

TUGAS AKHIR
APARTEMEN SEWA
UNTUK DOSEN DAN MAHASISWA
DI YOGYAKARTA

LANDASAN KONSEPSUAL
PERENCANAAN DAN PERANCANGAN



Disusun Oleh :

NOVAN ARGUNANTO

92340028

JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

1997

TUGAS AKHIR
APARTEMEN SEWA
UNTUK DOSEN DAN MAHASISWA
DI YOGYAKARTA

LANDASAN KONSEPSUAL PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

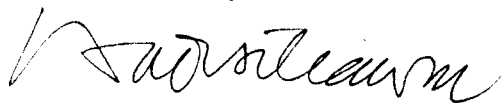
Oleh :

NOVAN ARGUNANTO

92340028

Telah diperiksa dan disetujui oleh

Dosen Pembimbing I



Ir. Hadi Setiawan

Tanggal, 10-12 — 1997

Dosen Pembimbing II



Ir. Wiryono Raharjo, M.Arch.

Tanggal, 1997

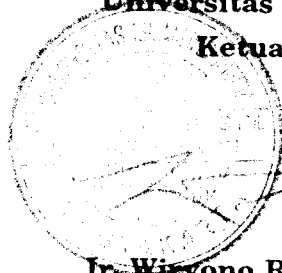
Mengetahui

Jurusan Teknik Arsitektur

Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan

Universitas Islam Indonesia

Ketua Jurusan,



Ir. Wiryono Rahardjo, M.Arch

PERSEMBAHAN

Dengan Ridho Allah SWT

Kupersembahkan Tugas Akhir ini kepada

Ayah Bunda tercinta

Adik-adikku : Sofi dan Yudi

Teman-teman Dass Car Rental

Seseorang yang kelak menjadi pendampingku

Teman-teman lain yang tidak dapat disebut

namanya satu persatu

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Puji syukur penyusun panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan kesempatan, limpahan rahmat dan hidayat-Nya, sehingga hanya kekuatan yang telah diberikan-Nya penyusun dapat menyelesaikan Landasan Konseptual Tugas Akhir ini dengan judul :

APARTEMEN SEWA UNTUK DOSEN DAN MAHASISWA

Penyusunan tugas Akhir ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh jenjang sarjana Strata 1 pada Jurusan Teknik Arsitektur Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan Universitas Islam Indonesia.

Dalam penyusunan Tugas Akhir ini penyusun telah banyak mendapatkan bantuan baik moril maupun materiil dari berbagai pihak, Untuk itu penyusun menyampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Ir. Susastrawan, MS. Selaku Dekan Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan Universitas Islam Indonesia.
2. Ir. Wiryono Raharjo, M. Arch. Selaku Ketua Jurusan sekaligus sebagai Dosen Pembimbing II Tugas Akhir.
3. Ir. Hadi Setiawan, selaku Dosen Pembimbing I Tugas Akhir.
4. Mas Mukidi atas kelancaran surat-surat surveynya.
5. Dan semua pihak yang tidak dapat disebut satu persatu.

Akhir kata penyusun berharap semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat khususnya bagi penyusun dan umumnya bagi pihak lain yang memerlukannya.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, November 1997
Penyusun,

Novan Argunanto
TA/92340028

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERSEMBAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR GAMBAR.....	viii
DAFTAR TABEL.....	xi
BAB I. PENDAHULUAN	
1.1. PENGERTIAN JUDUL.....	1
1.2. LATAR BELAKANG.....	3
1.2.1. Perkembangan Penduduk Pendatang Yogyakarta.....	3
1.2.2. Perkembangan Perekonomian Yogyakarta.....	3
1.2.3. Perkembangan Perumahan Di Yogyakarta.....	5
1.2.4. Perlunya Apartemen Di Yogyakarta.....	6
1.2.5. Identitas Penghuni Apartemen.....	8
1.3. RUMUSAN PERMASALAHAN.....	9
1.3.1. Permasalahan Umum.....	9
1.3.2. Permasalahan Khusus.....	9
1.4. TUJUAN DAN SASARAN.....	9
1.4.1. Tujuan.....	9
1.4.2. Sasaran.....	9
1.5. METODE PEMBAHASAN.....	10
1.5.1. Identifikasi Masalah.....	10
1.5.2. Cara Memperoleh Data.....	10
1.5.3. Spesifikasi Data.....	11
1.5.4. Analisa.....	12
1.6. SISTEMATIKA PENULISAN.....	12
1.7. KEASLIAN PENULISAN.....	14
BAB II. TINJAUAN UMUM APARTEMEN.	
2.1. PENGERTIAN APARTEMEN.....	15
2.2. KLASIFIKASI APARTEMEN.....	16
2.2.1. Tipe-tipe Apartemen Berdasarkan Peruntukan.....	16
2.2.2. Tipe-tipe Apartemen Berdasarkan Pemilikan.....	16

2.2.3. Tipe-tipe Apartemen Berdasarkan Ketinggian Bangunan...	18
2.2.4. Tipe-tipe Apartemen Berdasarkan Bentuk Massa.....	18
2.2.5. Tipe-tipe Apartemen Berdasarkan Sistem Pencapaian.....	19
2.2.6. Bentuk-bentuk Bangunan Bertingkat dan Ciri Khususnya..	19
2.3. APARTEMEN TERPILIH BERDASARKAN KLASIFIKASI	24
2.4. PERKEMBANGAN UMUM APARTEMEN.....	25
2.4.1. Perkembangan Apartemen Di Indonesia.....	25
2.4.2. Kondisi Dan Potensi Wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta.	27
2.4.3. Asas Dan Landasan Pembangunan Apartemen.....	28
2.5. PRINSIP EKONOMI APARTEMEN SISTEM SEWA.....	30
2.6. KRITERIA LOKASI APARTEMEN.....	31

BAB III. TINJAUAN KARAKTER DOSEN DAN MAHASISWA TERHADAP KEBUTUHAN HUNIAN APARTEMEN.

3.1. KARAKTERISTIK DOSEN DAN MAHASISWA.....	33
3.1.1. Perilaku Dosen Dan Mahasiswa Dalam Perkembangan Kepribadian.....	33
3.1.2. Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Dosen Dan Mahasiswa Dalam Belajar.....	35
3.1.3. Perilaku Dosen Dan Mahasiswa Dalam Unit Hunian.....	36
3.1.4. Perilaku Dosen Dan Mahasiswa Terhadap Kebutuhan Ruang.....	37
A. Aspek Biologis.....	37
B. Aspek Sosiologis.....	37
C. Aspek Ekonomis.....	37
D. Aspek Psikologis.....	37
3.2. IDENTITAS KEBUTUHAN UNIT APARTEMEN.....	39
3.2.1. Tinjauan Besaran Ruang Unit Apartemen.....	39
3.2.2. Jumlah Dosen Dan Mahasiswa Yang Diwadahi.....	40
3.2.3. Kebutuhan Dasar Ruang Apartemen.....	41
3.2.3. Dasar Hirarki Ruang Dalam Apartemen.....	42
3.3. KEBUTUHAN KENYAMANAN BELAJAR SECARA PSIKOFISIK.....	43
3.3.1. Faktor Penataan Ruang Dalam.....	43
3.3.2. Faktor Pengaturan Warna.....	44
3.3.3. Faktor Kebisingan.....	45
3.3.4. Faktor Alam.....	45
3.3.5. Faktor Kebutuhan Dasar Dosen Dan Mahasiswa.....	46
3.3.6. Faktor Pencahayaan.....	47
3.4. KESIMPULAN.....	49

BAB. IV ANALISA APARTEMEN SEBAGAI PENDUKUNG PRIVASI DAN MOTIVASI BELAJAR DOSEN DAN MAHASISWA

4.1. ANALISA PERENCANAAN MAKRO.....	50
-------------------------------------	----

4.1.1. Lokasi Apartemen.....	50
A. Tinjauan Lokasi Apartemen.....	50
B. Lokasi Terpilih.....	52
4.1.2. Perencanaan Tata Ruang Luar Yang Mendukung Privasi Para penghuni.....	53
A. Pencapaian.....	53
B. Sirkulasi.....	55
C. Bentuk Massa Bangunan.....	56
D. Tata Letak Bangunan.....	57
E. Pola Ruang Luar.....	58
4.2. ANALISA PERENCANAAN MIKRO.....	60
4.2.1. Pendekatan Kebutuhan Privasi Ruang Apartemen.....	60
4.2.2. Pendekatan Ruang Hunian Yang Mendukung Privasi Dan Motivasi Belajar.....	60
A. Ruang Tidur Sebagai Ruang Belajar.....	60
B. Ruang Kerja/Belajar.....	62
C. Ruang Duduk.....	63
D. Ruang Makan Dan Ruang Dapur.....	64
4.2.3. Pola Perumahan Yang Mendukung Proses Interaksi Sosial.....	64
4.2.4. Analisa Kebutuhan Kenyamanan Belajar Secara Psikofisik.....	66
A. Pendekatan Penataan Ruang Dalam.....	66
B. Pendekatan Pengaturan Warna.....	67
C. Pendekatan Terhadap Kebisingan.....	69
D. Pendekatan Terhadap Faktor Alam.....	70
E. Pendekatan Kebutuhan Ruang Dasar.....	71
F. Pendekatan Terhadap Pencahayaan.....	71
4.3. KESIMPULAN.....	73

BAB V KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN.

5.1. KONSEP PERANCANGAN TATA RUANG LUAR YANG MENDUKUNG PRIVASI PARA PENGHUNI.....	74
5.1.1. Perencanaan Lokasi.....	74
5.1.2. Pencapaian.....	75
5.1.3. Konsep Massa Bangunan.....	75
5.1.4. Pola Ruang Luar.....	76
5.1.5. Sirkulasi Lingkungan.....	77
5.2. KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN MIKRO.....	78
5.2.1. Konsep Perumahan.....	78
5.2.2. Jumlah Ruang Hunian.....	79
5.2.3. Organisasi Ruang Hunian.....	79
5.2.4. Organisasi Ruang Lingkungan Apartemen.....	80
5.2.5. Pencapaian Dalam Ruang.....	80
5.2.6. Konsep Pengaturan Kelompok Hunian.....	80
5.2.7. Struktur, Konstruksi Dan Material.....	81

5.2.8. Utilitas Bangunan.....	82
5.3. KONSEP KENYAMANAN RUANG SECARA PSIKOFISIK.....	83
5.3.1. Konsep Penataan Ruang.....	83
5.3.2. Konsep Pengaturan Warna.....	83
5.3.3. Konsep Pengaturan Terhadap Kebisingan.....	84
5.3.4. Konsep Pengaturan Terhadap Faktor Alam.....	84
A. Konsep Pengaturan Terhadap Sinar Matahari.....	84
B. Kelembaban Udara Dan Penghawaan.....	85
C. Konsep Pengaturan Terhadap Arah Angin.....	85

DAFTAR PUSTAKA.

LAMPIRAN.

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1. Bentuk Bangunan <i>Open Corridor Plan</i>	19
Gambar 2.2. Bentuk Bangunan <i>Skip Stop Plan</i>	20
Gambar 2.3. Bentuk Bangunan <i>Center Coridor Plan</i>	20
Gambar 2.4. Bentuk Bangunan <i>Tower Plan</i>	20
Gambar 2.5. Bentuk Bangunan <i>Expanded Tower Plan</i>	20
Gambar 2.6. Bentuk Bangunan <i>Cross plan</i>	22
Gambar 2.7. Bentuk Bangunan <i>Expanded Cross Plan</i>	22
Gambar 2.8. Bentuk Bangunan <i>Circular Plan</i>	23
Gambar 2.9. Bentuk Bangunan <i>Spiral Plan</i>	23
Gambar 2.10. Bentuk Bangunan <i>Terrace Plan</i>	24
Gambar 2.11. Apartemen SEJAHTERA PARK, Yogyakarta.....	27
Gambar 3.1. Pendaerahan Privasi Para Penghuni.....	38
Gambar 3.2. Penataan Perabot Sesuai Skala Manusia.....	43
Gambar 3.3. Penataan Dimensi Ruang.....	44
Gambar 3.4. Deret warna Pastel Dan warna Suram.....	44
Gambar 3.5. Arah Sinar Lampu Yang Benar.....	48
Gambar 4.1. Alternatif I Lokasi Apartemen.....	51
Gambar 4.2. Alternatif II Lokasi Apartemen.....	51
Gambar 4.3. Alternatif III Lokasi Apartemen.....	52
Gambar 4.4. Lokasi Terpilih.....	53
Gambar 4.5. Penggunaan Jalur Pencapaian.....	54
Gambar 4.6. Pola Sirkulasi.....	55
Gambar 4.7. Massa Bentuk Bujur Sangkar.....	57
Gambar 4.8. Orientasi Letak Bangunan.....	58
Gambar 4.9. Pola Ruang Luar Dengan Ruang Terbuka.....	60
Gambar 4.10. Perletakan Meja Belajar.....	61
Gambar 4.11. Penataan R. Tidur Untuk Yang Sudah Berkeluarga....	62
Gambar 4.12. Penataan R. Belajar Dalam R. Keluarga.....	63
Gambar 4.13. Penataan R. Duduk.....	63
Gambar 4.14. Penataan R. Makan Dan R. Dapur.....	64
Gambar 4.15. Pola Peruangan Antara Unit Keluarga.....	65
Gambar 4.16. Pola Peruangan Antara Sub Kelompok Hunian.....	65
Gambar 4.17. Pola Peruangan Antara Kelompok Hunian.....	65
Gambar 4.18. Penataan Perabotan.....	66
Gambar 4.19. Penyusunan Harmoni Ruang.....	67
Gambar 4.20. Pengaturan warna Cerah.....	68
Gambar 4.21. Pengaturan warna Kontras Komplementer.....	69
Gambar 4.22. Pohon Pelindung Sebagai Peredam Kebisingan.....	70

