
Gambar 4.11 Skematik Pencahayaan Alami	61
Gambar 4.12 Skematik Penghawaan Alami	62



DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Universitas yang ada di Yogyakarta (2017-2021)	05
Tabel 1.2 Jumlah Mahasiswa di Yogyakarta (2019-2021)	06
Tabel 2.1 Program Ruang	33
Tabel 3.1 Tabel Jangkauan ke Pusat Kota	41
Tabel 3.2 Tabel Pengguna dan Kegiatan	44
Tabel 3.3 Tabel Besaran Ruang	45
Tabel 3.4 Tabel Kebutuhan Parkir	47

P E N D A H U L U A N

Judul

Premis Perancangan

Latar Belakang Permasalahan



01



1.1 Judul

PERANCANGAN APARTEMEN MAHASISWA DENGAN KONSEP COMMUNITY-LIVING DI BANTUL, YOGYAKARTA

Lab Komunikasi dan Bisnis Arsitektur (LKBA)

Pembimbing:

AHMAD SAIFUDIN MUTAQI.,IR.,MT.,IAI.,AA.

Apartemen

[KBBI]

Tempat tinggal (terdiri atas kamar duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur, dan sebagainya) yang berada pada satu lantai bangunan bertingkat yang besar dan mewah, dilengkapi dengan berbagai fasilitas (kolam renang, pusat kebugaran, toko, dan sebagainya).

[wikipedia]

Apartemen merupakan sebuah model tempat tinggal yang hanya mengambil sebagian kecil ruang dari suatu bangunan. Suatu gedung apartemen dapat memiliki puluhan bahkan ratusan unit apartemen.

Mahasiswa

[wikipedia]

Mahasiswa adalah sebutan bagi orang yang sedang menempuh pendidikan tinggi di sebuah perguruan tinggi yang terdiri dari sekolah tinggi, akademi, dan yang paling umum adalah Universitas.

Co-Living

[kompas.com]

CoLiving secara eksplisit berusaha untuk mempromosikani interaksi sosial dan membangun komunitas sebagai penghuni Co-Living. Co- Living meliputi berbagai model, mulai dari mutual Co-Housing hingga opsi sektor hunian rental. Co-Living juga meliputi berbagai tipologi bangunan, mulai dari bangunan tapak hingga bangunan high rise.

1.2 Premis Perancangan

Yogyakarta dikenal sebagai kota pelajar. Banyak terdapat perguruan tinggi negeri maupun swasta. Setiap tahun terjadi pertambahan jumlah mahasiswa yang berimbas kepada naiknya kebutuhan tempat tinggal. Karena pertambahan minat mahasiswa terhadap hunian sewa membuat harga yang ditawarkan semakin tinggi. Oleh karena itu solusi yang dibuat adalah apartemen dengan konsep co-living. Konsep ini memungkinkan untuk membuat beberapa fasilitas bersama yang akan dibebankan sewanya kepada seluruh penghuni apartemen sehingga biaya sewa akan lebih rendah. Selain itu fasilitas tersebut dapat menjadi wadah untuk interaksi sosial para penghuninya.

Perancangan apartemen terjangkau di kawasan yang memiliki harga lahan tinggi perlu beberapa penyesuaian. Hal yang perlu diperhatikan antara lain adalah subyek yang akan menjadi pengguna apartemen tersebut. Dalam perancangan kali ini yang menjadi subjek adalah mahasiswa yang membutuhkan harga sewa rendah dan membutuhkan ruang komunal seperti co-working space, minimarket, kafe, dan sebagainya.

1.3 Latar Belakang

1.3.1 Jumlah Perguruan Tinggi di Yogyakarta

Yogyakarta dikenal sebagai kota pelajar. Hal itu dibuktikan dengan banyaknya perguruan tinggi yang ada. Tercatat pada tahun 2021 terdapat 84 perguruan tinggi yang tersebar di seluruh penjurur DIY. Perguruan tinggi tersebut antara lain Universitas Gadjah Mada (UGM), Universitas Negeri Yogyakarta (UNY), Universitas Islam Indonesia (UII), Universitas Muhammadiyah Yogyakarta (UMY), Universitas Ahmad Dahlan (UAD), Universitas Teknologi Yogyakarta (UTY), dan sebagainya.

No	Bidang Urusan	Elemen	Tahun					Satuan	Periode	Pengentri
			2017	2018	2019	2020	2021			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.5.2.2	Pendidikan	Jumlah SMA Swasta Tidak Layak	69,00	67,00	65,00	68,00	68,00	Unit	-	Dinas Pendidikan Pemuda Dan Olahraga
1.6	Pendidikan	Jumlah Perguruan Tinggi (PT)	84,00	84,00	84,00	84,00	84,00	Unit	-	Dinas Pendidikan Pemuda Dan Olahraga
1.6.1	Pendidikan	Jumlah PT Negeri (PTN)	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	Unit	-	Dinas Pendidikan Pemuda Dan Olahraga
1.6.1.1	Pendidikan	Jumlah PTN Layak	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	Unit	-	Dinas Pendidikan Pemuda Dan Olahraga
1.6.1.2	Pendidikan	Jumlah PTN Tidak Layak	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Unit	-	Dinas Pendidikan Pemuda Dan Olahraga
1.6.2	Pendidikan	Jumlah PT Swasta (PTS)	78,00	78,00	78,00	78,00	78,00	Unit	-	Dinas Pendidikan Pemuda Dan Olahraga
1.6.2.1	Pendidikan	Jumlah PTS Layak	78,00	78,00	78,00	78,00	78,00	Unit	-	Dinas Pendidikan Pemuda Dan Olahraga
1.6.2.2	Pendidikan	Jumlah PTS Tidak Layak	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Unit	-	Dinas Pendidikan Pemuda Dan Olahraga
1.7	Pendidikan	Jumlah Lembaga Pendidikan Ketrampilan (LPK)	289,00	202,00	192,00	193,00	193,00	Unit	-	Dinas Pendidikan Pemuda Dan Olahraga

Tabel 1.1 Universitas yang ada di Yogyakarta (2017-2021)
Sumber: bappeda.jogjaprov.go.id



Gambar 1.1 Universitas yang ada di Yogyakarta
Sumber: google.com

1.3.2 Peningkatan Jumlah Mahasiswa

Terjadi peningkatan jumlah mahasiswa di Yogyakarta dari tahun ke tahun. Hal tersebut dikarenakan kualitas dan kuantitas perguruan tinggi yang ada di Yogyakarta juga mengalami kenaikan dengan biaya hidup yang terjangkau. Tercatat dari tahun 2019 hingga tahun 2021 terdapat kenaikan jumlah mahasiswa dari 368.066 menjadi 387.319. Kenaikan jumlah mahasiswa berimbas pada peningkatan jumlah minat terhadap hunian sewa.

NO	ELEMEN	TAHUN		
		2019	2020	2021
1	Jumlah Mahasiswa Perguruan Tinggi	368066	387319	387319
2	Jumlah Mahasiswa PTN	99823	102108	117469
3	Jumlah Mahasiswa PTS	268243	269850	269850

Tabel 1.2 Jumlah Mahasiswa di Yogyakarta (2019-2021)
Sumber: *bappeda.jogjapro.go.id*

1.3.3 Jumlah Kost di Yogyakarta

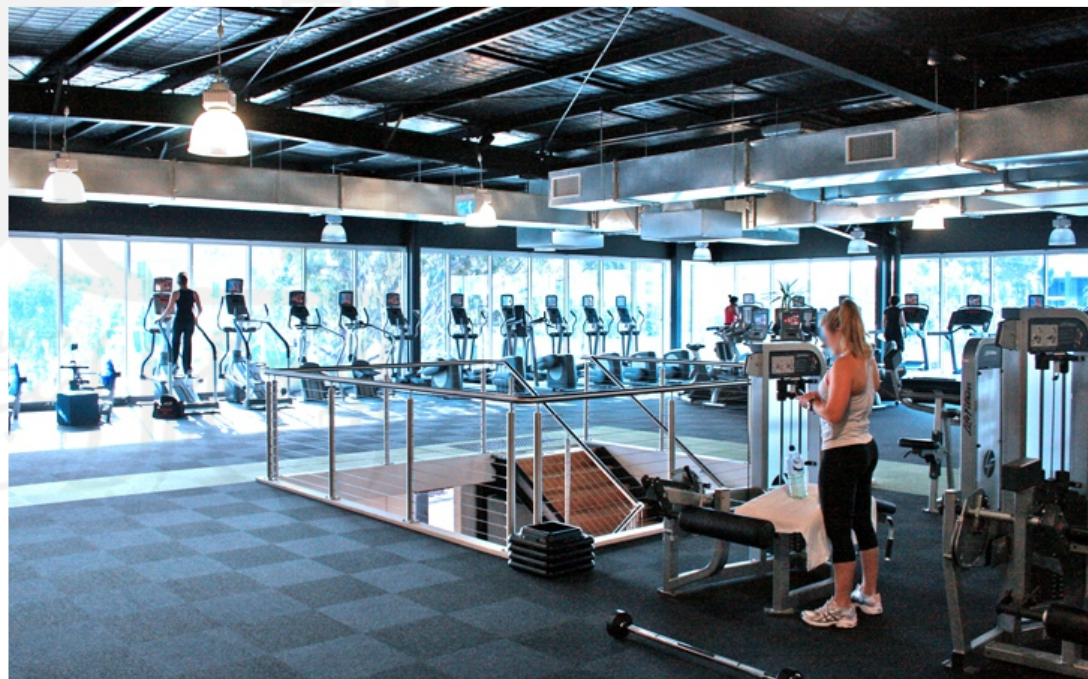
Seiring berkembangnya pendidikan di Yogyakarta membuat jumlah mahasiswa terus bertambah. Namun pertambahan jumlah kost tidak sebanding dengan pertambahan jumlah mahasiswa mengingat lebih dari 50% mahasiswa berasal dari luar kota. Mahasiswa dari luar kota membutuhkan hunian sewa untuk tempat tinggal sementara. Biasanya mahasiswa akan menyewa kamar kos yang berlokasi dekat dengan kampus. Semakin menjamurnya bisnis persewaan kamar kost membuat lahan kosong semakin jarang karena dibangun kamar kost. Hal tersebut membuat harga lahan di dekat kampus semakin naik.

1.3.3 Harga Lahan di Bantul

Pertumbuhan kawasan perumahan di Kabupaten Bantul hanya terpusat di beberapa kecamatan termasuk salah satunya adalah Kecamatan Kasihan yang mengalami peningkatan setiap tahunnya (rumahjogja, 2015). Hal ini disebabkan lahan yang masih tersedia cukup luas dengan wilayahnya yang cenderung datar. Selain itu harga lahan yang cenderung lebih murah dibanding harga lahan di wilayah Kota Yogyakarta. Hal tersebut yang mendorong pengembang gencar membangun perumahan di wilayah Kabupaten Bantul.

1.3.4 Konsep Community-Living

Mahasiswa datang ke Yogyakarta untuk menimba ilmu dan belum berpenghasilan. Maka dari itu memerlukan hunian dengan harga sewa yang terjangkau. Konsep co-living diterapkan sebagai solusi. Dalam konsep co-living akan ada fasilitas-fasilitas bersama yang akan dibayar bersama sehingga akan menekan harga sewa. Selain itu konsep ini akan membantu mahasiswa untuk memiliki relasi yang lebih baik dengan orang lain.



Gambar 1.2 Fasilitas Bersamal
Sumber: *google.com*

1.4 Rumusan Masalah

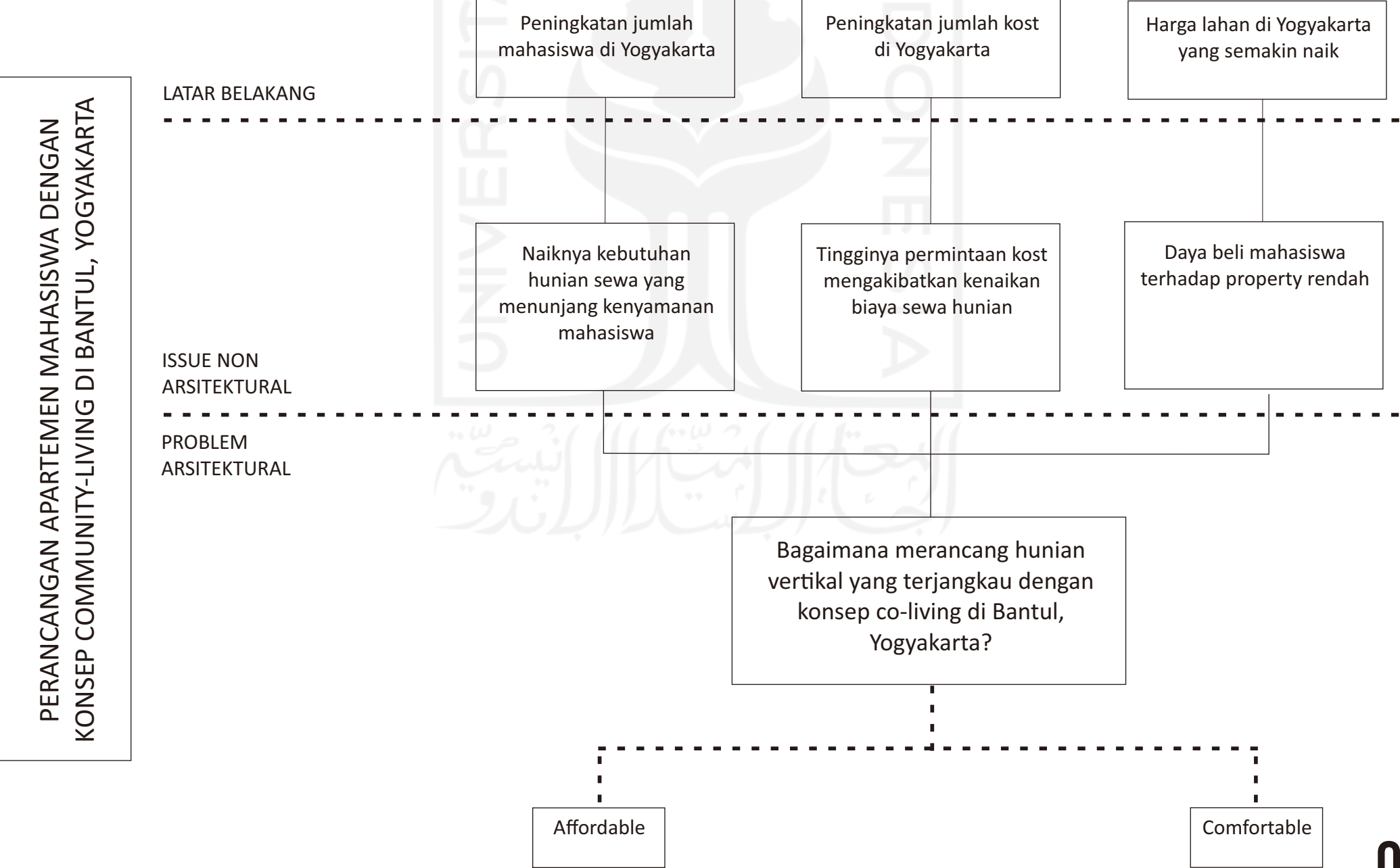
1.4.1 Permasalahan Umum

- Bagaimana merancang hunian vertikal yang terjangkau dengan konsep co-living di Bantul, Yogyakarta?

1.4.2 Permasalahan Khusus

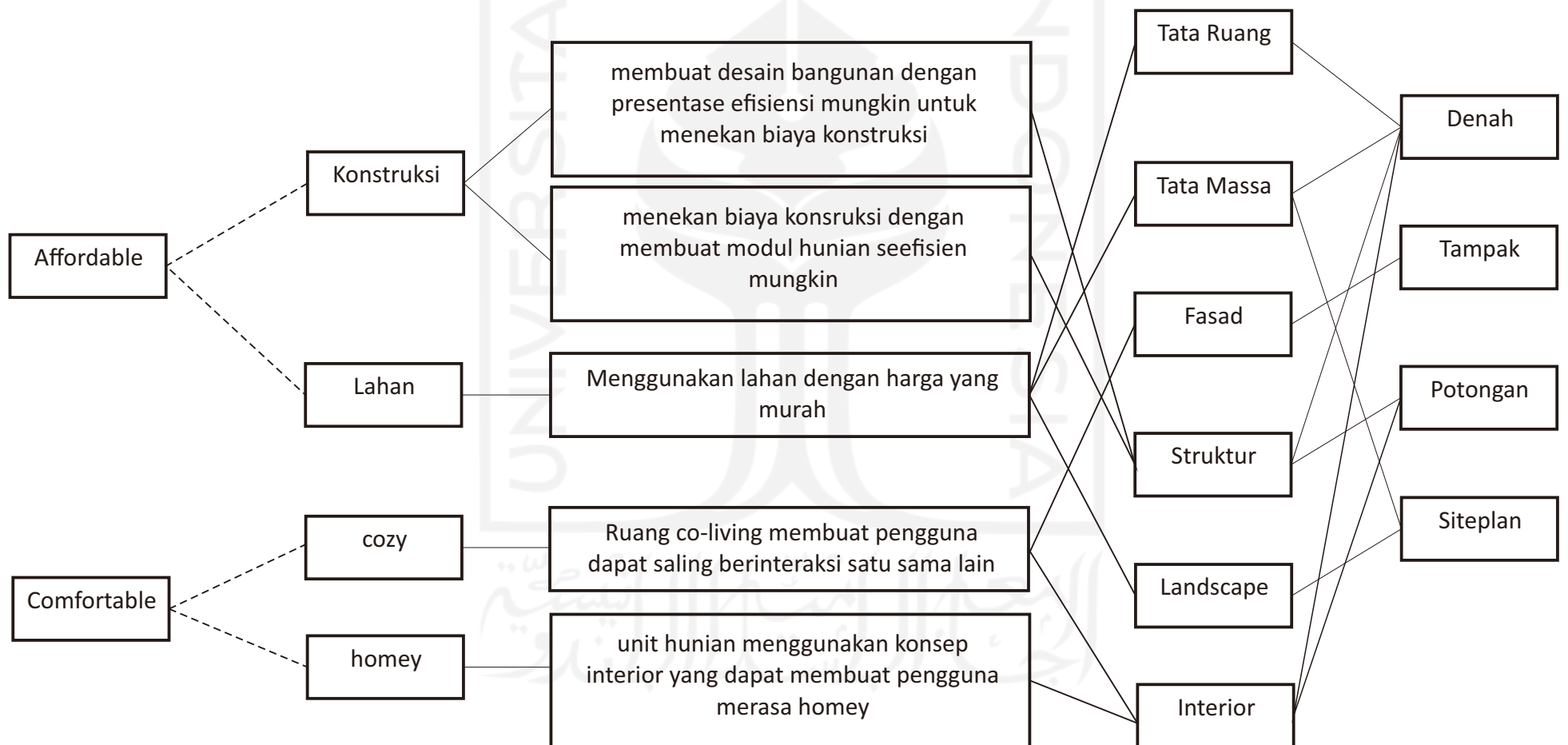
- Bagaimana pemilihan lahan dan konstruksi apartemen agar dapat menekan biaya produksi sehingga dapat menurunkan harga sewa?
- Bagaimana merancang apartemen mahasiswa yang membuat penghuni tetap nyaman tinggal di hunian yang memiliki prinsip berbagi fasilitas?

1.5 Kerangka Konflik





Bagaimana merancang apartemen yang terjangkau dan nyaman untuk mahasiswa di Yogyakarta?



1.6 Tujuan dan Sasaran

1.6.1 Tujuan

- Tujuan dirancangnya apartemen dengan konsep co-living adalah memberikan alternatif hunian dengan harga sewa yang terjangkau.

1.6.2 Sasaran

- Menghasilkan desain apartemen yang memiliki ruang bersama sebagai solusi untuk menekan biaya sewa.

1.7 Lingkup Batasan

- Bangunan berupa hunian vertikal (apartemen)
- Subjek dalam perancangan apartemen memfokuskan kepada mahasiswa
- Penyelesaian permasalahan berupa konsep co-living

1.8 Metoda Perancangan

- Identifikasi masalah
- Studi literatur
- Pemecahan masalah
- Pencarian data
- Studi kasus
- Pengujian desain

1.9 Metoda Uji Desain

Produk yang dihasilkan adalah sebuah rancangan apartemen mahasiswa berupa gambar kerja, visualisasi 3D, dan perhitungan pembiayaan rumah dengan KPR. Uji desain yang akan dilakukan berupa uji persepsi mahasiswa terhadap rancangan. Tujuannya, untuk mengetahui seberapa besar tingkat keberhasilan dan ketertarikan akan rancangan tersebut.

KAJIAN PUSTAKA

Kajian Awal Tema Perancangan

Kajian Awal Tipologi dan Preseden Perancangan yang serupa

Persoalan Perancangan dan Tujuan Perancangan

Keunggulan, Originalitas dan Kebaruan

Gambaran Awal Metode Perancangan

Gambaran Awal Rancangan

Referensi



02

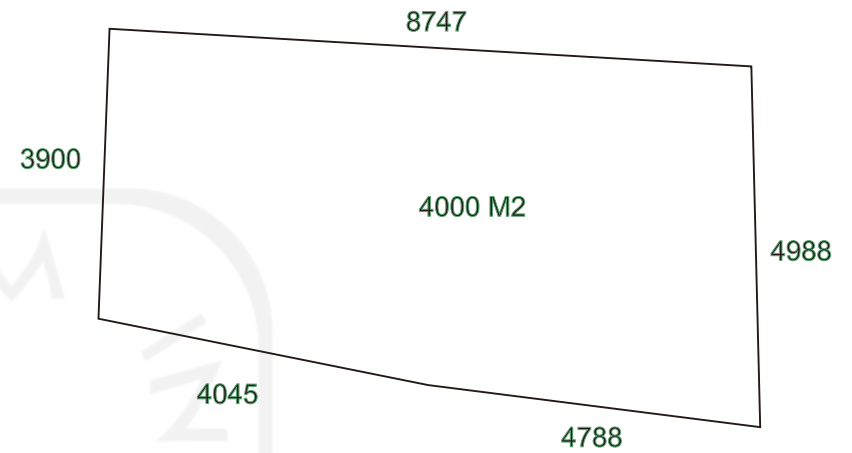


2.1 Kajian Awal Tema Perancangan

2.1.1 Kajian Konteks Site



Gambar 2.1 Lokasi
Sumber: earth.google.com



Gambar 2.2 Ukuran Site
Sumber: Penulis, 2021

Teknik *Highest and Best Use* (HBU) digunakan dalam pemilihan site. Dalam HBU ada empat kriteria yang harus dipenuhi yaitu:

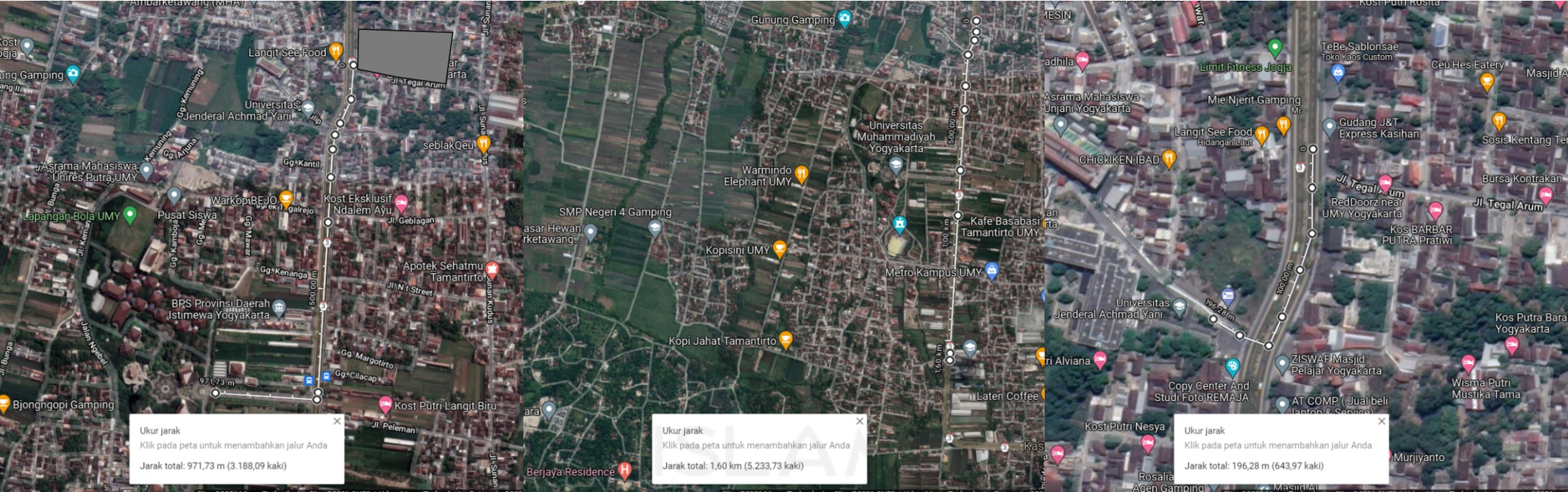
- Memungkinkan secara fisik (physically possible) atau aspek fisik
- Diizinkan oleh peraturan yang ada (legal permissible)
- Layak secara keuangan (financially feasible)
- Menghasilkan penghasilan secara maksimum (maximally productive)

a) Memungkinkan secara fisik (physically possible) atau aspek fisik

Ada beberapa kriteria yang harus dipenuhi oleh site tersebut secara fisik yaitu:

• Lokasi Site

Site berlokasi di Jalan Ring Road Selatan Tamantirto Kasihan Bantul Yogyakarta, Geblagan, Tamantirto, Kec. Kasihan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta 55294. Lokasi tersebut terletak dekat dengan beberapa universitas di Yogyakarta antara lain UMY, Universitas Alma Ata, dan STIKES Ahmad Yani. Hal tersebut akan memudahkan dalam mencapai target pasar yaitu mahasiswa.



Gambar 2.3 Jarak Site ke Universitas Terdekat
Sumber: *Penulis, 2021*

- **Aksesibilitas**

Berdasarkan hasil observasi, terdapat akses jalan utama yaitu Jl. Ringroad Selatan.

- **Utilitas**

Berdasarkan hasil observasi, terdapat beberapa utilitas yang tersedia di site antara lain listrik, air bersih, dan telepon.

b) Diizinkan oleh peraturan yang ada (legal permissible)

Aspek legal meliputi peraturan-peraturan yang telah ditetapkan oleh pemerintah.

Perda.

KDB: 60%

KLB: 3,6 - 4

KDH: 40%

KTB: 70%

c) Layak secara keuangan (financially feasible)

Analisis kelayakan keuangan ini dilakukan dengan memperhatikan tingkat kekosongan, biaya operasi, pendapatan bersih (net operating income) dan tingkat pengembalian. target pasar apartemen ini adalah mahasiswa, maka target harga site yang dipilih menyesuaikan.

d) Menghasilkan penghasilan secara maksimum (maximally productive)

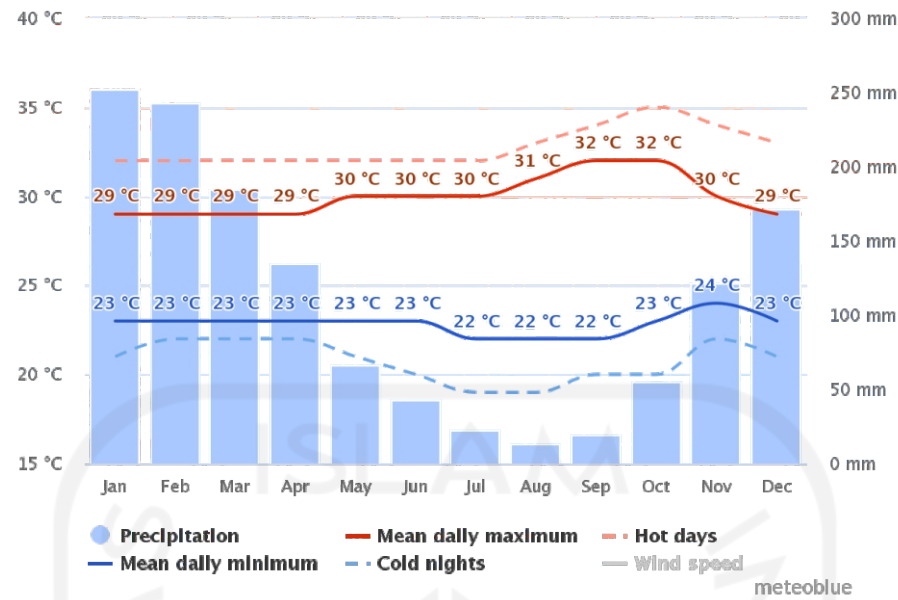
Setelah ditinjau layak secara keuangan, maka kegunaan yang menghasilkan nilai tanah residual yang tertinggi yang konsisten dengan tingkat pengembalian yang dijamin oleh pasar merupakan penggunaan tertinggi dan terbaik

2.1.2 Kajian Data Iklim Wilayah



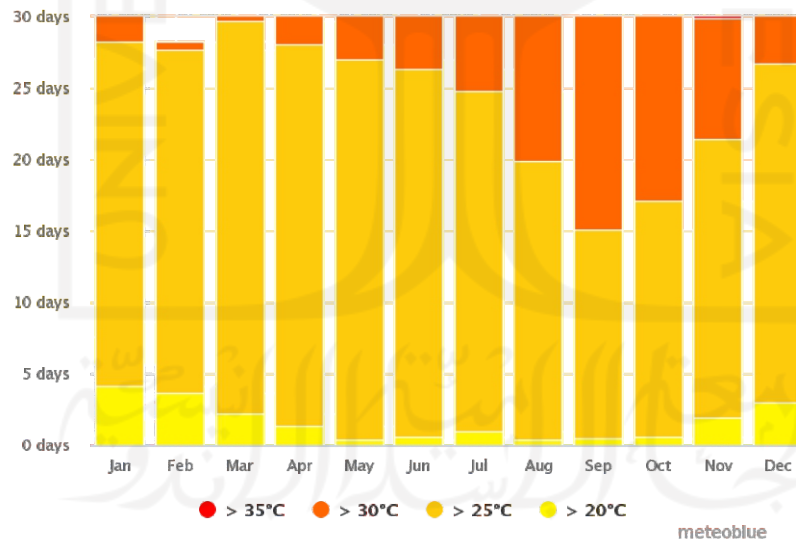
Gambar 2.4 Data Iklim Kawasan
Sumber: meteoblue.com

Pada tabel di atas dijelaskan bahwa suhu terendah mingguan adalah 21 derajat celcius, sedangkan untuk suhu tertinggi mingguan adalah 31 derajat celcius. Untuk suhu terendah harian yang diambil sampelnya adalah 23 derajat celcius dan suhu harian tertingginya adalah 35 derajat celcius.



