

# PERANCANGAN APARTEMEN KOTA MALANG

## TEMA: ARSITEKTUR MODERN

Harman Febrianto<sup>1</sup>,  
Suryo Tri Harjanto<sup>2</sup>, Hamka<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Mahasiswa Prodi Arsitektur, Fak. Teknik Sipil dan Perencanaan, ITN Malang

<sup>2,3</sup>Dosen Prodi Arsitektur, Fak. Teknik Sipil dan Perencanaan, ITN Malang

e-mail: <sup>1</sup>arman.febriant@gmail.com, <sup>2</sup>totosuryosaja@gmail.com, <sup>3</sup>hamka07@lecturer.itn.ac.id

### ABSTRAK

*Perkembangan penduduk kota Malang, Jawa Timur terutama untuk pelajar dan mahasiswa/mahasiswi semakin pesat. Dengan bertambahnya penduduk terutama mahasiswa/mahasiswi, tuntutan untuk hunian juga semakin bertambah dan pemanfaatan lahan kota menjadi tidak efisien. Oleh karena itu merancang hunian vertikal berupa Apartemen menjadi alternatif lain untuk mengatasi masalah ini. Merancang Apartemen di kota Malang ini akan memaparkan konsep perancangan sebuah apartemen dengan tema arsitektur modern, yaitu dengan mengutamakan fungsi pada bangunan. Dalam penerapannya, perancangan apartemen ini akan dapat memenuhi kebutuhan akan sarana hunian yang nyaman dan sehat ditengah meningkatnya penduduk di Kota Malang.*

**Kata kunci : Apartemen, Kota Malang, Arsitektur Modern**

### ABSTRACT

*The population of Malang, East Java, is growing rapidly, particularly among students. With this growing population, particularly among students, the demand for housing is also increasing, leading to inefficient use of urban land. Therefore, designing vertical housing in the form of apartments is an alternative to address this issue. This Malang City Apartment Designer will present a modern architectural concept for an apartment, prioritizing function within the building. In practice, this apartment design will meet the need for comfortable and healthy housing amidst Malang's growing population.*

**Keywords : Apartment, Malang City, Modern Architecture**

## PENDAHULUAN

### Latar Belakang Masalah

Perkembangan kota besar di Negara Indonesia semakin berkembang seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk, khususnya di kota Malang, Jawa Timur. Dengan bertambahnya jumlah penduduk terutama mahasiswa/mahasiswi yang meningkat setiap tahun, mengakibatkan semakin

banyak tuntutan lahan fungsional, salah satunya adalah fungsi hunian tempat tinggal.

Meskipun begitu Kota Malang masih menghadapi permasalahan kekurangan ruang terbuka hijau dan lain-lain. Permasalahan ini terjadi karena pemanfaatan lahan kota yang tidak efisien. Banyak bangunan-bangunan horizontal yang menggusur ruang terbuka hijau. Kota Malang akan tumbuh berkembang dan meluas, tetapi ruang terbuka hijau dan pertanian terancam habis. Masalah ini yang jelas terlihat di Kota Malang.

Pemanfaatan lahan kota yang tidak efisien ini akan menghabiskan ruang terbuka hijau yang tersisa, dan jika tidak direspon, dapat menyebabkan habisnya ruang terbuka hijau dan menyebabkan kawasan urban dengan perluasan perkotaan yang tidak terkontrol. Oleh karena itu, merancang dan merencanakan hunian vertikal yaitu apartemen merupakan alternatif lain, dan ruang terbuka hijau Kota Malang dapat dipertahankan.

### **Tujuan Perancangan**

Adapun tujuan dari Perancangan Apartemen Kota Malang dengan pendekatan Arsitektur Modern adalah sebagai berikut :

- a. Memberikan alternatif hunian terjangkau bagi masyarakat yang membutuhkan hunian di Kota Malang dengan memanfaatkan lahan kota lebih efisien.
- b. Memberikan Desain Rancangan Apartemen dengan pendekatan Arsitektur Modern.