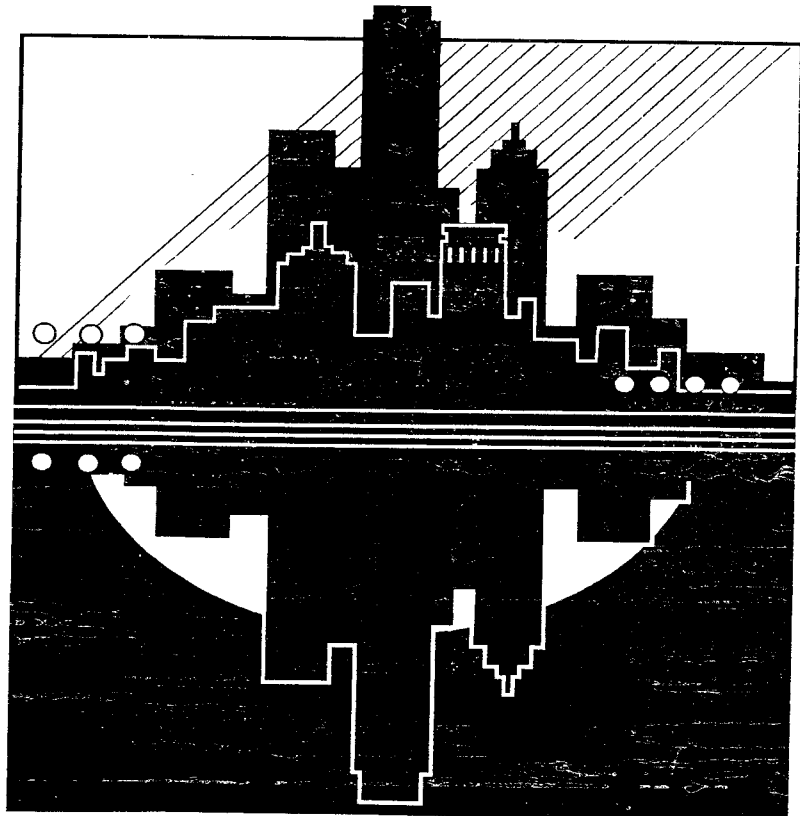
Gambar 4.23. Pengaturan Tempat Belajar.....	72
Gambar 5.1. Kondisi Lokasi Site.....	74
Gambar 5.2. Konsep Pencapaian.....	75
Gambar 5.3. Pengembangan Massa Bangunan.....	75
Gambar 5.4. Pola Dasar Perencanaan Ruang Luar.....	76
Gambar 5.5. Pemanfaatan Tanaman Sebagai Pembentuk Kesan Privasi.....	76
Gambar 5.6. Pemanfaatan Pembatas Tanaman.....	77
Gambar 5.7. Konsep Perencanaan Sirkulasi.....	77
Gambar 5.8. Pengelompokan Ruang Hunian.....	78
Gambar 5.9. Pengelompokan Ruang Dosen Dengan R. Interaksi Sosial.....	78
Gambar 5.10. Pengelompokan Ruang Mahasiswa Dengan R. Interaksi Sosial.....	79
Gambar 5.11. Organisasi Ruang Hunian.....	80
Gambar 5.12. Organisasi Ruang Apartemen.....	81
Gambar 5.13. Pengelompokan Ruang Hunian Secara Vertikal.....	82
Gambar 5.14. Pengaturan Jarak Antara Bangunan Dengan Sumber Bunyi.....	84
Gambar 5.15. Penataan Bentuk Bangunan Dan Pohon Pelindung Terhadap Arah Angin.....	85

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1	Jumlah Pengunjung Wisata DIY Tahun 1994-1996... 4
Tabel 1.2.	Rekapitulasi Wisatawan Yang Menggunakan Jasa Akomodasi..... 5
Tabel 1.3.	Realisasi Pembangunan Perumahan Oleh PERUM PERUMNAS Di Yogyakarta..... 6
Tabel 1.4.	Realisasi Pembangunan Perumahan Oleh Swasta Di Yogyakarta..... 6
Tabel 1.5.	Tipe Dosen Dan Mahasiswa Yang Diharapkan Menghuni Apartemen..... 8
Tabel 2.1.	Apartemen Terpilih Berdasarkan Klasifikasinya..... 32
Tabel 3.1.	Kegiatan Dasar Dosen Dan Mahasiswa Berdasarkan Status Perkawinan..... 36
Tabel 3.2.	Jumlah Orang Pada Tiap Unit Hunian..... 39
Tabel 3.3.	Kebutuhan Ruang Berdasarkan Kegiatan Dasar..... 41
Tabel 3.4.	Jenis Kegiatan Berdasarkan Pelaku Kegiatan..... 42
Tabel 3.5.	Tingkat Privasi Ruang Berdasarkan Frekuensi Kegiatan..... 42
Tabel 3.6.	Besar Penerangan,warna Cahaya Dan Ra Yang Dianjurkan..... 47

BAB I

PENDAHULUAN



BAB I PENDAHULUAN

1.1. PENGERTIAN JUDUL

- Apartemen : 1. Tempat tinggal (terdiri atas kamar duduk,kamar tidur, kamar mandi,dapur dsb) yang berada dalam satu lantai bangunan bertingkat;rumah flat;rumah pangsa.¹
2. Kamar atau beberapa ruangan yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal,terdapat di dalam suatu bangunan yang biasanya mempunyai kamar atau ruangan-ruangan lain yang semacam.²
3. Suatu bangunan bertingkat yang terdiri dari tiga unit atau lebih rumah tinggal di dalamnya merupakan suatu bentuk kehidupan bersama dalam lingkungan tanah yang terbatas,dimana masing-masing unit hunian dapat digunakan atau dimiliki secara terpisah.³
- Dosen : Pengajar pada perguruan tinggi,⁴
- Mahasiswa : Orang yang belajar pada perguruan tinggi,⁵

¹ Depdikbud,*Kamus Besar Bahasa Indonesia*,Balai Pustaka,Jakarta,1990,h:45

² WJS Poerwodarminto,*Kamus Besar Bahasa Indonesia*,Balai Pustaka,Jakarta,1993,h:53

³ Grolier,*The American People Encyclopedic New York*,Grolier Incorporated,1962,h:168

⁴ Depdikbud,*Kamus Besar Bahasa Indonesia*,Balai Pustaka,Jakarta,1990,h:212

⁵ Ibid,h:543

- Lingkungan : Daerah (kawasan dsb) yang termasuk di dalamnya.⁶
Fisik : Jasmani⁷~sesuatu yang tampak, dapat dilihat.
Privasi : Kebebasan;kekuasaan pribadi;tempat persinggahan bagi mereka yang ingin berlibur disuatu tempat dengan mengamar.⁸

Jadi Pengertian Judul :

Apartemen Sewa Untuk Dosen dan Mahasiswa adalah :

Suatu bangunan bertingkat terdiri dari tiga unit atau lebih rumah hunian yang diperuntukkan untuk tempat tinggal baik milik pemerintah maupun swasta yang disewakan untuk Dosen dan Mahasiswa di dalamnya merupakan suatu bentuk kehidupan bersama dalam lingkungan tanah yang terbatas,dimana masing-masing hunian dapat digunakan atau dimiliki secara terpisah dengan sasaran untuk digunakan oleh Dosen dan Mahasiswa baik yang sudah berkeluarga maupun belum berkeluarga.

Lingkungan Fisik Apartemen Sebagai Pendukung Privasi Dan Kenyamanan Belajar Para Penghuni adalah :

Suatu bangunan bertingkat beserta fasilitas pendukungnya antara lain lanskap, tempat olahraga,tempat parkir dan garasi serta penataan peruangan yang diolah sedemikian rupa sehingga dapat menimbulkan kebebasan pribadi/Privasi yang tinggi,serta kenyamanan belajar bagi para penghuninya sehingga mereka dapat melakukan aktifitasnya sehari-hari menurut karakter kebutuhannya sebagai kalangan pendidikan.

⁶ Depdikbud,*Kamus Besar Bahasa Indonesia*,Balai Pustaka,Jakarta,1990, h:526

⁷ Ibid, h:242

⁸ Ibid,h:701

1.2. LATAR BELAKANG.

1.2.1. Perkembangan Penduduk Pendatang Yogyakarta

Perkembangan penduduk kota Yogyakarta sangat dipengaruhi oleh penduduk pendatang dengan berbagai alasan untuk pindah ke Yogyakarta. Jumlah penduduk pendatang di kota Yogyakarta lebih banyak dibandingkan dengan penduduk asli kota Yogyakarta, menurut hasil survei urbanisasi 1995, penduduk pendatang/migran mencapai presentasi 77% dari jumlah penduduk kota Yogyakarta.⁹ Hal ini sangat mempengaruhi kebutuhan akan pemukiman bagi para penduduk pendatang, dan perkembangan perumahan maju pesat dengan kecenderungan untuk membangun perumahan di pelosok kota Yogyakarta.

Para penduduk pendatang di kota Yogyakarta terdiri atas berbagai macam daerah asal diseluruh Indonesia bahkan dari manca negara yang menetap di Yogyakarta dengan alasan bisnis maupun studi. Dari sekian banyak para pendatang, alasan utama mereka pindah ke Yogyakarta adalah alasan pendidikan mencapai 45,3% alasan ikut suami/istri/orang tua/anak mencapai 15,4% ,alasan pekerjaan mencapai 15,2% dan alasan perumahan mencapai 9,6%.¹⁰

1.2.2. Perkembangan Perekonomian Yogyakarta

Perkembangan perekonomian di Yogyakarta mengalami kemajuan yang pesat dari tahun ke tahun, pengaruh dari kehidupan para penduduk pendatang yang didominasi oleh kalangan ekonomi menengah memberikan terciptanya peningkatan taraf hidup penduduk asli kota Yogyakarta. Dengan banyaknya penduduk pendatang mengakibatkan kebutuhan sarana dan prasarana seperti

⁹ B P S DIY, *Profil Penduduk Pendatang Di Kota Yogyakarta*, Kantor statistik Prop. DIY, 1996, h:9.

¹⁰ Ibid, h:21

fasilitas pertokoan, perkantoran, perhotelan, bahkan apartemen untuk dijadikan lahan bisnis yang sangat menarik bagi para investor. Sedang untuk kalangan pengusaha kecil dapat menciptakan lahan bisnis berupa rumah kos, warung makan, dan jasa-jasa lain yang membutuhkan oleh masyarakat /penduduk pendatang di kota Yogyakarta.

Yogyakarta sebagai kota pendidikan yang terkenal di Indonesia mempunyai daya tarik tersendiri bagi para pelajar dan mahasiswa untuk sekolah/kuliah di kota Yogyakarta. Sehingga hal ini menjadikan lahan bisnis dalam bidang pendidikan bagi pengusaha swasta. Para pendatang yang pada umumnya merupakan alasan pendidikan untuk pindah ke Yogyakarta memiliki beragam tingkat ekonominya, dari kalangan ekonomi lemah sampai ekonomi kuat dan dari beragam tingkat ekonomi tersebut kalangan ekonomi menengah mendominasi para penduduk pendatang.

Yogyakarta sebagai kota budaya dan tujuan wisata kedua setelah Bali di Indonesia, memberikan tingkat pemasukan/inkam yang tinggi bagi kota Yogyakarta. Dari data Biro Pusat Statistik Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta pengunjung obyek wisata di Yogyakarta baik wisatawan domestik maupun wisatawan manca negara diperoleh angka yaitu ;¹¹

Tabel 1.1 Jumlah Pengunjung Wisata 1994-1996

Tahun	Jumlah
1994	8.288.669
1995	9.343.385
1996	7.954.533

Dengan jumlah pengunjung wisata tersebut memberikan lahan bisnis akomodasi yang besar seperti perhotelan, penginapan, apartemen dll semakin meningkat.

¹¹ Dinas Pariwisata Prop. DIY, *Statistik Pariwisata Tahun 1996 DIY*, Kantor Statistik Prop. DIY, 1997, h:6

Perkembangan perekonomian di Yogyakarta yang semakin meningkat ditandai dengan semakin pesatnya pembangunan fasilitas akomodasi, bangunan/gedung sewa, bisnis perbankan, pusat perbelanjaan dan fasilitas infra struktur yang mendukung terciptanya interaksi sosial antara penduduk pendatang dan penduduk asli kota Yogyakarta. Hal ini menciptakan suatu lahan bisnis bagi para investor untuk menanamkan modalnya di kota Yogyakarta, seperti bangunan hotel, Apartemen dan gedung sewa sebagai salah satu fasilitas akomodasi untuk menetap sementara di kota Yogyakarta.

