

05

---

HASIL RANCANGAN DAN  
UJI DESAIN

## 5.1 Hasil Rancangan

### 5.1.1 Deskripsi Hasil Rancangan

Perancangan *Luxury Apartment* di Kawasan Ibu Kota Negara (K-IKN) Nusantara didasari dengan adanya potensi imigrasi penduduk dari dalam dan luar negeri. Adanya *Luxury Apartment* berfungsi sebagai unit hunian dengan target penghuni yang merupakan pekerja di pemerintahan pada bidang diplomat. *Luxury Apartment* dirancangan dengan memberikan fasilitas yang menunjang kegiatan sehari-hari bagi para penghuninya. Pada bagian *annex* bangunan terdapat fasilitas komersial yang dapat diakses oleh publik, fasilitas retail yang ada pada *annex* dibuka dengan tujuan dapat memajukan UMKM lokal yang ada di sekitar bangunan. Selain adanya fasilitas komersial, terdapat fasilitas umum yang diperuntukkan bagi penghuni apartemen seperti *community room*, kolam renang, *gym*, *kids playground*, dan taman sebagai wadah bagi penghuni untuk melakukan beragam kegiatan. Pada bagian tower, terdapat hunian dengan berbagai tipe kamar sehingga user memiliki beberapa pilihan dalam memilih unit huniannya.

*Luxury Apartment* ini dirancangan dengan pendekatan arsitektur hijau yang difokuskan pada penyerapan karbon melalui vegetasi dan konservasi air dimana bangunan ini menekan jejak karbon yang dihasilkan oleh unit apartemen dengan adanya perencanaan vegetasi serta mencegah adanya potensi krisis air bersih yang ada pada lingkungan bangunan melalui daur ulang air hujan.



Tapak dengan luasan total 10.300 m<sup>2</sup> diolah dengan mempertimbangkan prinsip pengolahan air hujan dan penyerapan karbon serta dengan mempertimbangkan regulasi yang berlaku pada *site*. *Site* ini memiliki intensitas KDB maksimal sebesar 50% atau 5150 m<sup>2</sup> berdasarkan regulasi yang berlaku, namun yang diterapkan ke dalam rancangan adalah sebesar 39% atau sama dengan 401700 m<sup>2</sup>. Luas dari KDB yang diterapkan ke dalam rancangan sengaja didesain lebih kecil daripada KDB maksimal dengan tujuan agar resapan air yang ada di *site* dapat menjadi lebih banyak.

Koefisien Lantai Bangunan yang berlaku pada lokasi *site* menurut regulasi adalah sebesar lima atau sama dengan 51500 m<sup>2</sup>. Pada rancangan bangunan luxury apartment, KLB dimaksimalkan dengan menyesuaikan kebutuhan ruang serta pertimbangan keuntungan dari area yang disewakan pada pembangunan luxury apartemen ini sehingga mencapai luas 51.303,5 m<sup>2</sup> dengan jumlah lantai sebanyak 20 lantai.