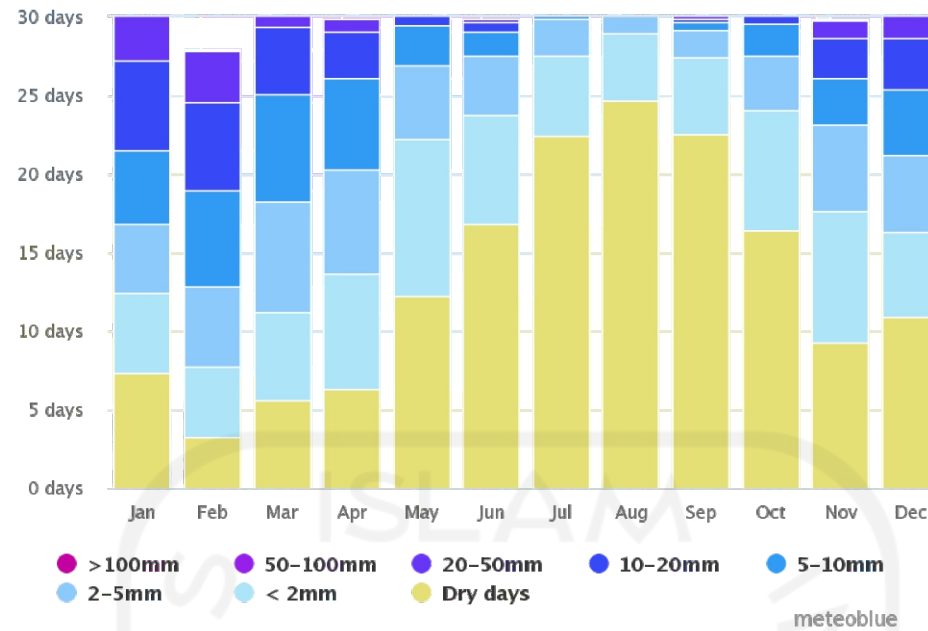
Gambar 2.5 Grafik Suhu Rata-Rata
Sumber: www.meteoblue.com

Garis merah solid menunjukkan suhu maksimum rata-rata per hari untuk setiap bulan di Bantul, Yogyakarta. Demikian juga, untuk garis biru solid menunjukkan suhu minimum rata-rata. Garis merah dan biru putus-putus menunjukkan rata-rata hari terpanas dan malam paling dingin setiap bulan selama 30 tahun terakhir. Untuk grafik berwarna biru menunjukkan tingkat presipitasi dalam setiap bulan, tingkat presipitasi tertinggi Jan dan Februari yang mencapai 230+ mm.



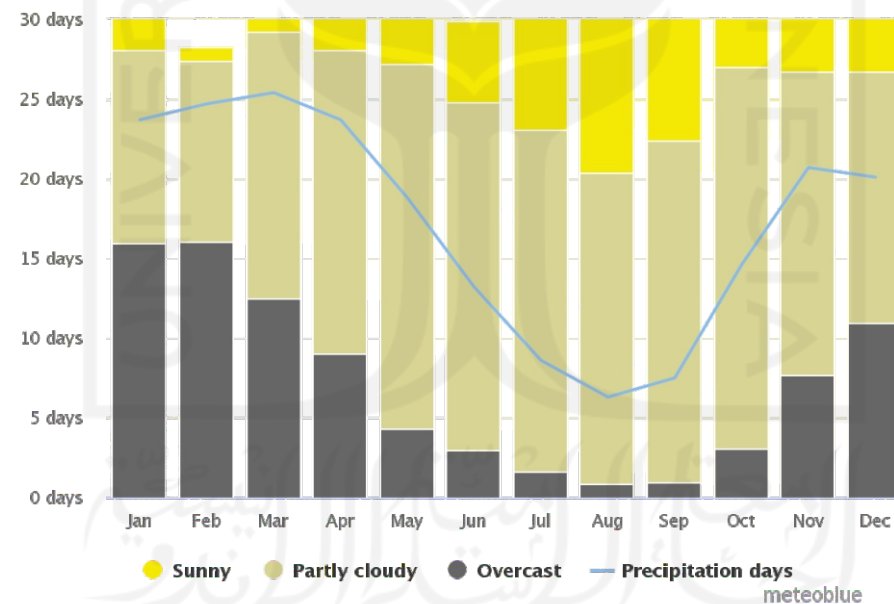
Gambar 2.6 Grafik Suhu Per Hari
Sumber: www.meteoblue.com

Untuk Grafik suhu perhari yang berada di sebelah kanan, menunjukkan jumlah hari ketika Daerah Bantul menyentuh 30° dan 25° selama sebulan. Setiap harinya Sleman menyentuh suhu rata rata 25° kecuali pada bulan September - November menyentuh diatas 30°namun setiap bulannya hanya terjadi sekitar 2-3 hari saja.



Gambar 2.7 Grafik Presipitasi
Sumber: www.meteoblue.com

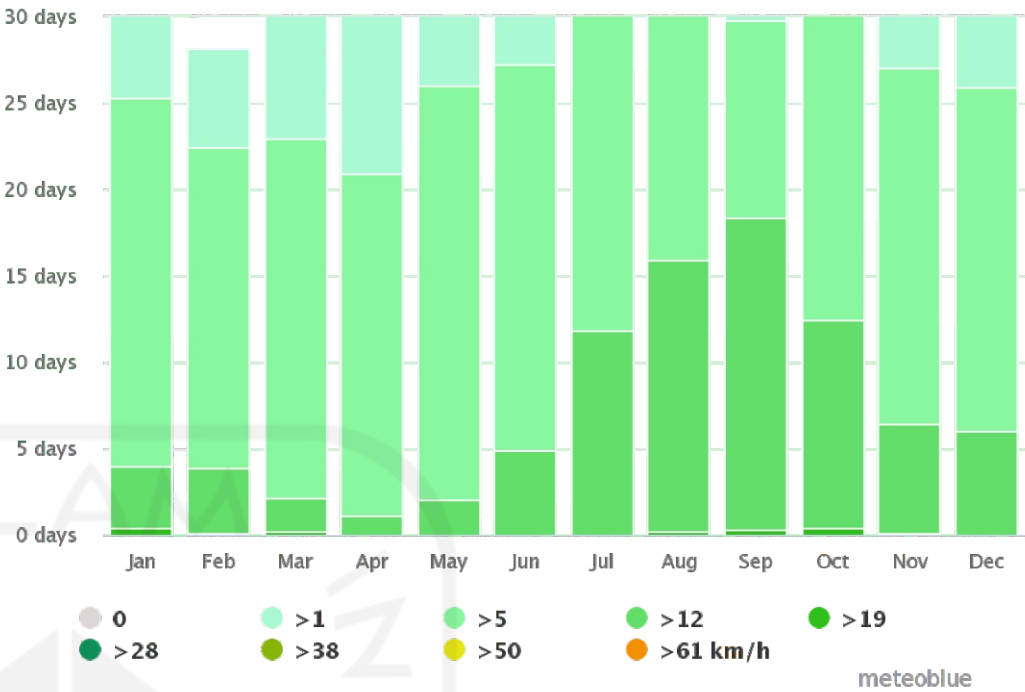
Grafik presipitasi diatas menunjukan seberapa banyak intensitas presipitasi per hari dalam sebulan. Pada iklim tropis dan monsoon, intensitas presipitasi kadang tidak bisa di estimasikan.



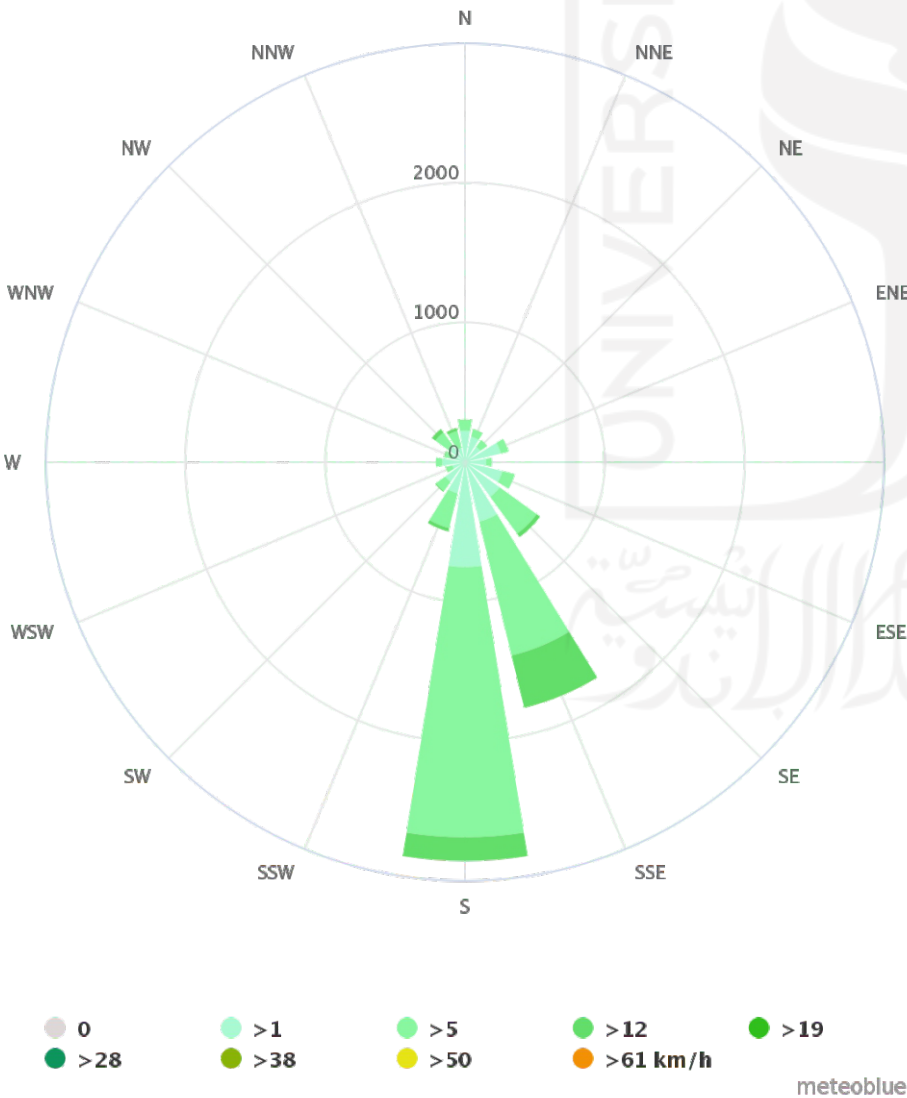
Gambar 2.8 Grafik Curah Hari Berawan dan Matahari
Sumber: www.meteoblue.com

Grafik yang disebelah kanan grafik presipitasi menunjukkan jumlah rata rata hari cerah, berawan sebagian, mendung dan curah hujan. Hari dengan tutupan awan kurang dari 20% dianggap cerah, hari dengan 20-80% tutupan awan dianggap berawan sebagian dan lebih dari 80% dianggap mendung. Untuk Kota Sleman sendiri didominasi dengan hari-hari berawan sebagian (Partly Cloud).

Gra k diatas menunjukan hari-hari dalam sebulan saat angin mencapai kecepatan tertentu. Bulan September mencapai kecepatan angin tertinggi yaitu mencapai >12km/h selama 21 hari. kemudian diikuti bulan Agustus dan Oktober yang juga mencapai 12km/h selama 16-20 hari. Sedangkan pada bulan April memiliki kecepatan angin terendah rata rata perharinya yaitu >5km/h selama hampir 19 hari.



Gambar 2.9 Grafik Kecepatan Angin
Sumber: www.meteoblue.com



Windrose diatas menunjukan besarnya intensitas kecepatan angin berhembus dari arah mata angin. Angin di Bantul, Yogyakarta paling besar berhembus dari arah utara menuju selatan, sedangkan paling kecil dari arah barat ke timur dam sebaliknya.

Gambar 2.10 Grafik Arah Angin
Sumber: www.meteoblue.com

Tinjauan Massa

1. Tower (Blok Tunggal)

Apartemen tipe ini memiliki bentuk massa dengan panjang dan lebar yang hampir sama dengan ketinggian mencapai 20 lantai, sehingga menyerupai bentuk tiang. Bentuk massa ini memiliki sirkulasi dengan sistem core terpusat dengan ruang-ruang hunian yang mengelilinginya sehingga membentuk pola kon gurasi ruang persegi empat.



Gambar 2.11 Contoh Tower
Sumber: Google Picture

2. Slab (Blok Menyamping atau Memanjang)

Apartemen tipe ini memiliki bentuk blok dengan dimensi panjang yang lebih besar daripada lebar dengan ketinggian yang hampir sebanding. Dengan demikian, blok massa yang tercipta berbentuk pipih dan memanjang. Pada tipe ini, unit-unit hunian disusun secara berdampingan dengan tata letak koridor ditengah maupun diluar. Dengan demikian blok ini memiliki koridor pipih yang memanjang baik pada salah satu atau kedua sisi unit-unit hunian.



Gambar 2.12 Contoh Slab
Sumber: Google Picture

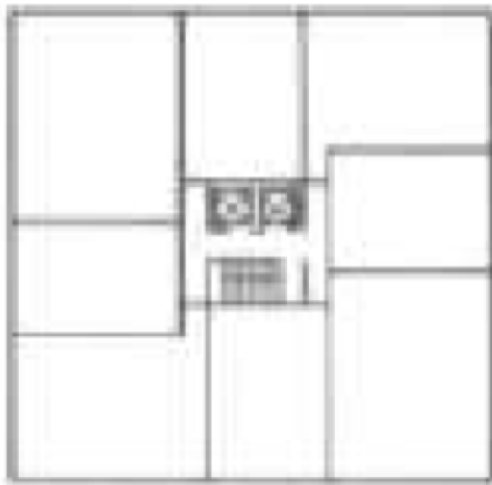
3. Variant

Bentuk ini merupakan kombinasi antara bentuk blok tunggal dan blok memanjang, umumnya bentuk blok memanjang berada pada beberapa lantai terbawah, dan unit hunian pada bentuk blok tunggal.



Gambar 2.13 Contoh Variant
Sumber: Google Picture

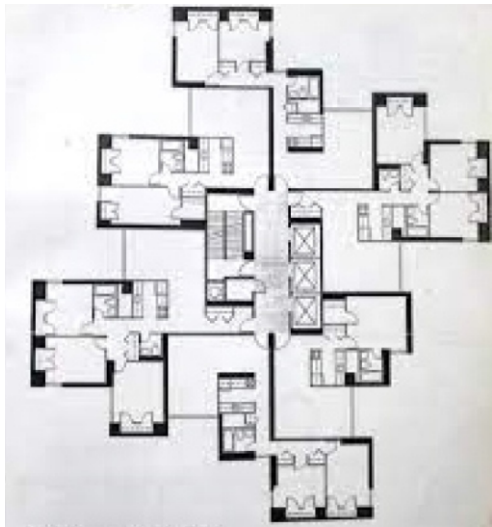
Klasifikasi Apartemen berdasarkan bentuk Denah



Gambar 2.14 Tower Plan

1. Tower Plan

terdapat sebuah core di tengah dan unit-unit apartemen mengelilingi core tersebut. Tower plan terdiri dari sepuluh unit di tiap lantai bangunan. Layout dari bangunan ini sendiri tipikal pada setiap lantainya, kecuali lantai paling atas.



Gambar 2.15 Expanded Tower Plan

2. Expanded Tower Plan

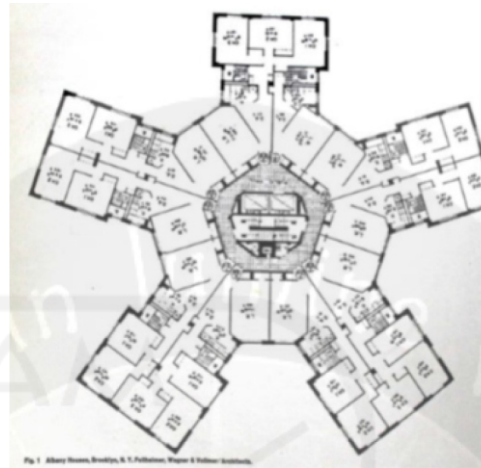
bentuk apartemen Expanded Tower Plan sama dengan tower plan, akan tetapi dapat diperpanjang salah satu atau kedua sisi pada tower plan, sehingga dapat menambah jumlah unit di apartemen.



Gambar 2.16 Cross Plan

3. Cross Plan

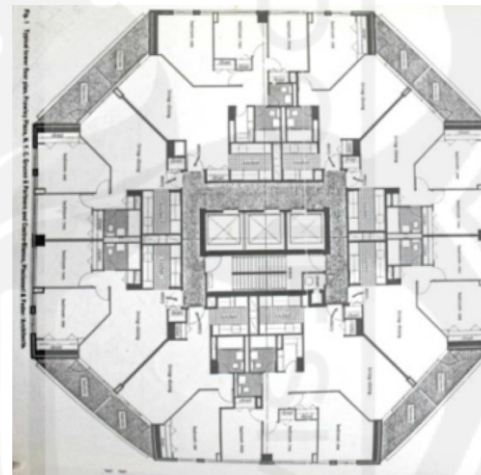
Bentuk cross mempunyai empat sayap yang sama, menonjol dari core service pada bagian tengah bangunan. Biasanya pada pengaturan tiap unit apartemen dengan menempatkan dua unit pada setiap sayap bangunan sehingga per lantai ada delapan unit apartemen.



Gambar 2.17 Five Wing Plan

4. Five wing plan

Bentuk ini sama dengan bentuk cross plan, tetapi bentuk ini mempunyai sayap tambahan. Selain itu akses menuju unit apartemen langsung melalui core service dengan dua unit sayap yang terdapat sepuluh unit di tiap lantainya.



Gambar 2.18 Circular Plan

5. Circular Plan

Bentuk ini sama dengan bentuk cross plan, tetapi bentuk ini mempunyai sayap tambahan. Selain itu akses menuju unit apartemen langsung melalui core service dengan dua unit sayap yang terdapat sepuluh unit di tiap lantainya.



Gambar 2.19 Spiral Plan

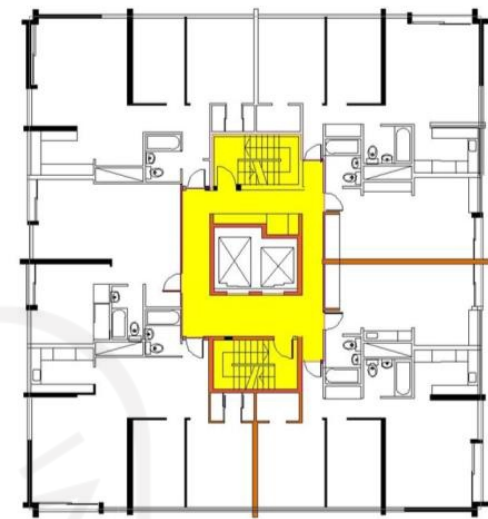
6. Spiral Plan

Bentuknya melingkar dibandingkan dengan bentuk yang lain, dengan adanya enam cincin. Pada tiga cincin yang dalam digunakan sebagai area service. Sedangkan untuk cincin terluar terbagi menjadi delapan bagian.

Sistem Sirkulasi Horizontal

1. Koridor Terpusat

Sirkulasi horizontal berada di tengah massa bangunan sehingga unit-unit hunian mengelilingi koridor tersebut. Dengan sistem koridor terpusat, memungkinkan adanya pencahayaan dan penghawaan alami. Akan tetapi, kapasitas terhadap unit hunian tidak bisa maksimal. Sistem koridor terpusat biasanya dapat dijumpai pada bentuk blok tunggal atau tower.



Gambar 2.20 Koridor Terpusat
Sumber: Google Picture

2. Double Loaded Corridor

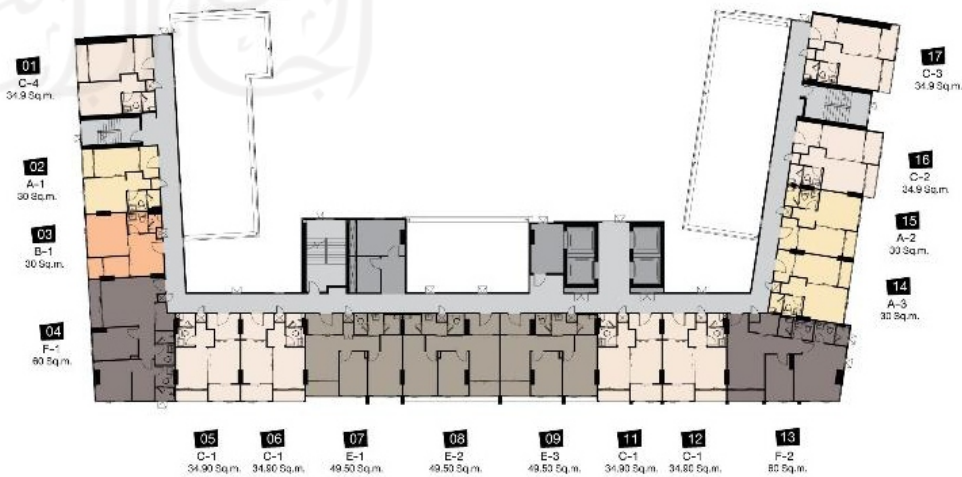
Pada sistem sirkulasi ini, koridor berada di tengah bangunan dengan unit-unit hunian di kedua sisi koridor. Sistem ini dapat dijumpai pada bentuk blok memanjang (slab), sehingga koridor ini biasanya berbentuk pipih dan memanjang. Kelebihan pada sistem sirkulasi ini adalah efisiensi area sirkulasi. Akan tetapi seringkali bentuk sirkulasi demikian dapat memicu interaksi sosial yang tidak diharapkan, sehingga seringkali kenyamanan privasi pada tipe ini mudah terganggu.



Gambar 2.21 Double Loaded Corridor
Sumber: Google Picture

3. Single Loaded Corridor

Apartemen dengan tipe ini memiliki koridor dengan unit hunian hanya pada salah satu sisi. Kelebihan sistem sirkulasi ini memiliki kemudahan pencahayaan dan penghawaan alami serta memungkinkan adanya interaksi ketetanggaan. Namun di sisi lain, pemanfaatan koridor tipe ini memungkinkan berkurangnya rasa aman dan privasi akibat aktivitas ketetanggaan yang umumnya sering terjadi di depan unit hunian.



Gambar 2.22 Single Loaded Corridor
Sumber: Google Picture

Pengertian Co-Living

Tingginya harga real estat dan gaya hidup yang semakin soliter membuat orang mencari cara hidup baru. Salah satunya adalah dengan menerapkan prinsip ekonomi berbagi pada hunian. Konsep ini dikenal dengan Co-living, yakni konsep hunian berbasis prinsip berbagi fasilitas. Hunian dengan konsep ini memiliki prinsip ruang privat yang kecil dan ruang bersama yang besar. Ruang bersama ini biasanya berupa dapur, lounge, ruang kerja, serta ruang utilitas seperti laundry. Dengan adanya ruang bersama membuat harga sewa yang dibebankan kepada seorang penghuni menjadi lebih murah karena penggunaannya yang dilakukan secara bersama. Dengan demikian kebutuhan akan fasilitas tetap terpenuhi walaupun penggunaannya dilakukan secara bersama. Dengan fasilitas seperti apartemen, penyewa bisa mendapatkan harga yang lebih terjangkau.

Komponen Co-Living

Salah satu hal yang membedakan co-living dengan apartemen konvensional adalah komponen atau atribut fisik dari co-living. Komponen ruang pada co-living yang dimaksud adalah:

1. Private Space terdiri atas ruang tidur untuk satu orang penghuni. Pada umumnya private space sudah berisikan perabot minimum seperti tempat tidur, meja belajar Sumber: Imelda dalam Pramono dkk, 2016 dan lemari pakaian. Selain itu, terdapat beberapa model co-living yang juga menawarkan kamar mandi privat di dalam private space.
2. Communal Space terdiri atas ruang komunal utama dan sekunder. Ruang komunal utama biasanya memiliki luasan yang paling besar dan terletak di salah satu lantai, seperti dapur, dan lounge. Sedangkan, ruang komunal sekunder merupakan ruang komunal yang berada di setiap lantai hunian, seperti kamar mandi, atau pantry dan lain-lain. Ruang komunal dapat bervariasi, seperti fitness, laundry, bahkan ruang media tergantung pada penawaran masing-masing perusahaan property.

Model Co-Living

Saat ini, co-living telah menemukan keberhasilan dengan menyatukan orang melalui serangkaian tema umum: keinginan untuk hubungan sosial, partisipasi dalam ekonomi berbagi, dan solusi keterjangkauan hunian. Pada akhirnya, kesuksesan sebuah co-living bisa terjadi melalui berbagai macam praktik atau model yang ditawarkan. Secara garis besar, terdapat beberapa jenis model co-living yang saat ini banyak dikembangkan oleh perusahaan property. Jenis model co-living tersebut antara lain:

1. Model co-living dengan private space berupa ruang tidur dan kamar mandi privat.
Hal yang membedakan model ini dengan apartemen pada umumnya adalah ukuran. Kendati berisikan kamar mandi privat, model ini memiliki ruangan dengan ukuran relatif lebih kecil daripada ukuran sebuah studio apartemen.
2. Model co-living yang terdiri atas suites berisikan 4 – 5 orang dengan satu fasilitas bersama seperti pantry dan kamar mandi. Pada model ini, pengelolaan pantry dan kamar mandi menjadi tanggung jawab penghuni dalam suite.
3. Model co-living yang terdiri atas private space berupa ruang tidur. Sedangkan ruang komunal dapat terdiri dari kamar mandi dan pantry komunal untuk seluruh kamar yang ada pada satu lantai. Pengelolaan kamar mandi dan pantry menjadi tanggung jawab community manager melalui layanan cleaning service.

Peningkatan sector ini menyebabkan beragam model dan penawaran coliving bermunculan. Beberapa faktor yang dapat memengaruhi bentuk model dan penawaran co-living tersebut antara lain faktor lokasi, ukuran investasi, skala kepadatan suatu kawasan, dan skema operasional. Pada akhirnya bentuk model dan penawaran pada hunian dengan konsep co-living bergantung pada faktor komersial perusahaan.

Hunian Terjangkau

Keterjangkauan harga sewa dari suatu unit hunian dapat dipengaruhi oleh faktor-faktor tertentu. Faktor-faktor yang memengaruhi keterjangkauan biaya sewa suatu unit hunian antara lain:

1. Lokasi

Harga lahan dari suatu lokasi sangat berpengaruh terhadap nilai sewa per meter persegi yang ditawarkan. Semakin tinggi harga lahan, semakin tinggi biaya sewa yang harus dibayarkan. Lokasi yang strategis dekat dengan kelengkapan fasilitas umum perkotaan cenderung memiliki harga lahan yang tinggi. Hal ini juga dipengaruhi oleh adanya jaringan infrastruktur yang memadai serta aksesibilitas yang mudah. Oleh karena itu, lahan dengan lokasi di tepi jalan utama perkotaan seringkali memiliki harga lahan yang lebih tinggi. Dengan demikian pemilihan terhadap lokasi dengan kemudahan aksesibilitas menjadi penting.

2. Jumlah Lantai

Ketinggian bangunan juga dapat memengaruhi biaya sewa. Hal ini karena jumlah lantai yang banyak membutuhkan operasional bangunan yang lebih. Operasional bangunan yang dimaksud adalah operasional transportasi vertikal. Jumlah lantai melebihi empat lantai tentu membutuhkan lift. Pengadaan terhadap fasilitas lift pada suatu bangunan juga turut memengaruhi biaya sewa. Oleh karena itu, semakin tinggi suatu bangunan, harga sewa yang ditawarkan cenderung semakin tinggi. Selain itu, banyaknya lantai juga berpengaruh terhadap luasan bangunan sehingga berdampak pada nilai bangunan. Semakin banyak jumlah lantai maka semakin besar nilai bangunan, sehingga juga turut berdampak pada biaya sewa.

3. Jumlah Kamar

Kapasitas bangunan terhadap jumlah hunian juga dapat menentukan biaya sewa yang harus dibayarkan oleh per orangnya. Banyaknya jumlah kamar yang ada pada suatu bangunan dengan luasan tertentu akan membagi biaya operasional bangunan per orangnya. Oleh karena itu, semakin banyak penghuni dengan luasan total bangunan yang kecil, maka semakin murah harga sewa yang diberikan.

4. Luasan

Biaya sewa ditentukan berdasarkan luasan yang digunakan oleh satu orang. Oleh karena itu, luasan unit hunian sangat berpengaruh terhadap harga sewa yang harus dibayarkan oleh per individu. Semakin luas suatu unit hunian, maka semakin mahal biaya sewanya. Dengan demikian penentuan dimensi unit hunian menjadi penting guna menciptakan keterjangkauan.

5. Kelengkapan fasilitas

Fasilitas yang lengkap pada unit hunian juga berpengaruh terhadap biaya sewa. Hal ini karena kelengkapan fasilitas pada suatu unit juga menentukan luasan sewa suatu unit. Semakin banyak fasilitas pada suatu unit, semakin besar luasan yang dihabiskan. Semakin besar luasan yang digunakan pada suatu unit, maka semakin besar biaya sewa yang harus dibayarkan. Ditambah, adanya biaya operasional setiap fasilitas juga turut menambah biaya sewa. Maka dari itu, keterjangkauan suatu unit hunian perlu memperhatikan kelengkapan fasilitas yang ditawarkan pada suatu unit.

2.1.3 Interior Hunian Ala Jepang

Desain kamar tidur minimalis memiliki berbagai inspirasi terbaik yang bisa kamu sesuaikan dengan kebutuhan rumah idaman. Tak hanya mengutamakan aspek kenyamanan saja, unsur estetika juga menjadi hal yang sangat penting untuk diketahui oleh penghuni rumah. Salah satu referensi desain kamar tidur yang sangat menarik untuk diaplikasikan adalah kombinasi Jepang dengan aksen minimalis nan estetik. Perlu diketahui, aksen Jepang tidak hanya mengutamakan unsur estetika saja melainkan juga aspek fungsional maupun kenyamanan bagi penghuni rumah dengan sangat baik.

Beberapa ciri-ciri kamar tidur ala Jepang antara lain:

1. Sentuhan Jepang dengan kombinasi terbuka

Aksen Jepang dengan suasana terbuka merupakan referensi terbaik desain kamar tidur minimalis yang bisa kamu aplikasikan pada iklim tropis.

Sentuhan terbuka tampak estetik dengan jendela terbuka maupun ranjang kasur datar berukuran rendah yang sangat nyaman untuk beristirahat.

Tak hanya bentuk terbuka dengan kasur yang nyaman, terdapat juga aksen tanaman hijau yang berfungsi untuk mengalirkan udara dengan baik di rumah.



2. Aksen minimalis kombinasi kayu dekoratif

Pemilihan kombinasi kayu dekoratif bisa menjadi inspirasi terbaik untuk menghasilkan desain kamar tidur minimalis ala Jepang.

Aksen kayu dekoratif pada sisi lantai menghasilkan suasana yang menghangatkan, terlebih untuk kamu yang tinggal di rumah dengan cuaca dingin.

Unsur kayu dengan ranjang minimalis seperti pada gambar menghasilkan suasana beristirahat yang sangat rileks.



Gambar 2.24 Contoh Interior Kamar Jepang
Sumber: www.rumah.com

Gambar 2.23 Contoh Interior Kamar Jepang
Sumber: www.rumah.com

3. Minimalis nan fungsional

Meski berada di ruang terbatas, pengaplikasian kamar tidur minimalis unik nan fungsional dapat dilakukan seperti pada gambar. Tidak hanya untuk memenuhi kebutuhan kamar tidur saja, ruang tv dan rak buku minimalis dapat dipadukan pada sisi bawah.



Gambar 2.25 Contoh Interior Kamar Jepang
Sumber: www.rumah.com

4. Serbaguna dengan aksen estetis

Desain kamar tidur minimalis ala Jepang selanjutnya yang bisa kamu aplikasikan secara menarik adalah aksen serbaguna dengan kepraktisan tinggi.

Bentuk desain kamar tidur minimalis ini tidak hanya berfungsi sebagai ranjang saja, melainkan juga bisa kamu manfaatkan untuk meja belajar dan lemari minimalis di ruang terbuka.

Untuk menambah keluasan ruang, pemilihan aksen kamar tidur ini dipadukan dengan jendela terbuka minimalis dengan suasana terbuka.



Gambar 2.26 Contoh Interior Kamar Jepang
Sumber: www.rumah.com

5. Mendatar dengan kombinasi pastel

Pemilihan kombinasi kayu dekoratif bisa menjadi inspirasi terbaik untuk menghasilkan desain kamar tidur minimalis ala Jepang.

Aksen kayu dekoratif pada sisi lantai menghasilkan suasana yang menghangatkan, terlebih untuk kamu yang tinggal di rumah dengan cuaca dingin.

Unsur kayu dengan ranjang minimalis seperti pada gambar menghasilkan suasana beristirahat yang sangat rileks.