Dari data Biro Pusat Statistik Prop. DIY, didapat bahwa rekapitulasi jumlah wisatawan yang menggunakan jasa akomodasi di Daerah Istimewa Yogyakarta tahun 1994-1996 adalah sbb :¹²

Tabel 1.2 Rekapitulasi Wisatawan yang Menggunakan jasa akomodasi 1994-1996

Tahun	Jumlah
1994	963.995
1995	1.181.530
1996	1.253.117

Dari data diatas menunjukkan bahwa penggunaan akomodasi seperti tempat istirahat sementara dan tempat menetap sementara di Yogyakarta semakin banyak yang membutuhkan dari para pendatang, sehingga sangat mempengaruhi perkembangan perekonomian di Yogyakarta.

1.2.3. Perkembangan Perumahan Di Yogyakarta

Perkembangan penduduk kota Yogyakarta yang sangat tinggi yaitu rata-rata 2 % per tahun menyebabkan kota Yogyakarta merupakan salah satu kota dengan pertumbuhan wilayah perkotaan paling tinggi di Indonesia di samping wilayah Jabotabek.¹³

¹² Dinas Pariwisata DIY, *Statistik Pariwisata Tahun 1996 DIY*, Kantor Statistik DIY, 1997, h: 13

¹³ Cungi Kusdarsito, *Harga Lahan Dan Perkembangan Kota*, Kedaulatan Rakyat, 18 September 1997.

Hal ini menandakan pesatnya pertumbuhan perumahan di wilayah kota Yogyakarta, sehingga secara tidak langsung akan menimbulkan permasalahan yang khusus tentang penanganan dan penataan pemukiman ditinjau dari jumlah penduduk, keterbatasan lahan dan fasilitas infra struktur kota Yogyakarta

Pelaksanaan pembangunan perumahan dari Rumah Sangat Sederhana (RSS) sampai perumahan Real Estate, dari rumah kos-kosan dan rumah sewa sampai rumah susun dan apartemen yang disesuaikan dengan perekonomian masyarakat Yogyakarta. Dari perkembangan pembangunan perumahan RSS sampai Real Estate dilaksanakan di sekitar kota Yogyakarta sedang Apartemen dilaksanakan pinggiran kota seperti Apartemen SEJAHTERA PARK di kawasan Demangan Yogyakarta.

Dari data Biro Pusat Statistik didapat bahwa :

Realisasi kumulatif pembangunan perumahan oleh perum perumnas di Yogyakarta :¹⁴

Tabel 1.3 Realisasi Pembangunan Perumahan PERUM PERUMNAS Di Yogyakarta

Tahun	1991	1992	1993	1994	1995
Jumlah	3.165	3.197	3.199	3.237	3.237

Realisasi kumulatif pembangunan perumahan oleh swasta di Yogyakarta :¹⁵

Tabel 1.4 Realisasi Pembangunan Perumahan Oleh Swasta Di Yogyakarta

Tahun	1991	1992	1993	1994	1995
Jumlah	6.309	6.794	6.935	6.954	6.777

2.4. Perlunya Apartemen Di Yogyakarta

Pembangunan Apartemen tidak saja diharapkan bisa mendorong aspek pemerataan pembangunan tetapi juga ikut

¹⁴ B P S Prop DIY, *Statistik Pembangunan Perumahan Indonesia*, Kantor Statistik Prop. DIY, 1996, h:2

¹⁵ *Ibid*, h: 19

membantu memecahkan masalah lalu lintas di kota Yogyakarta dimana jarak tempuh para penghuni Apartemen menuju pusat kegiatan semakin dekat, pembangunan Apartemen di Kota Yogyakarta secara tidak langsung bisa meningkatkan pendapatan dan taraf hidup penghuni Apartemen dan masyarakat sekitarnya, setidaknya bagi para penghuni yang semula mempunyai tempat tinggal di luar Yogyakarta dapat mengurangi biaya transport tiap harinya.¹⁶

Agar dapat melihat bahwa Apartemen Sewa di Yogyakarta perlu diadakan atau tidak, maka dapat dipertimbangkan melalui Studi Kelayakan Proyek yaitu penelitian tentang dapat tidaknya suatu proyek dilaksanakan dengan berhasil.

Tempat tinggal dimasukkan sebagai bagian dari kebutuhan dasar manusia di samping sandang dan pangan. Pada tahap perkembangan manusia sekarang ini tempat tinggal / rumah sudah menjadi bagian dari kebudayaan manusia dan bukan sekedar bagian dari kepemilikan, Tempat tinggal / rumah sudah menjadi simbol yang menggambarkan identitas penghuninya.¹⁷

Apartemen merupakan tempat tinggal yang menggambarkan status dan simbol penghuninya, hal ini bisa dilihat dari karakter dan perilaku penghuninya yaitu Dosen dan Mahasiswa. Yogyakarta dilihat dari penduduk kota yang sebagian besar dari kalangan pendidikan sudah saatnya memerlukan suatu wadah tersendiri berupa pengadaan tempat tinggal bagi kalangan pendidikan yang mempunyai privasi dan kenyamanan belajar terutama bagi Dosen dan Mahasiswa yang memerlukan kebutuhan tersebut. Salah satu pemecahan permasalahan kebutuhan tempat tinggal yang mempunyai privasi dan kenyamanan belajar adalah Apartemen Sewa untuk Dosen dan Mahasiswa.

¹⁶Gunawan Irwan,*Apartemen Sederhana, Reurbanisasi Dan Kemacetan*, Kompas, 31 Agustus 1997, h:4

¹⁷ Albert Kartahardja Ir,*Sejumlah Permasalahan Perkotaan*, Alumni, Bandung, 1984

1.2.5..Identitas Penghuni Apartemen Sewa

Sesuai dengan jumlah penduduk di kota Yogyakarta yang pada umumnya penduduk pendatang maka masalah pemukiman sangat mempengaruhi kebutuhan untuk mencari beberapa alternatif tempat tinggal sementara di Yogyakarta, alternatif yang sesuai dengan judul penulisan ini adalah bagaimana mendapatkan tempat tinggal yang terletak di pusat kota dan memenuhi standar privasi cukup serta aspek kenyamanan untuk kegiatan belajar Dosen dan Mahasiswa.

Banyaknya Dosen dan Mahasiswa Perguruan Tinggi Negeri DIY tahun 1996 adalah 63 261 orang; Dosen : 5.786, Mahasiswa : 57.475 ¹⁸

Banyaknya Dosen dan Mahasiswa Perguruan Tinggi Swasta DIY tahun 1996 adalah 102 649 orang; Dosen ; 5.379, Mahasiswa : 97.270 ¹⁹

Tabel 1.5 Tipe Dosen dan Mahasiswa yang diharapkan menghuni Apartemen.

Dosen	Mahasiswa
<ul style="list-style-type: none">• Dosen tidak tetap pada PTN maupun PTS Yogyakarta yang rumahnya di luar Yogyakarta.• Dosen tetap pada PTN maupun PTS Yogyakarta yang belum mempunyai tempat tinggal sendiri di Yogyakarta.• Dosen dari manca negara yang mengajar di Yogyakarta.• Dosen Terbang yaitu Dosen yang merangkap mengajar di dalam dan luar Yogyakarta	<ul style="list-style-type: none">• Mahasiswa dari manca negara yang sedang tugas belajar di Yogyakarta.• Mahasiswa yang terikat dalam Ikatan Dinas baik Negeri maupun Swasta yang belajar di Yogyakarta.• Mahasiswa yang membutuhkan privasi cukup dan kenyamanan dalam belajar dalam mencari tempat tinggal,

Sumber : Dasar pemikiran

Dari Harian Kompas 31 Agustus 1997 didapat bahwa golongan yang mampu menyewa Apartemen adalah golongan masyarakat yang mempunyai penghasilan diatas 1 juta rupiah setiap bulan.

¹⁸ Biro Pusat Statistik DIY, *Statistik Sosial Dan Budaya*, Yogyakarta, 1996, h.38

¹⁹ Ibid : 37

1.3. RUMUSAN PERMASALAHAN.

1.3.1. Permasalahan Umum

Bagaimana mewujudkan suatu Apartemen Sewa yang dapat digunakan sebagai wadah bagi kebutuhan akan tempat tinggal yang mempunyai standar peruangan privasi yang cukup dan kenyamanan dalam suasana belajar bagi Dosen dan Mahasiswa.

1.3.2. Permasalahan Khusus

- Bagaimana menghadirkan suatu lingkungan fisik Apartemen berupa penataan ruang dan massa bangunan yang mampu menjamin privasi para penghuni baik yang sudah berkeluarga maupun belum berkeluarga.
- Bagaimana menciptakan Perancangan Apartemen Sewa sehingga mempunyai suasana peruangan yang membangkitkan motivasi belajar bagi para Dosen dan Mahasiswa.

1.4. TUJUAN DAN SASARAN

1.4.1. Tujuan :

Merumuskan konsep Perencanaan dan Perancangan bangunan Apartemen untuk Dosen dan Mahasiswa sebagai suatu Institusi yang dapat menciptakan suatu lingkungan Fisik yang mendukung Privasi serta kenyamanan belajar para penghuni Apartemen.

1.4.2. Sasaran :

- Mengidentifikasi lokasi dan kondisi site yang sesuai dengan kriteria bangunan Apartemen yaitu berada dipusat kota atau sekitar kota Yogyakarta tetapi dengan batasan dapat menjangkau tempat kerja/sekolah/pusat perbelanjaan dll selama kurang dari 30 menit dari lokasi Apartemen.
- Mengidentifikasi ruang hunian yang mempunyai kriteria sebagai suatu bangunan Apartemen Sewa yang fungsional yaitu

mengutamakan Privasi dan Kenyamanan belajar serta penyediaan fasilitas yang dibutuhkan oleh para Dosen dan Mahasiswa.

- Mendapatkan rumusan konsep lingkungan fisik yang mendukung kebutuhan Privasi dan kenyamanan belajar para Dosen dan Mahasiswa.

1.5. METODE PEMBAHASAN

Metode pembahasan yang digunakan yaitu Metode Deduktif dengan menguraikan permasalahan kedalam pembahasan yang lebih mendalam yaitu dengan tahapan sbb :

1.5.1 Identifikasi Masalah

Berisi mengenai latar belakang permasalahan serta isue-isue permasalahan yang muncul, antara lain :

- Mengidentifikasi keberadaan Apartemen sebagai Permukiman di pusat kota serta isu-isu yang mendukung diperlukannya Apartemen di kota Yogyakarta.
- Mengidentifikasi kebutuhan akan Apartemen bagi Dosen dan Mahasiswa sehubungan dengan program pemerintah tentang pemerataan pemukiman dan perumahan penduduk.
- Mengidentifikasi kebutuhan akan lingkungan fisik yang mendukung privasi yang tinggi dan suasana nyaman untuk belajar bagi para Dosen dan Mahasiswa.

1.5.2 Cara Memperoleh Data

Untuk mendukung pembahasan yang digunakan dalam menganalisa dan membahas permasalahan untuk mendapatkan pemecahannya digunakan beberapa kriteria sbb :

- Pengamatan/Observasi terhadap obyek yang terkait dengan suatu bangunan Apartemen secara langsung maupun lewat literatur.

- Study literatur yaitu mempelajari hal-hal yang berhubungan dengan bangunan Apartemen, Interaksi Sosial serta penataan ruang dalam dan ruang luar.
- Wawancara yaitu mengadakan Interview dengan pihak-pihak yang terkait baik secara langsung maupun tidak langsung.

1.5.3 Spesifikasi Data

Metode Deduktif dilakukan dalam tahap spesifikasi data-data teritorial maupun data-data yang relevan untuk pemecahan masalah, antara lain :

- **Kajian Keberadaan**
Berupa telaah lebih lanjut mengenai keberadaan Apartemen melalui pengertian dan terminologinya, dasar kebutuhan ruang serta struktur organisasinya.
- **Kajian Kebutuhan**
Berupa bahasan tentang kebutuhan akan Apartemen di kota Yogyakarta.
- **Kajian Kondisi dan Lokasi Site**
Berupa pembahasan yang menitik beratkan pada kondisi dan situasi yang dibutuhkan oleh bangunan Apartemen.
- **Kajian Kondisi Apartemen di Yogyakarta.**
Merupakan pengamatan langsung kelapangan serta serta studi kasus dari literatur tentang Apartemen yang sudah ada di Yogyakarta, yang dijelaskan dengan teori Arsitektur yang terkait
- **Kajian Ideal Menurut Pemakai**
Merupakan tinjauan berdasarkan wawancara dan pengamatan terhadap pemakai pada kasus yang diprediksikan menyerupai kondisi yang direncanakan.
- **Kajian Karakteristik Lingkungan Fisik Yang mendukung privasi, keamanan dan kenyamanan belajar.**

Merupakan tinjauan mengenai pembentukan sebuah lingkungan fisik yang sesuai dengan karakter kebutuhan ruang bagi para penghuni bangunan Apartemen

1.5.4 Analisa

Metode yang digunakan dalam Analisa dengan menggunakan pendekatan-pendekatan Perencanaan dan Perancangan, sehingga pendekatan ini akan mendapatkan suatu Sintesa Permasalahan berupa konsep Perencanaan dan Perancangan dengan tahap-tahap sbb :

- Menganalisa lebih lanjut tentang perencanaan Apartemen Sewa Dosen dan Mahasiswa serta tinjauan keberadaannya terhadap kebutuhan masyarakat Yogyakarta akan adanya Apartemen, dari program kegiatan, kebutuhan ruang, sirkulasi serta pencapaian.
- Menganalisa Karakteristik dan Perilaku para penghuni Apartemen Sewa yang dipengaruhi oleh faktor sosial budaya dan faktor psikologis terhadap identitas kebutuhan ruang untuk Dosen dan Mahasiswa serta kaitannya dengan lingkungan fisik yang mendukung kebutuhan akan privasi dan kenyamanan belajar yang dihubungkan dengan penataan massa dan penataan ruang.
- Menganalisa karakter penataan massa dan ruang ang luar yang dapat menciptakan lingkungan fisik dengan privasi dan kenyamanan belajar yang sesuai terhadap Karakter Dosen dan Mahasiswa.
- Merumuskan konsep Perencanaan dan Perancangan dari hasil pendekatan konsep yang telah dilaksanakan.