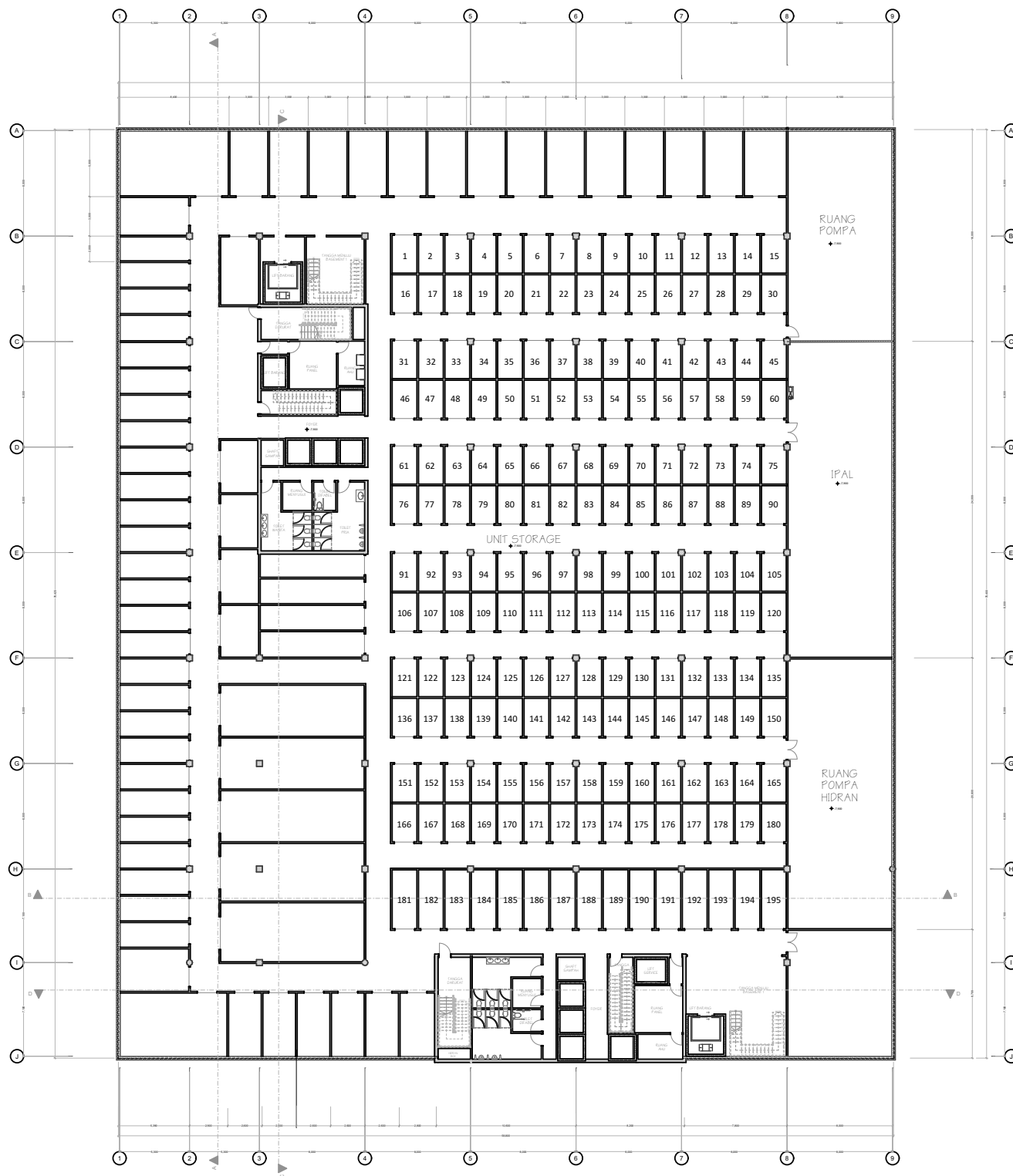
Untuk Koefisien Dasar Hijau pada bangunan menurut regulasi sebesar minimal 20% atau sama dengan 2060 m<sup>2</sup>. Sedangkan, pada rancangan tapak dari luxury apartement, yang diterapkan adalah sebesar 2100 m<sup>2</sup> atau sama dengan 20,4%.

Selain mempertimbangkan regulasi yang berlaku, rancangan tapak juga didesain dengan mempermudah sirkulasi yang ada di dalam *site*. Hal ini dicapai dengan cara membuat alur perjalanan sesuai dengan bentuk *site* dan menerapkan siklus *one way* pada tapak. Selain terdapat sirkulasi bagi pengunjung maupun penghuni, terdapat juga sirkulasi bagi pemadam kebakaran yang mengelilingi bangunan dengan lebar yang cukup bagi mobil pemadam untuk masuk ke dalam area tapak *luxury apartment*.

Rancangan tapak ini dilengkapi juga dengan beragam varian vegetasi dengan tujuan untuk mencapai serapan karbon CO<sub>2</sub> yang tinggi. Terdapat delapan jenis tanaman penyerap karbon dengan serapan yang berbeda-beda. Digunakannya variasi tanaman yang berbeda ini selain untuk memberikan tampilan yang unik, juga untuk menyesuaikan luas tajuk tanaman yang ada di area tersebut.

### 5.1.3. Rancangan Bangunan

#### Denah Basement Lantai 2



Gambar 5.2 Denah Basement Lantai 2

Perancangan denah basement lantai 2 dirancang dengan memperimbangkan fungsi lantai sebagai *storage/gudang* tempat menyimpan barang dengan ukuran relatif besar bagi penghuni.

Selain digunakan sebagai *storage*, lantai ini juga digunakan sebagai area servis dengan adanya ruang pompa, ruang ipal, dan ruang pompa hidran.