### **Rumusan Masalah**

Melalui latar belakang masalah yang sudah dijabarkan, maka dapat dirumuskan permasalahan dalam perancangan apartemen Kota Malang yaitu:

- a. Bagaimana merancang Apartemen yang dapat memenuhi kebutuhan hunian di Kota Malang?
- b. Bagaimana mendesain apartemen dengan pendekatan Arsitektur Modern?
- c. Bagaimana Arsitektur Modern berkontribusi pada Perancangan Apartemen di Kota Malang?

## **TINJAUAN PERANCANGAN**

### **Tinjauan Tema**

Arsitektur modern adalah konsep ataupun gaya konstruksi bangunan yang mengedepankan aspek bentuk bangunan ketimbang ornamen hias. Secara sederhana, estetika gaya modern dapat dikatakan sebagai bentuk minimal dari konstruksi. Gaya arsitektur ini tidak se-romantis neo-klasik, namun lebih ke minimal, inovatif, dan eksperimental. Desain bergaya modern

memiliki tema yang membuat material tertentu dapat diterapkan secara seragam. Hal ini dimaksudkan demi kesederhanaan bentuk dan fungsionalitas sebuah bangunan. Dari sudut pandang arsitek, pengerjaan bangunan juga difokuskan kepada desain yang memberikan kenyamanan penghuni. Elemen-elemen dalam bangunan dibuat senyaman mungkin bagi penghuni, tanpa mengurangi nilai estetis arsitektur modern.

**Tabel 1.**  
**Pengertian Arsitektur Modern**

No	Definisi	Prinsip	Sumber
1	Perkembangan arsitektur modern menekankan pada kesederhanaan suatu desain dengan menganut Form Follows Function (bentuk mengikuti fungsi) Arsitektur modern timbul karena adanya kemajuan dalam bidang teknologi yang membuat manusia cenderung untuk sesuatu yang ekonomis. Arsitektur modern pertama kali muncul pada tahun 1900, pada tahun 1940 gaya ini telah diperkuat dan dikenal dengan gaya Internasional dan menjadi bangunan yang dominan dalam abad ke 20.	Kesederhanaan bentuk desain bangunan.  Bentuk bangunan mengikuti fungsi	(Banham, 1975)
2	Arsitektur modern menurut Frank Lloyd Wright adalah arsitektur organik, yang menekankan harmoni antara bangunan, manusia, dan lingkungan. Arsitektur Modern menurut Frank Lloyd Wright juga adalah sebuah sesi dalam perkembangan arsitektur dimana ruang menjadi objek utama untuk diolah. Jika pada masa sebelumnya arsitektur lebih memikirkan bagaimana cara mengolah fasad, ornamen, dan aspek-aspek lain yang sifatnya kualitas fisik, maka pada masa Arsitektur Modern kualitas non- fisik lah yang lebih dipentingkan. Fokus dalam Arsitektur Modern adalah bagaimana memunculkan sebuah gagasan ruang, kemudian mengolah dan mengelaborasinya sedemikian rupa, hingga akhirnya diartikulasikan dalam penyusunan elemen-elemen ruang secara nyata.	Arsitektur organik, yang menekankan harmoni antara bangunan, manusia, dan lingkungan.  Bagaimana memunculkan sebuah gagasan ruang, mengolah dan mengelaborasinya sedemikian rupa, hingga akhirnya diartikulasikan dalam penyusunan elemen-elemen ruang secara nyata.	(Wright, 2007)

*Sumber: Analisa, 2025*

## Tinjauan Fungsi Apartemen

Apartemen adalah bangunan hunian tempat tinggal yang dipisahkan secara horizontal dan vertikal supaya tersedia hunian tempat tinggal yang berdiri sendiri dan meliputi bangunan bertingkat rendah atau bangunan bertingkat tinggi, dilengkapi berbagai macam fasilitas-fasilitas sesuai dengan standar yang telah ditentukan. (Neufert, Data Arsitek: Jilid 2, 2002)

Apartemen adalah bangunan tempat tinggal yang membuat beberapa kelompok bangunan berupa rumah flat atau rumah petak bertingkat yang dibangun untuk mengatasi masalah perumahan tempat tinggal akibat kepadatan tingkat hunian dan keterbatasan lahan hunian dengan harga yang terjangkau diperkotaan. (Marlina, 2008)