Gambar 2.27 Contoh Interior Kamar Jepang
Sumber: www.rumah.com

6. Aksen Jepang dengan sentuhan kontemporer

Unsur minimalis yang kuat akan sangat menarik dipadukan dengan aksen Jepang kontemporer pada kamar tidur minimalis rumah. Sentuhan kontemporer tampil pada sisi lukisan maupun aksen kayu dekoratif yang tampak unik.



Gambar 2.28 Contoh Interior Kamar Jepang
Sumber: www.rumah.com

7. Tekstur gelap minimalis dengan sentuhan kayu

Sentuhan kayu dekoratif bertekstur gelap merupakan salah satu referensi terbaik yang bisa kamu aplikasikan sebagai desain kamar tidur minimalis dengan sentuhan Jepang.

Aksen kayu dengan warna gelap tampil mengedepankan tekstur elegan dan maskulin yang sangat kuat. Untuk memadukan aksen yang lebih menarik, tak ada salahnya jika kamu mengaplikasikan lampu redup pada sisi kamar tidur dengan suasana cantik di malam hari.



Gambar 2.29 Contoh Interior Kamar Jepang
Sumber: www.rumah.com

8. Rileks nan sederhana

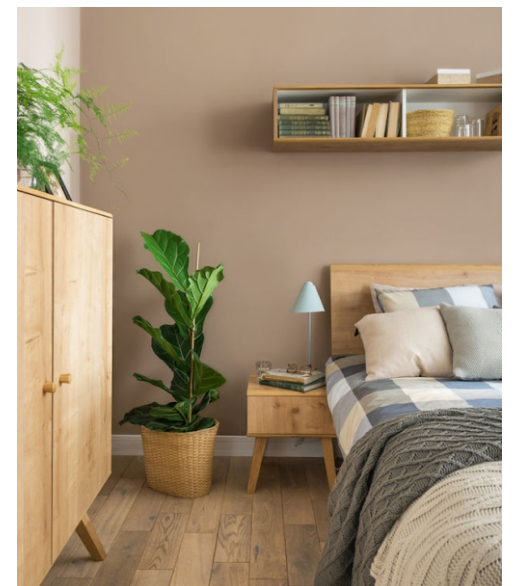
Unsur minimalis Jepang dengan karakter kuat akan sangat cocok dipadukan dengan aksen rustic di kamar tidur. Sentuhan rustic tampak estetik pada beberapa bagian, khususnya pada sisi perlengkapan furnitur maupun gorden rumah minimalis nan unik. Bisa diaplikasikan kombinasi rustic dan putih yang cantik dengan suasana mengalir.



Gambar 2.30 Contoh Interior Kamar Jepang
Sumber: www.rumah.com

9. Hijau asri nan estetik

Tak hanya sekadar unsur Jepang, kamu bisa mengkombinasikannya dengan unsur tropis melalui berbagai tanaman hijau nan asri. Sentuhan hijau asri tampak estetik pada sisi lantai maupun permukaan dinding yang terlihat menarik dari setiap sudutnya. Selain tanaman hijau, kamu juga bisa memadukan unsur yang menarik ini dengan adanya lantai parket bertekstur coklat muda.



Gambar 2.31 Contoh Interior Kamar Jepang
Sumber: www.rumah.com

10. Fungsional di ruang sempit

Selain mengutamakan unsur estetika, aksen Jepang sangat memperhatikan nilai fungsional dengan sangat baik. Pemilihan desain kamar tidur minimalis dengan sentuhan fungsional seperti gambar sangat cocok untuk diaplikasikan pada kamar milenial. Lemari pada setiap sudut kasur pastinya akan membantu kamu dalam menunjang kebutuhan penyimpanan dengan sangat baik.



Gambar 2.32 Contoh Interior Kamar Jepang
Sumber: www.rumah.com

11. Kombinasi Jepang dengan aksen rustic

Unsur minimalis Jepang dengan karakter kuat akan sangat cocok dipadukan dengan aksen rustic di kamar tidur. Sentuhan rustic tampak estetis pada beberapa bagian, khususnya pada sisi perlengkapan furnitur maupun gorden rumah minimalis nan unik. Kamu bisa mengaplikasikan kombinasi rustic dan putih yang cantik dengan suasana mengalir.



Gambar 2.33 Contoh Interior Kamar Jepang
Sumber: www.rumah.com

2.1.4 Apartemen New Normal

Ada banyak adaptasi dan pemberlakuan new normal saat situasi pandemi Covid-19 dan hal itu juga berimbas pada fungsi-fungsi hunian. Kegiatan bekerja maupun belajar dari rumah membuat hunian harus memiliki fungsi-fungsi lain terkait ruang maupun sarana lain untuk kelancaran berbagai aktivitas di rumah.

Hal ini juga akhirnya memberikan dampak pada model hunian bersama atau comunal living (co-living) yang kian populer dan diminati di perkotaan. Melalui konsep hunian ini setiap penghuni bisa saling berbagi hingga berkolaborasi antar sesama penghuni di komunitas co-living-nya.



Gambar 2.34 Area Co-Living
Sumber: *google picture*

2.2 Kajian Awal Tipologi dan Preseden Perancangan yang Serupa

- Grønneviksøren Student Apartments

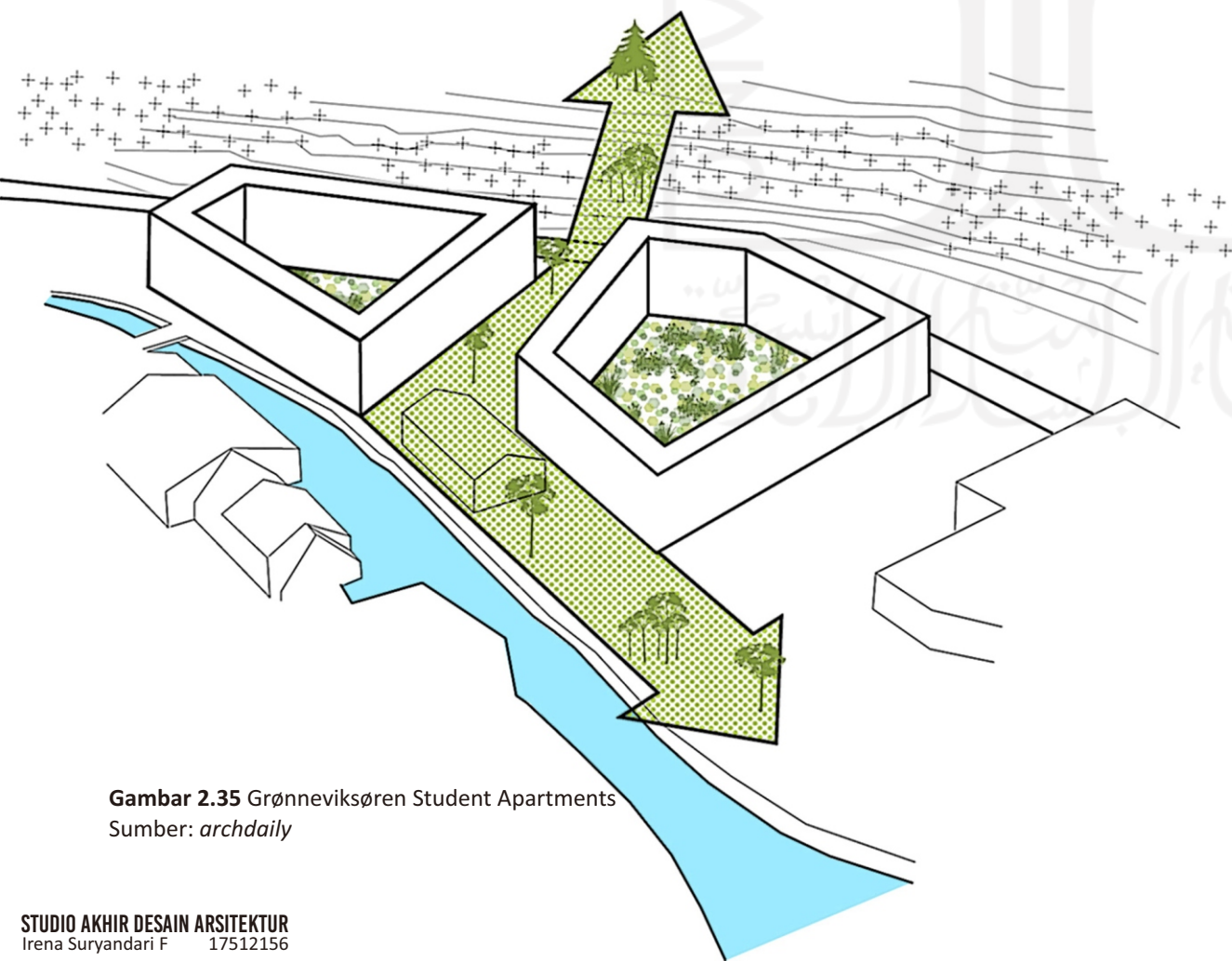
Architects: 3RW Arkitekter

Area: 21750 m²

Year: 2013

Apartemen ini terdiri dari 16 kelompok bangunan yang berbeda dengan ketinggian bervariasi hingga 8 lantai. Proyek ini direalisasikan sebagai dua blok bangunan terpisah dan memiliki koneksi terbuka dan visual ke daerah sekitarnya. Blok-blok itu terhubung dengan galeri eksternal yang mengarah ke halaman dalam yang terbuka. Galeri eksternal memiliki lebar 3 meter, yang menjadikannya zona semi publik. Dengan total kapasitas sekitar 750 siswa, proyek ini memiliki dampak positif pada tingkat sewa keseluruhan unit tempat tinggal kecil di Bergen.

16 teras atap di lokasi berbeda diakses melalui galeri dan menyediakan area tambahan untuk pertemuan dan aktivitas sosial. Dalam antarmuka antara unit pribadi dan halaman publik, galeri dan teras atap memainkan peran penting yang sangat penting untuk kemakmuran kedua bagian.



Gambar 2.35 Grønneviksøren Student Apartments
Sumber: *archdaily*



Gambar 2.36 Grønneviksøren Student Apartments
Sumber: *archdaily*

Hal yang bisa diambil dari preseden Grønneviksøren Student Apartments adalah menyediakan area tambahan untuk aktivitas sosial di banyak titik sehingga konektivitas antar pengguna dapat terjalin.

- **Holme Apartments**

Architects: John Wardle Architects

Area: 25602 m²

Year: 2019

Dalam perkembangannya apartemen ini, ruang komunal sangat luas, di lantai sembilan sebuah teras luar ruangan besar yang indah menampilkan pemandangan menghadap ke barat kembali ke kota. Lubang api luar ruangan, ruang makan, dan area lounge melengkapi dapur dan perapian khusus untuk dinikmati penghuni dan pengunjungnya. Tujuan dengan ruang ini adalah untuk melayani semua penghuni dalam berbagai pengaturan - sudut, tempat duduk santai, makan formal untuk kelompok.



Gambar 2.37 Holme Apartments
Sumber: *archdaily*

2.3 Keunggulan, Originalitas dan Kebaruan

1) Perancangan Apartemen bagi Millenial dengan Konsep Community-Living di Sleman, Yogyakarta

Penulis : Pawiloy Ramadhani

Tahun : 2021

Institusi : Universitas Islam Indonesia

Perbedaan :

Perbedaan terletak pada penekanan subyek yaitu milenial. Lokasi yang diambil berada di Jalan Palagan Tentara Pelajar.

2) Perancangan Apartement Terjangkau untuk Mahasiswa dengan Konsep Co- Living di Seturan Yogyakarta

Penulis : Pudita Sekar Pratiwi

Tahun : 2020

Institusi : Universitas Islam Indonesia

Perbedaan :

Perbedaan terletak pada lokasi yang diambil, yaitu Seturan.

3) Apartemen Sewa Dengan Perpustakaan Sebagai Fasilitas Penunjang Utama untuk Mahasiswa di Yogyakarta

Penulis : Lita Sutarwanti

Tahun : 2006

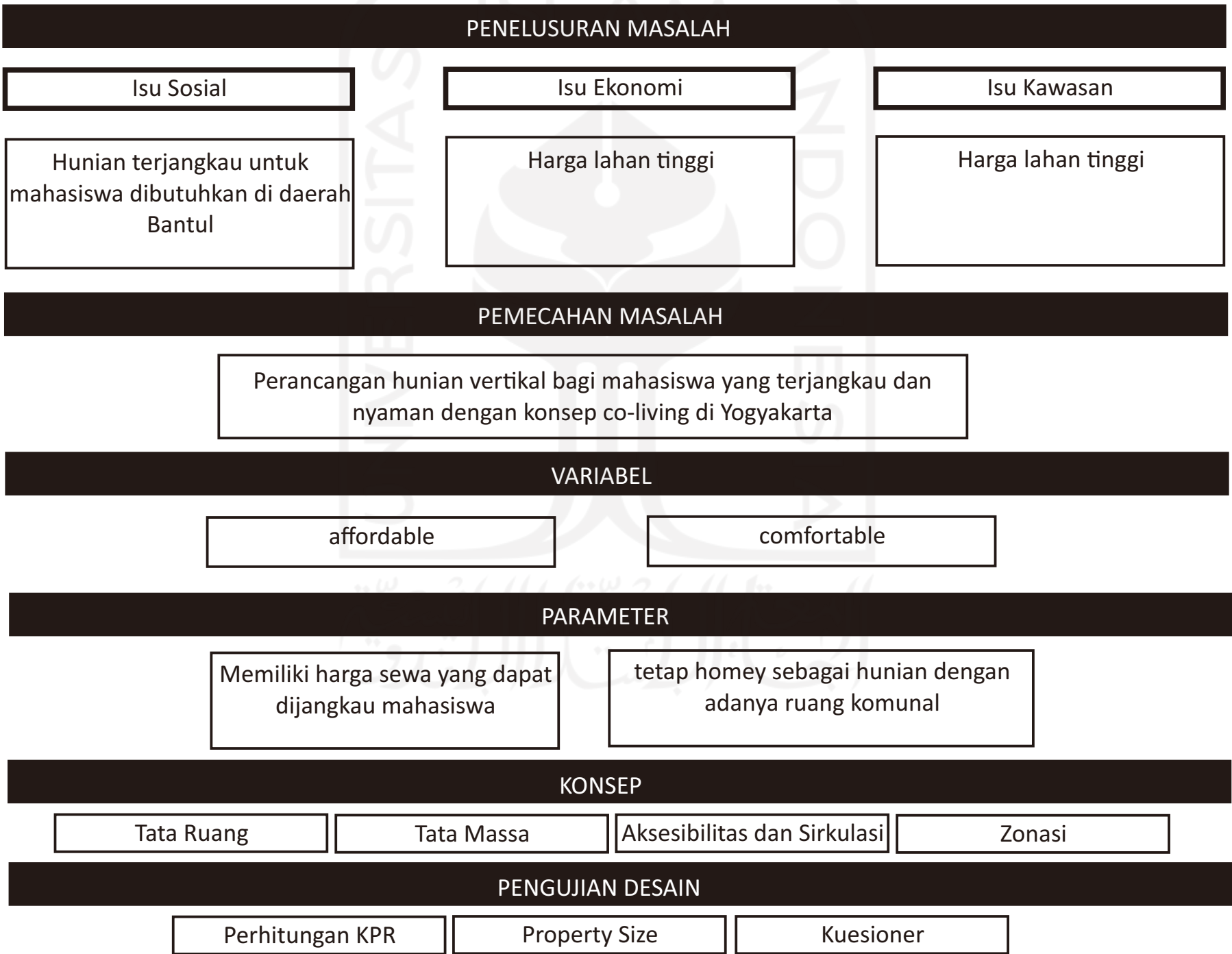
Institusi : Universitas Islam Indonesia

Perbedaan :

Penekanan fungsi perpustakaan sebagai fasilitas penunjang utama.

2.4 Gambaran Awal Metode Perancangan

- Secara garis besar tahap merancang terdiri atas beberapa tahapan:
- Identifikasi masalah
 - Studi literatur
 - Pemecahan masalah
 - Pencarian data
 - Studi kasus
 - Pengujian desain



Gambar 2.9 Metode Perancangan
Sumber: Penulis, 2021

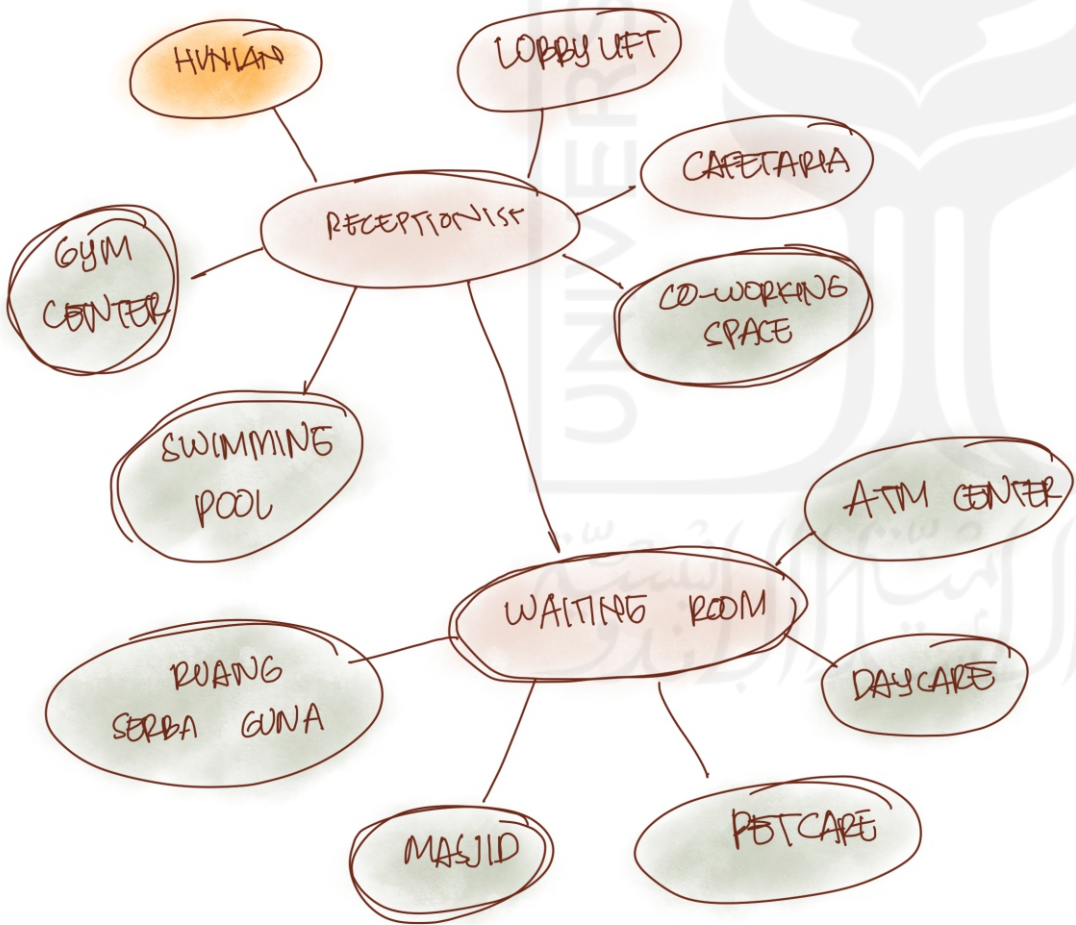
2.5 Gambaran Awal Perancangan

2.5.1 Analisis Program Ruang

a) Analisis Pengguna

- Mahasiswa
Peserta didik dari berbagai daerah yang menempuh pendidikan di UMY, Universitas Alma Ata, Stikes Ahmad Yani, , dan perguruan tinggi lain di sekitar kawasan Bantul.
- Pengelola
Terdiri atas dua orang atau lebih yang bertanggung jawab atas pelayanan dan pengawasan terhadap penghuni.
- Pengunjung
Merupakan pihak di luar dari kelompok penghuni dan pengelola yang berkunjung atas tujuan kepentingan dengan penghuni maupun lainnya.

b) Analisis Program Ruang



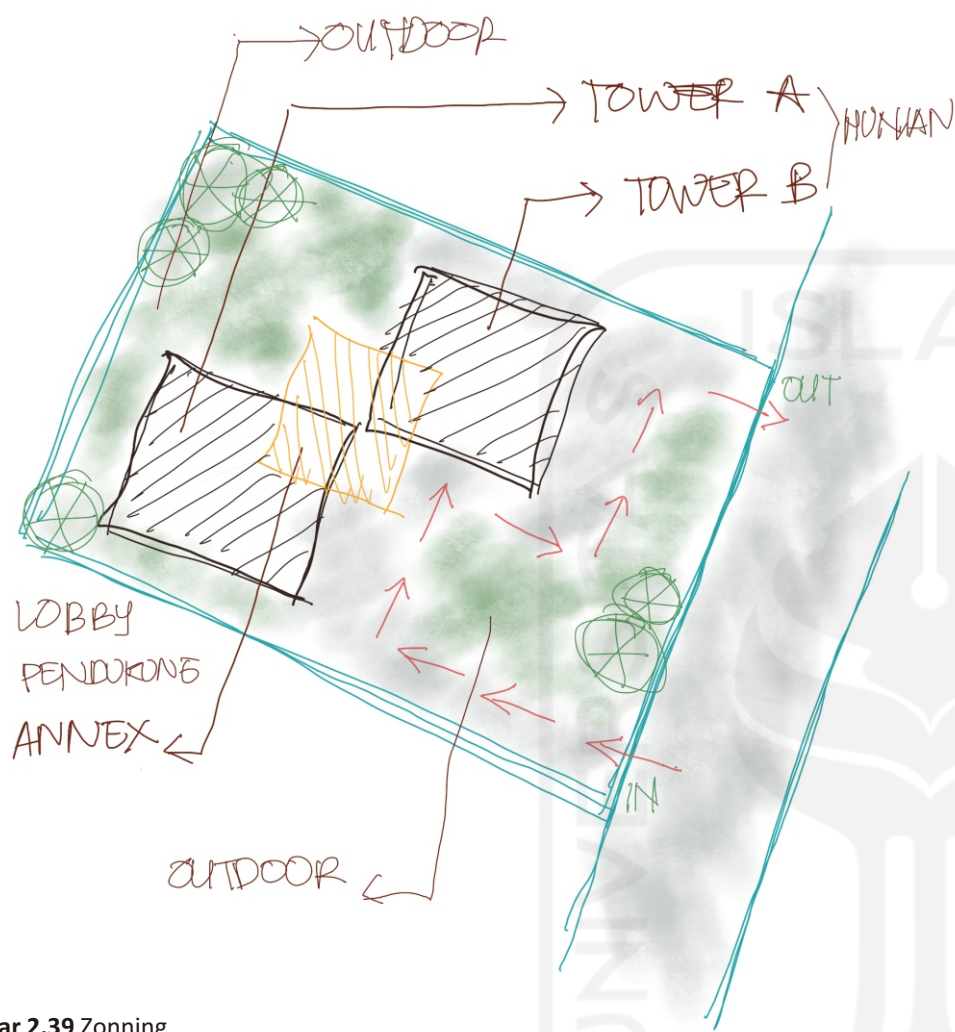
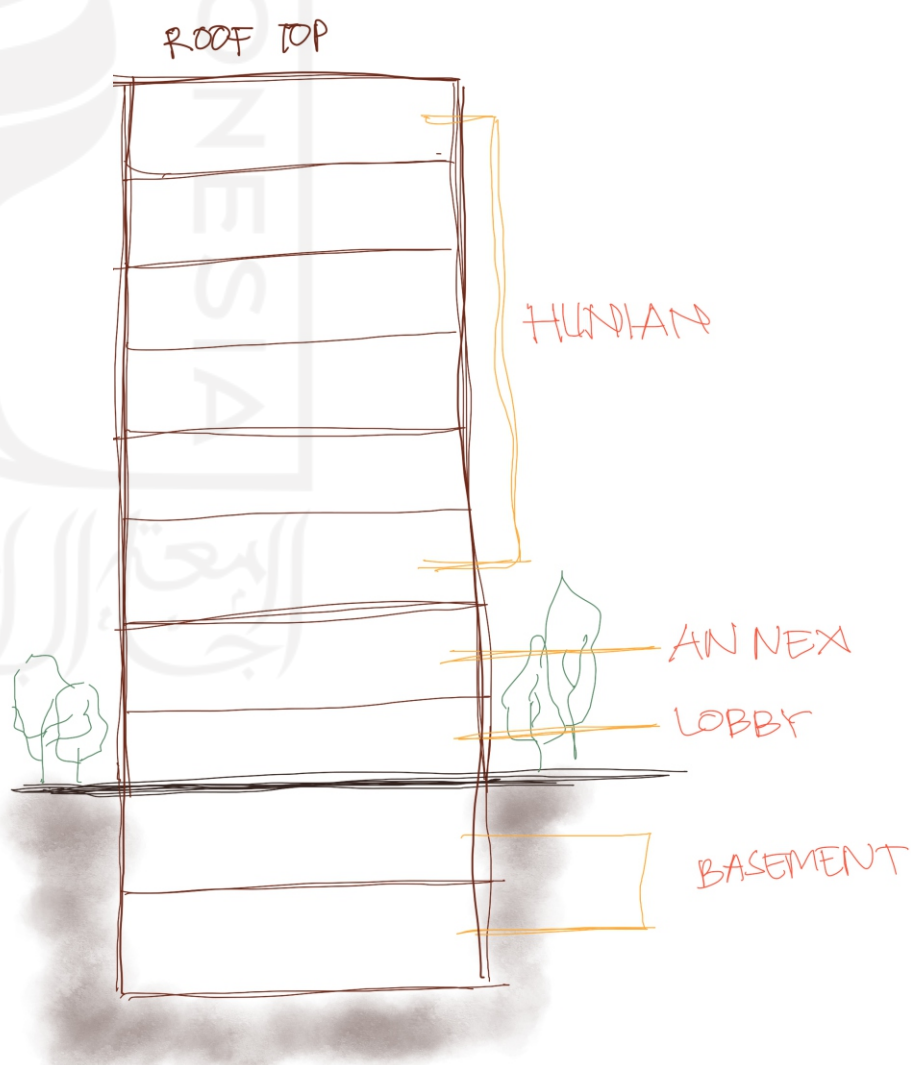
Pada bubble diagram ditunjukkan hubungan antar ruang di dalam apartemen. terdiri dari tiga warna yaitu abu-abu, kuning, dan hijau. Warna abu-abu terdiri dari resepsionis, lobby lift, cafeteria, waiting room merupakan ruang publik yang dapat diakses oleh pengguna yang merupakan penghuni apartemen maupun tidak. Warna hijau merupakan ruang semi privat yang dapat diakses penghuni dan orang-orang khusus misal member dari gym center. Dan yang terakhir adalah hunian apartemen yang hanya dapat diakses oleh penghuni (menggunakan access card).

Gambar 2.38 Bubble Diagram
Sumber: Penulis, 2021

NO	NAMA RUANG	PENGGUNA			KAPASITAS	JUMLAH	LUASAN (M2)	PERSENTASE
		PENGELOLA	PEMILIK	TAMU				
1	Publik							
	Receptionist				3	1	30	1%
	Waiting Room				25	1	48	
	Lobby Lift				10	6	16	
							94	
2	Hunian							
	Tipe Studio				1	196	4704	53.13%
							4704	
3	Fungsional (Bangunan Annex)							
	Cafetaria				50	1	347	11.64%
	Cafe and Co Working Space				50	1	380	
	Gym Center				25	1	96	
	Mushalla				50	1	80	
	Swimming Pool					1	128	
							1031	
4	Pendukung							
	Front Office				10	1	112	5.69%
	Lavatory				6	6	360	
	Minimarket				2	1	32	
							504	
5	Sirkulasi							
	Koridor						940.8	13.79%
	Elevator				4	4	160	
	Tangga darurat					3	120	
	Sirkulasi parkir						1000	
							1220.8	
6	MEE							
	Ruang Kontrol				2	10	50	1.72%
	Power house genset				2	1	48	
	Ruang pompa				2	1	24	
	Ground water reservoir				2	1	24	
	Shaft sampah				2	1	3.3	
	Shaft penghawaan				2	1	3.3	
							152.6	
8	Akses dan Parkir							
	Drop off						48	11.33%
	Teras						48	
	Parkir motor indoor				0	72	144	
	Parkir mobil indoor				74	74	763.2	
							1003.2	
9	Roof							
	Rooftank				2	1	48	1.63%
	Ruang mesin				3	1	48	
	Outdoor AC				3	1	48	
							144	
	LUAS TOTAL BANGUNAN				8853.6	M2		

Tabel 2.1 Program Ruang
Sumber: Penulis, 2021

c) Analisis Zonasi



Gambar 2.39 Zonning
Sumber: Penulis, 2021

Gambar 2.40 Zonning Vertikal
Sumber: Penulis, 2021

PEMECAHAN PROBLEMA PERANCANGAN

Eksplorasi Site

Eksplorasi Konsep dan Tema Perancangan

Eksplorasi Konsep Fungsi Bangunan

Eksplorasi Figuratif Perancangan



03

3.1 Eksplorasi Konteks Site

3.1.1 Tapak

Secara makro lokasi Apartemen Mahasiswa ini berada di Jl. Ring Road Selatan No.229, Geblagan, Tamantirto, Kec. Kasihan, Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta 55294. Kondisi eksisting yang digunakan sebagai lokasi perancangan yakni sebesar 4.000 m², dengan bentuk persegi panjang dengan orientasi sisi panjang atau sisi depan yang akan digunakan sebagai akses utama adalah sisi barat - selatan dan sisi pendek pada sisi barat-timur. Sisi Depan memiliki lebar 39 m. Dengan luasan site yang tersedia, pengembangan rancangan akan berfokus kepada bangunan hunian dan lansekap sebagai jalur sirkulasi akses utama.



Gambar 3.1 Bentuk dan Ukuran Site
Sumber: Penulis, 2021



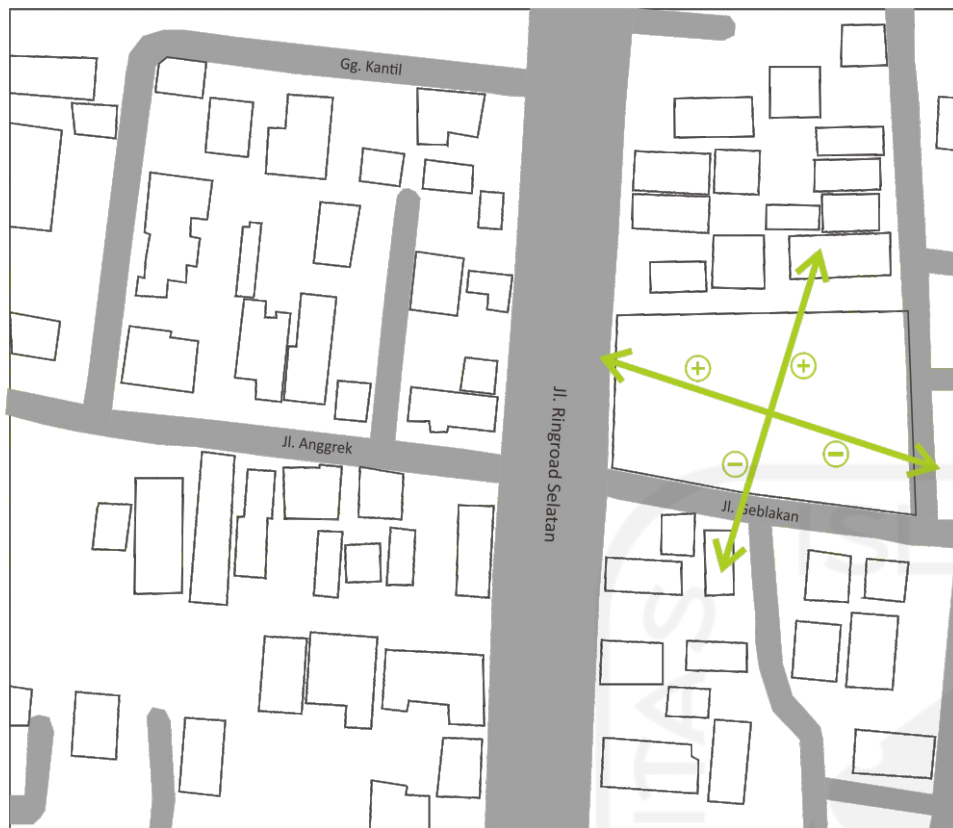
Gambar 3.2 Batas Site
Sumber: Penulis, 2021

Batasan Site:

Pemukiman Warga menjadi batas di hampir semua sisi site. Pada lokasi yang dirancang, lahan eksisting yang dipilih sebagai site merupakan area kosong, sehingga tidak perlu dilakukan relokasi bangunan. Pemilihan tapak juga mempertimbangkan dari segi sirkulasi. Sirkulasi utama menuju site sangat mudah dicapai yaitu berada di Jl. Ringroad Selatan.