## Denah Basement Lantai 1



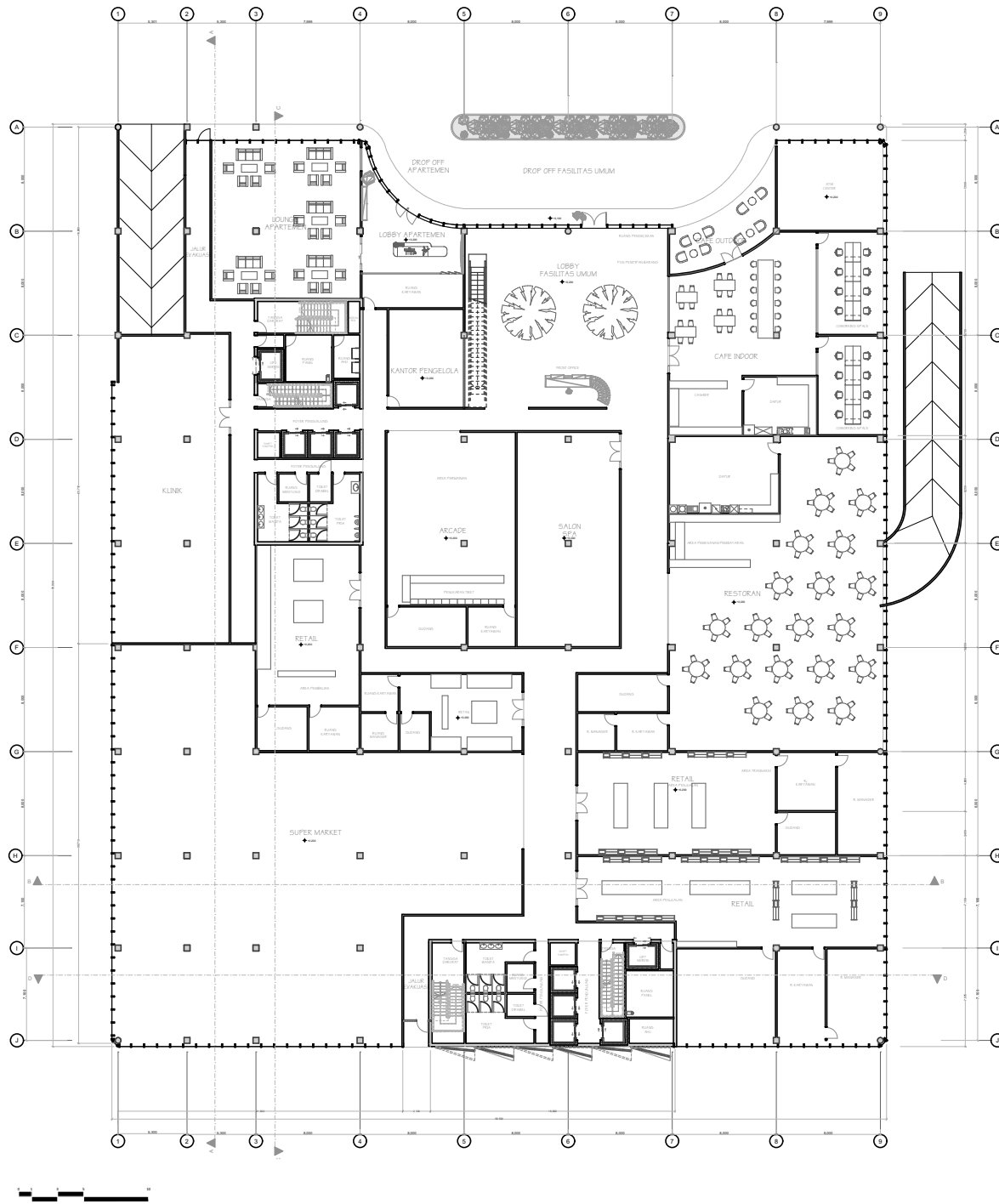
Gambar 5.3 Denah Basement Lantai 1

*Basement* Lantai 1 digunakan sebagai area parkir bagi penghuni yang dapat menampung 77 mobil, 4 *pickup*, dan 46 motor.

Pada area *basement* lantai 1 juga dilengkapi dengan area untuk menuju ke *basement* lantai 2. *Basement* lantai 2 hanya dapat diakses melalui lantai ini. Untuk barang yang akan diangkut ke lantai 2 *basement*, dapat diturunkan di area *drop off pickup* sehingga tidak mengganggu sirkulasi yang ada di area *basement*.

Selain berguna menjadi area parkir, lantai ini juga difungsikan sebagai area servis mekanikal elektrikal yang dapat dilihat dari adanya ruang genset, ruang travo, dan juga adanya ruang *chiller*.