Apartemen adalah unit hunian yang terdiri dari ruang tidur, kamar mandi/WC, ruang tamu, dapur, ruang keluarga yang berada pada 1 lantai bangunan vertikal, dan terbagi dalam beberapa unit hunian. Apartemen harus

memberikan keindahan, kenyamanan, keamanan dan privasi bagi keluarga yang tinggal di dalamnya. (Chiara & Crosbie, 2001)

Adapun fungsi-fungsi yang dapat di ambil dari Perancangan Apartemen yaitu sebagai berikut (Chiara & Crosbie, 2001):

- a. Fungsi Utama, sebagai hunian vertikal dengan kegiatan/aktfitas yang aktivitas rutin seperti tidur, makan, menerima tamu, interaksi sosial, melakukan hobi, bekerja, dan lain-lain.
- b. Fungsi Sekunder adalah fungsi yang menambah fasilitas pendukung seperti :
  - Fasilitas olah raga yaitu: fitness center, aerobik, kolam renang, dan lain-lain
  - Fasilitas kesehatan yaitu: poliklinik, apotek, dan lain-lain.
  - Fasilitas komersial yaitu: minimarket, restoran, salon, dan lain-lain.
  - Fasilitas anak yaitu: tempat penitipan anak, area bermain, dan lain-lain.
- c. Fungsi Tersier, yaitu fungsi pelengkap kegiatan pengelolaan. Contohnya: administrasi, pemasaran, pemeliharaan kebersihan, pemeliharaan bangunan, dan keamanan.

### **Klasifikasi Apartemen**

Apartemen juga dapat dibedakan berdasarkan kasifikasinya adalah sebagai berikut :

- a. Klasifikasi apartemen berdasarkan tipe pengelolaan pada pembangunan apartemen, dibagi menjadi 3 jenis yaitu sebagai berikut (Akmal, 2007):
  1. *Serviced* apartemen, yaitu apartemen yang dikelola oleh manajemen apartemen.
  2. Apartemen milik pribadi, yaitu apartemen yang dijual dan dapat dibeli oleh pihak individu.
  3. Apartemen sewa, yaitu apartemen yang disewa oleh individu tanpa pelayanan khusus.
- b. Klasifikasi apartemen berdasarkan golongan sosial penghuni, dibagi menjadi 4 jenis yaitu sebagai berikut (Savitri, Ignatius, Budihardjo, Anwar, & Rahwidyasa, 2007):
  1. Apartemen sederhana
  2. Apartemen menengah
  3. Apartemen mewah
  4. Apartemen super mewah

- c. Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Sistem Penyusun Lantai pada pembangunan apartemen, dibagi menjadi 3 jenis yaitu sebagai berikut (Chiara & Crosbie, 2001):
  1. *Simplex Apartment*. Apartemen tipe ini, memiliki 1 unit hunian terdiri dari 1 lantai saja.
  2. *Duplex Apartment*. Apartemen tipe ini, setiap 1 unit hunian terdiri dari 2 lantai.
  3. *Triplex Apartment*. Apartemen tipe ini, hampir sama dengan apartemen tipe duplex. Apartemen tipe ini, 1 hunian terdiri dari 3 lantai.
  
- d. Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Tinggi Bangunan pada pembangunan apartemen, dibagi menjadi 3 jenis yaitu (Akmal, 2007):
  1. *High Rise Apartments*. Jumlah lantai bangunan apartemen terdiri lebih dari 10 lantai.
  2. *Mid Rise Apartments*. Jumlah lantai bangunan apartemen terdiri dari 6 - 10 lantai.
  3. *Walked Up Apartments*. Jumlah lantai bangunan apartemen yang terdiri dari 3 - 5 lantai.
  4. *Garden Apartments*. Bangunan apartemen memiliki halaman dan taman disekitar bangunan dan jumlah lantai bangunan apartemen 2 – 4 lantai.