Gambar 3.3 Aksesibilitas Site
Sumber: Penulis, 2021



Gambar 3.4 Vista Site
Sumber: Penulis, 2021



Gambar 3.5 View Site
Sumber: Penulis, 2021



Gambar 3.6 Windrose
Sumber: Penulis, 2021

Vista

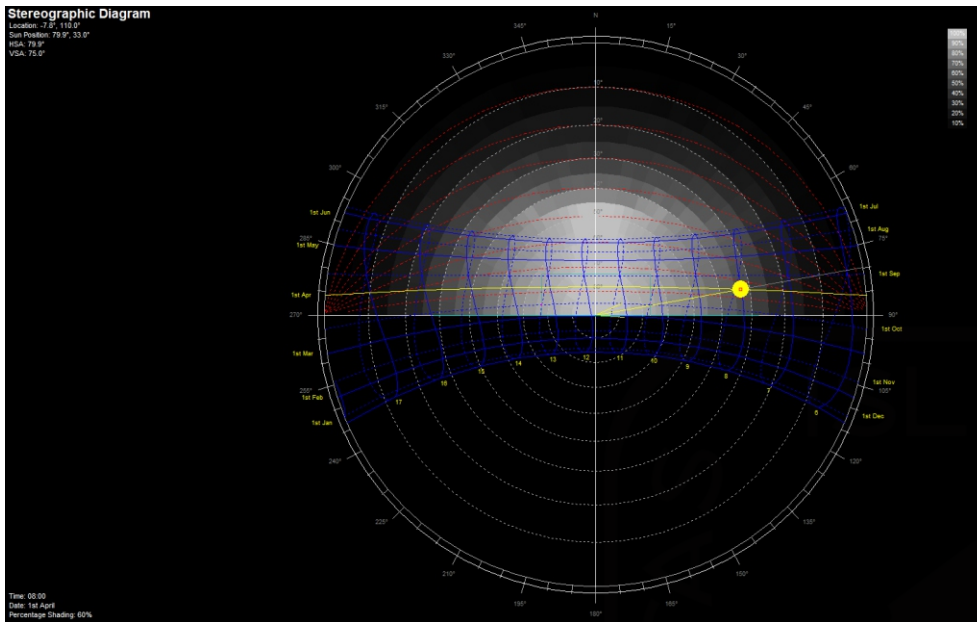
Menjadi rancangan bangunan apartemen yang dapat dinikmati dari sepanjang Jl. Ringroad Selatan dan sekitarnya.

View

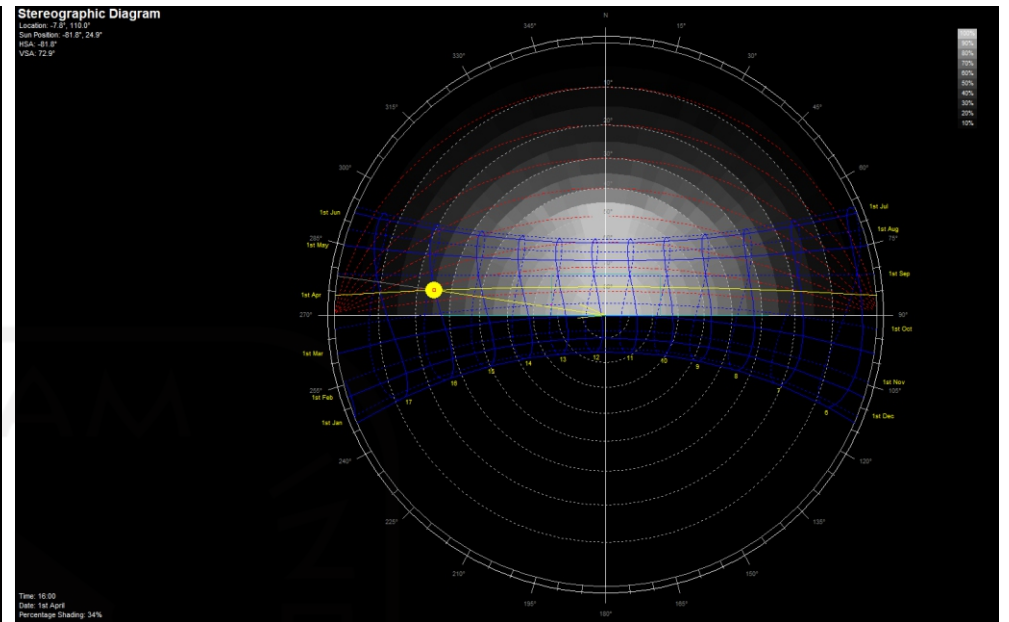
View dengan potensi orientasi bangunan ke arah utara yaitu gunung merapi.

Angin

Orientasi Angin digunakan untuk mempertimbangkan peletakan vegetasi dan penentuan bentuk massa bangunan.



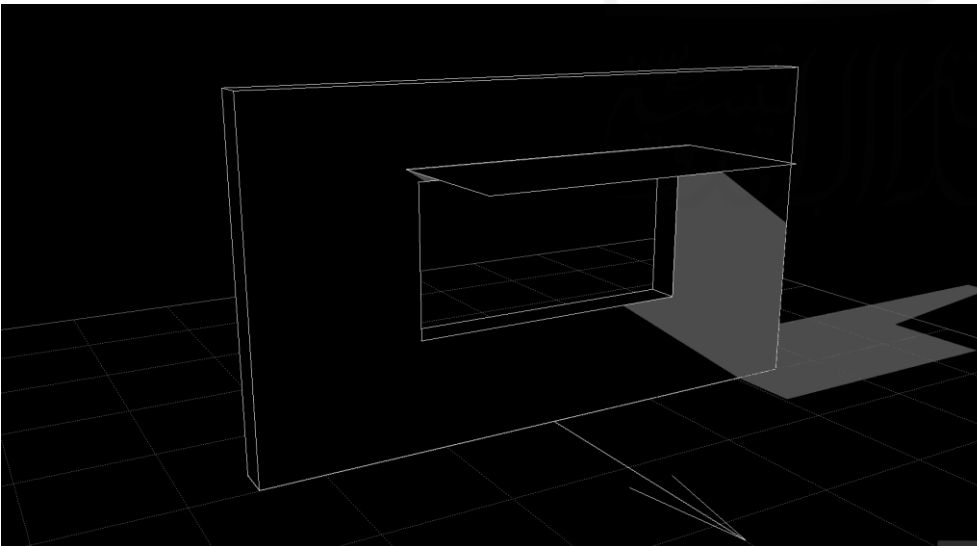
Gambar 3.7 Posisi Matahari Bulan April pukul 08.00
Sumber: *Penulis, 2021*



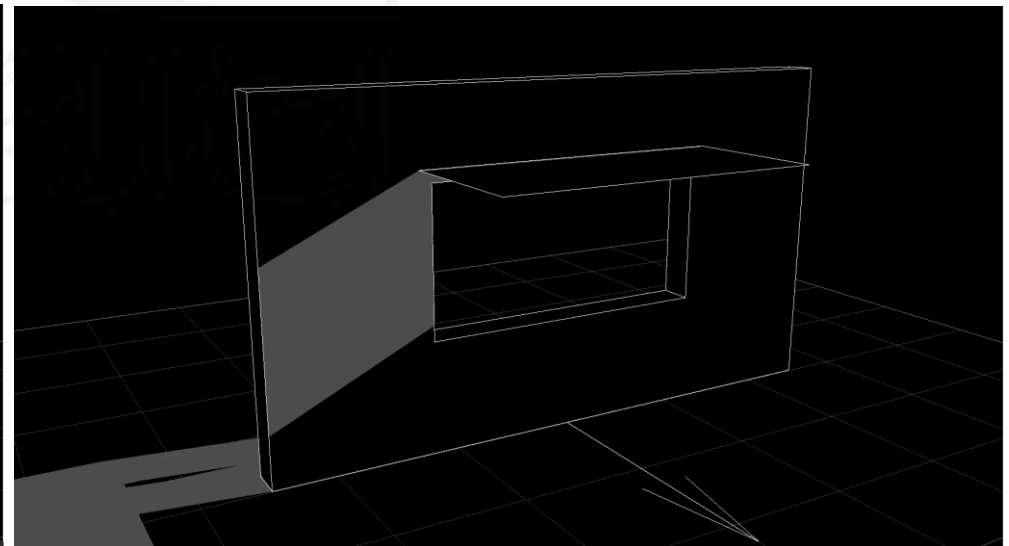
Gambar 3.8 Posisi Matahari Bulan April pukul 16.00
Sumber: *Penulis, 2021*

Matahari

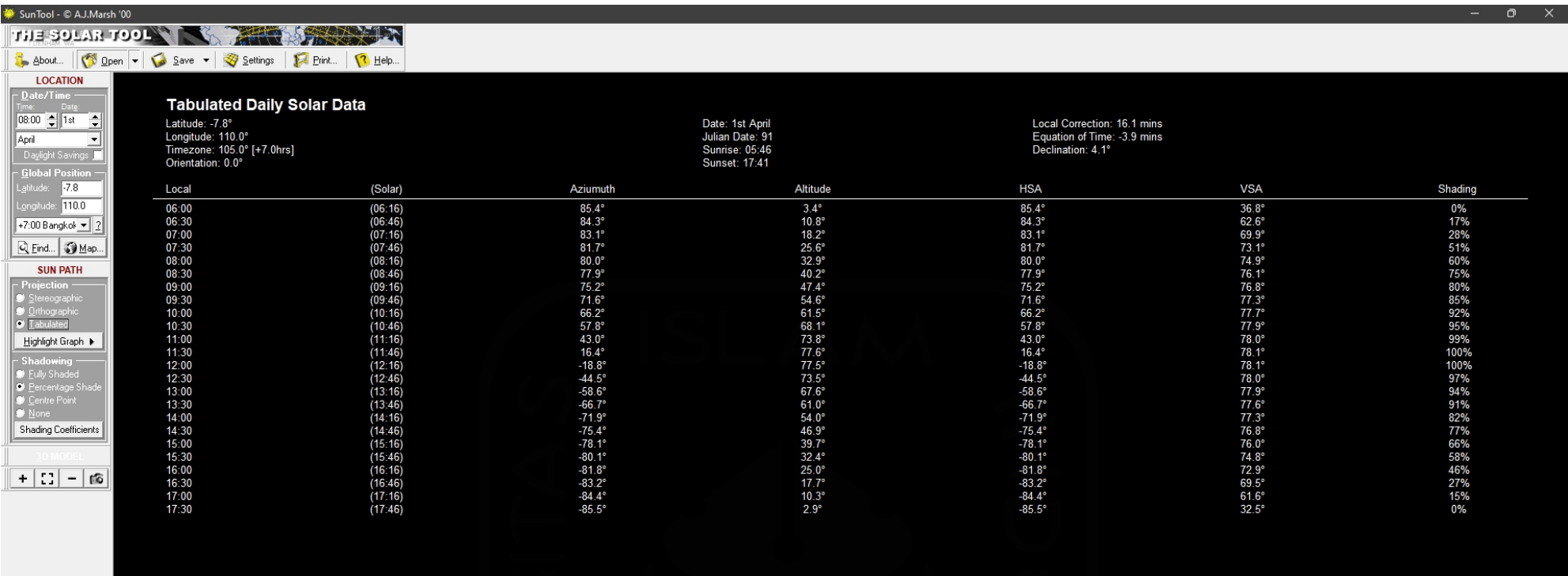
Matahari terbit pada pukul 05.46 dan tenggelam pada pukul 17.41. Grafik menunjukkan posisi matahari pada pukul 08.00 pagi dan 16.00 sore. Waktu tersebut merupakan waktu kritis matahari yang akan berpengaruh pada orientasi bangunan.



Gambar 3.9 Bayangan pada pukul 08.00
Sumber: *Penulis, 2021*



Gambar 3.10 Bayangan pada pukul 16.00
Sumber: *Penulis, 2021*



Gambar 3.11 Grafik SunTool
Sumber: Penulis, 2021

Orientasi muka bangunan sudah ditentukan oleh jalan raya sehingga tidak memerlukan matahari sebagai pertimbangan. Bangunan menghadap ke arah barat dan mendapatkan data seperti grafik di atas. Dengan shading horizontal 90 derajat maka akan didapatkan fungsi shading maksimal pada pukul 11.00 dan 11.30 sehingga sudah baik dan tidak akan membuat bangunan menjadi panas di jam tersebut.

3.1.2 Analisis Tapak Terhadap HBU

a) Aspek Fisik

1. Lokasi Lahan

Lokasi site berada di Jalan Ring Road Selatan Tamantirto Kasihan Bantul Yogyakarta, Geblagan, Tamantirto, Kec. Kasihan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta 55294. Sekitar site merupakan area perumahan penduduk. Lokasi dapat dicapai melalui Jalan Ringroad Utara lalu masuk ke arah Jalan Kaliwaru. Di sekitar site juga terdapat beberapa area komersial yaitu hotel, pertokoan, tempat makan, dan perkantoran. Selain itu site juga dekat dengan beberapa universitas dan rumah sakit.

2. Bentuk dan Ukuran Lahan

Berdasarkan data ukuran lahan yang ada, lahan memiliki luas 4.000 m2. Luasan lahan objek penelitian ini cukup efisien untuk dibangun hunian komersial seperti apartemen.

3. Analisa Aksesibilitas

Berdasarkan data ukuran lahan yang ada, lahan memiliki luas 4.000 m2. Luasan lahan objek penelitian ini cukup efisien untuk dibangun hunian komersial seperti apartemen.

Properti apartemen memiliki karakteristik khusus dalam pemilihan lokasinya. Pemilihan lokasi apartemen sangat mempertimbangkan waktu tempuh pencapaian dari lokasi apartemen menuju ke pusat aktivitas suatu kawasan perkotaan yang lamanya tidak lebih dari 15 (lima belas) menit(Fajar, dkk., 2016).

Jangkauan Pencapaian	Skor	Sumber
Kurang dari 15 menit	1	Fajar (2016)
Lebih dari 15 menit	2	Fajar (2016)

Keterangan :

- 1 : Sesuai
- 2 : Tidak Sesuai

Tabel 3.1 Tabel Jangkauan ke Pusat kota
Sumber: Penulis, 2021

Berdasarkan Tracking yang dilakukan dari titik site menuju pusat kota yang dalam hal ini pusat kota yang dimaksud adalah Ringroad sebagai titik pusatnya, didapatkan hasil jarak tempuh 94 m dengan waktu 1 menit sehingga mendapat skor 1(sesuai)

4. Analisa Utilitas

Untuk pembangunan Apartement tentunya memerlukan utilitas/ sarana dan prasarana kota yang dapat mendukung kinerja bangunan nantinya. Menurut GBCI pada topik Appropriate Site Development poin 1 minimal dalam kawasan eksisting memiliki 8 dari 12 Sarana dan Prasarana Kota yang ada. Hal tersebut juga diharapkan dapat menghindari pembukaan lahan baru dan menghindari pembukaan Lahan Baru.

No	Prasarana dan Sarana Kota	Cek
1	Jaringan Jalan	V
2	Jaringan Penerangan dan Listrik	V
3	Jaringan Drainase	V
4	STP Kawasan	V
5	Sistem Pembuangan sampah terintegrasi	V
6	Sistem Pemadan Kebakaran	V
7	Jaringan Fiber Optik	V
8	Danau Buatan	
9	Jalur Pedestrian Kawasan	
10	Jalur Pemipaan Gas	
11	Jaringan Telpon	V
12	Jaringan Air Bersih	V

Analisa Aspek Fisik

Berdasarkan analisa dan data yang ada, lahan tersebut berada di daerah yang strategis dan berada di kawasan sentra komersial seperti kuliner, perhotelan, maupun area kawasan pelajar /mahasiswa. Selain itu lahan memiliki aksesibilitas yang mudah dijangkau dan utilitas yang lengkap dan memadai. Sehingga dapat disimpulkan lahan ini mempunyai potensi yang besar untuk dikembangkan sebagai bangunan komersial, yang dalam hal ini adalah Apartemen.

b) Aspek Legal

Perbup Sleman No. 49 Tahun 2012 ttg Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman No. 5 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung, Bhumi ATRBPN, dan Perda Kab.Sleman No.12 Tahun 2019 ttg Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2011 Tentang Bangunan Gedung, yang berlaku pada lahan objek penelitian:

- Luas Lahan Dasar yang dapat dibangun KDB (diatas 60%, ambil 70%)
= Luas Lahan x KDB
= 4000 x 70%
= **2800 m2**
- Luas Lantai Bangunan yang diizinkan KLB (3,6)
= Luas Lahan x 3,6
= 4000 x 4
= **16000 m2**

Kesimpulan dari hasil analisis pada aspek legal adalah lahan seluas 4000 m2 dapat didirikan bangunan apartemen dengan luas dasar bangunan yang diizinkan 2800 m2, luas lantai bangunan 16000 m2, dan ketinggian maksimal tidak boleh lebih dari 32 m.

c) Aspek Finansial

Analisis kelayakan keuangan dilakukan dengan memperhatikan tingkat kekosongan, biaya operasional, pendapatan bersih, dan tingkat pengembalian.

d) Aspek Produktivitas

Analisis kelayakan keuangan dilakukan dengan memperhatikan tingkat kekosongan, biaya operasional, pendapatan bersih, dan tingkat pengembalian.

3.2 Analisis Tema Perancangan

3.2.1 Analisis Pengguna dan Pola Kegiatan

1) Mahasiswa

Peserta didik yang menempuh pendidikan di UMY, Universitas Alma Ata, STIKES Ahmad Yani dan perguruan tinggi lain di sekitar lokasi site.

2) Pengelola

Terdiri atas dua orang atau lebih yang bertanggung jawab atas pelayanan dan pengawasan terhadap penghuni.

3) Pengunjung

Merupakan pihak di luar dari kelompok penghuni dan pengelola yang berkunjung atas tujuan kepentingan dengan penghuni maupun lainnya.

3.2.2 Analisis Kegiatan Milenial

Kebutuhan ruang dapat ditentukan berdasarkan analisa terhadap jenis kegiatan para pengguna bangunan. Berikut adalah analisa kebutuhan ruang yang dilakukan berdasarkan kegiatan penggunanya menurut tabel.

Pengguna	Jenis Kegiatan	Kebutuhan Ruang	Sifat Ruang
Mahasiswa	Tidur, beribadah, belajar	Kamar	Privat
	Makan	Ruang makan	Publik
	Memasak	Dapur	Publik
	Mandi, buang air	Toilet	Privat
	Menerima tamu	Lounge	Publik
	Mencuci	Toilet, Laundry	Semi Privat
Pengelola	Mengurus informasi dan administrasi serta menjaga dan mengawasi	Receptionist	Publik
	Membersihkan area komunal	Janitor	Privat
	Shalat	Mushola	Publik
	Buang air	Toilet	Publik
	Merawat dan memperbaiki MEE	Ruang MEE	Privat
Pengunjung	Berkunjung, bersosialisasi	Ruang tamu	Publik
	Makan, minum	cafe	Publik
	Shalat	Mushola	Publik
	Buang air	Toilet	Publik

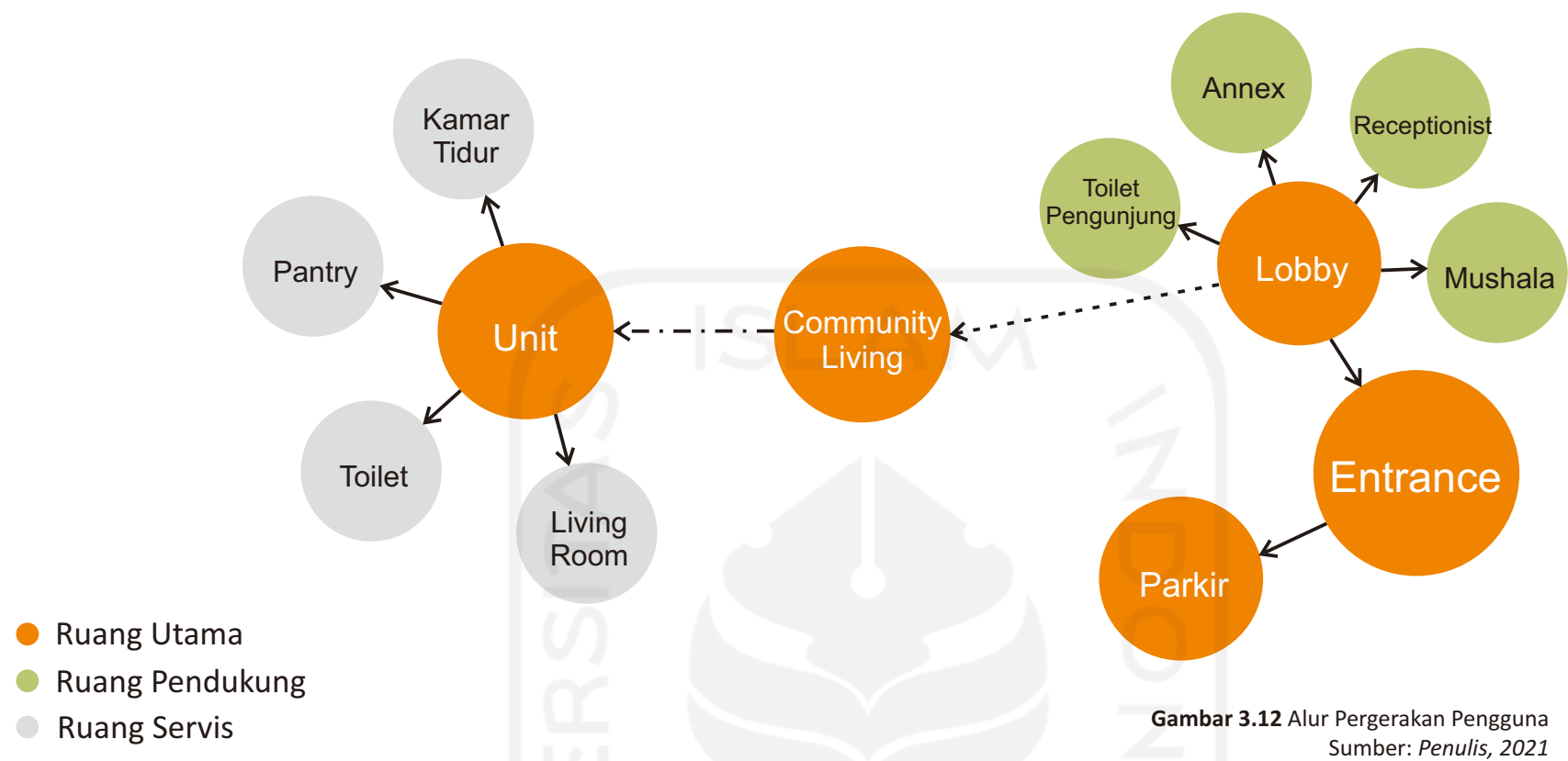
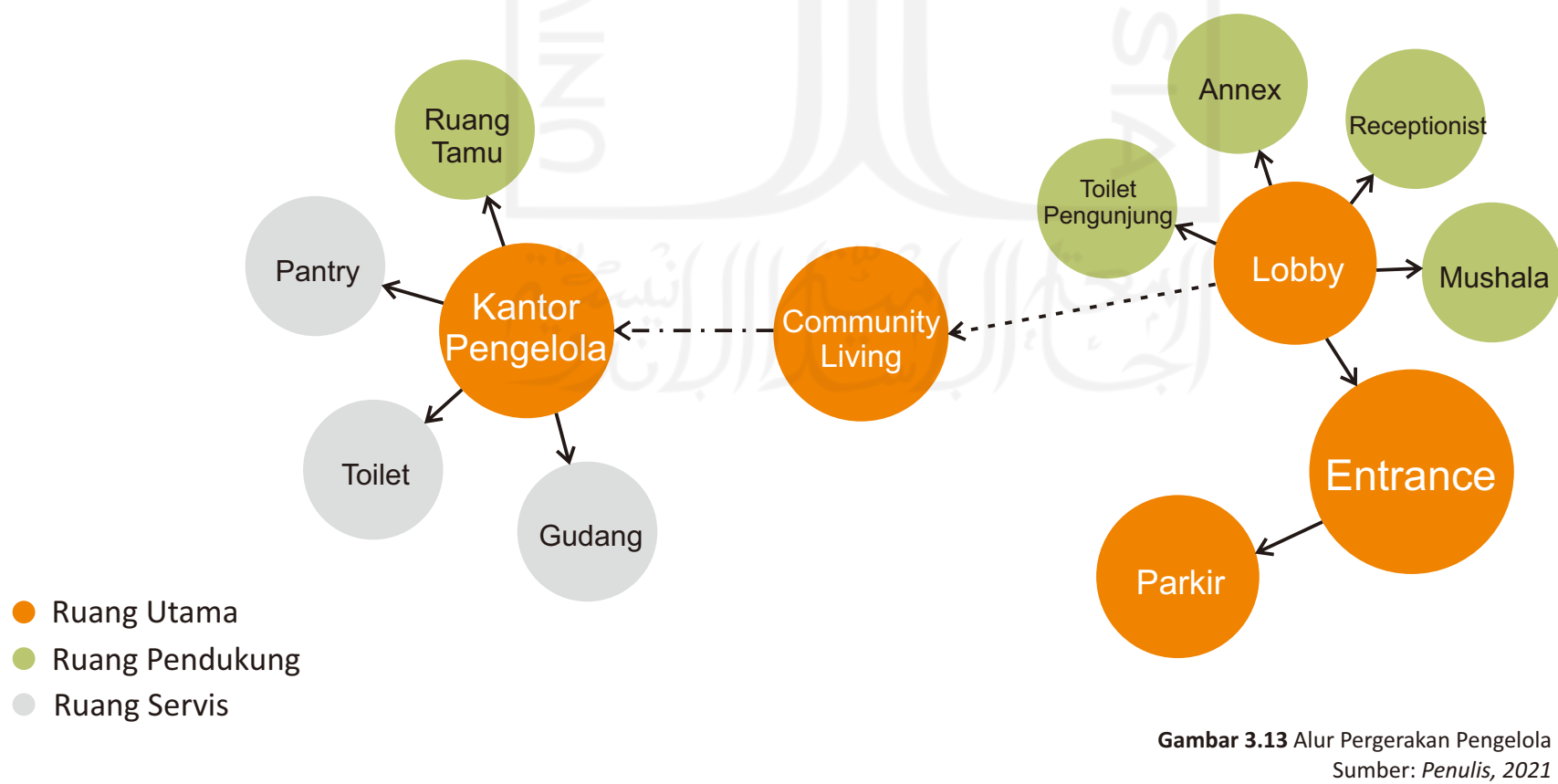
Tabel 3.2 Tabel Pengguna dan Kegiatan
Sumber: Penulis, 2021

3.2.3 Analisis Besaran Ruang

NO	NAMA RUANG	PENGGUNA			KAPASITAS	JUMLAH	LUASAN (M2)	PERSENTASE
		PENGELOLA	PEMILIK	TAMU				
1	Publik							
	Receptionist				3	1	30	
	Waiting Room				25	1	48	
	Lobby Lift				10	6	16	
							94	1%
2	Hunian							
	Tipe Studio				1	168	4032	
						168	4032	56.38%
3	Fungsional (Bangunan Annex)							
	Cafeteria				50	1	347	
	Cafe and Co Working Space				50	1	380	
	Gym Center				25	1	96	
	Mushalla				50	1	80	
	Swimming Pool					1	128	
							1031	14.42%
4	Pendukung							
	Front Office				10	1	112	
	Lavatory				6	6	360	
	Janitor				2	1	32	
							504	7.05%
5	Sirkulasi							
	Koridor						806.4	
	Elevator				4	4	160	
	Tangga darurat					3	120	
	Sirkulasi parkir						1000	
							1086.4	15.19%
6	MEE							
	Ruang Kontrol				2	10	50	
	Power house genset				2	1	48	
	Ruang pompa				2	1	24	
	Ground water reservoir				2	1	24	
	Shaft sampah				2	1	3.3	
	Shaft penghawaan				2	1	3.3	
							152.6	2.13%
7	Outdoor							
	Security				2	2	12	
							12	0.17%
8	Akses dan Parkir							
	Drop off						48	
	Teras						48	
	Parkir motor indoor				0	72	144	
	Parkir mobil indoor				74	74	763.2	
							96	1.34%
9	Roof							
	Rooftank				2	1	48	
	Ruang mesin				3	1	48	
	Outdoor AC				3	1	48	2.01%
							144	
	LUAS TOTAL BANGUNAN				7152	M2		

Tabel 3.3 Tabel Besaran Ruang
Sumber: Penulis, 2021

3.2.4 Analisis Alur Pergerakan



Ruangan-ruangan pada bangunan apartemen dibagi menjadi 3 bagian:

- Ruang Utama, yaitu ruangan yang akan sering dijadikan area beraktivitas para pengguna bangunan
- Ruang Pendukung, yaitu ruangan yang akan mendukung kegiatan serta aktivitas pengguna bangunan
- Ruang Servis, yaitu ruangan yang akan menunjang ruangan lain

Penghuni akan masuk melalui entrance bangunan, kemudian memilih untuk menuju parkir atau menuju lobby. Penghuni yang membawa kendaraan sendiri akan memarkir kendaraannya di basement dan groundfloor, sedangkan penghuni yang tidak membawa kendaraan akan langsung berjalan menuju lobby. Lobby akan menjadi pusat ruangan pendukung karena memiliki akses langsung menuju receptionist, annex, toilet, mushalla, dan hunian. Unit hunian memiliki 4 ruangan utama yaitu kamar tidur, toilet, living room, dan pantry.

Pengelola juga akan memasuki bangunan melalui entrance, kemudian memilih untuk menuju parkir atau menuju lobby. Pengelola yang membawa kendaraan sendiri akan memarkir kendaraannya di basement dan groundfloor, sedangkan penghuni yang tidak membawa kendaraan akan langsung berjalan menuju lobby. Kantor pengelola memiliki 4 ruangan utama yaitu gudang, toilet, living room, dan pantry.

3.2.6 Analisis Kebutuhan Area Parkir

Berdasarkan Pedoman Teknis Penyelenggaraan Fasilitas Parkir dalam Keputusan Direktur Jenderal Perhubungan Darat Nomor: 272/HK.105/DRJD/96, secara umum dapat dikelompokkan kebutuhan minimal parkir bangunan komersial dengan fasilitas umum, seperti pusat perbelanjaan dan pusat hiburan dengan sifat parkir sementara memiliki perbandingan 1 ruang parkir untuk setiap 100m² lahan dengan fungsi publik. Sedangkan untuk hunian apartemen berbanding 1 ruang parkir untuk setiap hunian (1:1).