## Denah Annex Ground Floor



Gambar 5.4 Denah Annex Ground Floor

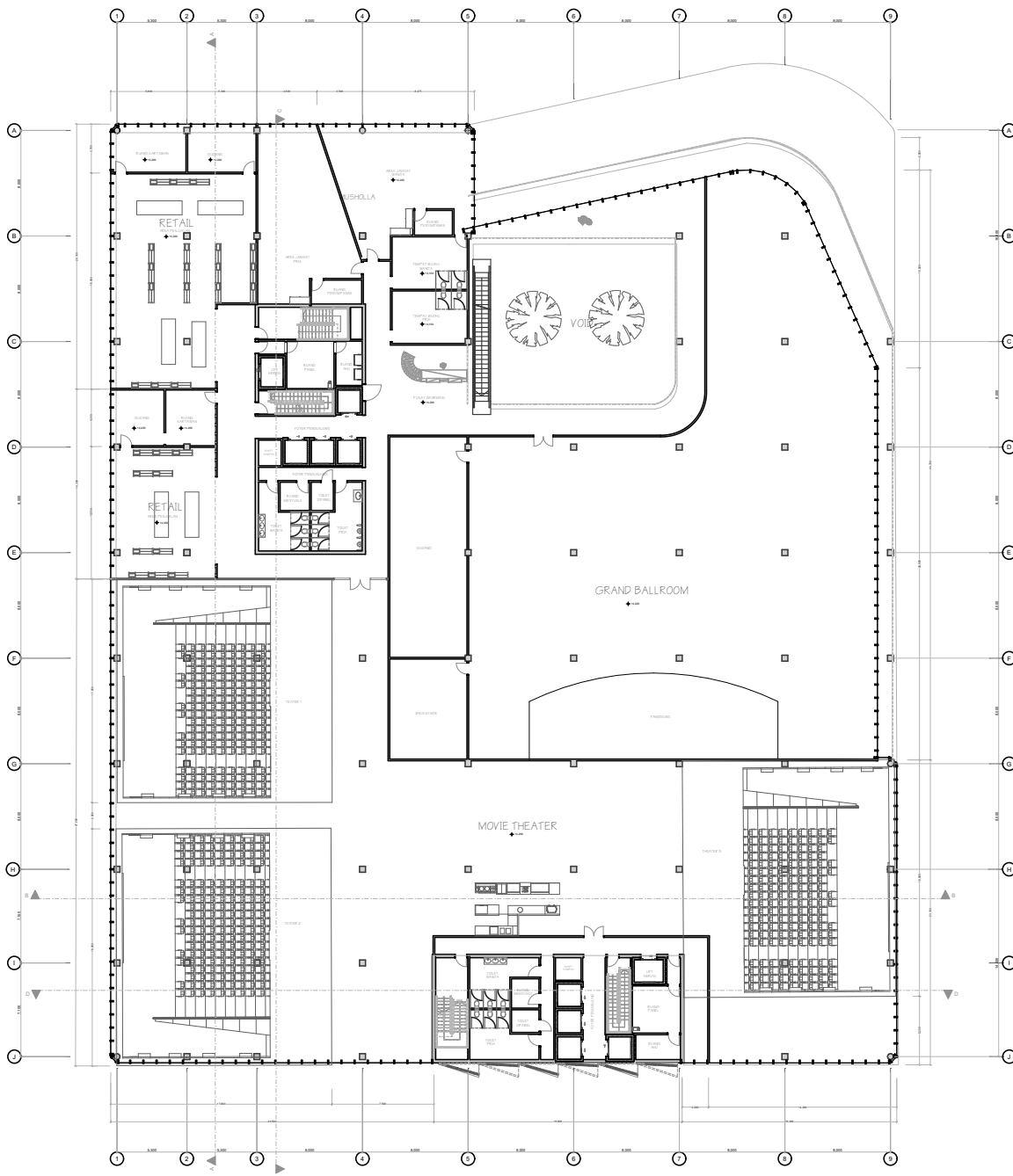
Lantai pertama dari bangunan berupa *annex* dengan luas sebesar 4000 m<sup>2</sup>. Lantai ini difungsikan sebagai area fasilitas komersial serta lobby menuju ke fasilitas komersial dan apartemen.

*Lobby* apartemen dipisah dengan *lobby* fasilitas komersial dengan tujuan untuk menjaga keekklusifan serta privasi dari penghuni apartemen.