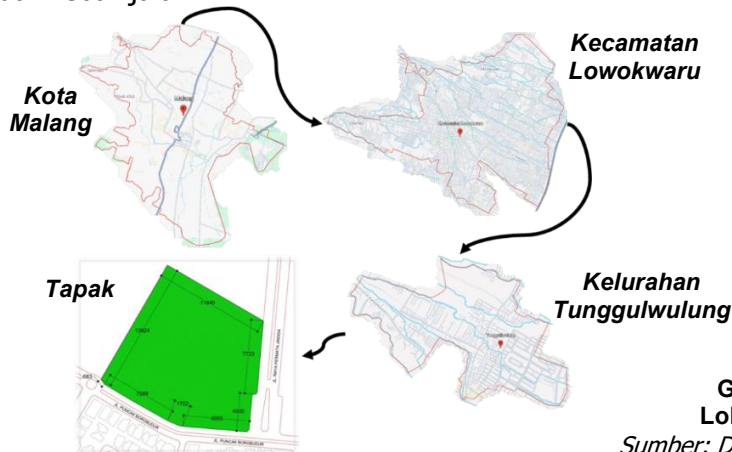
### Kesimpulan

Berdasarkan pengertian, fungsi, dan kasifikasi Apartemen diatas, maka Perancangan Apartemen Kota Malang yaitu sebagai berikut :

- a. Fungsi utama, sebagai hunian tempat tinggal.
- b. Fungsi *Sekunder*, menambahkan Fasilitas-fasilitas olahraga, kesehatan dan komersial.
- c. Fungsi *Tersier*, menambahkan fasilitas kegiatan pengelolaan administrasi, pemasaran, kebersihan, pemeliharaan bangunan, dan keamanan.
- d. Apartemen sewa berdasarkan tipe pengelolaan.
- e. Apartemen menengah berdasarkan golongan sosial penghuninya.
- f. *Simplex Apartment* berdasarkan sistem penyusun lantai.
- g. *Mid-Rise Apartments* berdasarkan tinggi bangunan.

## Tinjauan Tapak

Lokasi tapak berada di Jl. Puncak Borobudur, Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, Jawa Timur 65142. Tapak merupakan lahan kosong yang berada di daerah kawasan pemukiman penduduk. Luas tapak sebesar 19.298 m<sup>2</sup>, berdasarkan peraturan ruang dari pemerintah kota Malang, yaitu Koefisien dasar bangunan sebesar 50-60%, Koefisien lantai bangunan 0,5-0,7, dan Garis sempadan jalan minimal 50% dari lebar jalan.



**Gambar 1.**  
**Lokasi Tapak**  
*Sumber: Dokumentasi Pribadi*

Adapun batasan-batasan pada tapak yaitu :

- a. Batasan Utara : Lahan kosong
- b. Batasan Timur : Jalan Raya Permata Jingga
- c. Batasan Selatan : Jalan Puncak Borobudur
- d. Batasan Barat : Lahan kosong

Dimensi Tapak :



**Gambar 2.**  
**Ukuran Dimensi Tapak**  
*Sumber: Dokumentasi Pribadi*

## Tinjauan Program Ruang

Berisikan hasil rekapitulasi luasan fasilitas-fasilitas apartemen dalam bentuk tabel. Hasil reskapitulasi ini berdasarkan analisa aktivitas, analisa kebutuhan jenis dan ruang. Perhitungan kebutuhan luasan didasarkan pada aktifitas dan perabot-perabot dengan standar ukuran berdasarkan sumber buku dan prodak-prodak (Neufert, Data Arsitek: Jilid 1, 2002).

### a. Fasilitas Utama

**Tabel 2.**  
**Fasilitas Utama**

No	Fasilitas	Luas m <sup>2</sup>
1	Tipe Studio	40 m <sup>2</sup> x 18 unit x 7 Lt. = 5.040 m <sup>2</sup>
2	Tipe 2 BedRoom	80 m <sup>2</sup> x 6 unit x 7 Lt. = 3.360 m <sup>2</sup>
3	Tipe 3 BedRoom	128 m <sup>2</sup> x 2 unit x 8 Lt. = 1.792 m <sup>2</sup>
<b>Total besaran</b>		<b>10.192</b>

### b. Fasilitas Pendukung

**Tabel 3.**  
**Fasilitas Pendukung**

No	Fasilitas	Luas m <sup>2</sup>
1	Lobby	115
2	Kolam Renang	3.756
3	Restoran/Cafe	1.050
4	Minimarket	600
5	F. Kesehatan/Klinik	100
6	Fitness Center	274
7	Retail	1.382
8	BookStore	400
9	Musholla	200
10	Toilet	286
<b>Total besaran fasilitas pendukung</b>		<b>8.163</b>