1.6. SISTEMATIKA PENULISAN

BAB I PENDAHULUAN

Berisi tentang Pengertian judul ,latar belakang permasalahan, rumusan permasalahan umum dan permasalahan khusus, tujuan dan sasaran, lingkup pembahasan dan metode pembahasan serta sistematika penulisan

BAB II TINJAUAN UMUM APARTEMEN

berisi batasan pengertian Apartemen dan batasan yang berkaitan dengan Apartemen Sewa, konsentrasi studi pelaku terhadap aspek psikologis, konsep ekonomi Apartemen dengan sistem sewa dan tinjauan lokasi secara umum.

BAB III TINJAUAN KARAKTER DOSEN DAN MAHASISWA TERHADAP KEBUTUHAN UNIT HUNIAN APARTEMEN

Berisi karakteristik penghuni Apartemen yaitu Dosen dan Mahasiswa, golongan Dosen dan Mahasiswa yang menghuni Apartemen, karakter kegiatan Dosen dan Mahasiswa, identitas kebutuhan ruang.

BAB IV ANALISA

Berisi pembahasan Arsitektur mengenai Lingkungan fisik Apartemen yang mempunyai fasilitas privasi, dan kenyamanan belajar para penghuni yaitu dosen dan Mahasiswa yang meliputi :

- **Analisa Perencanaan Makro.**

Berisi Analisa lokasi Apartemen, Sirkulasi dan Pencapaian, Massa Bangunan, Tata letak Bangunan dan pola Ruang Luar.

- **Analisa Perencanaan Mikro.**

Berisi Pendekatan kebutuhan Ruang terhadap Hunian Apartemen, Pendekatan Ruang Hunian Apartemen, Pola Perumahan Terhadap Interaksi Sosial, Analisa Kebutuhan Kenyamanan Belajar Secara Psikofisik

BAB V KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Meliputi konsep perencanaan tapak dan konsep perencanaan bangunan yang merupakan alternatif jawaban atas tujuan dan sasaran secara fisik Arsitektural yang memberikan gambaran yang lebih jelas sehingga dapat mewakili konsep yang dimaksud dan merupakan pen jembatan dari konsep menuju desain.

1.7. KEASLIAN PENULISAN

- Judul : *Apartemen Bagi Tenaga Kerja Asing Di Jakarta*
Rin Andrijani, UGM, 14755, TA

Tugas Akhir ini membahas tentang fasilitas Apartemen sebagai tempat tinggal sementara bagi Tenaga Kerja Asing yang pada waktu pelaksanaan proyek di Jakarta.

Perbedaan penulisan ini adalah :

Apartemen Bagi Tenaga Kerja Asing, membahas tentang perencanaan dan perancangan bangunan Apartemen di Jakarta yang mempunyai suasana dan lingkungan setempat tetapi tetap mempertahankan privasi dan keamanan serta mempertimbangkan nilai sewa yang sesuai dengan tingkat ekonomi Tenaga Kerja Asing dengan penghasilan rata-rata 40.juta sampai 50 juta setiap bulannya.

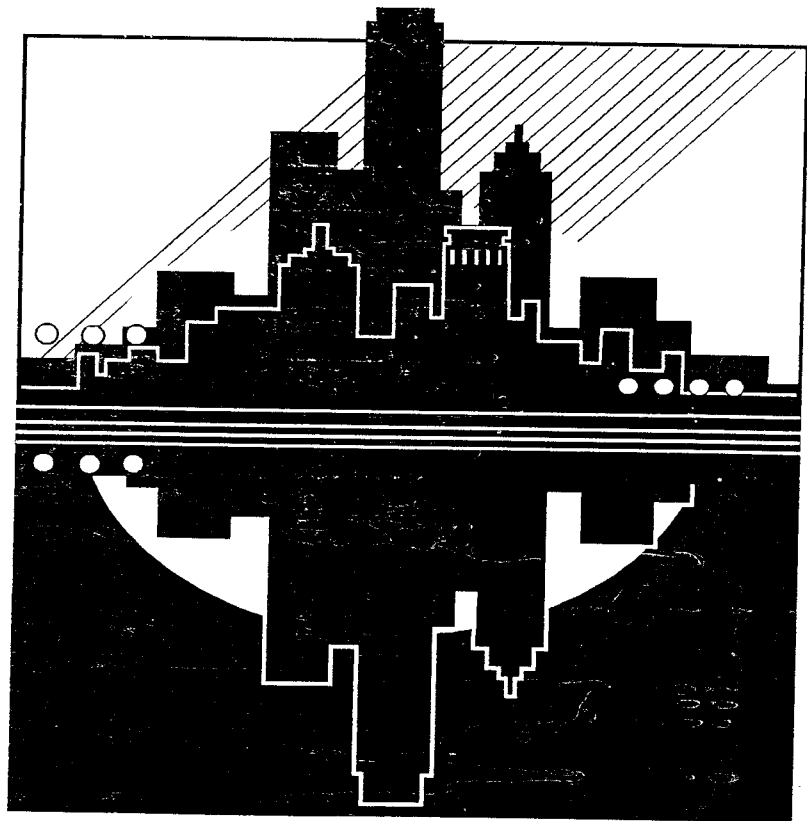
- Judul : *Kondominium Di Jakarta*
Slamet Heru Purwanto, UGM, 14827, TA

Tugas Akhir ini membahas tentang Berbagai bentuk Apartemen untuk dijual untuk umum dan sifatnya komersial yang berisi tentang keberadaan *Kondominium* di Jakarta

Perbedaan Penulisan ini adalah :

Kondominium Di Jakarta membahas tentang perencanaan dan perancangan bangunan *Kondominium* atau Apartemen untuk dijual yang mengacu kepada sifatnya sebagai bangunan bersaing ditinjau dari sudut pandang ekonomi bangunan yang akan mempengaruhi perancangan.

BAB II
TINJAUAN UMUM
APARTEMEN



BAB II

TINJAUAN UMUM

APARTEMEN

2.1. PENGERTIAN APARTEMEN

- Apartemen : 1. Tempat tinggal (terdiri atas kamar duduk,kamar tidur,kamar mandi,dapur dsb) yang berada dalam satu lantai bangunan bertingkat;Rumah Flat;Rumah Pangsa.²⁰
2. Kamar atau beberapa ruangan yang diperuntuk kan sebagai tempat tinggal ,terdapat didalam suatu bangunan yang biasanya mempunyai kamar atau ruang-ruangan lain yang semacam.²¹
3. Suatu kelompok ruang yang mempunyai kelompok unit-unit yang sama dan dirancang khusus untuk hunian.²²
4. Suatu bangunan yang terdiri dari tiga atau lebih rumah tinggal di dalamnya merupakan suatu bentuk kehidupan bersama dalam lingkungan tanah yang terbatas,dimana masing-masing unit hunian dapat digunakan atau dimiliki secara terpisah.²³

²⁰ Debdikbud,*Kamus Besar Bahasa Indonesia*,Balai Pustaka, Jakarta, 1990,h:45

²¹ WJS Poerwodarminta,*Kamus Besar Bahasa Indonesia*,Balai Pustaka, Jakarta, 1993,h:53

²² Lourence Urdang,*The Random House Dictionary Of English Language*,New York Random House, 1968,h:61

²³ Grolier,*The American People Encyclopedic*.New York Grolier Incorporated,1962,hal:168

Jadi Apartemen adalah :

Suatu bangunan bertingkat yang terdiri dari tiga unit atau lebih rumah hunian yang merupakan kelompok unit-unit yang sama dan dirancang khusus untuk hunian dalam suatu bentuk kehidupan bersama dalam lingkungan tanah terbatas, dimana masing-masing unit hunian dapat digunakan atau dimiliki secara terpisah.

2.2 KLASIFIKASI APARTEMEN.

2.2.1 Tipe-tipe Apartemen Berdasarkan Peruntukan²⁴

- Apartemen untuk Karyawan/Buruh
yaitu suatu Apartemen dengan standart perencanaan yang ekonomis dan fasilitas serta privasi yang minim.
- Apartemen Untuk Instansi/jawatan Pemerintah
Yaitu Apartemen untuk perumahan bagi karyawan pemerintahan dengan standart perencanaan tergantung pada jabatan
- Apartemen Untuk Disewakan
Yaitu Apartemen yang diadakan oleh pemerintah maupun swasta dengan tujuan untuk disewakan kepada umum
- Apartemen Untuk Dijual
Yaitu apartemen yang terdiri dari unit-unit hunian yang didalamnya adalah untuk dijual kepada umum, yang sering disebut sebagai Kondominium.

2.2.2 Tipe-tipe Apartemen Berdasarkan Pemilikan.²⁵

1. Apartemen Sistem Sewa.

Karakteristik dari Apartemen sistem sewa adalah pembangunan

²⁴ Samuel Paul. *Apartment, Their Design And Development* ,New York:Reinhold, 1976,h:46.

²⁵ Ibid,h:39

dan pembiayaan sendiri oleh pemilik bangunan, segala keperluan yang dibutuhkan oleh kelengkapan Apartemen berupa peralatan dan perabotan termasuk harga sewa yang harus dibayar oleh penghuni, sedang perawatannya dan biaya operasional menjadi tanggung jawab pemilik.

Apartemen sistem sewa digolongkan sbb :

- Apartemen sistem sewa biasa :
Penghuni membayar uang sewa kepada pemilik secara periodik sesuai dengan perjanjian tanpa terikat batas waktu.
- Apartemen sistem sewa beli :
Uang sewa per periode pembayaran berfungsi sebagai angsuran pembeli dan apabila jumlah total telah memenuhi harga yang ditetapkan maka bangunan atau unit hunian dalam Apartemen tersebut akan menjadi milik para penghuni
- Apartemen sistem sewa kontrak :
Penghuni membayar uang sewa secara periodik sesuai dengan perjanjian dan apabila masa kontrak telah berakhir maka dapat diadakan perjanjian baru.

2. Apartemen Sistem kooperatif.

Pemilik bangunan adalah perhimpunan penghuni yang membentuk suatu koperasi mereka mempunyai saham seharga unit-unit hunian yang dimilikinya. Penghuni dapat menjual kembali sahamnya kepada calon penghuni baru dengan suatu peraturan tertentu. Biaya perawatan dan operasional menjadi tanggung jawab perhimpunan penghuni tersebut.

3. Kondominium.

Kepemilikan tetap terhadap unit hunian selama belum memutuskan untuk menjual, menyewakan atau pemindahan hak milik. Pemilik bertanggung jawab kepada biaya operasional, perawatan dan biaya-

biaya lain yang menyangkut unit huniannya . Ruang-ruang selain unit hunian individual menjadi milik bersama.

2.2.3 Tipe-tipe Apartemen Berdasarkan Ketinggian Bangunan.²⁶

- *Maisonette Apartment* / Apartemen dengan ketinggian paling rendah. Merupakan tipe Bangunan Apartemen bertingkat dengan ketinggian sampai 4 lantai
- *Low Rise Apartment* / Apartemen dengan ketinggian rendah. Bangunan Apartemen bertingkat dengan ketinggian 4-6 lantai dilengkapi dengan elevator
- *Medium Rise Apartment* / Apartemen dengan ketinggian sedang. Bangunan Apartemen bertingkat dengan ketinggian 6-9 lantai dilengkapi elevator.
- *High Rise Apartment* / Apartemen tinggi. Bangunan Apartemen bertingkat dengan ketinggian sampai 40 lantai dengan fasilitas keamanan bangunan dan elevator.

2.2.4 Tipe-tipe Apartemen Berdasarkan Bentuk Massa.²⁷

- *Bentuk Slab*.
Bentuk bangunan memanjang dan tipis dengan ketinggian sampai 20 lantai.
- *Bentuk Tower*.
Bentuk bangunan dengan konfigurasi bujur sangkar, lingkaran atau yang mendekati dengan ketinggian bangunan lebih besar dari pada lebar dan panjangnya
- *Bentuk Variant*.
Bentuk bangunan adalah penggabungan dari bentuk slab dan tower.

²⁶ Samuel Paul, *Apartment Their Design And Development*, New York: Reinhold, 1976, h:46

²⁷ Ibid, h:48

2.2.5 Tipe-tipe Apartemen Berdasarkan Sistem pencapaian.²⁸

- *Walk-up Apartment.*

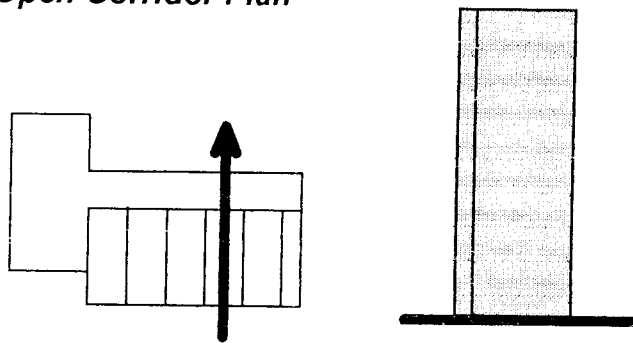
Pencapaian antar lantai bangunan dengan sarana tangga dengan kata lain bangunan bertingkat kurang dari 4 lantai.