No	Jenis Ruang	Total Luasan	Total Area Parkir (Unit)
1	Hunian	196 Unit Tipe Studio	196
2	Ruang Pengelola	-	20
Total			216

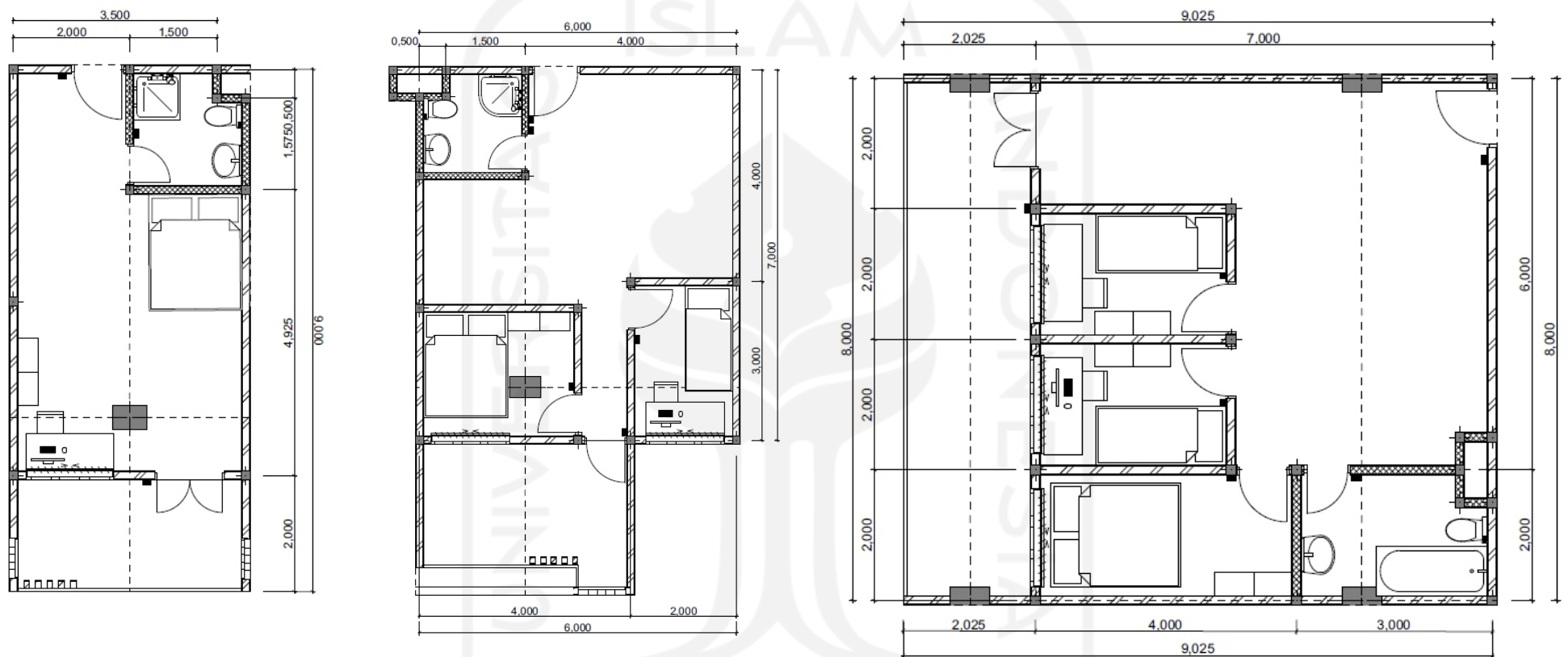
Tabel 3.4 Tabel Kebutuhan Parkir
Sumber: Penulis, 2021

Sesuai hasil dari perhitungan jumlah hunian dan jumlah area ruang yang dapat diakses publik, maka didapatkan total kebutuhan area parkir sebanyak 216 unit parkir (motor:mobil = 1:3; 54 mobil : 162 motor).

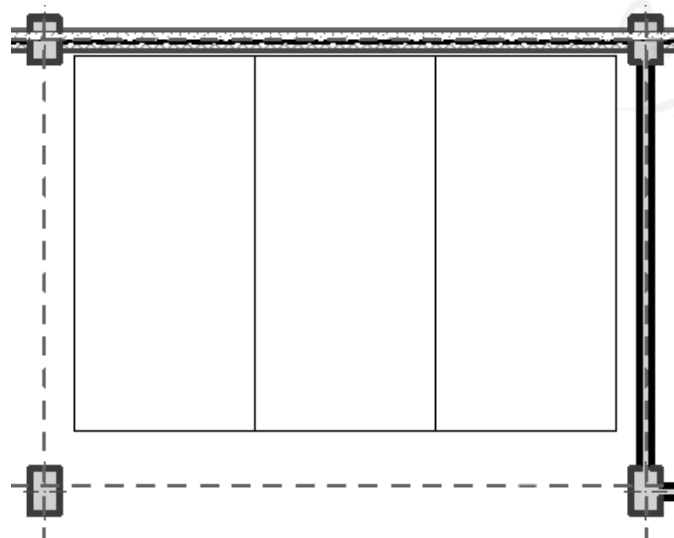
3.2.7 Analisis Modul Ruang

Aspek Fungsional

Aspek fungsional ditentukan dari fungsi hunian itu sendiri yang diambil dari denah referensi yang pernah dikaji oleh penulis selama semester 7 dan dianggap sudah efektif. Dalam referensi tersebut didapatkan angka grid yang mendekati yaitu (7,2 dan 8) dan (3 dan 6) sehingga apabila diambil angka yang maksimal difungsikan yaitu grid 7,2 dan 8



Gambar 3.14 Contoh Modul Hunian
Sumber: Penulis, 2021

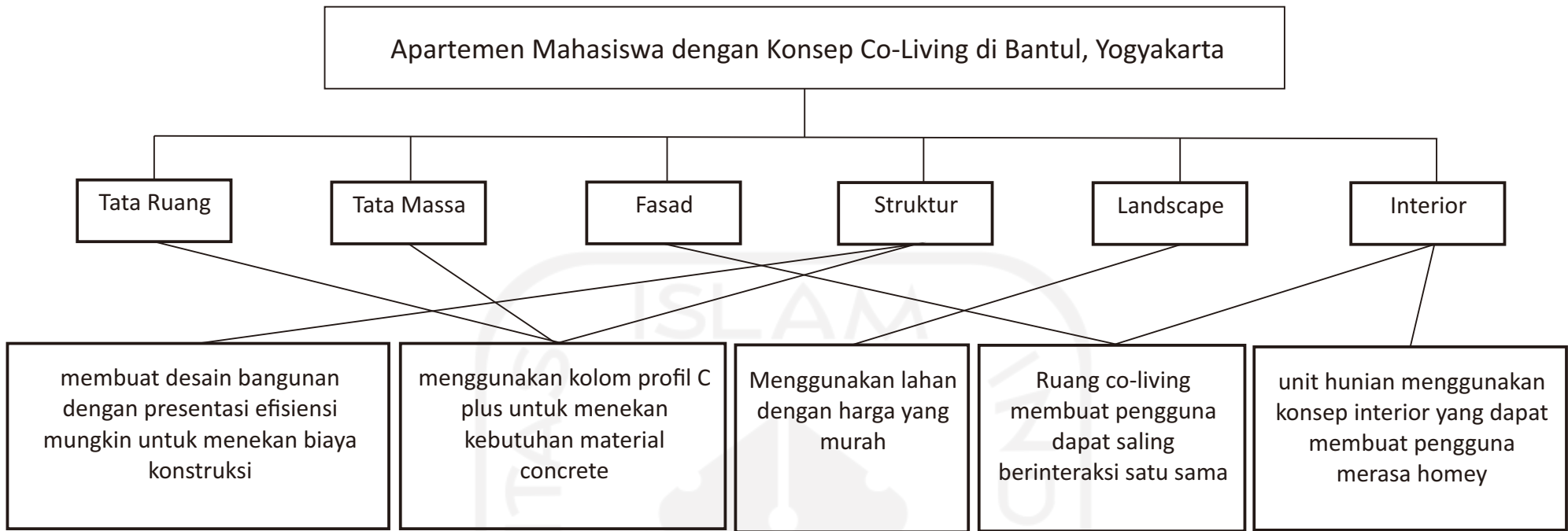


Gambar 3.15 Modul Parkir
Sumber: Penulis, 2021

Grid 7,2 dan 8 Dirumuskan dari kelipatan 60cm hanya saja karena pertimbangan struktur kolom balok pada saat itu sehingga modul bersih diambil 8. Grid Modul 60 cm dapat digunakan sebagai kelipatan maupun faktornya. Grid yang dipilih dalam desain bangunan Apartment ini adalah grid 5,4m dan 6m.



4.1 Konsep Perancangan



Yogyakarta dikenal sebagai kota pelajar. Banyak terdapat perguruan tinggi negeri maupun swasta. Setiap tahun terjadi pertambahan jumlah mahasiswa yang berimbas kepada naiknya kebutuhan tempat tinggal. Karena pertambahan minat mahasiswa terhadap hunian sewa membuat harga yang ditawarkan semakin tinggi. Oleh karena itu solusi yang dibuat adalah apartemen dengan konsep co-living.

Hal yang perlu diperhatikan dalam merancang apartemen antara lain adalah subyek yang akan menjadi pengguna apartemen tersebut. Dalam perancangan kali ini yang menjadi subjek adalah mahasiswa yang membutuhkan harga sewa rendah dan membutuhkan ruang komunal seperti co-working space, gym center, kafe, dan sebagainya.



Gambar 4.1 Gambaran Latar Belakang Konsep
Sumber: Penulis, 2021



4.2 Deskripsi Konteks

Gambar 4.2 Letak Site
Sumber: Penulis, 2021

KDB
70%

KDH
Minimal 10%

Site berada di lokasi strategis yang masuk ke dalam kabupaten Bantul memiliki peraturan KDB > 60% dan KLB 3,6 - 4.

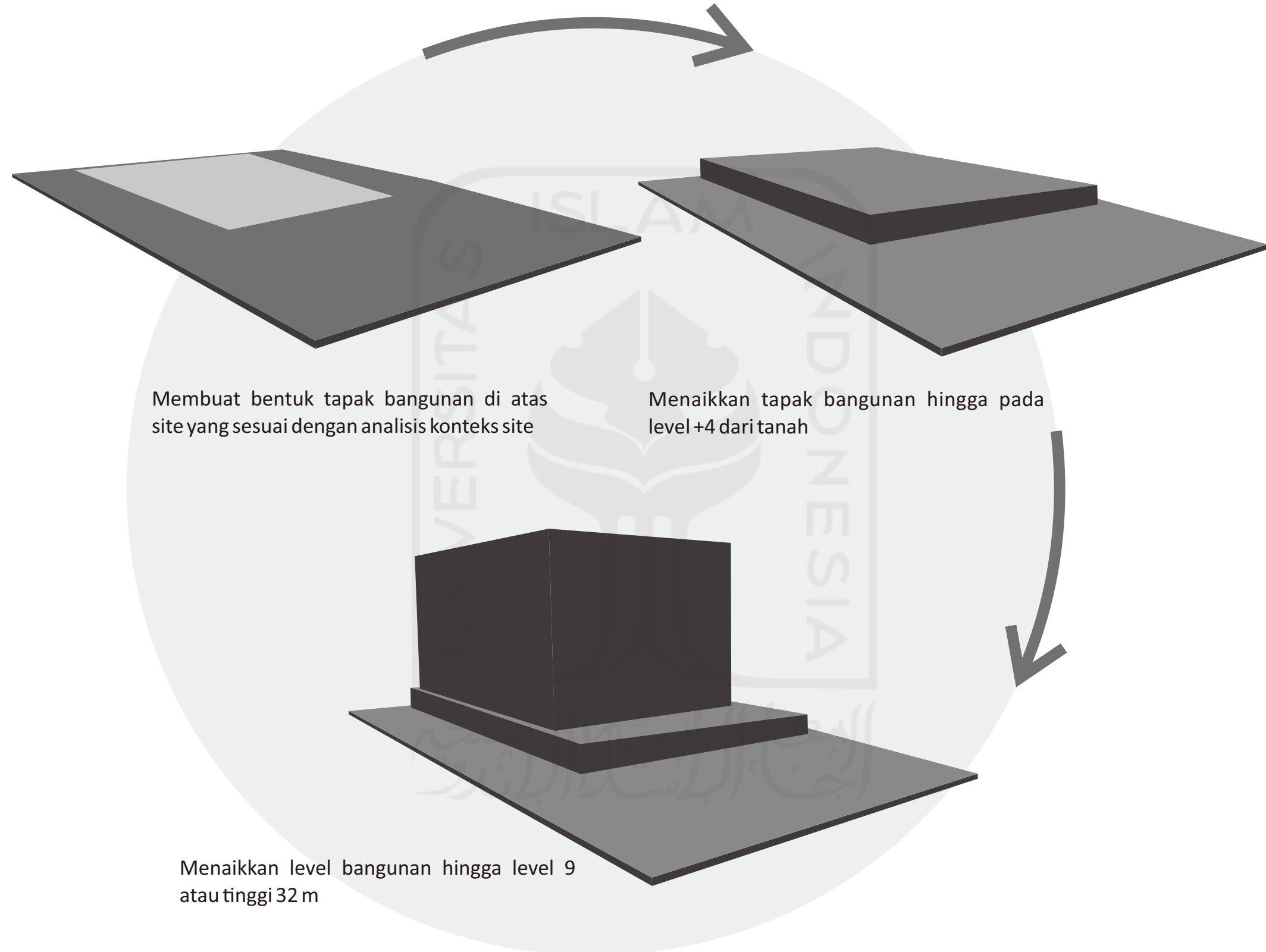
KTB
70%

KLB
3,6 - 4

Tinggi Bangunan
Maksimal 32 m

Sempadan
11m dari as jalan

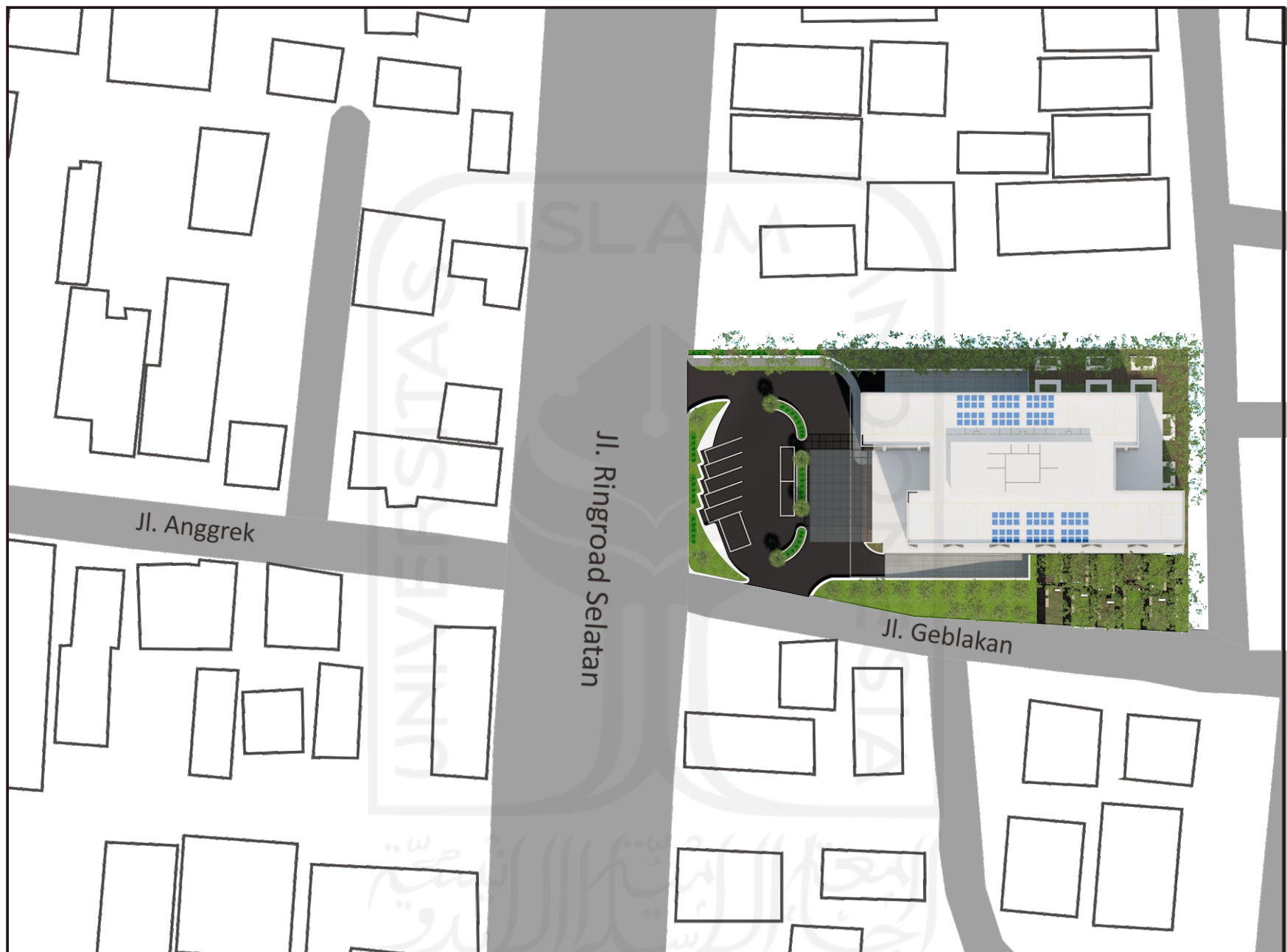
4.3 Transformasi Massa



Gambar 4.3 Transformasi Massa
Sumber: Penulis, 2021

4.3 Hasil Rancangan

4.3.1 Kawasan Tapak (Situasi)



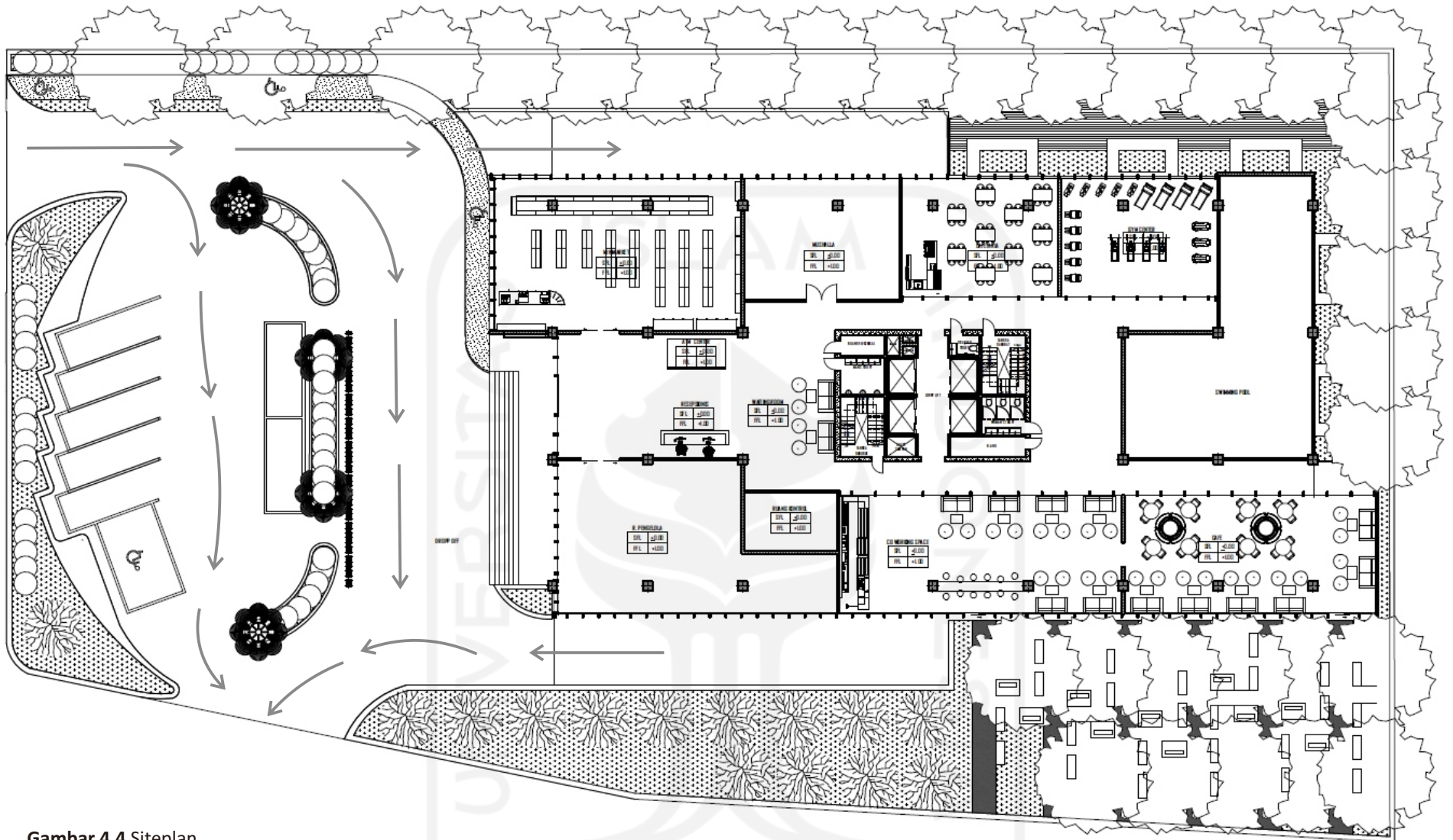
Gambar 4.3 Situasi Kawasan

Sumber: Penulis, 2021

Bangunan merupakan satu gubahan utuh yang terdiri dari 11 lantai. 2 lantai basement berfungsi sebagai area parkir mobil dan motor. Kemudian area groundfloor berisi ruang komunal, lobby, dan ruang pengelola. Lantai 1 hingga lantai 7 merupakan area hunian apartemen. Untuk lantai teratas merupakan rooftop.

Bentuk massa bangunan berasal dari penataan modul hunian yang telah dianalisis kemudian disesuaikan dengan site.

4.3.2 Siteplan



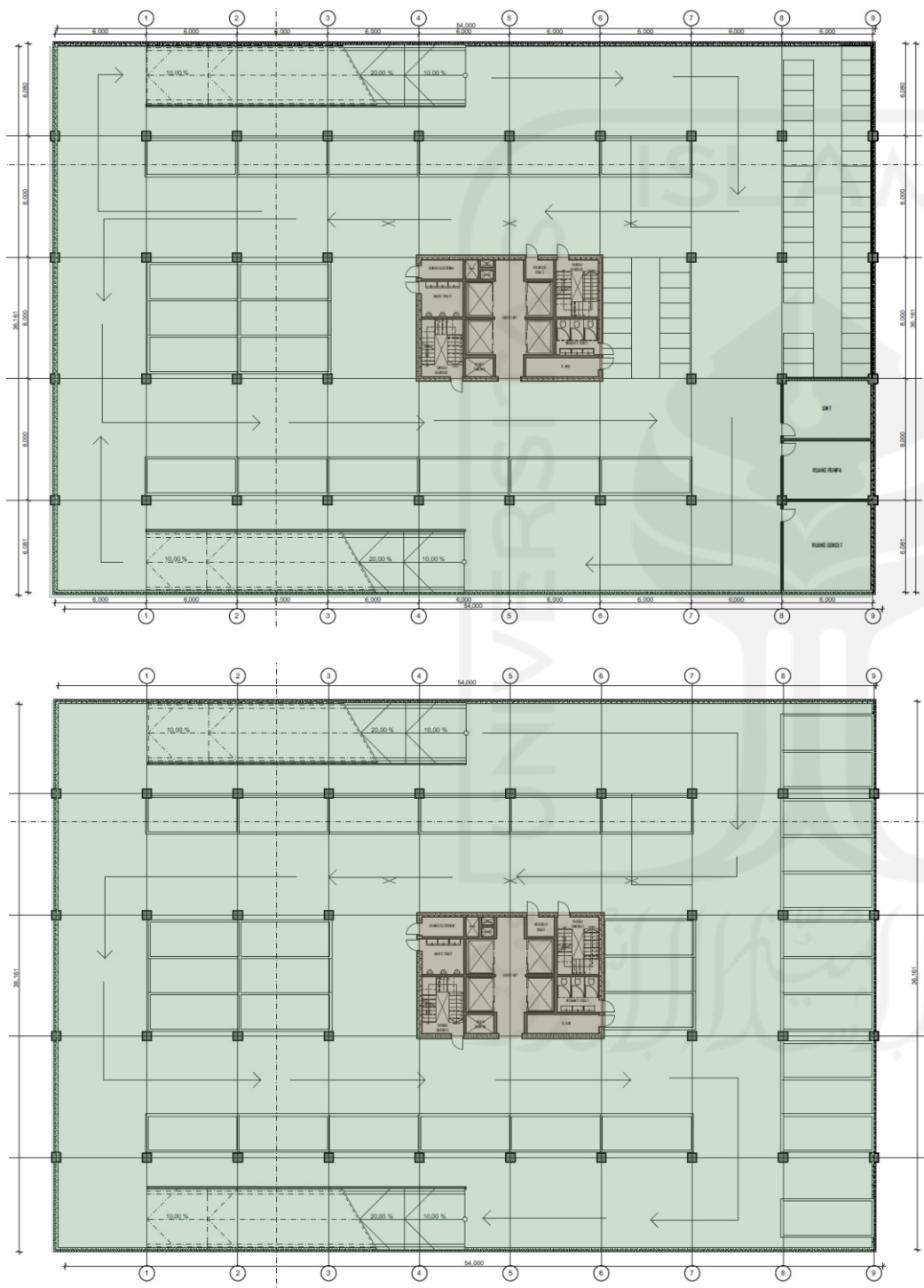
Gambar 4.4 Siteplan
Sumber: Penulis, 2021

Pintu masuk site berada di sisi barat, setelah masuk site pengguna/pengunjung/pengelola dapat memilih untuk menuju basement, drop off, atau parkir outdoor. Kemudian pintu keluar site berada di sisi selatan yang menuju Jl. Geblakan lalu keluar menuju Jl. Ringroad Selatan.

Di sekitar bangunan terdapat banyak vegetasi yang berfungsi untuk peneduh. Area yang tidak berfungsi sebagai sirkulasi dibiarkan tanpa paving untuk memaksimalkan area hijau.

4.3.3 Skematik Denah

Denah Basement

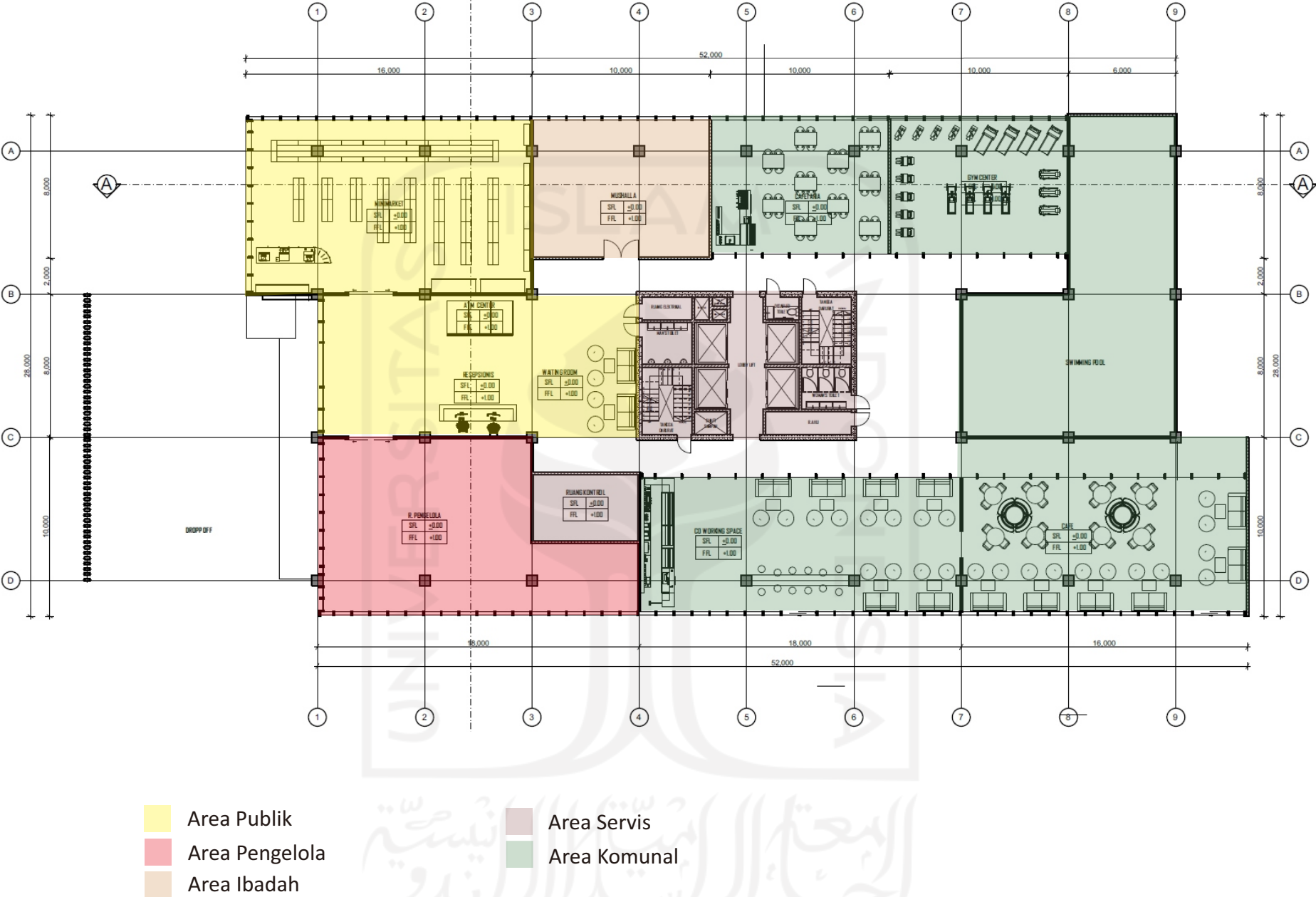


Pada Lantai basement, terdapat ruang parkir dan service. Ruang parkir mobil menyediakan 55 lot parkir mobil dan untuk motor menyediakan 85 lot parkir.

Area Servis
Area Parkir

Gambar 4.5 Skematik Denah Basement
Sumber: Penulis, 2021

Denah Lantai Dasar



Gambar 4.6 Skematik Denah Groundfloor
Sumber: Penulis, 2021

Pada lantai dasar, terdapat zona bagi penghuni dan publik. Fasilitas yang terdapat pada lantai dasar merupakan fasilitas umum yang dapat digunakan oleh non penghuni, seperti co working space, mushalla, waiting room, minimarket dan gym center. Selain itu juga terdapat Ruang pengelola untuk memudahkan proses pengawasan dalam apartemen.