### c. Fasilitas Pengelola

**Tabel 4.**  
**Fasilitas pengelola**

No	Fasilitas	Luas m <sup>2</sup>
1	Resepsionis	150
2	Kantor Manajer	56
3	Kantor Administrasi	35
4	Ruang rapat	80
5	Ruang Keuangan	40
6	Ruang Marketing	40
7	Ruang Arsip	24
8	Toilet pengelola	23
<b>Total besaran fasilitas pengelola</b>		<b>448</b>

#### d. Fasilitas Keamanan

Tabel 5.  
Fasilitas Keamanan

No	Fasilitas	Luas m <sup>2</sup>
1	Ruang Keamanan	80
2	Ruang CCTV	32
<b>Total besaran fasilitas keamanan</b>		<b>112</b>

#### e. Fasilitas Service

Tabel 6.  
Fasilitas Service

No	Fasilitas	Luas m <sup>2</sup>
1	Housekeeping	45
2	Ruang Ganti	82
3	Laundry	320
4	Toilet Umum	45
<b>Total besaran</b>		<b>458</b>

#### f. Fasilitas MEE

Tabel 7.  
Fasilitas MEE

No	Fasilitas	Luas m <sup>2</sup>
1	Ruang Genset	65
2	Ruang Travo	40
3	Ruang Panel	528
4	Ruang Lift	1.760
5	Ruang Shaft	176
<b>Total besaran fasilitas MEE</b>		<b>2.569</b>

#### g. Ruang Luar

Tabel 8.  
Ruang luar

No	Fasilitas	Luas m <sup>2</sup>
1	Parkiran mobil	1.650
2	Parkiran motor	800
<b>Total besaran ruang luar</b>		<b>2.450</b>