Pengadaan fasilitas komersial pada bangunan didasari dengan adanya kebutuhan fasilitas komersial tersebut bagi para penghuni serta untuk mendapatkan keuntungan dengan menyediakan rentable area.

Pada lantai ini, desain dirancang berdasarkan standar kebutuhan ruang tersebut. Fasilitas komersial yang ada pada lantai ini adalah *supermarket*, *retail*, *cafe*, restoran, dan klinik

## Denah Annex Upper Ground



Gambar 5.5 Denah Annex Upper Ground

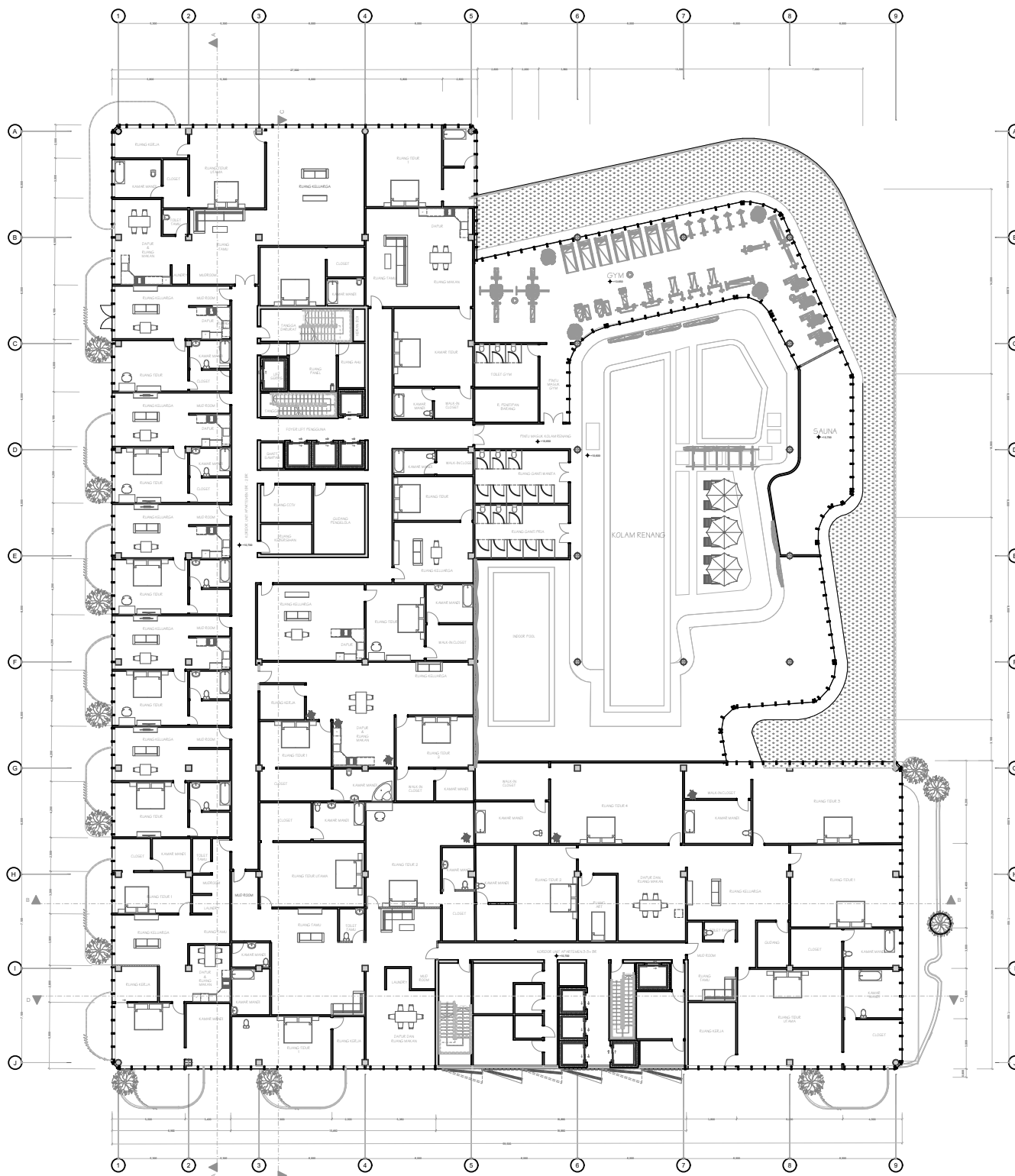
Pada lantai *upper ground annex*, bangunan masih difungsikan sebagai fasilitas komersial dan fasilitas umum.