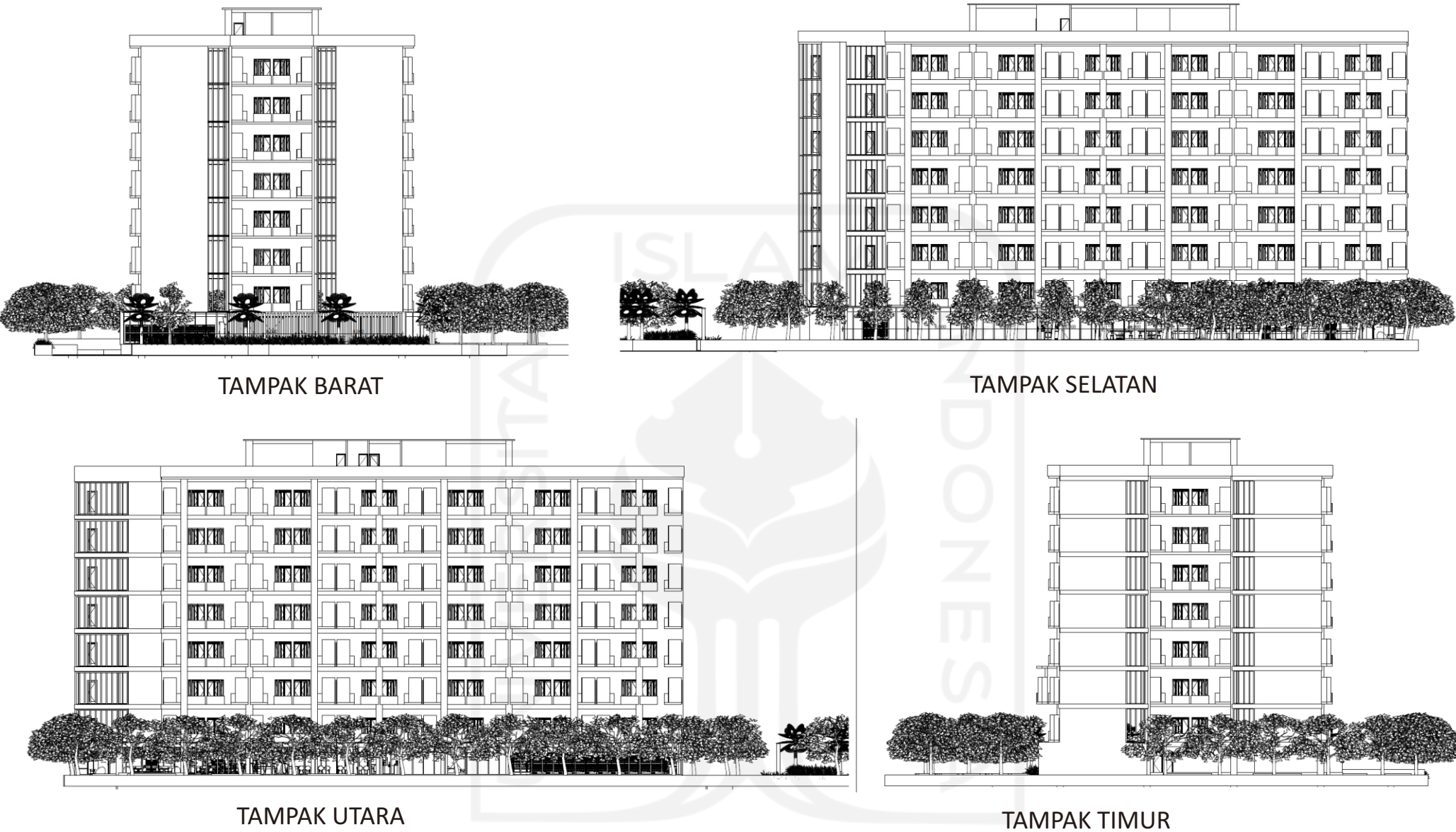
Denah Lantai Tipikal (Hunian)



Gambar 4.7 Skematik Denah Tipikal
Sumber: Penulis, 2021

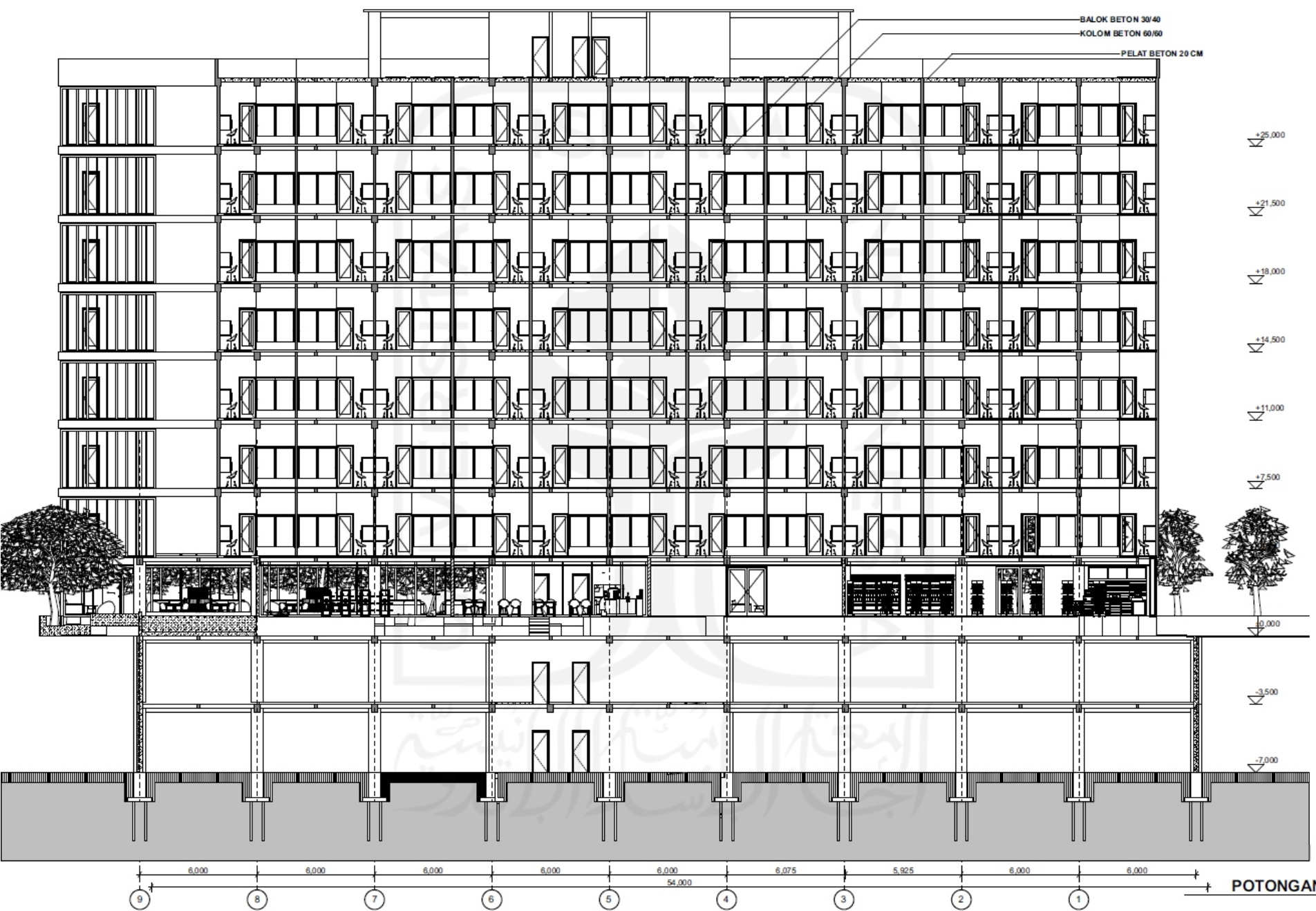
Lantai 1 hingga Lantai 8 merupakan area hunian. Setiap lantai terdiri dari 28 unit. Untuk luas dari unit tersebut adalah 24 m2.

4.3.4 Skematik Tampak

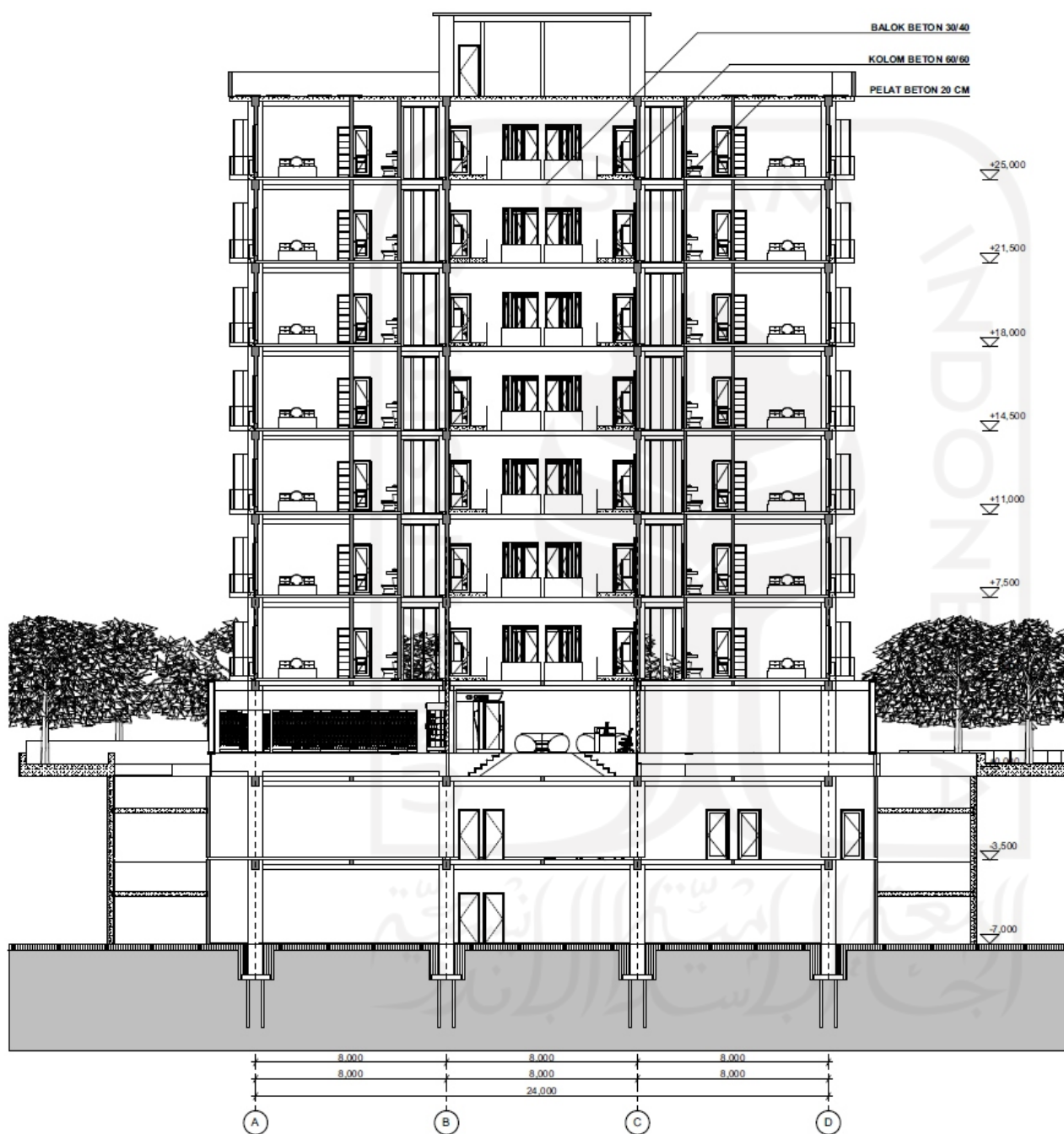


Gambar 4.8 Skematik Tampak
Sumber: Penulis, 2021

4.3.5 Skematik Potongan



Gambar 4.9 Skematik Potongan A-A
Sumber: Penulis, 2021

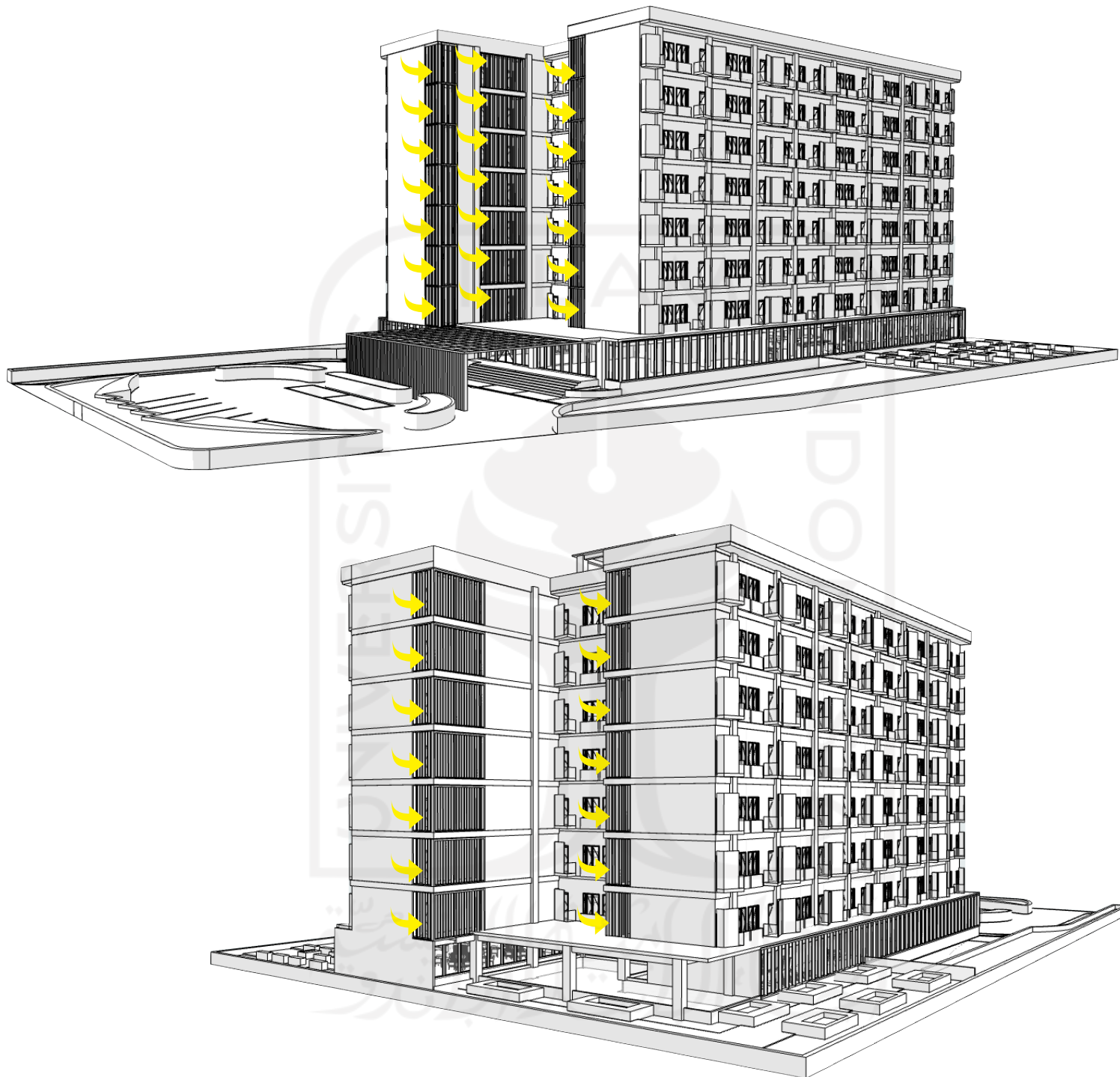


POTONGAN B-B

1:200

Gambar 4.10 Skematik Potongan B-B
Sumber: Penulis, 2021

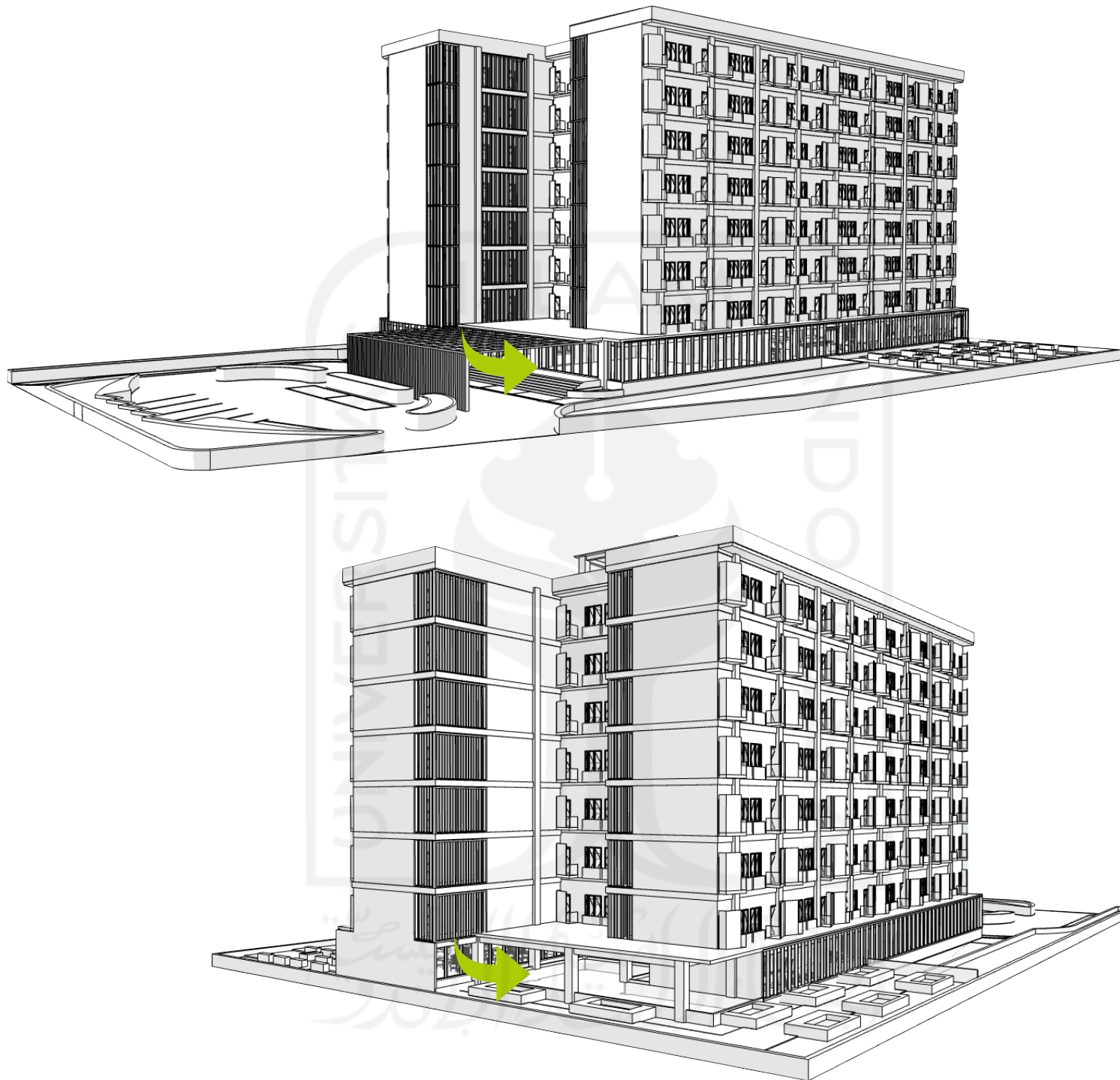
4.3.6 Skema Pencahayaan Alami



Gambar 4.11 Skematik Pencahayaan Alami
Sumber: Penulis, 2021

Pada setiap ujung koridor hunian terdapat akses pencahayaan alami untuk masuk.

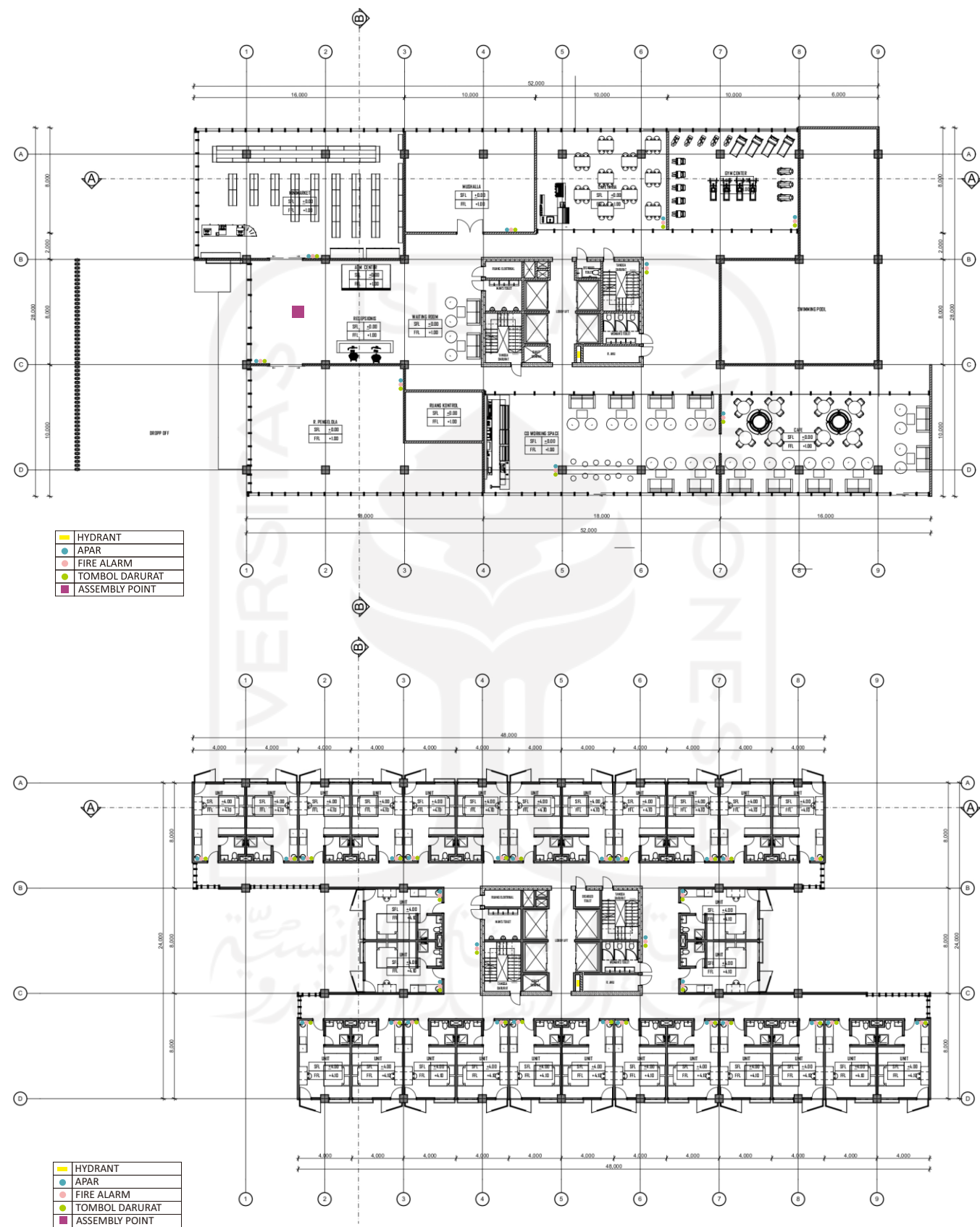
4.3.7 Skema Penghawaan Alami



Gambar 4.12 Skematik Penghawaan Alami
Sumber: Penulis, 2021

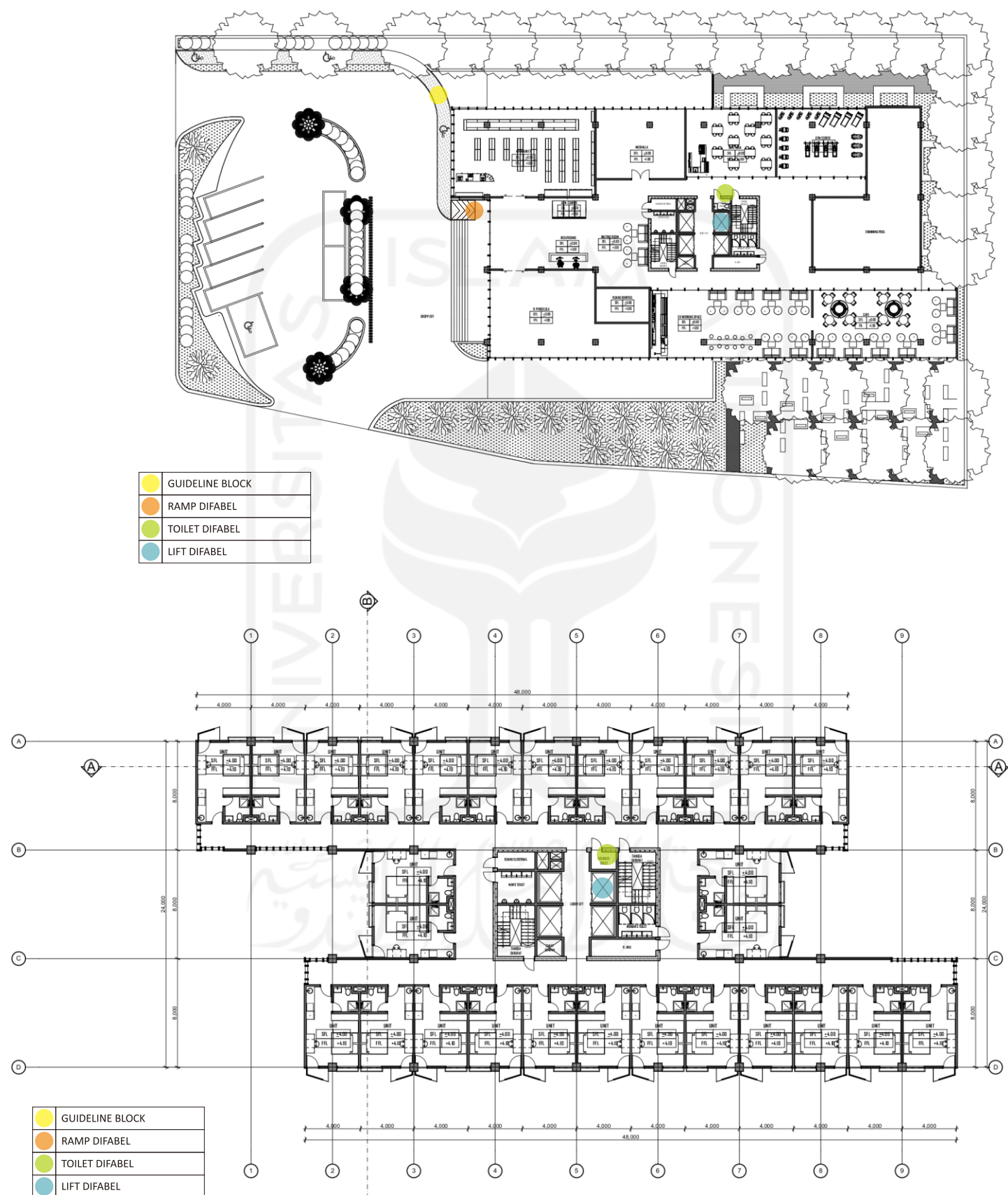
Pada setiap ujung koridor hunian terdapat akses pencahayaan alami untuk masuk.

4.3.8 Skema Penanggulangan Kebakaran



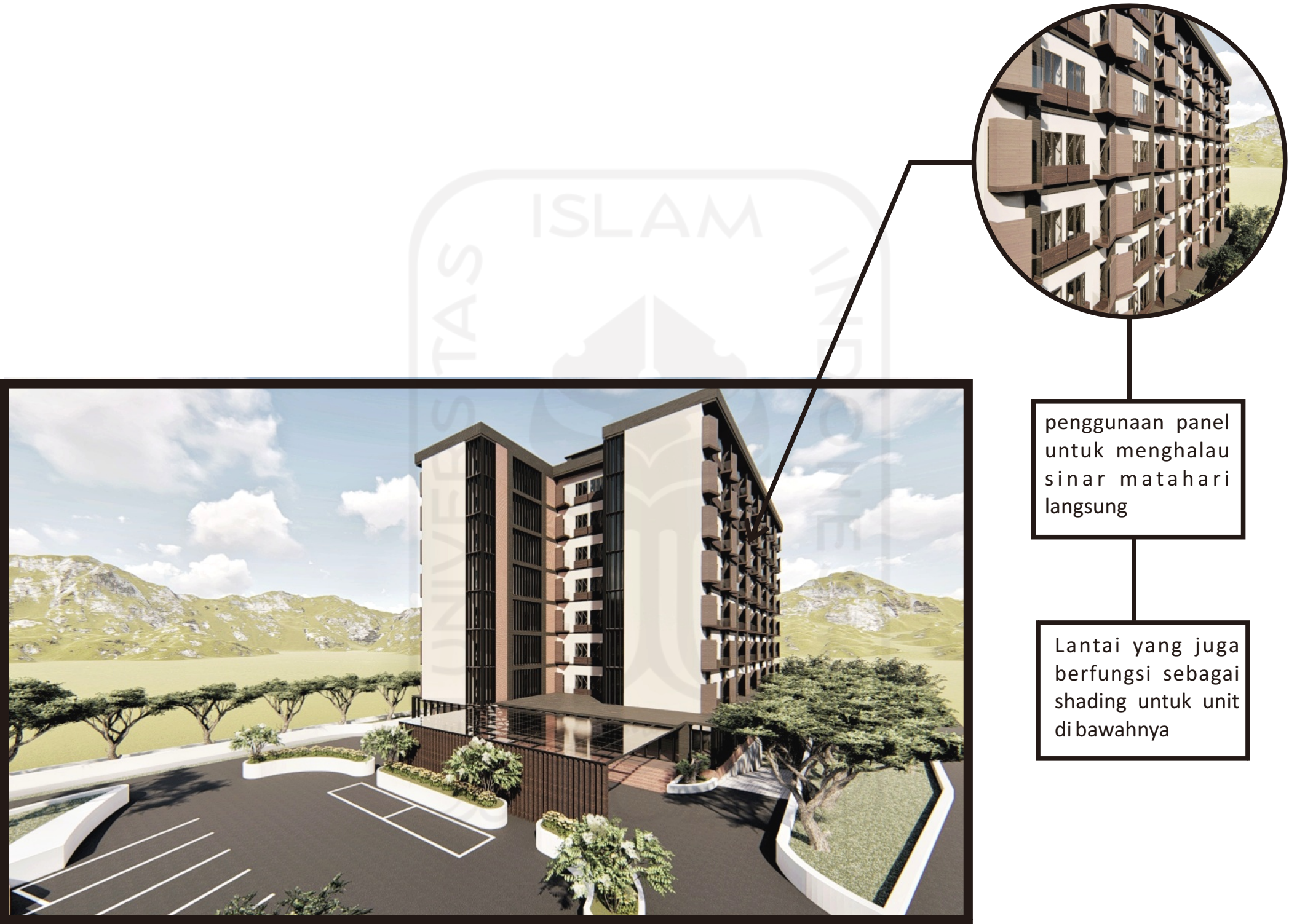
Gambar 4.13 Skematik Penanggulangan Kebakaran
Sumber: Penulis, 2021

4.3.9 Skema Transportasi Vertikal dan Skema Barrier Free Design



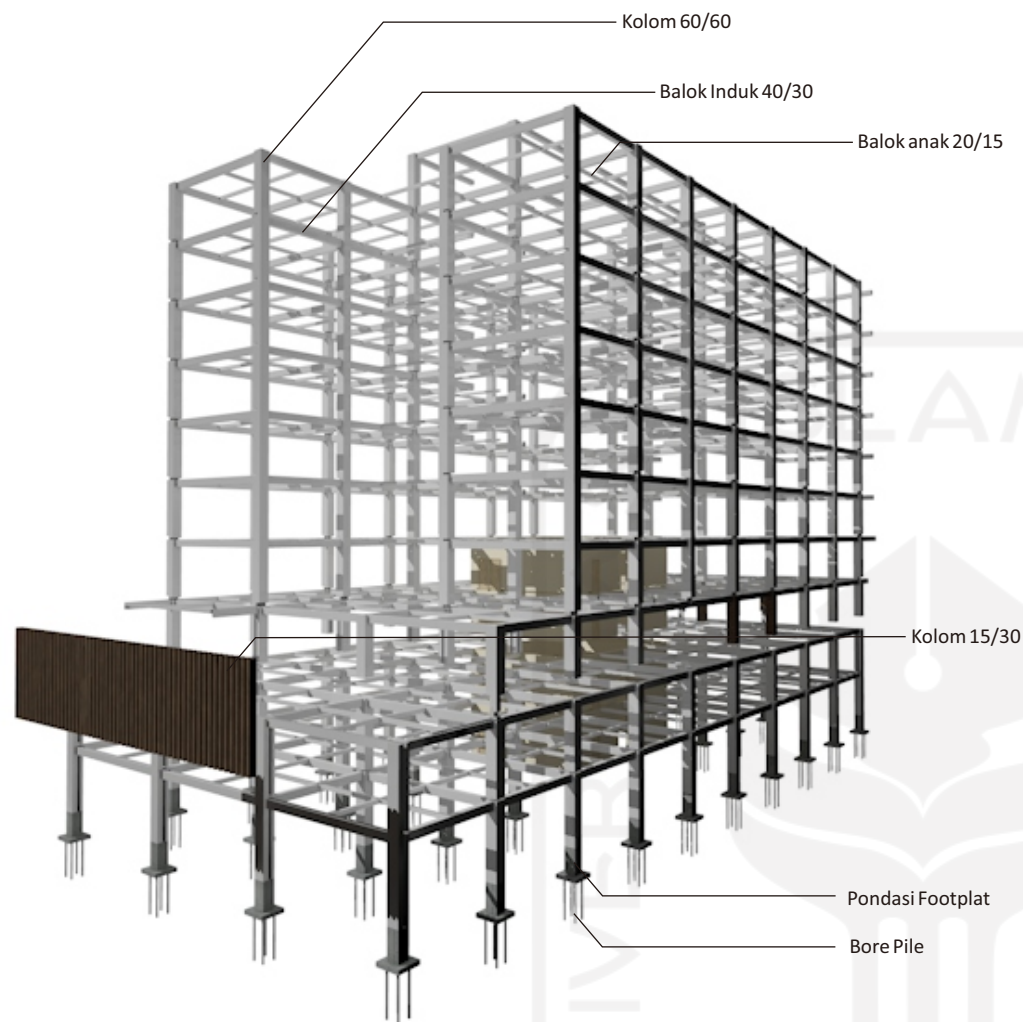
Gambar 4.14 Skematik Transportasi Vertikal dan Barrier Free Design
Sumber: Penulis, 2021

4.3.10 Skematik Selubung Bangunan



Gambar 4.15 Skematik Selubung Bangunan
Sumber: Penulis, 2021

4.3.11 Skema Sistem Struktur



Gambar 4.16 Skematik Struktur
Sumber: Penulis, 2021



Gambar 4.17 Skematik Struktur
Sumber: Penulis, 2021



4.3.12 Interior

UNIT HUNIAN



Gambar 4.18 Perspektif Interior Hunian
Sumber: Penulis, 2021

CO-WORKING SPACE



CAFÉ

Gambar 4.19 Café & Co-Working Space
Sumber: Penulis, 2021

SWIMMING POOL



GYM CENTER

Gambar 4.20 Swimming Pool
Sumber: Penulis, 2021



OUTDOOR SPACE

Gambar 4.21 Outdoor Space
Sumber: Penulis, 2021



Gambar 4.22 Perspektif Eksterior
 Sumber: *Penulis, 2021*

4.3.15 Optimasi Interior New Normal



Furniture yang fleksibel digunakan dalam hunian apartemen. Salah satunya adalah storage yang berfungsi sebagai penyimpanan barang, penyimpanan kasur, serta tempat beraktivitas selayaknya berada di atas lantai.