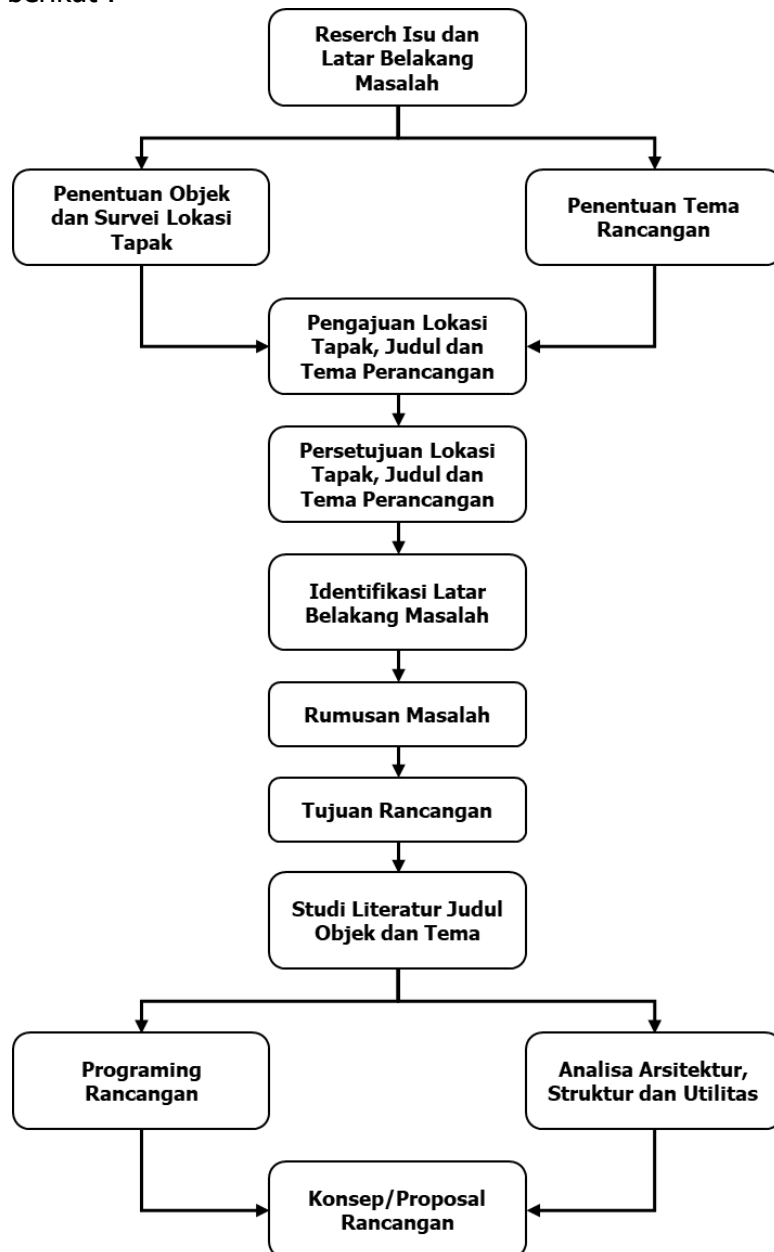
#### h. Total Luas Ruang

Tabel 9.  
Total luas ruang

No	Fasilitas	Luas m <sup>2</sup>
1	Fasilitas Utama	10.192
2	Fasilitas Penunjang	8.163
3	Fasilitas Pengelola	448
4	Fasilitas Keamanan	112
4	Fasilitas Service	458
5	Fasilitas MEE	2.569
<b>Total besaran</b>		<b>21.942</b>
<b>Ruang Luar</b>		<b>2.450</b>

## METODE PERANCANGAN

Berikut alur pemikiran dalam metode perancangan apartemen adalah sebagai berikut :



**Gambar 3.**  
**Alur Metode Perancangan**  
*Sumber : Dokumentasi Pribadi*

## HASIL PEMBAHASAN

### Konsep Tapak

Merupakan konsep tata ruang luar pada tapak sebagaimana terlihat pada sebagai berikut:

- Massa bangunan merupakan bangunan tunggal yang terletak di tengah tapak dengan orientasi bangunan menghadap ke arah Selatan dan Timur.
- Sirkulasi dalam tapak. Memfasilitasi tapak dengan jalan aspal berukuran lebar 6 meter yang merupakan jalan 1 lajur.
- Aksebilitas. Meletakkan 2 jalur keluar masuk di arah selatan tapak tepat di jalan raya utama untuk mempermudah sirkulasi dalam tapak.
- Penambahan vegetasi berupa pohon mahoni di sekitar tapak sebagai buffer kebisingan kendaraan jalan di sekitar tapak. Dan penambahan vegetasi berupa pohon flamboyan pada taman guna untuk memperindah taman.

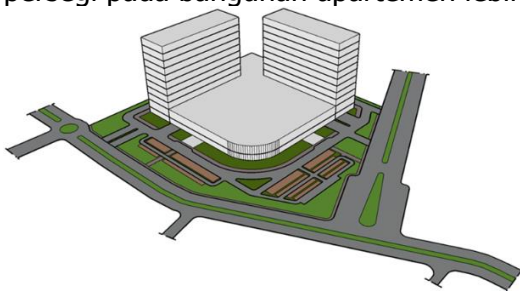


**Gambar 4.**  
**Konsep Tapak**

*Sumber : Dokumentasi Pribadi*

### Konsep Bentuk

Bentuk massa bangunan apartemen terinspirasi dari bentuk persegi yang mengalami transformasi bentuk aditif/penambahan (Ching, 2008). Ini didasarkan pada fungsi sebagai unit hunian apartemen. Penerapan bentuk persegi pada bangunan apartemen lebih stabil dan dinamis.



**Gambar 5.**  
**Konsep Bentuk**

*Sumber : Dokumentasi Pribadi*

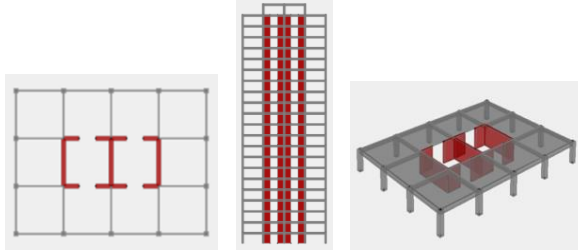
### Konsep Ruang

- Ruang Interior, menggunakan warna dan material di selaraskan dengan tema Arsitektur Modern, dengan perpaduan warna monokrom dan elemen kayu. Lantai menggunakan bahan Keramik dengan ukuran 40x40cm.
- Ruang Eksterior/Luar, terdapat Taman, Jalan, dan Sistem jaringan Utilitas di sekitar Bangunan Apartemen.