Fasilitas yang tersedia di lantai ini adalah *Ballroom*, *Movie Theater*, *Retail*, dan *Musholla*.

Adanya fasilitas ini didasari sebagai pemenuhan standar fasilitas yang ada pada apartemen mewah dan juga sebagai hiburan bagi para penghuni yang ada di apartemen sehingga penghuni dapat merasa tempat mereka tinggal sudah memiliki berbagai macam aspek yang dapat mencukupi mereka.



## Denah Annex 1<sup>st</sup> Floor



Gambar 5.6 Denah Annex First Floor

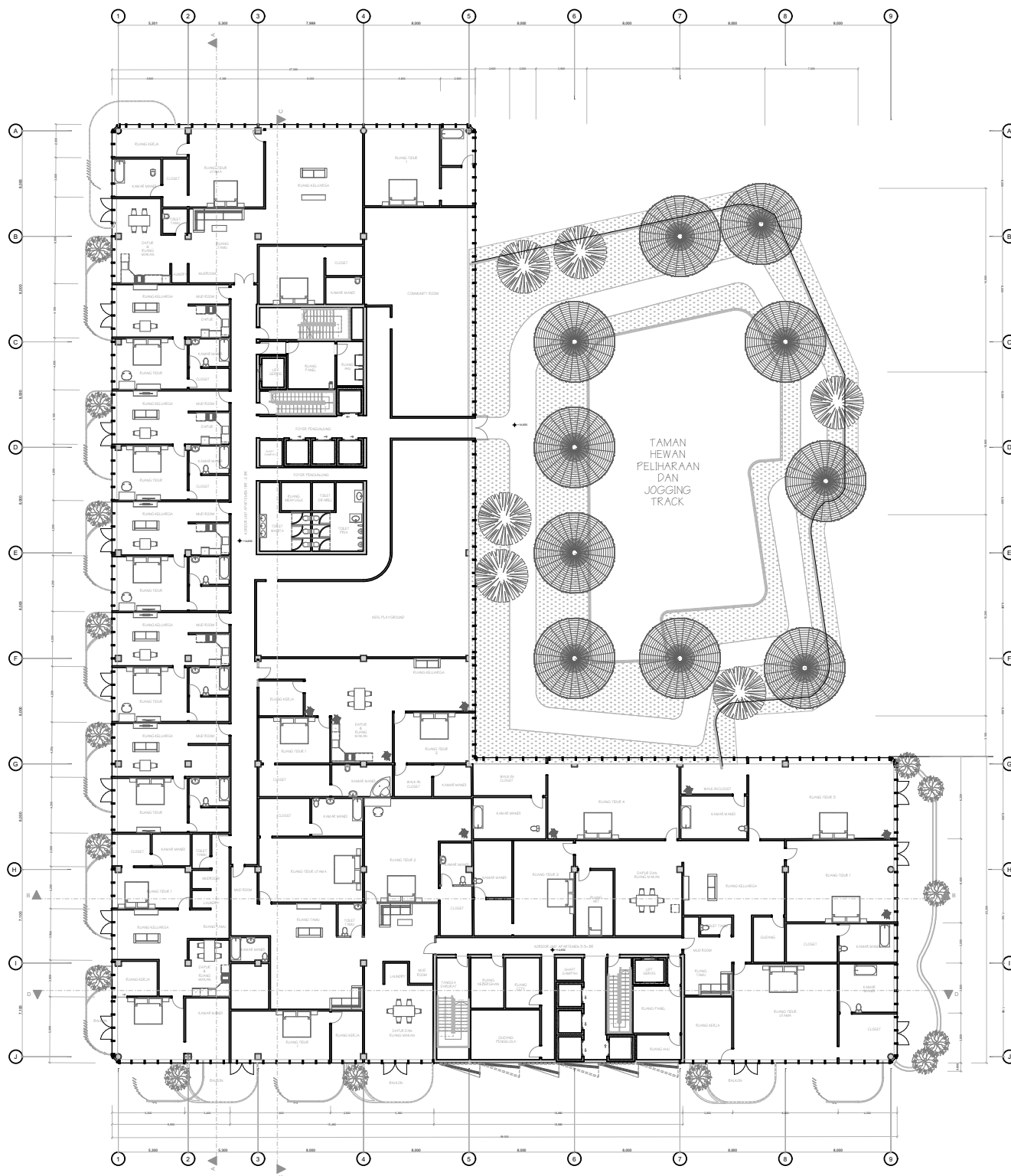
Pada lantai ini fungsi ruang dibagi menjadi dua, yaitu hunian serta fasilitas umum bagi penghuni.