Gambar 4.23 Optimasi Interior New Normal
Sumber: Penulis, 2021



- Terdapat storage setinggi 1 meter yang berfungsi sebagai ranjang sekaligus penyimpanan.
- Ketika membutuhkan tempat yang luas (ex: mengerjakan tugas kelompok) kasur dapat disimpan di dalam storage sehingga area duduk akan lebih luas.
- Meja kerja merupakan meja lipat yang dapat dilipat ke arah dinding apabila tidak digunakan sehingga akan menghemat tempat
- Tangga menuju atas ranjang difungsikan sebagai penyimpanan.
- Terdapat jendela besar agar tetap dapat melihat ke luar bangunan ketika WFH/SFH

Gambar 4.24 Optimasi Interior New Normal
Sumber: Penulis, 2021



Uji Desain

Perhitungan Harga Sewa (Affordable)

Perhitungan harga sewa dihitung menggunakan kalkulator KPR FLPP dengan asumsi harga hunian Rp 300.000.000 dengan tenor selama 40 tahun dan bunga 0%. Dari perhitungan tersebut didapatkan biaya sewa sebesar Rp. 750.982,45.

HARGA RUMAH :

300000000

Rupiah

(tanpa koma/titik)

TENOR :

40

TAHUN

BUNGA (tahun) :

1

%

Gunakan titik jika mengandung koma, contoh: 11.5

UANG MUKA (DP) :

1

%

Persen dari harga rumah

Hitung

PERHITUNGAN

Harga Rumah = Rp.300.000.000

Jangka Waktu = 40 tahun

Bunga per tahun = 1,00 %

Uang Muka (DP) = Rp.3.000.000,00 atau (1) %

CICILAN

Angsuran per bulan = Rp.750.982,45 Selama 480 Bulan

PEMBAYARAN PERTAMA

Angsuran Ke-1 = Rp.750.982,45

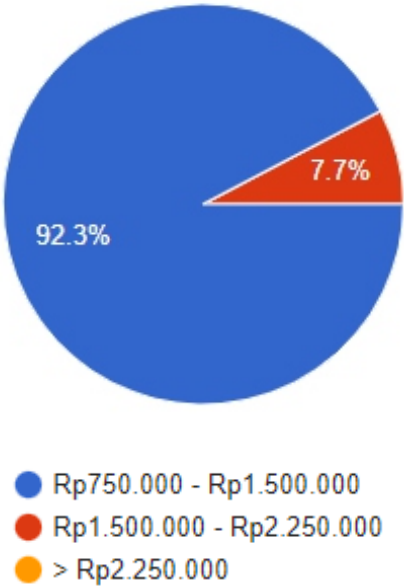
Uang Muka = Rp.3.000.000,00

Total Bayar = Rp.3.750.982,45

POKOK KREDIT

Harga Rumah - Uang Muka = Pokok Kredit

Rp.300.000.000,00 - Rp.3.000.000,00 = Rp.297.000.000,00



Gambar 5.1 Persentase Daya Sewa Mahasiswa
Sumber: Penulis, 2021

biaya sewa per bulan:	Rp750,000	harga tanah + bangunan/ meter:	Rp5,000,000
		jumlah unit:	196
		Harga tanah/meter:	Rp1,300,000

Rp5,000,000	Harga total tanah + bangunan	Rp44,268,000,000
196	Keuntungan dalam 1 tahun:	Rp1,764,000,000
Rp1,300,000		
	Waktu kembalinya modal (tahun):	25
	Nominal yang akan didapat selama 24 tahun:	Rp43,932,000,000
	Harga tanah x Luas tanah:	Rp5,200,000,000
	Asumsi pinjaman bank:	Rp10,000,000,000
	Keuntungan selama 25 tahun:	289.03%
	Keuntungan per tahun:	11.52%

Luas Total Bangunan: 8865.6 m2

biaya sewa per bulan:	Rp750,000	harga tanah + bangunan/ meter:	Rp5,000,000
		jumlah unit:	196
		Harga tanah/meter:	Rp1,300,000
Harga total tanah + bangunan			Rp44,328,000,000
Keuntungan dalam 1 tahun:			Rp1,764,000,000
Waktu kembalinya modal (tahun):			25
Nominal yang akan didapat selama 24 tahun:			Rp43,872,000,000
Harga tanah x Luas tanah:			Rp5,200,000,000
Asumsi pinjaman bank:			Rp10,000,000,000
Keuntungan selama 25 tahun:			288.63%
Keuntungan per tahun:			11.49%

Nama Bank	1 Bln (%)			3 Bln (%)			6 Bln (%)			12 Bln (%)		
	▲	▬	▼	▲	▬	▼	▲	▬	▼	▲	▬	▼
BANK MANDIRI	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60

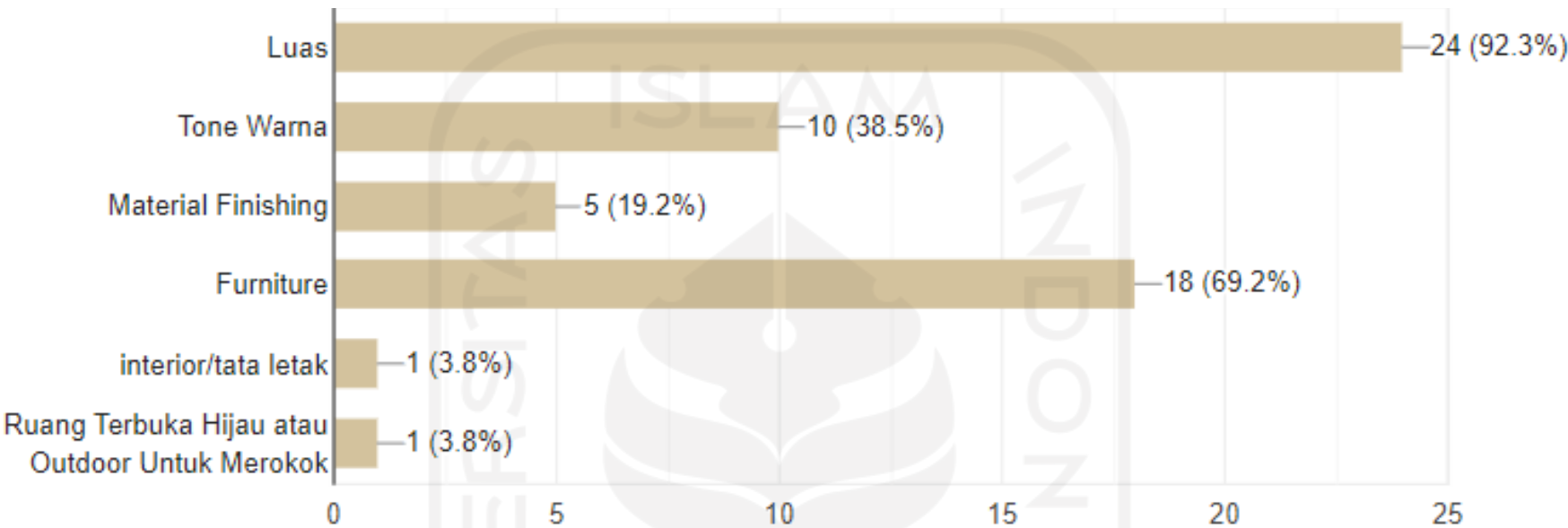
Gambar 4.1 Suku Bunga Deposito Bank Mandiri
Sumber: <https://pusatdata.kontan.co.id/bungadeposito>

Deposito Bank Mandiri: 2,60 % / tahun

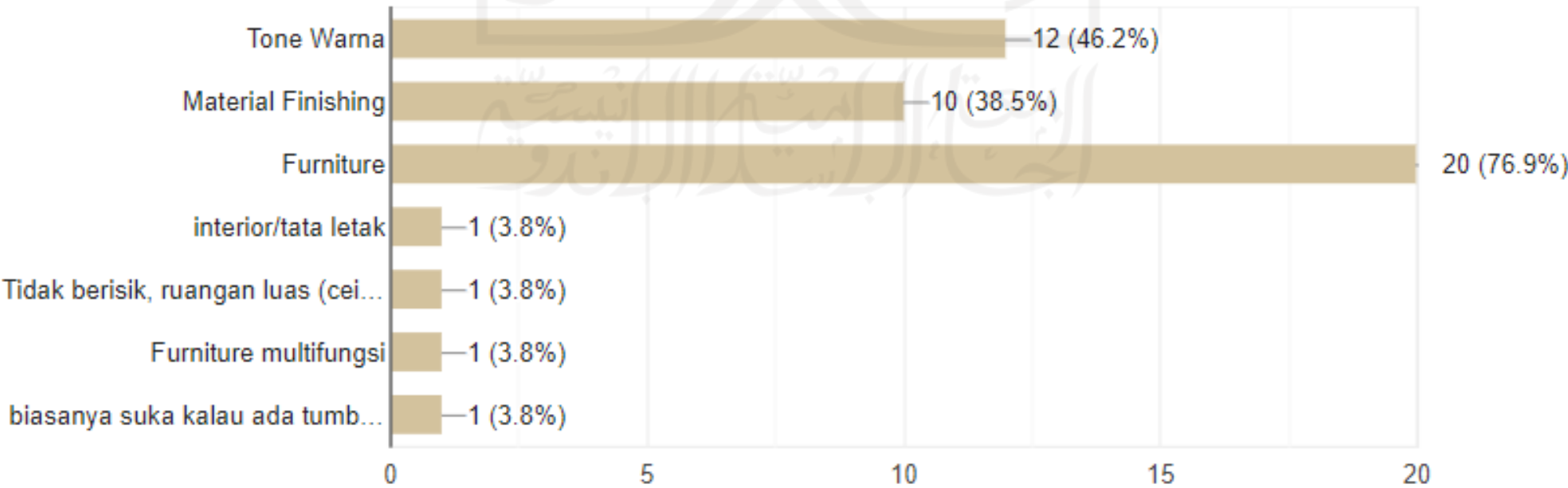
Kuesioner (Comfortable)

Uji kenyamanan rancangan apartemen menggunakan uji perspektif melalui media kuesioner. Kuesioner diisi oleh responden yang merupakan seorang mahasiswa.

Pertimbangan responden terhadap kenyamanan ruang komunal (cozy)



Pertimbangan responden terhadap kenyamanan ruang hunian (homey)

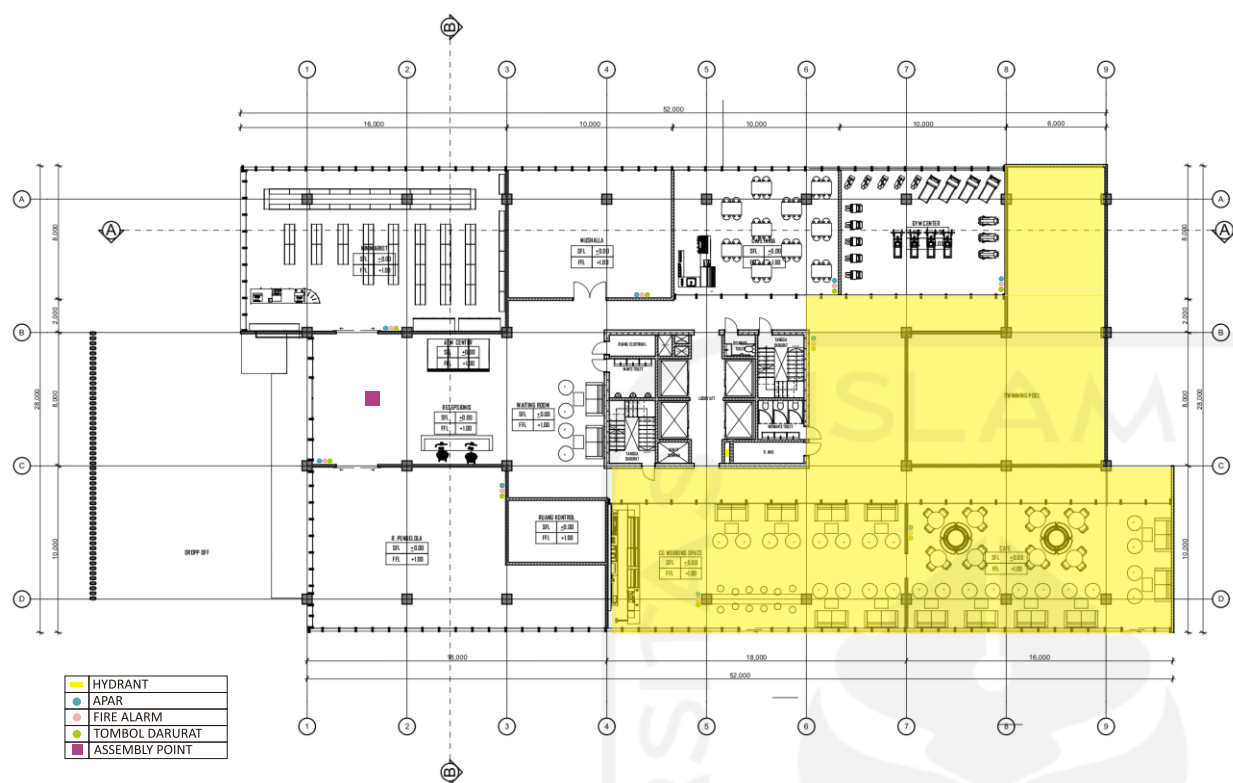


Catatan dari Responden:

- Perhatikan aspek ruang gerak dan tidak terlalu (terlihat) sumpek atau sempit
- Penambahan storage yang banyak untuk menampung barang2 penghuni millenial yang biasanya banyak sekali jenisnya
- Mungkin ketinggian langit-langit pada ruangan bisa lebih ditinggikan untuk memberi kesan lega , walaupun ruangan tersebut terkesan sempit
- Material Finishing yang bersifat menjaga suara di dalam (akustik)
- Dari segi selubung bangunannya seperti tembok dibuat lg bukaan yang lebih agar seperti tidak tertutup dan untuk sinar cahaya masuk ke dalam bangunan
- penambahan kombinasi warna dinding dan perabotan bisa dilihat dalam trend warna 2022 <https://www.jotun.com/id/en/decorative/interior/colours/colourcards/colour-trends-2022>
- Perlu ditambahkan tanaman yang cocok untuk ditaruh di dalam ruangan agar memiliki kesan yang lebih asri/fresh



Area Community-Living



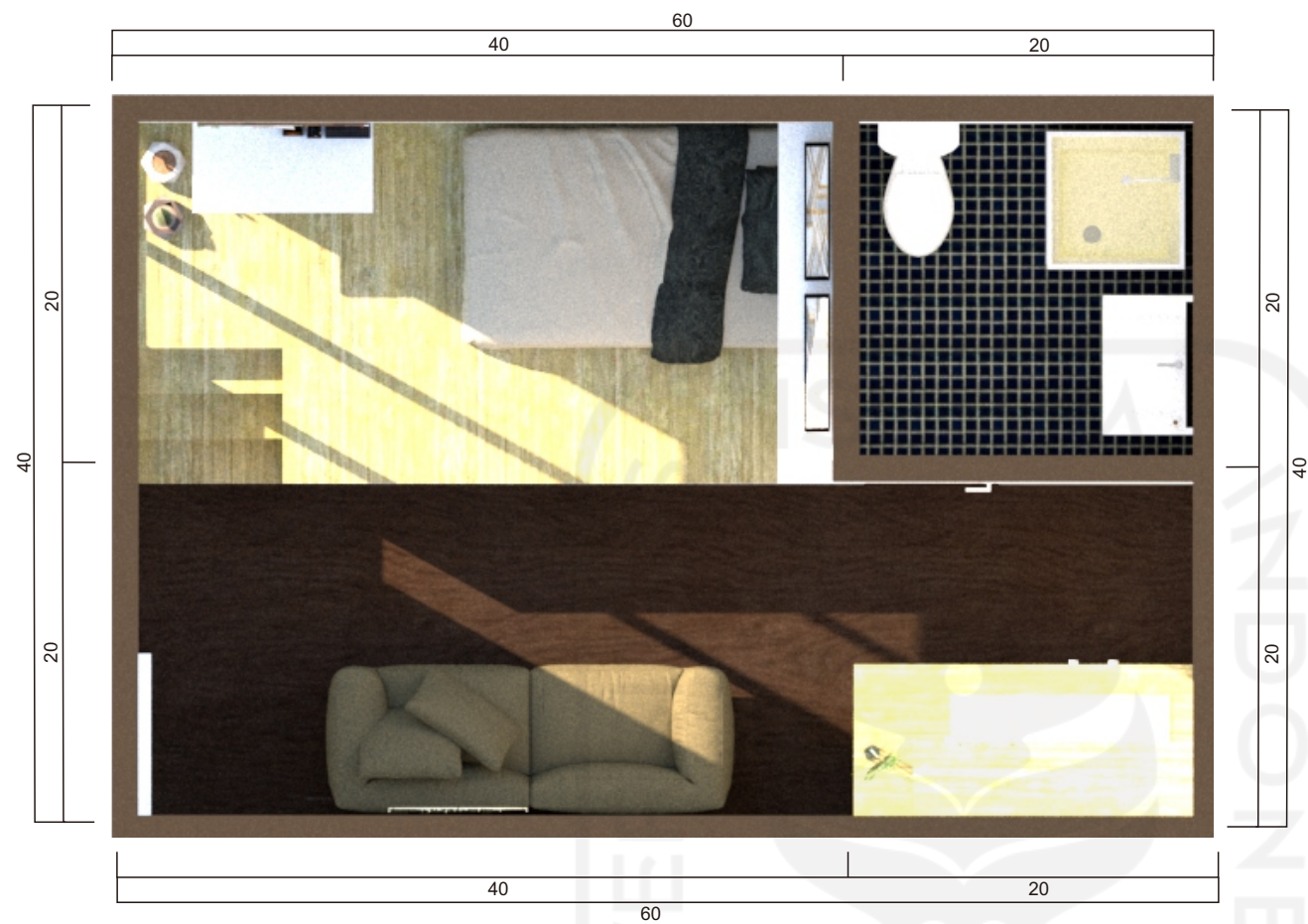
Area community-living yang berada di lantai dasar dengan area indoor dan outdoor.

Gambar 5.2 Skema Area Community Living
Sumber: Penulis, 2021



Gambar 5.3 Perspektif Area Community Living
Sumber: Penulis, 2021

Furniture

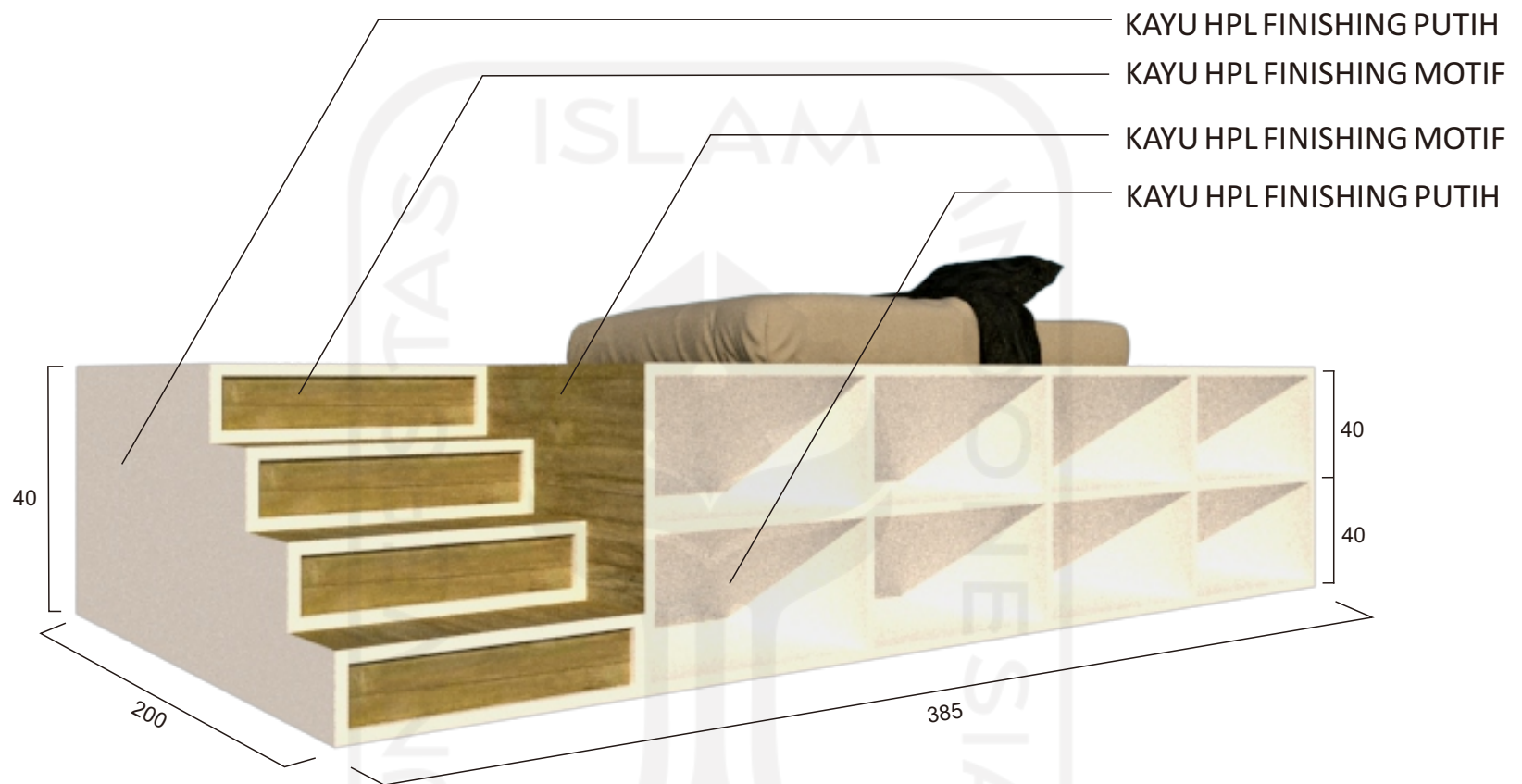


Gambar 5.4 Denah Hunian
Sumber: Penulis, 2021



Gambar 5.5 Perspektif Hunian
Sumber: Penulis, 2021

Furniture yang fleksibel digunakan dalam hunian apartemen. Salah satunya adalah storage yang berfungsi sebagai penyimpanan barang, penyimpanan kasur, serta tempat beraktivitas selayaknya berada di atas lantai.



Gambar 5.6 Detail Furniture Khusus
 Sumber: *Penulis, 2021*



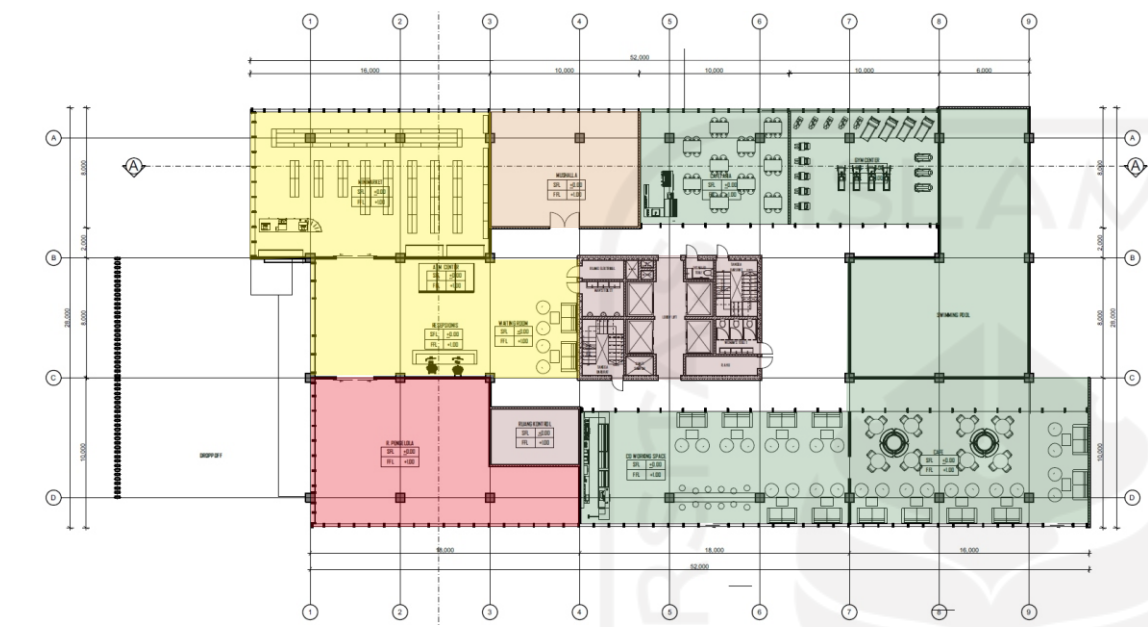
Furniture yang fleksibel digunakan dalam hunian apartemen. Salah satunya adalah storage yang berfungsi sebagai penyimpanan barang, penyimpanan kasur, serta tempat beraktivitas selayaknya berada di atas lantai.

Gambar 5.7 Detail Furniture Khusus
Sumber: Penulis, 2021

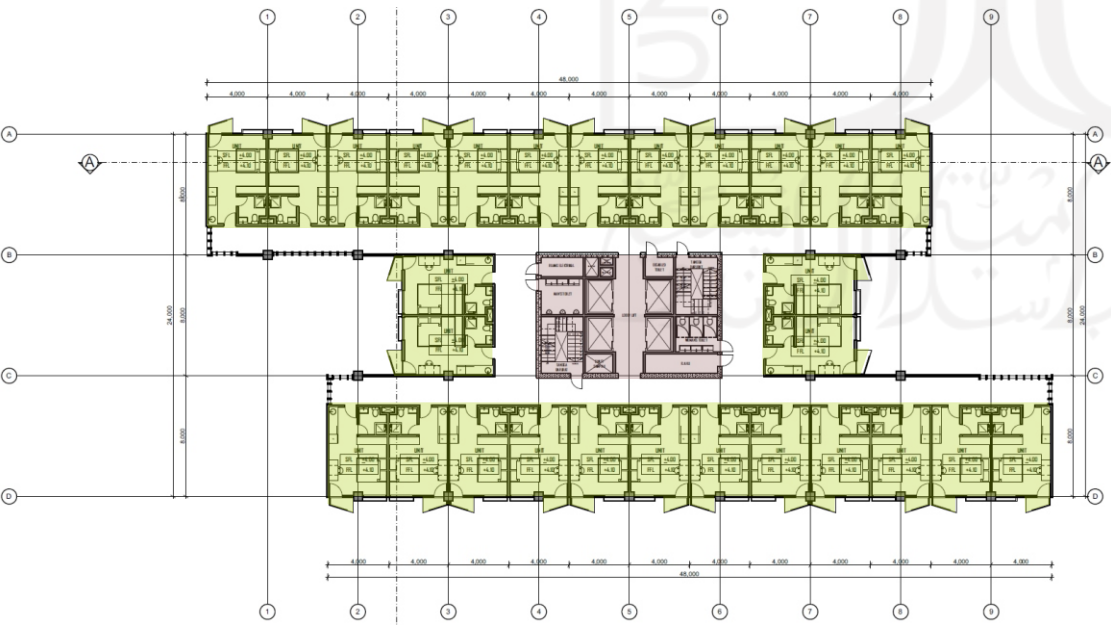


6.1 Pertanyaan Evaluasi

1. Tunjukkan bahwa desain anda mampu menekan biaya sewa namun tetap memiliki kualitas desain yang unggul yang ditunjukkan dari form and spatial organisation serta aspek estetika rancangan

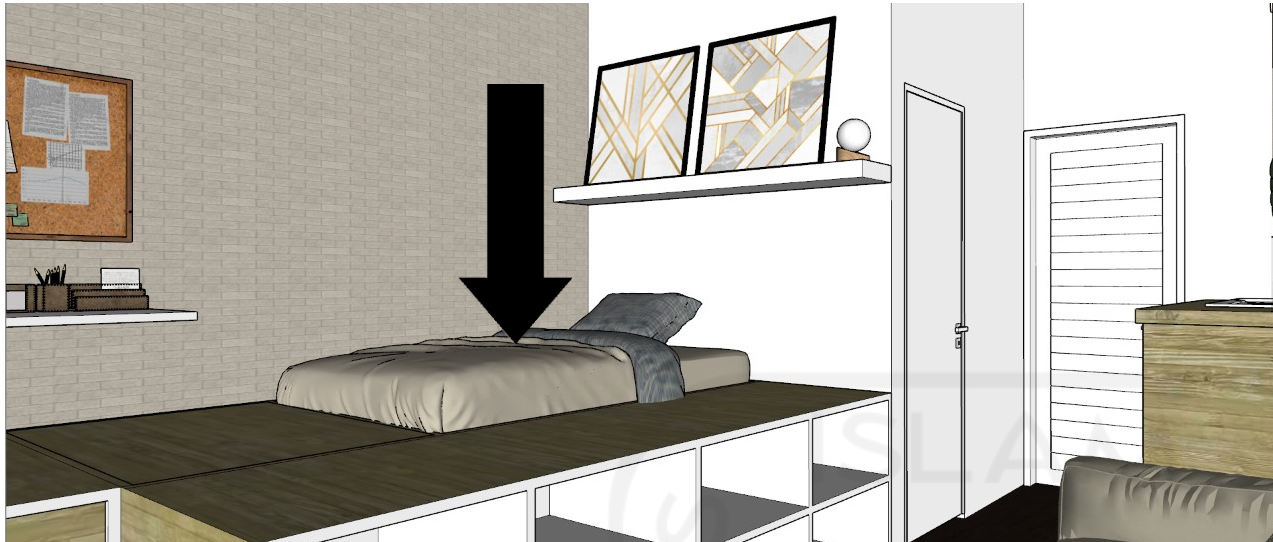
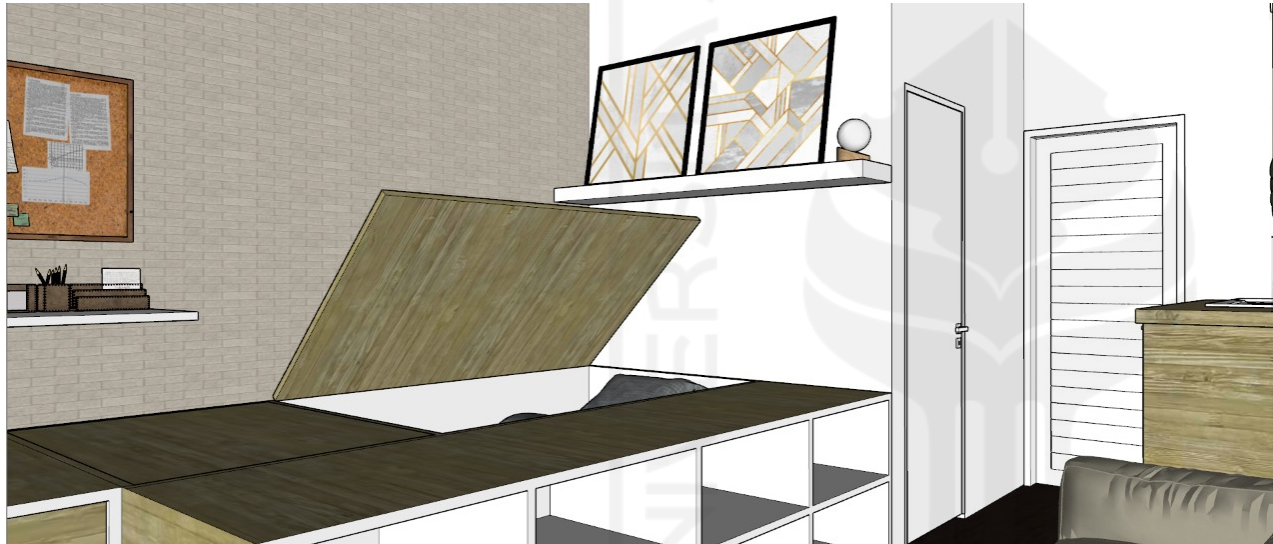


- Area Publik
- Area Pengelola
- Area Ibadah
- Area Servis
- Area Komunal



- Area Hunian
- Area Servis

- Memfokuskan area komunal di lantai groundfloor.
- Memaksimalkan 7 lantai tipikan untuk area hunian sehingga unit yang didapatkan menjadi lebih banyak.