## Konsep Struktur

### a. Struktur utama bangunan

Sistem struktur utama bangunan apartemen menggunakan kombinasi struktur rangka kaku dan inti atau (Rigid Frame and Core) dengan modul sebagai berikut :



**Gambar 6.**  
**Konsep Struktur Kombinasi**  
**Rangka Kaku dan Inti**

Sumber : Dokumentasi Pribadi

1. Sistem struktur rangka terdiri dari kolom, balok induk, dan plat lantai dengan bahan beton bertulang.
2. Struktur inti (core) berbahan beton bertulang.

### b. Struktur atas bangunan

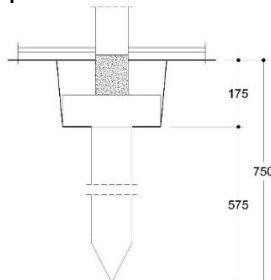
Struktur atas bangunan apartemen menggunakan struktur flat slab (pelat rata) menyesuaikan struktur utama. Struktur flat slab berbahan beton bertulang dengan ketentuan tebal flat slab 15cm.



**Gambar 7.**  
**Konsep Struktur Flat Slab**  
Sumber : Dokumentasi Pribadi

### c. Struktur bawah bangunan

Struktur bawah bangunan apartemen menggunakan pondasi tiang pancang, menyesuaikan dengan jenis tanah aluvial/endapan pada tapak dan dapat menahan beban lebih besar. Kedalaman pondasi tiang pancang pada bangunan apartemen dengan ketinggian 8 lantai adalah 7,5 meter dari permukaan tanah.



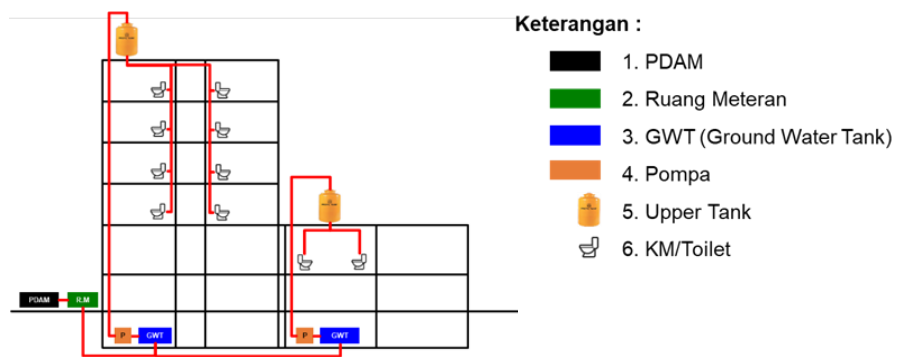
**Gambar 8.**  
**Konsep Struktur Pondasi Tiang Pancang**  
Sumber : Dokumen Pribadi

## Konsep Utilitas

### a. Sistem utilitas air bersih

Sistem distribusi air bersih yang di terapkan pada apartemen adalah sistem tangki atap yang memanfaatkan gaya gravitasi bumi. Sistem tangki atap ini cukup baik di terapkan karena :

1. Air bersih akan selalu tersedia setiap saat.
2. Pompa tidak bekerja/hidup secara terus-menerus sehingga lebih efisien dan awet.
3. Tidak memerlukan pompa bekerja/hidup secara otomatis, kecuali untuk sistem pencegah kebakaran (sprinkler dan hydrant).