- *Elevated Apartment.*

Pencapaian antara lantai dengan sarana lift/elevator dengan kata lain bangunan bertingkat yang lebih dari 4 lantai.

2.2.6. Bentuk-bentuk Bangunan Dan Ciri Khususnya.²⁹

a. *Open Corridor Plan*



Gambar.2.1 Bentuk *Open Corridor Plan*

Koridornya berupa *eksterior Corridor*.

- Memiliki bentuk yang panjang dan tipis.
- Mempunyai dua sisi bukaan.
- Mempunyai ventilasi silang.

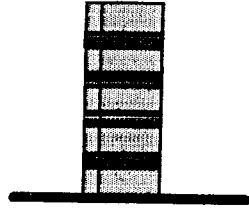
Kerugian : Memiliki Koridor yang terlalu panjang sehingga jarak tempuh elevator jauh dan mengurangi privasi para penghuni karena ruangan publik berhubungan langsung dengan unit-unit hunian

Keuntungan : Dapat mengarahkan pada view tertentu sesuai dengan kondisi site yang baik.

²⁸ Samuel Paul, *Apartment Their Design And Development*, New York: Reinhold, 1976, h: 49

²⁹ Joseph de Chiara, *manual Housing Planning And Criteria*, New Jersey: Prentice-Hall, 1975, h: 332

b. Skip Stop Plan.

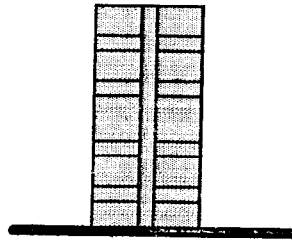


Mempunyai variasi dari *Open Corridor Plan*
Koridornya berupa *eksterior Corridor*

Gambar. 2.2 Bentuk *Skip Stop Plan*.

- Mempunyai ventilasi silang.
- Elevatornya tidak berhubungan dengan lantai-lantai tertentu sehingga terjadi penghilangan koridor pada lantai tertentu.
- Memiliki privasi yang cukup tinggi.
- Mudah diarahkan pada view tertentu.

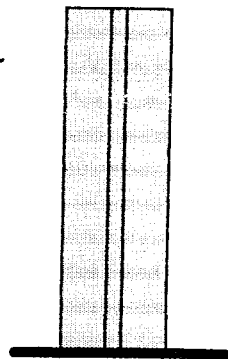
c. Center Corridor Plan



Gambar. 2.3 Bentuk *Center Corridor Plan*

- Koridor berupa *Interior Corridor*.
- Memiliki hanya satu sisi bukaan.
- Koridornya lebih efisien karena jarak tempuh elevatornya lebih dekat

d. Tower Plan.



Gambar.2.4 Bentuk *Tower Plan*

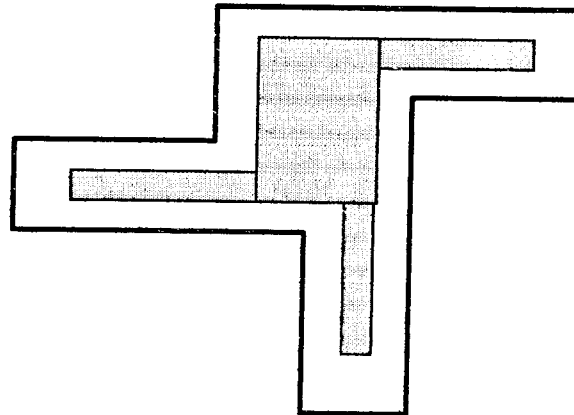
- Memiliki sentral Core.
- Konfigurasinya mendekati bujur sangkar.
- Umumnya terdiri dari 4-6 unit per lantai
- Memiliki lantai yang paling banyak diantara bangunan tinggi lainnya.

Kerugian :

Kesulitan penempatan bangunan didalam site dan kesulitan topografi.

Ada sisi yang mendapat bukaan hanya satu arah

e. *Expanded Tower Plan*

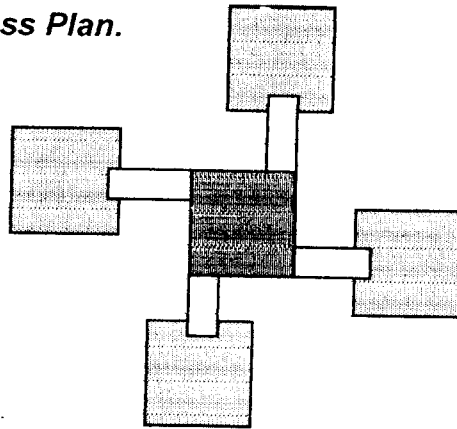


Gambar.2.5 Bentuk *Expanded Tower Plan*

Hampir sama dengan *Tower Plan*,kecuali :

- Pemusatan pada obyek utama seperti pada *Tower Plan* sudah berkurang.
- Memenuhi pertimbangan efisiensi elevator dan tangga.
- Memiliki penambahan publik koridor sehingga kebutuhan privasi penghuni agak terganggu.
- Memiliki keuntungan reduksi biaya.

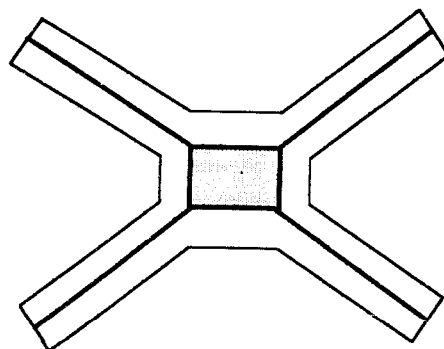
f. Cross Plan.



Gambar.2.6 Bentuk *Cross Plan*

- Memiliki empat sayap yang diperpanjang dari core.
- Umumnya terdiri dari dua Apartemen pada dua sayapnya.
- Memiliki akses yang langsung ke elevator.
- Tiap unit Apartemen memiliki ventilasi silang tetapi terbatas.
- Memiliki dua sisi bukaan.
- Tiap-tipa unit Apartemen memiliki kesulitan dalam Orientasi terhadap view serta pandangan yang terbatas.

g. Expanded Cross Plan.



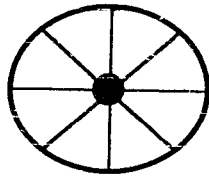
Gambar 2.7 Bentuk *Expanded Cross Plan*

- Akses dari elevator diperpanjang.
- Pencahayaan dan penghawaan alaminya cukup baik
- Biaya pembuatan koridor lebih banyak.

h. Five Wing Plan.

- Pada dasarnya sama dengan *Cross Plan*, hanya perbedaannya :
- Jumlah unit dapat lebih banyak Memmiliki ventilasi silang Orientasi bukaan kurang baik terhadap arah bukaan.
- Memiliki ventilasi silang.
- Sudut antar sayap 72 derajat
- Privasi berkurang karena antara unit-unit dalam Apartemen saling berhadapan terutama antara sayap yang berhadapan.

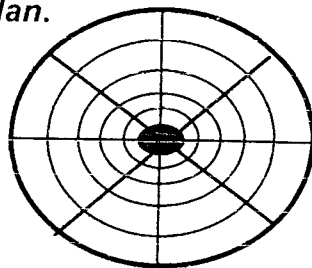
i. Circular Plan.



Gambar 2.8 Bentuk *Cirkular Plan*

- Jumlah unit Apartemen tergantung daripada ukuran Apartemen, diameter bangunan, akses langsung tiap akhir koridor.
- Satu sisi mendapat orientasi terhadap view sepenuhnya pada sisi lain mendapat orientasi terbatas dan terdapat kesulitan terhadap site dan topografi.

j. Spiral Plan.



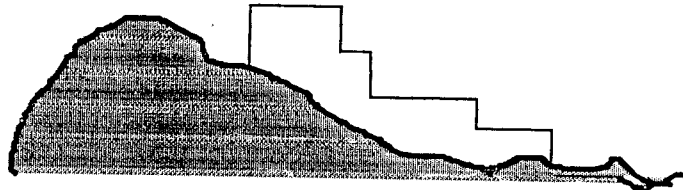
Gambar 2.9 Bentuk *Spiral Plan*

- Bangunan terdiri dari 6 cincin /ring, sejumlah tiga ring dipergunakan untuk elevator, koridor dan shaft. Sedang tiga ring lainnya untuk sekat antara ruang.

k. Free Form Plan.

- Memiliki tipe struktur yang memerlukan penanganan yang lebih rumit.
- Memiliki efisiensi dalam penanganan site.
- Biasanya berbentuk kurva-kurva linier.

l. Terrace Plan.



Gambar 2.10 Bentuk *Terrace Plan*

- Memiliki penataan pada satu sisi.
- Mendapatkan penggunaan teras yang berorientasi pada view.
- Memerlukan penanganan khusus dalam penataan tangga, elevator.
- Tempat yang ideal untuk daerah yang mempunyai kontour atau kemiringan tanah yang tinggi.

2.3. APARTEMEN TERPILIH BERDASARKAN KLASIFIKASI.

Kriteria Apartemen berdasarkan Klasifikasi Apartemen dengan mempertimbangkan kebutuhan privasi dan kenyamanan belajar, yaitu :

Tabel 2.1.. Apartemen terpilih berdasarkan klasifikasinya

Kriteria Apartemen	Apartemen Terpilih	Alasan
Berdasarkan peruntukan dan Pemilikan -Peruntukan (Untuk Buruh, Instansi/jawatan Pemerintah, Disewakan, Dijual). -Pemilikan (Sistem sewa, Sistem Kooperatif, Sistem Kondominium)	Apartemen Sewa Dosen, Mahasiswa	Para Penghuni tinggal di Yogyakarta umumnya untuk sementara, yaitu Mahasiswa selama kuliah selesai sedang Dosen selama belum punya Rumah sendiri.
Berdasarkan ketinggian Bangunan - <i>Maisonette, Low Rise Medium, High Rise</i>	Apartemen tipe <i>Low Rise Apartment</i>	Disesuaikan dengan kondisi Kota Yogyakarta berdasar aspek sosial, kebijakan Pemda, ekonomi (biaya konstruksi) semakin tinggi lantai semakin banyak biaya operasional, transportasi bangunan, dll
Berdasarkan Bentuk Massa - <i>Slab, Tower, Variant</i>	Apartemen Bentuk <i>Tower</i>	Disesuaikan dengan kondisi Lingkungan, tata guna lahan selain mengakses kearah Vertikal serta daya dukung lahan, interaksi lingkungan
Berdasarkan sistem Pencapaian - <i>Walk up, Elevated</i>	Apartemen dengan Sistem <i>Elevated</i>	efisiensi tenaga dan waktu Pencapaian serta keselamatan para penghuni terutama yang telah berkeluarga.
Berdasarkan Bentuk Bangunan <i>Open Corridor Plan, Skip Stop Center Corridor Plan, Tower Plan, Expanded Tower Plan, Cross Plan, Expanded Cross Plan, Five Wing Plan, Circular Plan, Spiral Plan</i>	Apartemen dengan <i>Center Corridor Plan</i>	Efisiensi kebutuhan koridor dan jarak tempuh elevator dekat sehingga privasi dapat terjaga, ruang gerak publik tidak mengganggu privasi unit serta interaksi kawasan

Sumber : Dasar Pemikiran

2.4. PERKEMBANGAN UMUM APARTEMEN.

2.4.1. Perkembangan Apartemen Di Indonesia

Urbanisasi penduduk secara besar-besaran dari desa ke kota merupakan gejala umum yang terjadi di kota-kota besar dan sedang, akibatnya perkembangan sebuah kota besar dan menengah seperti Jakarta, Surabaya, Medan, Bandung, Semarang Yogyakarta menjadikan kota Metropolitan dan sebagian faktor utama sebagai penyebab kemacetan dan peledakan penduduk kota adalah akibat derasnya arus urbanisasi. Masalah pemukiman bagi kaum pendatang menjadikan permasalahan tersendiri bagi penataan kota-kota menengah dan besar di Indonesia. Untuk mengantisipasi peledakan perumahan di kota yang mempunyai sifat keterbatasan lahan dan harga tanah yang mahal maka salah satu solusi yang dapat memecahkan masalah perumahan di kota adalah dengan pemukiman penduduk yang diwadahi dalam suatu bangunan bertingkat misalnya rumah susun dan Apartemen.