Dimulai dari lantai ini, akses yang diizinkan merupakan akses khusus penghuni, manajemen, serta tamu dari penghuni.

Pada lantai ini, terdapat 3 tipe unit hunian yaitu tipe 1 *bedroom*, tipe 2 *bedroom*, dan tipe 3+ *bedroom*.

Lantain ini dilengkapi dengan fasilitas umum bagi penghuni berupa kolam renang *indoor* dan *outdoor*, gym, serta adanya sauna.

## Denah Annex 2<sup>nd</sup> Floor



Gambar 5.7 Denah Annex Second Floor

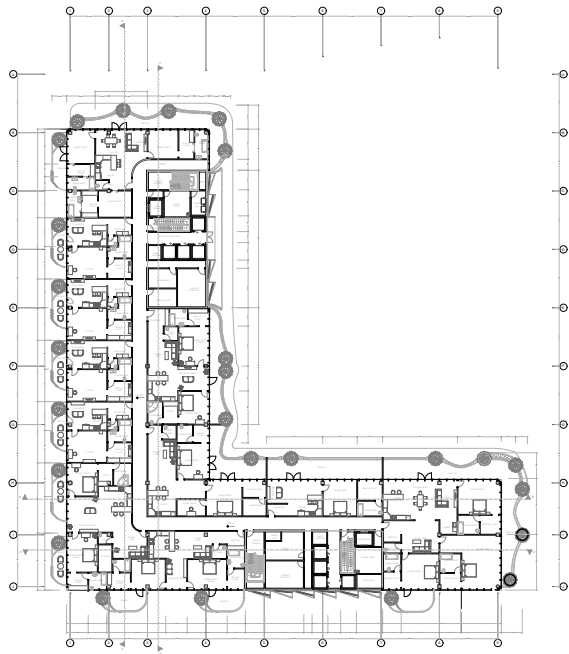
Pada lantai ini fungsi ruang juga masih dibagi menjadi dua, yaitu menjadi hunian serta menjadi fasilitas umum bagi penghuni.

Pada lantai ini, terdapat 3 tipe unit apartemen yaitu 1 *bedroom*, 2 *bedroom*, dan 3 *bedroom*.

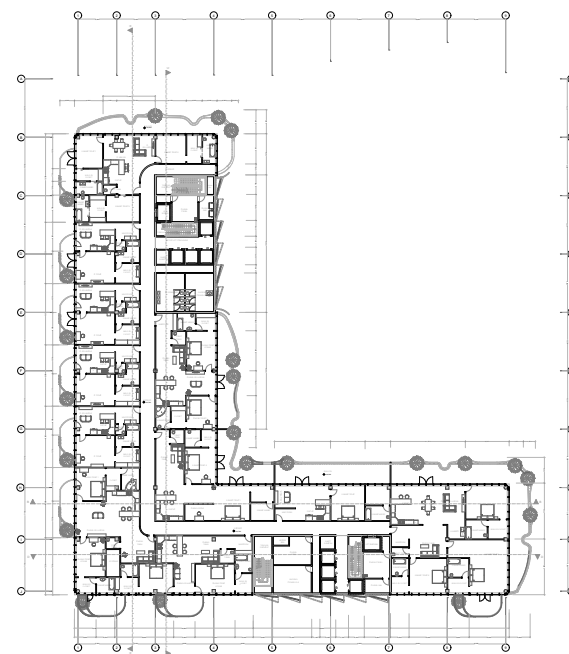
Fasilitas umum yang tersedia di lantai ini terdapat *community room*, *kids playground*, serta terdapat taman yang ramah bagi pemilik hewan yang sudah dilengkapi dengan *jogging track*.

Pada area taman, dilengkapi dengan *inverted umbrella canopy* yang selain berfungsi sebagai pelindung dari panas matahari, juga berfungsi sebagai media untuk menangkap air hujan yang jatuh ke dalam bangunan. Air hujan yang masuk ke dalam kanopi, kemudian akan disalurkan ke dalam *rain water tank*.