- Furniture yang fleksibel digunakan dalam hunian apartemen. Salah satunya adalah storage yang berfungsi sebagai penyimpanan barang, penyimpanan kasur, serta tempat beraktivitas selayaknya berada di atas lantai.

2. Sejauhmana desain anda telah mengakomodasi New Normal sebagai tatanan kehidupan ke depan, dan fasilitas unggulan apa yang diakomodasi pada rancangan anda



- Terdapat storage setinggi 1 meter yang berfungsi sebagai ranjang sekaligus penyimpanan.
- Ketika membutuhkan tempat yang luas (ex: mengerjakan tugas kelompok) kasur dapat disimpan di dalam storage sehingga area duduk akan lebih luas.
- Meja kerja merupakan meja lipat yang dapat dilipat ke arah dinding apabila tidak digunakan sehingga akan menghemat tempat
- Tangga menuju atas ranjang difungsikan sebagai penyimpanan.
- Terdapat jendela besar agar tetap dapat melihat ke luar bangunan ketika WFH/SFH



- Ruang Komunal dengan konsep outdoor menjadi trend ketika pandemi. hal ini dikarenakan penularan virus akan lebih minim ketika berada di alam bebas. Selain itu area ini juga dapat sekaligus menjadi tempat untuk berjemur.

3. Tunjukkan lahan yang dipilih telah mampu menekan biaya produksi dan menurunkan harga sewa.

Perhitungan Harga Sewa (Affordable)

Perhitungan harga sewa dihitung menggunakan kalkulator KPR FLPP dengan asumsi harga hunian Rp 300.000.000 dengan tenor selama 40 tahun dan bunga 0%. Dari perhitungan tersebut didapatkan biaya sewa sebesar Rp. 750.982,45.

HARGA RUMAH :

300000000

Rupiah

(tanpa koma/titik)

TENOR :

40

TAHUN

BUNGA (tahun) :

1

%

Gunakan titik jika mengandung koma, contoh: 11.5

UANG MUKA (DP) :

1

%

Persen dari harga rumah

Hitung

PERHITUNGAN

Harga Rumah = Rp.300.000.000

Jangka Waktu = 40 tahun

Bunga per tahun = 1,00 %

Uang Muka (DP) = Rp.3.000.000,00 atau (1) %

CICILAN

Angsuran per bulan = Rp.750.982,45 Selama 480 Bulan

PEMBAYARAN PERTAMA

Angsuran Ke-1 = Rp.750.982,45

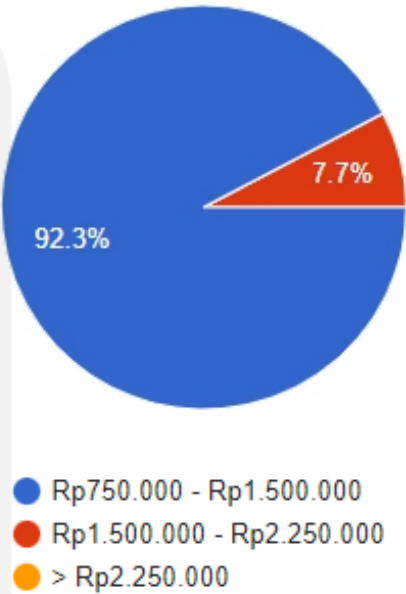
Uang Muka = Rp.3.000.000,00

Total Bayar = Rp.3.750.982,45

POKOK KREDIT

Harga Rumah - Uang Muka = Pokok Kredit

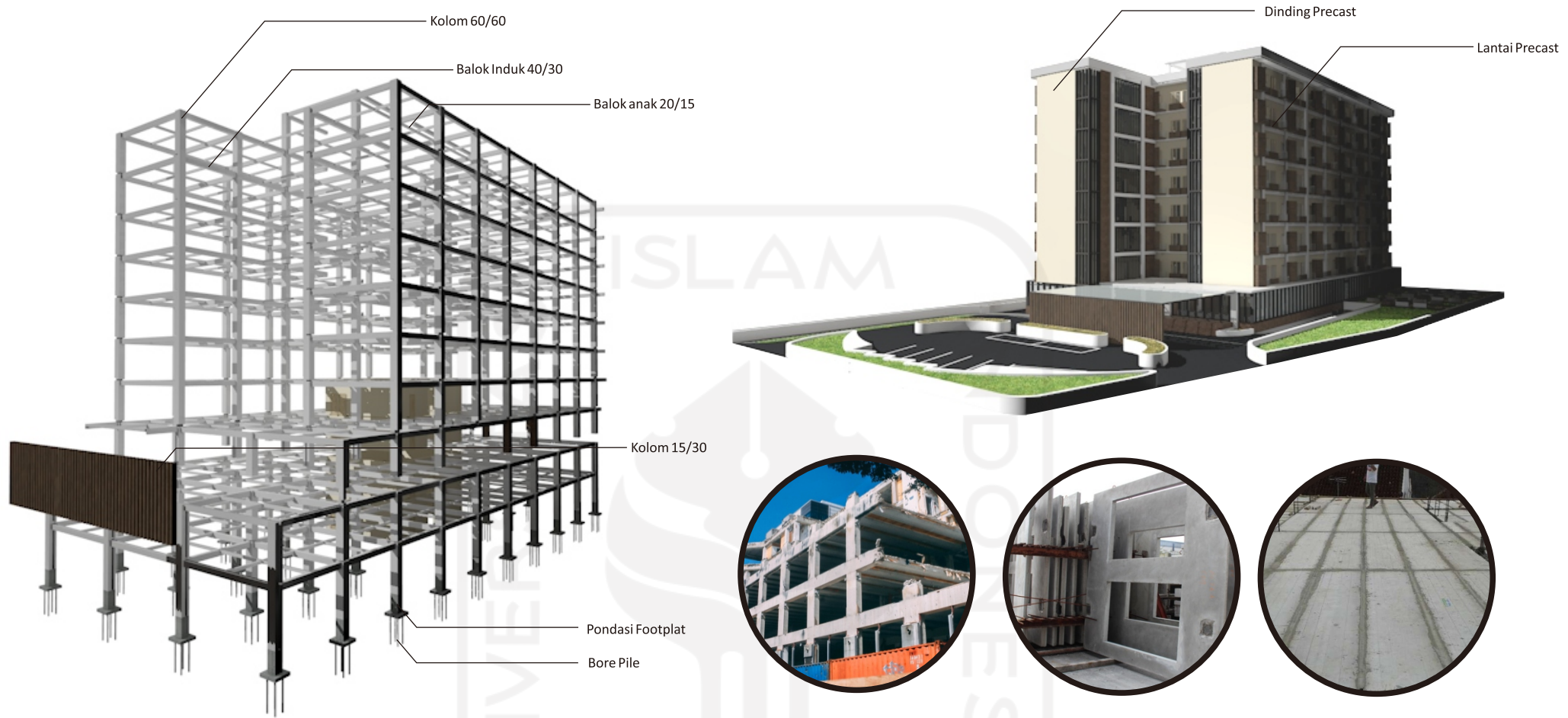
Rp.300.000.000,00 - Rp.3.000.000,00 = Rp.297.000.000,00



biaya sewa per bulan:	Rp750,000	harga tanah + bangunan/ meter:	Rp5,000,000
		jumlah unit:	196
		Harga tanah/meter:	Rp1,300,000

Rp5,000,000	Harga total tanah + bangunan	Rp44,268,000,000
196	Keuntungan dalam 1 tahun:	Rp1,764,000,000
Rp1,300,000		
	Waktu kembalinya modal (tahun):	25
	Nominal yang akan didapat selama 24 tahun:	Rp43,932,000,000
	Harga tanah x Luas tanah:	Rp5,200,000,000
	Asumsi pinjaman bank:	Rp10,000,000,000
	Keuntungan selama 25 tahun:	289.03%
	Keuntungan per tahun:	11.52%

4. Tunjukkan bahwa model konstruksi yang digunakan telah mampu menekan biaya produksi dan menurunkan harga sewa.



Keunggulan konstruksi precast

- Lebih hemat waktu dalam proses pengerjaan konstruksi
- Kualitasnya lebih baik dan terjamin dengan mutu yang sesuai standar
- Penggunaannya praktis dan efisien
- Ramah lingkungan dan tidak menimbulkan limbah pada lokasi konstruksi
- Menghemat biaya konstruksi karena penggunaannya tidak memakai perancah dan bekisting (material yang menghabiskan biaya besar)

5. Tunjukkan hasil - hasil rancangan anda yang membuat penghuni tetap nyaman. Kaitkan dengan kriteria nyaman seperti apa dan bagaimana strategi rancangan yang dilakukan untuk mencapai kenyamanan tersebut.

Catatan dari Responden:

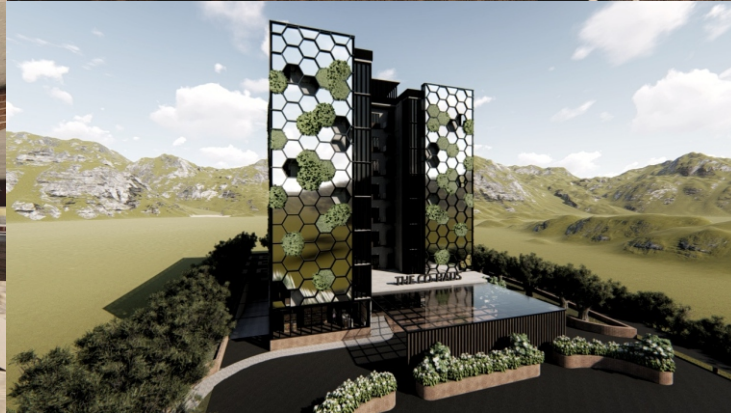
- Perhatikan aspek ruang gerak dan tidak terlalu (terlihat) sumpek atau sempit
- Penambahan storage yang banyak untuk menampung barang2 penghuni millenial yang biasanya banyak sekali jenisnya
- Mungkin ketinggian langit-langit pada ruangan bisa lebih ditinggikan untuk memberi kesan lega , walaupun ruangan tersebut terkesan sempit
- Material Finishing yang bersifat menjaga suara di dalam (akustik)
- Dari segi selubung bangunannya seperti tembok dibuat lg bukaan yang lebih agar seperti tidak tertutup dan untuk sinar cahaya masuk ke dalam bangunan



الجامعة الإسلامية
الاستاذ الدكتور

6. Disamping lahan dan konstruksi yang dipilih telah mampu menekan biaya produksi dan menurunkan harga sewa, bagaimana upaya merancang tampilan apartment yang mampu bersaing dan menarik bagi pasar.

- Memiliki desain modern minimalis dengan unfinished material.
- Desain interior dengan banyak bukaan sangat dicari di masa pandemi seperti sekarang ini.
- Menyediakan area bersama yang luas dan beraneka macam. Mulai dari outdoor maupun indoor.
- Fasilitas *basic needs* yang dapat memenuhi kebutuhan mahasiswa.



Referensi

Jenis-jenis Apartemen dan Klasifikasinya. (2020).

Retrieved September 28, 2021, from <https://www.arsitur.com/2017/03/klasifikasi-jenis-dan-pengelompokan.html> 2Ibid

Pudita Sekar Pratiwi. 2020. Perancangan Apartement Terjangkau untuk Mahasiswa dengan Konsep Co- Living di Seturan Yogyakarta. Yogyakarta

Pawiloy Ramadhani. 2021. Perancangan Apartemen bagi Millenial dengan Konsep Community-Living di Sleman, Yogyakarta. Yogyakarta

Lita Sutarwanti. 2006. Apartemen Sewa Dengan Perpustakaan Sebagai Fasilitas Penunjang Utama untuk Mahasiswa di Yogyakarta. Yogyakarta

https://www.meteoblue.com/en/weather/week/sleman_indonesia_1626754

Retrieved September 22, 2021

bappeda.jogjapro.go.id/first/statistik/pekerjaan

Retrieved September 22, 2021

<https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/apartemen>

Retrieved September 24, 2021

<https://id.wikipedia.org/wiki/Apartemen>

Retrieved September 25, 2021

<https://properti.kompas.com/read/2019/01/24/210000821/-co-living-konsep-berbagi-hunian-yang-kembali-menjadi-tren?page=all>

Retrieved September 25, 2021

https://www.archdaily.com/search/all?q=Gr%C3%B8nneviks%C3%B8ren&ad_source=jv-header

Retrieved September 28, 2021

<https://www.archdaily.com/search/all?q=Holme%20Apartments>

Retrieved September 28, 2021

<https://artikel.rumah123.com/11-desain-kamar-tidur-minimalis-ala-jepang-tampil-cantik-dan-estetis-86390>

Retrieved September 28, 2021

<https://www.rumah.com/berita-properti/2021/8/200344/co-living-jadi-alternatif-hunian-saat-pandemi-seperti-apa>

Retrieved September 28, 2021



Direktorat Perpustakaan Universitas Islam Indonesia
Gedung Moh. Hatta
Jl. Kaliurang Km 14,5 Yogyakarta 55584
T. (0274) 898444 ext.2301
F. (0274) 898444 psw.2091
E. perpustakaan@uii.ac.id
W. library.uui.ac.id

SURAT KETERANGAN HASIL CEK PLAGIASI

Nomor: 1739885495/Perpus./10/Dir.Perpus/X/2021

Bismillaahirrahmaanirrahiim

Assalamualaikum Wr. Wb.

Dengan ini, menerangkan Bahwa:

Nama : irena suryandari fauziyyah
Nomor Mahasiswa : 17512156
Pembimbing : Ahmad Saifudin Mutaqi.,Ir.,MT.,IAI.
Fakultas / Prodi : Teknik Sipil dan Perencanaan/ Arsitektur
Judul Karya Ilmiah : PERANCANGAN APARTEMEN MAHASISWA DENGAN KONSEP
COMMUNITY-LIVING DI Bantul, Yogyakarta

Karya ilmiah yang bersangkutan di atas telah melalui proses cek plagiasi menggunakan **Turnitin** dengan hasil kemiripan (*similarity*) sebesar **11 (Sebelas) %**.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 1/11/2022

Direktur



Joko S. Prianto, SIP., M.Hum

THE CO-HAUS

S T U D E N T A P A R T M E N T

Yogyakarta dikenal sebagai kota pelajar. Banyak terdapat perguruan tinggi negeri maupun swasta. Setiap tahun terjadi penambahan jumlah mahasiswa yang berimbas kepada naiknya kebutuhan tempat tinggal. Karena penambahan minat mahasiswa terhadap hunian sewa membuat harga yang ditawarkan semakin tinggi. Oleh karena itu solusi yang dibuat adalah apartemen dengan konsep co-living. Konsep ini memungkinkan untuk membuat beberapa fasilitas bersama yang akan dibebankan sewanya kepada seluruh penghuni apartemen sehingga biaya sewa akan lebih rendah. Selain itu fasilitas tersebut dapat menjadi wadah untuk interaksi sosial para penghuninya.

Perancangan apartemen terjangkau di kawasan yang memiliki harga lahan tinggi perlu beberapa penyesuaian. Hal yang perlu diperhatikan antara lain adalah subyek yang akan menjadi pengguna apartemen tersebut. Dalam perancangan kali ini yang menjadi subjek adalah mahasiswa yang membutuhkan harga sewa rendah dan membutuhkan ruang komunal seperti co-working space, kafe, dan sebagainya.



Jl. Ring Road Selatan No.229, Geblagan, Tamantirto, Kec. Kasihan, Bantul,
Daerah Istimewa Yogyakarta 55294



LECTURER
AHMAD SAIFUDIN MUTAQI, IR., IAI., AA.

STUDENT NAME
IRENA SURYANDARI FAUZIYYAH

1

- 1. **Peningkatan Jumlah Mahasiswa**
Terjadi peningkatan jumlah mahasiswa di Yogyakarta dari tahun ke tahun.
- 2. **Jumlah Kost di Yogyakarta**
Mahasiswa luar daerah membutuhkan tempat tinggal sementara selama menempuh pendidikan.
- 3. **Harga Lahan di Bantul**
Pertumbuhan kawasan perumahan di Kabupaten Bantul hanya terpusat di beberapa kecamatan termasuk salah satunya adalah Kecamatan Kasihan, hal ini disebabkan lahan yang masih tersedia cukup luas dengan wilayahnya yang cenderung datar. Selain itu harga lahan yang cenderung lebih murah dibanding harga lahan di wilayah Kota Yogyakarta.

Mahasiswa datang ke Yogyakarta untuk menimba ilmu dan belum berpenghasilan. Maka dari itu memerlukan hunian dengan harga sewa yang terjangkau. Konsep co-living diterapkan sebagai solusi. Dalam konsep co-living akan ada fasilitas-fasilitas bersama yang akan dibayar bersama sehingga akan menekan harga sewa. Selain itu konsep ini akan membantu mahasiswa untuk memiliki relasi yang lebih baik dengan orang lain.

- **Community Living**
Menyediakan ruang komunal yang dapat digunakan bersama dan dibayar bersama untuk menurunkan harga sewa.
- **Furniture**
Menggunakan furniture yang fleksibel agar dapat menambah fungsi ruang untuk WFH dan SFH.
- **Perhitungan KPR**
Memperhitungkan daya beli mahasiswa sebagai subyek

Membentuk tapak bangunan di atas site yang sesuai dengan analisis konteks site

Menentukan tapak bangunan hingga pada level +4 dari tanah

Menentukan level bangunan hingga level 9 atau tinggi 32 m

a) Aspek Fisik

1. Lokasi Lahan

Lokasi site berada di Jalan Ring Road Selatan Tamantirta Kasilan Bantut Yogyakarta, Gbagolan, Tamantirta, Kec. Kasilan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta 55294. Sekitar site merupakan area perumahan penduduk. Lokasi dapat dicapai melalui jalan Ringroad Utara lalu masuk ke arah Jalan Kaliwatu. Di sekitar site juga terdapat beberapa area komersial yaitu hotel, pertokoan, tempat makan, dan perkantoran. Selain itu site juga dekat dengan beberapa universitas dan rumah sakit.

2. Bentuk dan Ukuran Lahan

Berdasarkan data ukuran lahan yang ada, lahan memiliki luas 4.000 m². Luasan lahan objek penelitian ini cukup efisien untuk dibangun hunian komersial seperti apartemen.

3. Analisa Aksesibilitas

Berdasarkan data ukuran lahan yang ada, lahan memiliki luas 4.000 m². Luasan lahan objek penelitian ini cukup efisien untuk dibangun hunian komersial seperti apartemen.

Properti apartemen memiliki karakteristik khusus dalam pemilihan lokasinya. Pemilihan lokasi apartemen sangat mempertimbangkan waktu tempuh pencapaian dari lokasi apartemen menuju ke pusat aktivitas suatu kawasan perkotaan yang lamanya tidak lebih dari 15 (lima belas) menit (Fajar, dkk., 2016).

Jangkauan Pencapaian	Skor	Sumber
Kurang dari 15 menit	1	Fajar (2016)
Lebih dari 15 menit	2	Fajar (2016)

Keterangan :

1 : Sesuai
2 : Tidak Sesuai

Berdasarkan Tracking yang dilakukan dari titik site menuju pusat kota yang dalam hal ini pusat kota yang dimaksud adalah Ringroad sebagai titik pusatnya, didapatkan hasil jarak tempuh 94 m dengan waktu 1 menit sehingga mendapat skor 1 (sesuai)

No	Proses dan Sarana Kota	Cek
1	Jaringan Jalan	Y
2	Jaringan Pencahayaan dan Listrik	Y
3	Jaringan Drainase	Y
4	STP Kawasan	Y
5	Sistem Pemungutan sampah terintegrasi	Y
6	Sistem Pemadam Kebakaran	Y
7	Jaringan Fiber Optik	Y
8	Demrau Buatan	Y
9	Jalur Pedestrian Kawasan	Y
10	Jalur Pemisahan Gas	Y
11	Jaringan Telpon	Y
12	Jaringan Air Bersih	Y

b) Aspek Legal

Perbuk Sleman No. 49 Tahun 2012 yang Peraturan pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman No. 5 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung, Bhumil ATRBPN, dan Perda Kab.Sleman No.12 Tahun 2019 yang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2011 Tentang Bangunan Gedung, yang berlaku pada lahan objek penelitian:

- Luas Lahan Dasar yang dapat dibangun KDB (diatas 60%, ambil 70%)
 = Luas Lahan x KDB
 = 4000 x 70%
 = 2800 m²
- Luas Lantai Bangunan yang diizinkan KLB (3,6)
 = Luas Lahan x 3,6
 = 4000 x 4
 = 16000 m²

Kesimpulan dari hasil analisis pada aspek legal adalah lahan seluas 4000 m² dapat didirikan bangunan apartemen dengan luas dasar bangunan yang diizinkan 2800 m² dan luas lantai bangunan 16000 m², dan ketinggian maksimal tidak boleh lebih dari 32 m.

c) Aspek Finansial

Analisis kelayakan keuangan dilakukan dengan memperhatikan tingkat kekosongan, biaya operasional, pendapatan bersih, dan tingkat pengembalian.

d) Aspek Produktivitas

Analisis kelayakan keuangan dilakukan dengan memperhatikan tingkat kekosongan, biaya operasional, pendapatan bersih, dan tingkat pengembalian.

Ruang Utama
Ruang Pendukung
Ruang Servis

Unit
Kamar Tidur
Pantry
Toilet
Living Room
Community Living
Lobby
Anexa
Rezeptor
Mushola
Parkir
Entrance

Ruang Utama
Ruang Pendukung
Ruang Servis

Unit
Kamar Tidur
Pantry
Toilet
Living Room
Community Living
Lobby
Anexa
Rezeptor
Mushola
Parkir
Entrance

Berikut adalah property size dari Co-Haus Student Apartement dengan total luasan 8.853 m2				
Publik	Residensial	Fungsional	Pendukung	
94 m2	4.704 m2	1.031 m2	504 m2	
Sirkulasi	MEE	Akses & Parkir	Roof	
1.220 m2	152 m2	1.003 m2	144 m2	

TAMPAK



ANALISIS KPR

Perhitungan Harga Sewa (Affordable)

Perhitungan harga sewa dihitung menggunakan kalkulator KPR FLPP dengan asumsi harga hunian Rp 300.000.000 dengan tenor selama 40 tahun dan bunga 0%. Dari perhitungan tersebut didapatkan biaya sewa sebesar Rp. 750.982,45.

HARGA RUMAH :
300000000 Rupiah (harga rumah/lot)
TENOR :
40 TAHUN
BUNGA (tahun) :
1 % (Gundah 0% jika mengandung komo, comedi 11,5
UANG MUKA (DP) :
1 % (Persen dari harga rumah)
Hitung

PERHITUNGAN

Harga Rumah = Rp.300.000.000
Jangka Waktu = 40 tahun
Bunga per tahun = 1,00 %
Uang Muka (DP) = Rp.3.000.000,00 atau (1) %

CICILAN

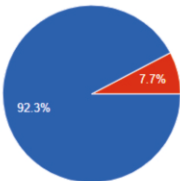
Angsuran per bulan = Rp.750.982,45 Selama 480 Bulan

PEMBAYARAN PERTAMA

Angsuran Ke-1 = Rp.750.982,45
Uang Muka = Rp.3.000.000,00
Total Bayar = Rp.3.750.982,45

POKOK KREDIT

Harga Rumah - Uang Muka = Pokok Kredit
Rp.300.000.000,00 - Rp.3.000.000,00 = Rp.297.000.000,00



- Rp750.000 - Rp1.500.000
- Rp1.500.000 - Rp2.250.000
- > Rp2.250.000

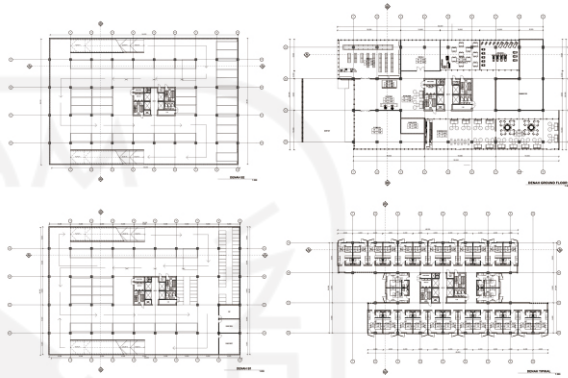
biaya sewa per bulan:	Rp750,000	harga tanah + bangunan/ meter:	Rp5,000,000
		jumlah unit:	196
		Harga tanah/meter:	Rp1,300,000

Rp5,000,000	Harga total tanah + bangunan	Rp44,268,000,000
196	Keuntungan dalam 1 tahun:	Rp1,764,000,000
Rp1,300,000		
	Waktu kembalinya modal (tahun):	25
	Nominal yang akan didapat selama 24 tahun:	Rp43,932,000,000
	Harga tanah x Luas tanah:	Rp5,200,000,000
	Asumsi pinjaman bank:	Rp10,000,000,000
	Keuntungan selama 25 tahun:	289.03%
	Keuntungan per tahun:	11.52%

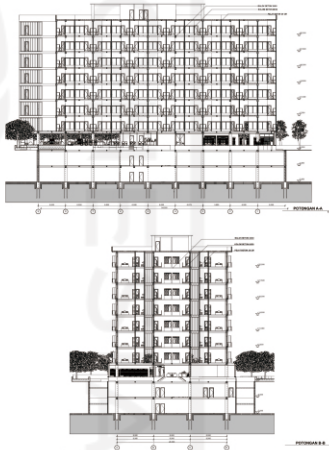
Nama Bank	1 Bln (%)	3 Bln (%)	6 Bln (%)	12 Bln (%)
DAKAR MANDIRI	2.50	2.50	2.50	2.50

Deposito Bank Mandiri: 2,60 % / tahun

DENAH

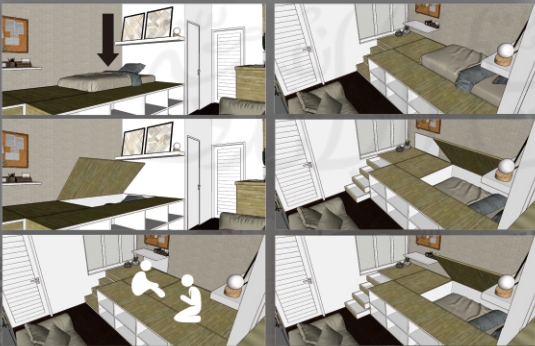


POTONGAN



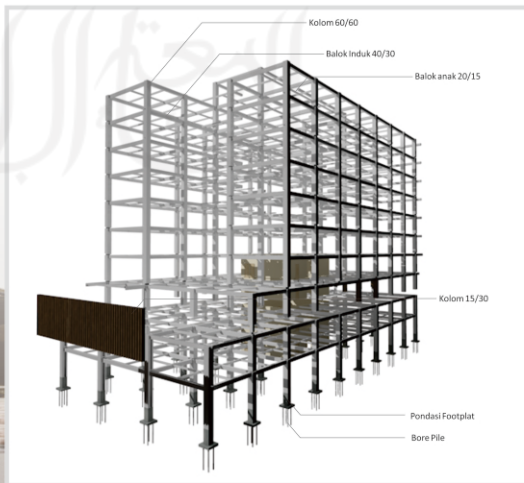
OPTIMASI INTERIOR NEW NORMAL

Furniture yang fleksibel digunakan dalam hunian apartemen. Salah satunya adalah storage yang berfungsi sebagai penyimpanan barang, penyimpanan kasur, serta tempat beraktivitas selayaknya berada di atas lantai.



- Terdapat storage setinggi 1 meter yang berfungsi sebagai ranjang sekaligus penyimpanan.
- Ketika membutuhkan tempat yang luas (ex: mengerjakan tugas kelompok) kasur dapat disimpan di dalam storage sehingga area duduk akan lebih luas.
- Meja kerja merupakan meja lipat yang dapat dilipat ke arah dinding apabila tidak digunakan sehingga akan menghemat tempat.
- Tangga menuju atas ranjang difungsikan sebagai penyimpanan.
- Terdapat jendela besar agar tetap dapat melihat ke luar bangunan ketika WFH/SPH

SISTEM STRUKTUR



LATAR BELAKANG



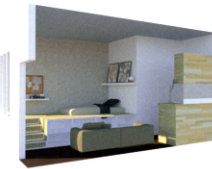
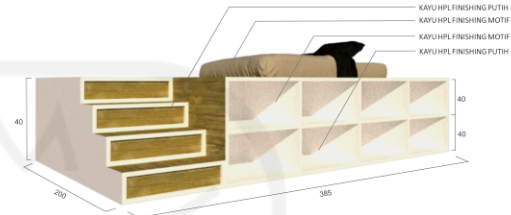
Rooftop
Ruang servis dan maintenance

Tipikal
Unit hunian dan ruang servis

Ground Floor
Parkir Mobil
Drop Off
Waiting Room
Receptionist
ATM Center
Minimarket
Café
Co-Working Space
Cafeteria
Gym Center
Swimming Pool
Ruang Servis

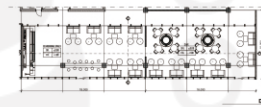
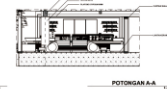
Basement
Parkir Motor
Parkir Mobil
Ruang Servis

DETAIL UNIT HUNIAN



KAYU HPL FINISHING PUTIH
KAYU HPL FINISHING MOTIF
KAYU HPL FINISHING MOTIF
KAYU HPL FINISHING PUTIH

DETAIL CO-LIVING



DENAH

POTONGAN A-A



POTONGAN B-B





DEPARTMENT *of*
ARCHITECTURE