Pembangunan Apartemen tidak saja diharapkan bisa mendorong pada aspek pemerataan penduduk di kota tetapi juga dapat ikut membantu memecahkan masalah lalu lintas di kota, setidaknya para komuter (para pekerja/pegawai yang rumahnya diluar kota namun bekerja didalam kota) yang selama ini menyisihkan uang transportnya nantinya tidak akan melakukan perjalanan jauh dari rumah ketempat kerja serta dapat mengurangi biaya perjalanan pp (pulang pergi).³⁰

Pembangunan Apartemen pada awalnya di mulai di daerah ibu kota Jakarta, dengan dibangunnya Apartemen melalui perusahaan daerah misalnya oleh PT.Sarana Jaya membangun Apartemen di beberapa tempat di Jabotabek yaitu di cengkareng 124 unit, Penjaringan 1382 unit, Tambora 490 unit, Karang anyar 360 unit, Jati rawasari 152 unit, Pondok kelapa 150 unit serta Apartemen kelas

³⁰ Gunawan Irwan, *Apartemen Sederhana, reurbanisasi Dan Kemacetan*, Kompas, 31 Agustus 1997, h:4

menengah keatas di Pulomas. Perumnas juga tak ketinggalan dalam partisipasi membangun Apartemen di daerah Kebun Kacang, Tanah Abang, Klender bekas Bandara Udara Kemayoran dan di Cengkareng. Kelompok Usaha Bakrie juga membangun Apartemen di Penjaringan dan di Kuningan dan banyak lagi yang belum disebutkan.³¹

Pembangunan Apartemen di Jakarta memberikan gambaran bahwa mulai perlunya pengadaan Apartemen dalam perkembangan kota-kota lain yang sedang berkembang menuju kota yang besar dan mempunyai masalah dalam keterbatasan lahan dan harga tanah yang semakin tinggi. Di daerah Yogyakarta walaupun termasuk kriteria kota sedang namun perkembangan Apartemen sudah mulai muncul dengan dibangunnya "Apartemen Sejahtera Park" dikawasan demangan Yogyakarta, hal ini menandakan mulai maraknya kebutuhan Apartemen di kota Yogyakarta, walaupun dalam skala relatif sedikit setidaknya kota Yogyakarta telah menjadi prioritas perkembangan Apartemen di wilayah Indonesia dan khususnya Yogyakarta yang akan diproyeksikan menjadi kota yang berkembang sangat pesat.



Gambar 2.11

Apartemen Sejahtera Park, Demangan Yogyakarta.

³¹Gunawan Irvan, *Apartemen Sederhana, reurbanisasi Dan Kemacetan*, Kompas, 31 Agustus 1997, h. 4

2.4.2. Kondisi Dan Potensi Wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta.

Kondisi kota Yogyakarta yang didominasi oleh penduduk pendatang yaitu 77 % dari seluruh penduduk kota Yogyakarta sangat mempengaruhi permasalahan akan perumahan penduduk yang didominasi oleh kalangan pendidikan yang berjumlah 45,3 % sehingga sangat membutuhkan suatu solusi pemecahan masalah perumahan bagi kalangan Dosen dan Mahasiswa yang digolongkan oleh beberapa tingkat umur, tingkat ekonomi, status sosial budaya, dll.

Dalam penulisan ini menekankan suatu permasalahan tentang bagaimana mewadahi suatu golongan Dosen dan Mahasiswa yang sangat membutuhkan tempat tinggal sementara yang mempunyai privasi dan kenyamanan dalam belajar serta dekat dengan Kampus dan pusat-pusat pelayanan baik jasa, perbelanjaan, hiburan, fasilitas sosial.

Semakin tingginya harga lahan di Yogyakarta mengakibatkan perkembangan perumahan disekitar kota Yogyakarta dengan pertimbangan harga lahan yang lebih murah sehingga akses pelebaran dan perkembangan kota menjadi sangat pesat sesuai kebutuhan akan tempat tinggal bagi para penduduk. Sedang kebutuhan akan Apartemen yang terletak di kawasan kota Yogyakarta membutuhkan suatu lahan dengan daya dukung yang tinggi dan harga tanah yang murah sesuai dengan kebutuhan akan Apartemen yang sederhana sesuai dengan kondisi ekonomi para penghuni yang diasumsikan berpenghasilan menengah. Seperti contoh Apartemen di kawasan Kemayoran Jakarta, yaitu Apartemen yang dibangun dengan lahan yang sudah disediakan oleh pemerintah yaitu bekas areal bandara Kemayoran.³²

³² Gunawan Irwan, *Apartemen Sederhana, reurbanisasi dan Kemacetan*, Kompas, 31 Agustus 1997, h:4

2.4.3. Asas Dan Landasan Pembangunan Apartemen.

Pembangunan Apartemen untuk Dosen dan Mahasiswa berdasarkan pada asas kesejahteraan umum, keadilan dan pemerataan pemukiman dengan tujuan antara lain :

- Memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal yang layak bagi kebutuhan para penghuni yang memerlukan suatu privasi dan kenyamanan dalam melaksanakan kegiatan belajar di rumah.
- Meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan pemukiman yang serasi dan seimbang dalam suatu kawasan hunian.

Apartemen dibangun sesuai dengan tingkat keperluan dan kemampuan para penghuni, terutama bagi Dosen dan Mahasiswa. Pembangunan Apartemen itu sendiri dapat dibangun diatas tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara atau hak pengelolaan sesuai dengan peraturan perundangan yang masih berlaku.

Adapun hal-hal yang terkait dengan pembangunan Apartemen adalah :

- **Pemilikan Satuan Apartemen.**

Satuan Apartemen dapat dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah, hak milik atas satuan Apartemen yaitu hak milik atas satuan yang bersifat sementara karena Apartemen yang akan dibangun adalah Apartemen dengan sistem sewa.

- **Pengaturan Dan Pembinaan Apartemen.**

Pengaturan dan pembinaan Apartemen diarahkan untuk meningkatkan usaha pembangunan perumahan dan pemukiman yang fungsional bagi kepentingan para penghuni, sedang pengaturan dan pembinaan

2.5. PRINSIP EKONOMI APARTEMEN SISTEM SEWA.

Apartemen yang sesuai menurut karakter penghuni yaitu Dosen dan Mahasiswa adalah apartemen dengan sistem sewa karena melihat dari keberadaan Dosen dan Mahasiswa yang membutuhkan Apartemen mempunyai sifat tinggal di Yogyakarta untuk sementara waktu dimana para Dosen yang belum mempunyai rumah tinggal sendiri pada akhirnya akan tinggal di Apartemen secara sementara sampai mereka mempunyai rumah sendiri sedang untuk Mahasiswa akan tinggal di Apartemen sebatas sampai masa kuliah di Perguruan Tinggi.

Apartemen yang mempunyai unsur ekonomi bangunan yaitu biaya pelaksanaan yang ekonomis tetapi mempunyai nilai yang tinggi bukan berarti bahwa bangunan itu dibangun dengan struktur yang sederhana atau unsur teknis yang dikurangi melainkan dengan pertimbangan unsur non teknis yang meliputi pekerjaan finishing (Finishing Touch) dan unsur-unsur non fisik yang ditekankan adalah pengadaan lahan dan proses perizinan bangunan yang berhubungan dengan pemerintah setempat.³³

2.6. KRITERIA LOKASI APARTEMEN.

Apartemen merupakan suatu bangunan yang terdiri dari kompleks beberapa unit tempat tinggal yang masing-masing dapat dimiliki secara terpisah sesuai dengan kemampuan para penghuni. Perencanaan dan pembangunan lingkungan Apartemen harus selalu mempertimbangkan kriteria sbb :³⁴

- Selama-lamanya 30 menit harus dapat mencapai tempat kerja dan pusat-pusat kegiatan pelayanan yang lebih luas.
- Mempunyai aksesibilitas ke transpor umum.

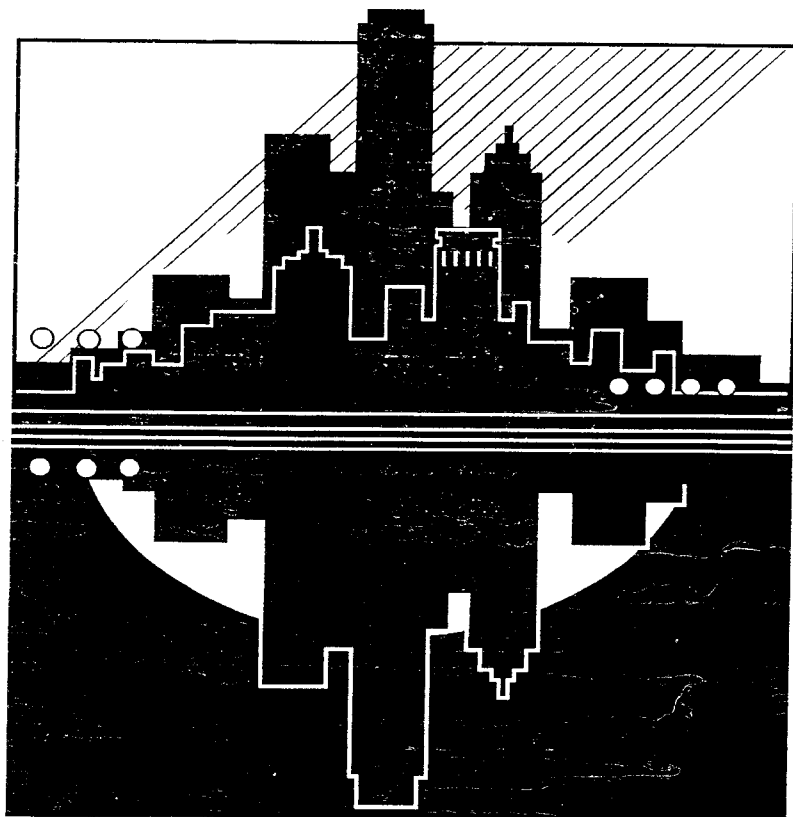
³³ Gunawan Irwan, *Apartemen Sederhana, Reurbanisasi dan Kemacetan*, Kompas, Jakarta, 31 Agustus, 1997

³⁴ Dirjen Cipta Karya. *Kriteria Lokasi Apartemen*, Departemen Pekerjaan Umum, Jakarta, 1980

- Di daerah yang dapat memberikan keseimbangan sosial serta keserasian dan keterpaduan antara kawasan yang menjadi lingkungannya.
- Memberikan kesempatan untuk dapat membina individu dan keluarga serta terjamin dari segala bahaya.
- Sudah terdapat jaringan infra struktur yang lengkap.

BAB III

KARAKTER DOSEN DAN MAHASISWA TERHADAP KEBUTUHAN HUNIAN APARTEMEN



BAB III

TINJAUAN KARAKTER DOSEN DAN MAHASISWA TERHADAP KEBUTUHAN HUNIAN APARTEMEN

3.1. KARAKTERISTIK DOSEN DAN MAHASISWA

3.1.1. Perilaku Dosen Dan Mahasiswa Dalam Perkembangan Kepribadian.

Perkembangan merupakan perubahan ke arah yang lebih maju dengan melalui proses psikologis manusia.³⁵

Kepribadian merupakan tingkah laku seseorang berdasarkan sifat-sifatnya dalam menghadapi sumber tegangan (tension) yang meliputi sumber tegangan pokok yaitu proses pertumbuhan fisiologis, frustasi, konflik dan ancaman.³⁶

Jadi **Perkembangan Kepribadian** merupakan proses menuju ke arah kondisi yang lebih maju serta matang dari diri seseorang di dalam bersikap dan bertindak laku dalam menghadapi sumber tekanan yaitu proses pertumbuhan fisiologis, frustasi, konflik dan ancaman.

Pada Mahasiswa, Periode perkembangan antara usia 18-24 tahun keatas merupakan perkembangan menuju ke arah kedewasaan, sedang pada Dosen dan Mahasiswa periode perkembangan antara usia 24 tahun keatas merupakan perkembangan menuju ke arah kematangan pribadi serta menjadi lebih bijaksana.

Adapun periode perkembangan seseorang dikaitkan dengan perkembangan kepribadian, menurut Sigmund Freud.³⁷

³⁵ Suryabrata Sumadi BA, Drs, MA, Ed. s, Ph. D, *Psikologi Pendidikan*, Rja grafindo Persada, Jakarta, 1995, h: 199

³⁶ Ibid, h: 107

³⁷ Ibid, h: 196

- Pada usia 13 -20 tahun merupakan fase-fase pubertas atau perhatian terhadap lawan jenis mulai timbul dengan pembentukan kearah kedewasaan.
- Pada usia 21 keatas merupakan fase genital dengan pembentukan ke arah kematangan.

Periode perkembangan seseorang dikaitkan dengan masalah perkembangan kepribadian, menurut Comenius :³⁸

- Periode usia antara 18-24 tahun merupakan periode pendidikan tinggi dengan pembentukan ke arah kedewasaan dengan mempertahankan diri terhadap jiwa seseorang..
- Periode usia 24 tahun keatas merupakan merupakan periode pembentukan ke arah kematangan dalam bersikap

Periode perkembangan seseorang dikaitkan dengan masalah perkembangan kepribadian, menurut DR. Van Praag.³⁹

- Periode Adolensi, usia 18-24 tahun mempunyai program masa depan dan rencana hidup yang jelas, telah dapat menentukan pilihan dan konsekuensi terhadap sikap dan perbuatan.
- Periode Integral, usia diatas 24 tahun mempunyai kepribadian dalam bersikap dewasa secara penuh dan matang dalam segala tindakan.

Dari pendapat-pendapat diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa perkembangan kepribadian seseorang dapat digolongkan dalam 2 periode secara umum yaitu :

- Periode usia 18-24 tahun, merupakan periode perkembangan kepribadian dalam pembentukan secara kedewasaan.
- Periode usia 24 tahun keatas, merupakan periode perkembangan kepribadian dalam pembentukan ke arah kematangan dalam bersikap dan tindakan.