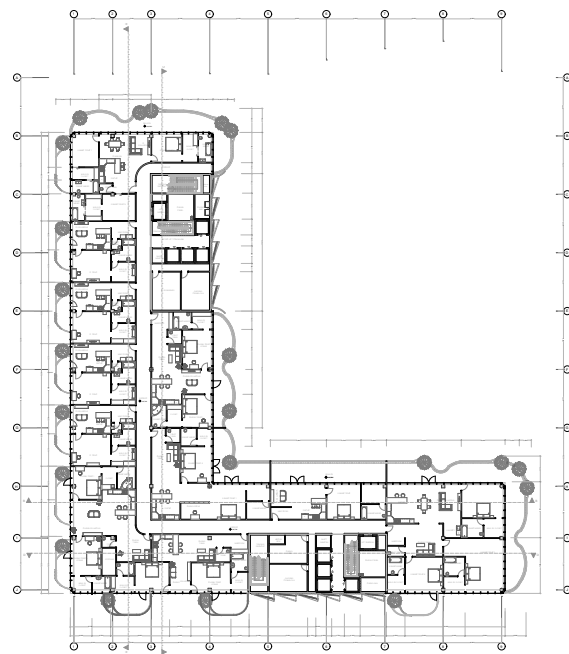
## Denah Tipikal



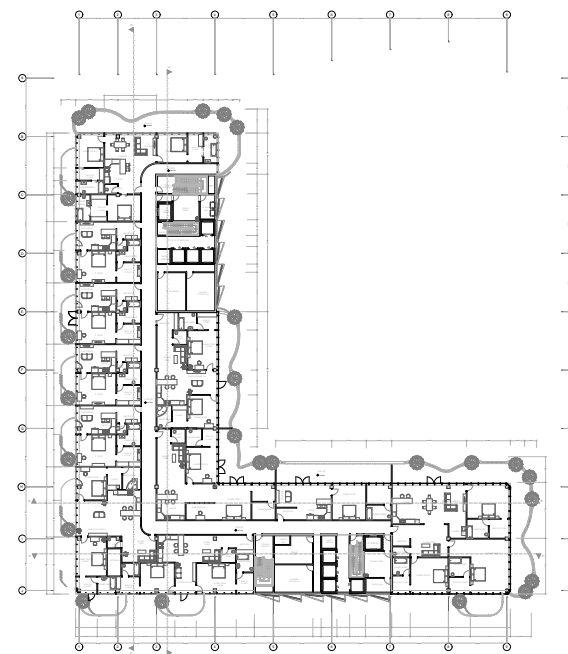
Gambar 5.8 Denah Tipikal A



Gambar 5.9 Denah Tipikal B



Gambar 5.10 Denah Tipikal C



Gambar 5.11 Denah Tipikal D

Lantai tipikal berfungsi sebagai unit hunian apartemen. Pada semua tipe tipikal, denah serta unit yang ada pada lantai tersebut sama. Hal yang membuat perbedaan di tiap jenis lantai tipikal ini terletak pada balkonnnya. Adanya perbedaan bentuk balkon berfungsi untuk memberikan kesan yang berbeda di tiap lantai dan memberikan area bagi tanaman yang ada pada pot untuk terkena pada matahari.

Pada tipe lantai tipikal ini, rancangan penataan vegetasi yang ada pada bangunan lebih banyak dibandingkan dengan tipe lantai lainnya dikarenakan vegetasi-vegetasi ini berfungsi selain untuk menjadi media serapan CO<sub>2</sub>, juga berfungsi sebagai media penghalang sinar matahari secara langsung. Dengan adanya vegetasi-vegetasi yang ada pada tipe lantai ini, sinar matahari yang jatuh ke dalam balkon akan tersaring oleh dedaunan dari tanaman jenis pohon berupa pucuk merah, serta tanaman rambat yang ada di setiap railing dari balkon tersebut.

Pada lantai tipikal, terdapat tiga jenis unit hunian yang ada. Yaitu terdapat tipe unit hunian 1 *bedroom*, unit hunian 2 *bedroom*, serta unit hunian 3 *bedroom*. dengan jumlah 5 tipe unit 1 *bedroom*, 4 tipe unit 2 *bedroom*, serta 2 tipe unit 3 *bedroom* perlantaunya, sedangkan untuk jumlah lantai tipikal terdapat 11 lantai dengan rincian 2 tipe tipikal A, 3 tipe tipikal B, 4 tipe tipikal C dan 2 tipe tipikal D. Jumlah dari tipikal yang dipilih serta tipe unit hunian yang disediakan pada perancangan ini disesuaikan dengan hasil studi banding yang telah dilakukan terhadap studi banding apartemen mewah lainnya.