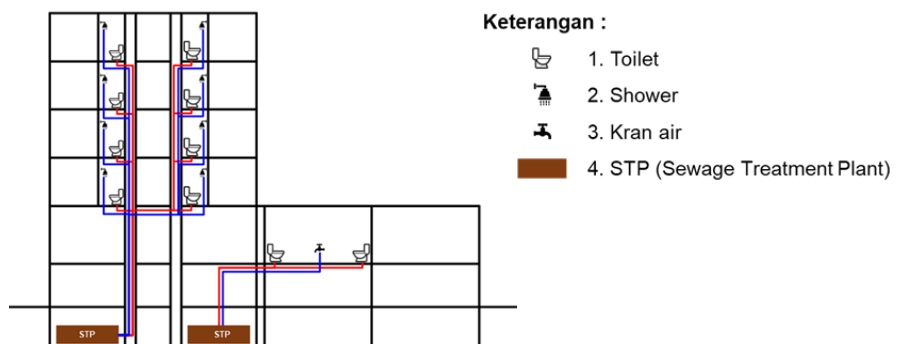


**Gambar 9.**  
**Konsep Sistematis Utilitas Air Bersih**

*Sumber : Dokumentasi Pribadi*

### b. Sistem utilitas air kotor

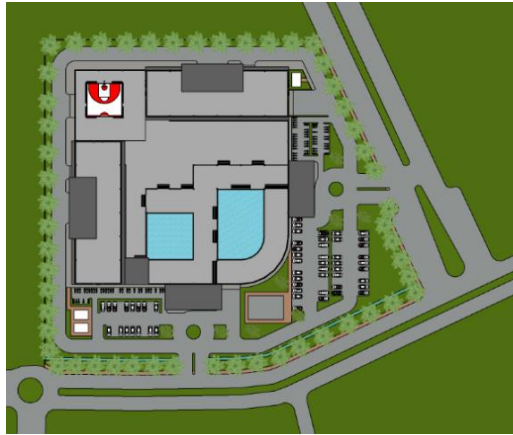
Sistem distribusi air kotor menggunakan sistem pembuangan terpisah.



**Gambar 10.**  
**Konsep Sistematis Utilitas Air Kotor**

*Sumber : Dokumentasi Pribadi*

## Visual Perancangan



**Gambar 11. Layout Plan**  
Sumber : Dokumentasi Pribadi



**Gambar 12. Tampak Depan**  
Sumber : Dokumentasi Pribadi



**Gambar 13. Tampak Samping Kanan**  
Sumber : Dokumentasi Pribadi



**Gambar 14. Tampak Samping Kiri**  
Sumber : Dokumentasi Pribadi



**Gambar 15. Tampak Belakang**  
Sumber : Dokumentasi Pribadi



**Gambar 16. Prespective**  
Sumber : Dokumentasi Pribadi

### **KESIMPULAN**

Kesimpulan dari Perancangan Apartemen Kota Malang yaitu Apartemen akan dapat memenuhi kebutuhan alternatif hunian terjangkau bagi masyarakat yang membutuhkan hunian di kota Malang dengan memanfaatkan lahan kota lebih efisien. Merancang Apartemen di kota Malang ini akan memaparkan konsep perancangan apartemen dengan tema Arsitektur Modern, yaitu dengan mengutamakan fungsi pada bangunan dalam penerapannya.

### **DAFTAR PUSTAKA**

- Akmal, I. (2007). *Menata Apartemen*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Banham, R. (1975). *Age of Master : A Personal view of Modern Architecture*. Singapura: Concept Media.
- Chiara, J. D., & Crosbie, M. J. (2001). *Time Saver Standards for Building Types*. Singapore: McGraw Hill Book Companies Inc.
- Ching, F. D. (2008). *ARSITEKTUR: Bentuk, Ruang, dan Tatanan*. Yogyakarta: Erlangga.
- Marlina, E. (2008). *Panduan Perancangan Bangunan Komersial*. Yogyakarta: PT Andi Offset.
- Neufert, E. (2002). *Data Arsitek: Jilid 1*. Jakarta: Erlangga.
- Neufert, E. (2002). *Data Arsitek: Jilid 2*. Jakarta: Erlangga.
- Savitri, E., Ignatius, M., Budihardjo, A., Anwar, I., & Rahwidyasa, V. (2007). *Indonesian Apartment: Design Concept Lifestyle*. Jakarta: PT Griya Asri Prima.
- Wright, F. L. (2007). *Modern Architecture*. New York: Princeton University Press.