³⁸ Suryabrata Sumadi BA, Drs, MA, Ed. s, Ph. D, *Psikologi Pendidikan*, Rja grafindo Persada, Jakarta, 1995, h:199

³⁹ H.A Achmuhdi dan Suyadi, *Tanya Jawab Psikologi Kependidikan*, Rajawali Pers, Jakarta, h:27-28

3.1.2. Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Seseorang Dalam Belajar

A. Faktor Non Sosial Dalam Belajar.⁴⁰

- Keadaan udara: Suhu udara, kelembaban udara dll.
- Cuaca : Angin, Sinar Matahari, dll
- Waktu : Pagi, siang, Malam.
- Tempat : Penataan ruang, Pergedungan, Pencahayaan ruang, dll.
- Kebisingan.

B. Faktor Sosial Dalam Belajar.⁴¹

Manusia yaitu bagaimana seseorang dalam konsentrasi belajar, misalnya gambar-gambar yang memperjelas dalam belajar, suara nyanyian seperti suara *radio tape recorder* dll yang mampu meningkatkan motivasi belajar.

Faktor yang umumnya mengganggu prose belajar misalnya :
Suara gaduh, kebisingan, orang hilir mudik sehingga diperlukan suatu ruangan yang privasinya tinggi dengan pengadaaan kedap suara ruang.

C. Faktor Fisiologis Dalam Belajar.⁴²

- Keadaan tonus Jasmani Pada Umumnya.
- Nutrisi yang cukup yang mempengaruhi tonus jasmani, sehingga dapat terhindar dari kelesuan, ngantuk dll
- Beberapa penyakit kronis yang mengganggu proses belajar seperti influenza, pilek dll
- Keadaan fungsi-fungsi jasmani tertentu terutama fungsi Panca Indra.

⁴⁰ Suryabrata Sumadi BA, MA, Ed. s, Ph. d, *Psikologi Pendidikan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1995, h:249

⁴¹ Ibid, h:250

⁴² Ibid h:251

D. Faktor Psikologi Dalam Belajar.⁴³

- Adanya keinginan untuk mendapatkan rasa aman dalam belajar.
- Adanya keinginan untuk mendapatkan simpati dari orang tua,guru,teman
- Adanya sifat yang kreatif yang ada pada manusia dan keinginan untuk selalu maju.

3.1.3 Perilaku Dosen Dan Mahasiswa Dalam Unit Hunian.

Kegiatan Dosen dan Mahasiswa sehari-hari mempunyai kegiatan yang beragam menurut tipe-tipe pra penghuni tersebut,tetapi hampir mempunyai kesamaan dalam hal kegiatan dasar yaitu ;

Tabel 3.1 Kegiatan Dasar Dosen Dan Mahasiswa Berdasarkan Status Perkawinan

Kegiatan Dasar	Bujangan / single				Berkeluarga			
	Dosen		Mahasiswa		Dosen		Mahasiswa	
	LK	PR	LK	PR	LK	PR	LK	PR
Tidur	v	v	v	v	v	v	v	v
Mandi/ke WC	v	v	v	v	v	v	v	v
Mencuci	o	o	o	o	-	v	-	v
Kebersihan	v	v	v	v	v	v	v	v
Masak	o	o	o	o	-	v	-	v
Ke Kampus	v	v	v	v	v	v	v	v
Ke Perpustakaan	v	v	v	v	v	v	v	v
Belanja	o	o	o	o	o	v	o	v
Dandan	-	v	-	v	-	v	-	v
Belajar	v	v	v	v	v	v	v	v
Nonton TV	v	v	v	v	v	v	v	v
Ibadah	v	v	v	v	v	v	v	v
Menerima Tamu	v	v	v	v	v	v	v	v
Menerima Asistensi	v	v	-	-	v	v	-	-
Olah Raga	v	o	v	o	v	o	v	o

Sumber : Dasar pemikiran

Keterangan :

- v = Melakukan
- o = Kadang-kadang
- = Tidak melakukan

Kegiatan mencuci,memasak dan kebersihan bisa minta bantuan dari pengelola Apartemen sebagai fasilitas Apartemen.

⁴³ Suryabrata Sumadi BA,Drs,MA,Ed.S,Ph.D,*Psikologi Pendidikan*,Raja Grafindo Persada, Jakarta ,1995,h:253

3.1.4. Perilaku Dosen Dan Mahasiswa Terhadap Kebutuhan Ruang.

A. Aspek Biologis.

Secara biologis pertumbuhan manusia dimulai dari masa kanak-kanak lalu menjadi orang dewasa, pewadahan anak-anak dan orang dewasa tentu saja sangat berbeda, contohnya ruang belajar orang dewasa mempunyai privasi yang lebih tinggi dari pada ruang belajar anak-anak. Orang dewasa memerlukan kenyamanan belajar yang terdiri dari ketenangan sedang ruang belajar anak memerlukan suasana kehangatan, dinamis dapat berfungsi sebagai tempat bermain.

B. Aspek Sosiologis.

Hubungan yang interaksi sosial sangat dibutuhkan dalam unit-unit Apartemen baik antar penghuni Apartemen maupun dengan masyarakat sekitar sebagai realisasi dari kebutuhan bermasyarakat dalam suatu pemukiman sehingga terjalin suasana yang akrab dan saling membutuhkan.

C. Aspek Ekonomi.

Dalam suatu kawasan pemukiman tentu saja terdapat perbedaan tingkat ekonomi dalam unit-unit Apartemen sehingga dibutuhkan suatu wadah yang menampung bagi para penghuni agar dalam suatu Apartemen tersebut menjadi suatu lingkungan yang dapat menyatukan dan memenuhi kebutuhan dari masing-masing tingkat ekonomi para penghuni sehingga tercipta suatu tingkatan kebutuhan berdasarkan tipe-tipe unit hunian dalam Apartemen

D. Aspek Psikologis.

Faktor Psikologis sangat berpengaruh dalam memenuhi kebutuhan ruang bagi para penghuni yang heterogen berdasarkan jumlah keluarga, status perkawinan, umur dan perilaku yang berbeda-beda.

Pendaerahanan atau penggolongan ruang berdasarkan kebutuhan tingkat privasi para penghuni ,yaitu antara lain :

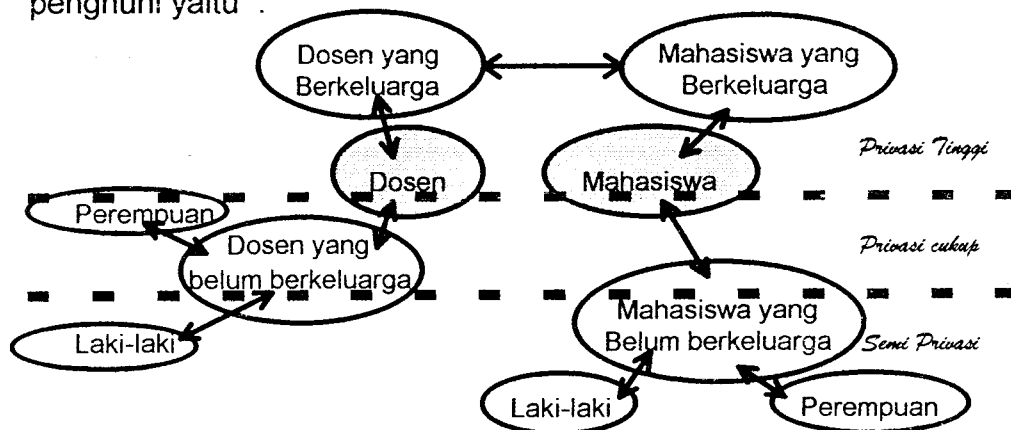
1. Dosen.

- Dosen yang sudah berkeluarga,yang diasumsikan sebagai penghuni yang mempunyai privasi paling tinggi dan memerlukan perhatian yang khusus terhadap anak-anaknya.
- Dosen yang belum berkeluarga yang diasumsikan mempunyai sifat fleksibel terhadap para tamu dan teman sebaya sesuai dengan umurnya yang rata-rata masih muda dan mempunyai jiwa muda.

2. Mahasiswa.

- Mahasiswa yang sudah berkeluarga yang diasumsikan sebagai mahasiswa S 2 dan S 3 karena umurnya mempunyai rata-rata diatas 25 tahun disamping belajar mereka juga memerlukan perhatian terhadap anak-anaknya.
- Mahasiswa yang belum berkeluarga yang diasumsikan sebagai mahasiswa Diploma dan Mahasiswa S 1 karena umurnya rata-rata di bawah 25 tahun, mempunyai karakter yang sangat fleksibel terhadap para tamu dan teman sebaya serta membutuhkan interaksi sosial yang sesuai dengan jiwanya yang masih muda.

Sehingga dapat disimpulkan sesuai pendaerahanan akan privasi para penghuni yaitu :



Sumber : Dasar Pemikiran

Gambar 3.1.

Dengan adanya kebutuhan privasi yang berbeda-beda maka dibutuhkan suatu perencanaan suatu unit bangunan baik dari segi perencanaan mikro maupun perencanaan makro yang disesuaikan dengan tingkat kebutuhan penghuni sebagai faktor utama.

3.2. IDENTIFIKASI KEBUTUHAN UNIT APARTEMEN.

3.2.1. Tujuan Besaran Ruang Unit Hunian.

Berdasarkan pertimbangan penggolongan para penghuni maka dapat ditentukan tipe-tipe Apartemen yang sesuai dengan kebutuhan para penghuni, dengan penekanan pada tingkat besaran ruang berdasarkan jumlah anggota dalam setiap unitnya, dengan melihat standar tipe hunian minimum artinya ruang unit hunian dalam standar paling kecil berdasarkan luas lantai adalah :⁴⁴

Tipe hunian untuk rumah pangs/flats, ditentukan luas minimum lantai hunian berdasarkan jumlah orang tiap hunian termasuk ruang tidur adalah : untuk 1 orang penghuni : 30 m², 2 orang penghuni : 44,5 m², 3 orang penghuni : 57 m², 4 orang penghuni : 70 m², 5 orang penghuni : 79 m², 6 orang penghuni : 86,5 m².

Berdasarkan tipe-tipe penghuni yang diharapkan dapat menyewa Apartemen sesuai BAB I , maka dapat ditentukan para penghuni umumnya merupakan keluarga dalam jumlah kecil. Hal ini dikarenakan bila keluarga dalam jumlah yang banyak maka orientasinya adalah memiliki rumah tinggal sendiri sesuai kebutuhan.

Tabel 3.2 jumlah orang pada unit hunian.

Status Keluarga	Jumlah orang tiap hunian	Keterangan
Bujang/single	1	Seorang
Pasangan Muda	2	Suami + Istri
Pasangan Keluarga dengan anak	3	Suami + Istri + Anak Kecil
Pasangan Keluarga dengan anak Remaja	3	Suami + Istri + Anak Remaja

Sumber : Dasar Pemikiran

⁴⁴ Neufert Ernst, *Data Arsitek*, 1973, Erlangga, Jakarta, h:48

Penentuan tipe-tipe unit hunian dalam Apartemen diambil standar luas lantai minimum dengan pertimbangan ekonomi bangunan, lahan yang terbatas serta daya dukung lingkungan yang tidak memungkinkan tipe-tipe unit hunian dengan ukuran besar.

Maka dapat disimpulkan tipe-tipe unit yang dibutuhkan yaitu :

1. Tipe Kecil / Tipe 30 m².
Ukuran standar minimal yaitu Ruang tidur 9m²,ruang makan 6 m² ruang duduk 6 m² dan ruang dapur 6 m² KM/WC 3
2. Tipe Sedang / Tipe 45 m².
Ukuran lebih besar dari tipe kecil yaitu ruang tidur 12 m²,ruang makan 6 m², ruang dapur 6 m²,ruang KM/WC 6 m² ruang tamu 9 m² ruang duduk 6 m².
3. Tipe Besar / Tipe 60 m².
Ukuran paling besar yaitu ruang tidur 2 buah menjadi 24 m², ruang makan 9 m², ruang KM/WC 6 m², Dapur 6 m²,ruang tamu 9 m² ruang duduk 6 m².

Tipe 30 diarahkan untuk ditempati Dosen dan Mahasiswa yang belum berkeluarga, sesuai dengan kebutuhan yang fleksibel terhadap tamu dan teman sebaya namun tidak menutup kemungkinan untuk menempati tipe-tipe yang lain sesuai kebutuhannya.

Tipe 45 diarahkan untuk ditempati Dosen dan mahasiswa yang sudah berkeluarga tetapi belum mempunyai anak, karena memiliki privasi dan kenyamanan lebih tinggi dari tipe 30 , tetapi juga tidak menutup kemungkinan untuk menempati tipe-tipe lain.

Tipe 60 diarahkan untuk ditempati Mahasiswa dan Dosen yang sudah berkeluarga dan mempunyai anak, sesuai dengan karakter kebutuhan ruang yang membutuhkan ruang yang lebih luas sebagai lingkungan keluarga.

3.2.2. Jumlah Dosen Dan Mahasiswa Yang Diwadahi.

Berpedoman dari jumlah Dosen dan Mahasiswa yang berada di DIY tahun 1995/1996, Dosen :11.165 orang ,Mahasiswa :154.745

Rata-rata pertambahan Mahasiswa dari tahun 1993-1996 : 0,02 %.⁴⁵

Rata-rats pertambahan Dosen pertahun dianggap 0 %

Maka dapat diperkirakan jumlah Mahasiswa tahun 1997/1998 adalah ;

$$P = P_0 (1 + r)^n$$
$$= 154.745 (1 + 0,0002)^2 = 154.807 \text{ orang}$$

⁴⁵ BPS DIY, *Statistik Sosial dan Budaya DIY*, Kantor Statistik DIY, 1996, h.39

- Jumlah penduduk pendatang DIY adalah 77% dan alasan pendidikan pindah ke Yogyakarta adalah 45,3 5.⁴⁶
- Jumlah Pengeluaran perkapita Prop. DIY perbulan untuk pengeluaran diatas Rp 200.000,00 adalah 6,24 %.⁴⁷
- Prosentasi jumlah Dosen dan Mahasiswa di sleman sebagai sample berdasarkan jenis kelamin adalah :⁴⁸
 Dosen laki-laki : 70 % ,Dosen Perempuan : 30 %
 Mahasiswa laki-laki : 70 % ,Mahasiswa Perempuan : 30 %
- Prosentase jumlah Dosen dan Mahasiswa yang membutuhkan Apartemen adalah
 Mahasiswa : 1 dari 50 mahasiswa = 2 %
 Dosen =10 % (asumsi)

Dari sample Dosen Teknik Arsitektur UII baik tetap maupun tidak tetap sebagai wakil dosen di DIY, yang belum berkeluarga adalah 1 dari 40 orang atau 2,5 %, Sample Mahasiswa yang mengikuti TGA jurusan Teknik Arsitektur UII Periode 1 1997/1998 sebagai wakil Mahasiswa di DIY,yang sudah berkeluarga diasumsikan adalah dengan angkatan diatas 1990 yaitu berjumlah 4 dari 37 orang atau 11 % Jadi jumlah Dosen dan Mahasiswa yang mampu menyewa dan membutuhkan kehadiran suatu bangunan Apartemen Sewa adalah :

DOSEN DAN MAHASISWA YANG BERKELUARGA		
Dosen berkeluarga	: 11.165x45,3%x6,24%x10%x97,5%	:30,7 = 31 Orang
Mahasiswa berkeluarga	: 154.745x45,3%x6,24%x10%x11%	:9,6 = 10 Orang
DOSEN DAN MAHASISWA YANG BELUM BERKELUARGA		
Dosen	: 11.165x45,3%x6,24%x10%x2,5%	:0,8 = 1 Orang
Mahasiswa	: 154.745x45,3%x6,24%x2%x89%	:77,8 = 78 Orang
Mahasiswa laki-laki	: 78x70%	: 54,6 =55 Orang
Mahasiswa Perempuan	: 78x30%	:23,4 = 23 Orang
Jumlah		: 120 Orang

3.2.3. Kebutuhan Dasar Ruang Apartemen

Perilaku Dosen dan Mahasiswa dalam melakukan kegiatan dapat terjadi pada ruang-ruang yaitu,

Tabel 3.3 Kebutuhan ruang berdasarkan kegiatan dasar

R. Tidur	R. TV/R. duduk	Lapangan Olah Raga
R. Makan	KM/WC	Halaman/Parkir
R. Tamu	R. Cuci/setrika	R. Baca/Perpustakaan
R. sholat/Ibadah	R. aula/serba guna	Wartel
Toko Buku	Foto Copy	Rental Komputer
R Pengelola	taman	R. Lain

sumber : Dasar Pemikiran

⁴⁶ BPS DIY, *Profil Penduduk Pendatang Di Yogyakarta*, Kantor Statistik DIY, 1996, h:21

⁴⁷ BPS DIY, *Yogyakarta Dalam Angka*, Kantor Statistik DIY, 1996, h:486

⁴⁸ BPS DIY, *Kabupaten Sleman Dalam Angka*, Kantor Statistik DIY, 1996, h:72-75

Kegiatan Dosen dan Mahasiswa dapat dibagikan dalam 3 kegiatan, yaitu

Tabel 3.4 Jenis kegiatan berdasarkan Pelaku kegiatan

Pelaku kegiatan	Jenis Kegiatan		
	Bertempat Tinggal	Belajar	Kegiatan Penunjang
Mahasiswa	Tidur/istirahat Makan/Minum Mandi/Mencuci dll	Belajar sendiri Belajar Kelompok Diskusi Asistensi ke Dosen ke Kampus dll	Ibadah interaksi Sosial antar Penghuni Interaksi kepada masyarakat dll
Dosen	Tidur/Istirahat Makan/Minum Mandi/mencuci dll	Memberi asistensi Mahasiswa Menyiapkan Konsep mengajar Mengoreksi pek. mahasiswa dll	Ibadah Interaksi sosial antar Penghuni Interaksi kepada masyarakat dll

Sumber : Dasar Pemikiran

3.2.4. Dasar Hirarki Ruang Apartemen

Dasar Hirarki Ruang adalah hirarki ruang berdasarkan kegiatan dasar para penghuninya ,Apartemen sewa untuk Dosen dan Mahasiswa memiliki hirarki ruang dasar yang terbentuk pada awalnya dari kegiatan dasar dalam bertempat tinggal,dalam belajar dan dalam interaksi terhadap sekitarnya. Berdasarkan tingkat Privasi ruang maka dapat ditentukan hirarki ruang dasar unit hunian dalam Apartemen,yaitu

Tabel 3.5 Tingkat privasi ruang berdasarkan frekuensi kegiatan

Tingkat Privasi	Frekuensi		
	Sering Digunakan	Kadang-kadang Digunakan	Jarang Digunakan
Publik	R.Parkir R.Mushola	R.Aula	Halaman Pertamanan
Semi Privat	R.Perpustakaan R.Makan	R.duduk bersama R.tamu	R.Olah Raga
Privat	R.Tidur R.belajar KM/WC	R. Mencuci	

Sumber : Dasar Pemikiran

3.3. KEBUTUHAN KENYAMANAN BELAJAR SECARA PSIKOFISIK.

3.3.1. Faktor Penataan Ruang Dalam.

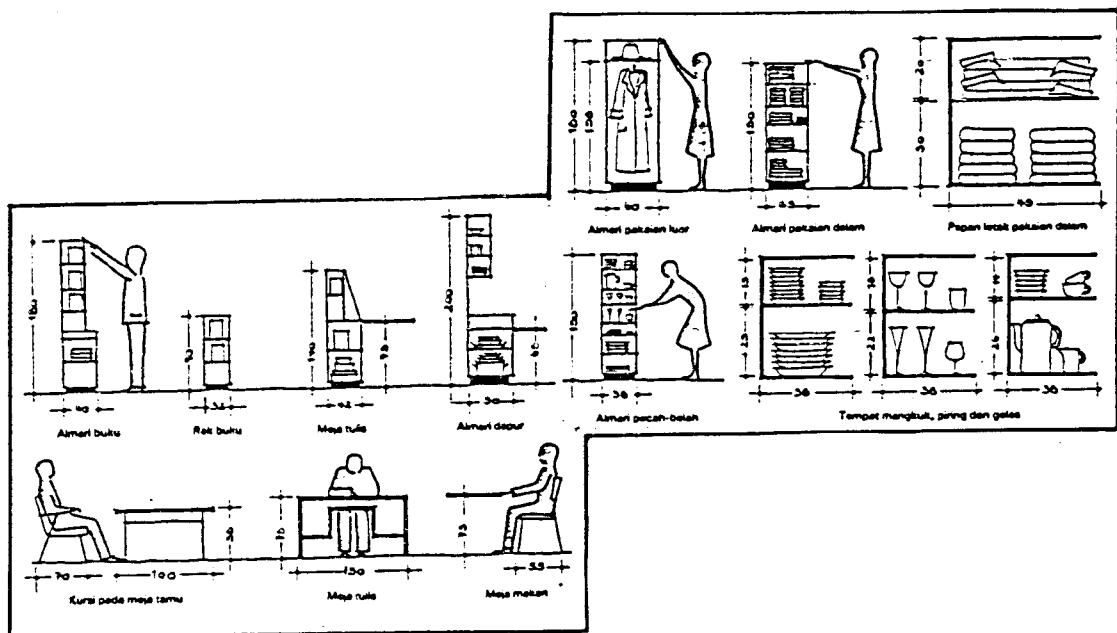
Penataan ruang hunian khususnya terhadap ruang belajar yang dipisahkan dari ruang lain sehingga memberikan kesan bahwa tingkat kebutuhan akan belajar bagi penghuni sangat ditekankan.

Penatan ruang yang memenuhi standar kenyamanan dan layak huni :⁴⁹

- Ruang-ruang hunian berskala manusia.
- Ruang-ruang fungsional dibuat dengan menggunakan standar minimal ruang bagi suatu unit hunian.

Penataan ruang yang nyaman untuk belajar antara lain berupa :⁵⁰

Penataan perabotan yang sesuai dengan standar minimal dan skala manusia.



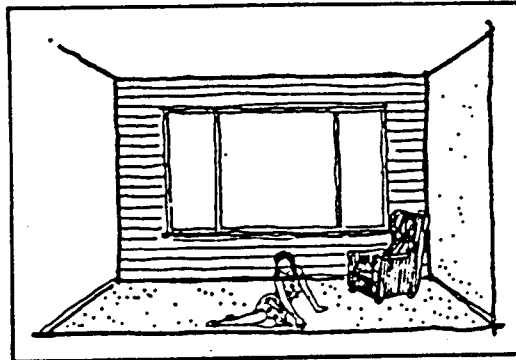
Gambar 3.2

Penataan perabot sesuai skala manusia, Standar ukuran adalah proporsi manusia

⁴⁹ Munich B Edrees, *Catatan Kuliah Perancangan Arsitektur 5*, 1993

⁵⁰ Wilkening Fritz, *Tata Ruang*, Kanisius, Yogyakarta, 1995, h: 71

- Penataan dimensi ruang yang manusiawi artinya memiliki standar kenyamanan menurut skala manusia.

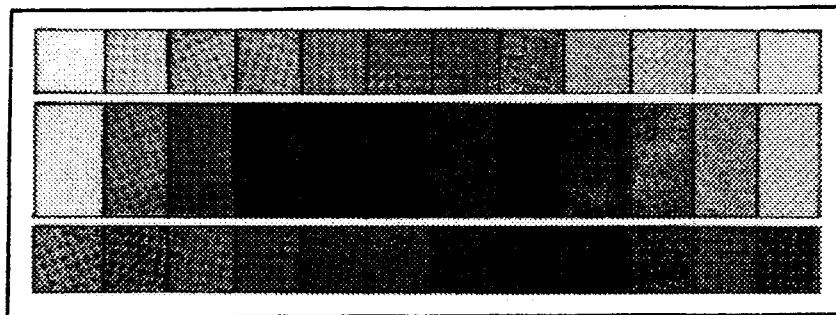


Gambar 3.3

Penataan dimensi ruang yang sesuai dengan standar manusia

3.3.2. Faktor Pengaturan Warna

Efek warna sangat menentukan bagi suatu ruang dan perabot, seolah-olah memberikan pakaian berwarna pada penonjolan bentuk agar lebih jelas. Bila kita pandai memilih warna maka kekurangan-kekurangan dalam bentuk dan konstruksi bangunan dapat sedikit kita tutupi. Warna-warna murni pada lingkaran warna dapat dimudakan atau dicerahkan dengan campuran putih dan dapat juga disuramkan dengan campuran warna abu-abu.



Gambar 3.4.

Deret warna : diterangkan dengan warna putih = warna pastel, dengan warna abu-abu = warna suram.⁵¹

⁵¹ Wilkening Fritz, *Tata Ruang*, Kanisius, Yogyakarta, 1995, h: 60

Warna yang memberikan suasana nyaman untuk belajar :

- warna-warna muda seperti kuning muda, hijau muda, merah muda, merah jambu, biru cerah dan coklat cerah memberikan kesan hangat dan berjiwa remaja.
- Warna-warna harmoni ruang merupakan perbandingan antara warna-warna yang membawa tegangan harus dirangkum dengan obyek pengikat, sehingga tanpa kontras yang memadahi segalanya akan berkesan buram.

Cocok diterapkan pada ruang-ruang yang penghuninya Remaja (Usia 18-24 tahun) dimana membutuhkan suasana ruang yang hangat, akrab, cerah dan berjiwa muda.

- Warna yang bercampur dengan abu-abu terasa tenang dan hangat warna ini mendorong kita untuk merenung dalam ketenangan
- Warna-warna biru yang dihubungkan dengan warna-warna hangat antara kuning dan merah akan memberikan warna yang sejuk.

Cocok diterapkan pada ruang yang penghuninya usia "Integral" (diatas 24 Tahun) dimana membutuhkan suasana ruang yang tenang, sejuk, nyaman.

3.3.3. Faktor Kebisingan.

Kebisingan timbul dari suara-suara gaduh yang datangnya dari luar unit hunian seperti suara yang datang dari unit hunian lain, suara yang datang dari pesawat terbang yang lewat diatas bangunan, kendaraan bermotor, kereta api. Dengan demikian perlu diperhatikan dalam pelaksanaan konstruksi dan bahan bangunan yang dibuat sedemikian rupa sehingga gangguan suara dapat dibatasi. Diperlukan adanya halaman yang cukup untuk penghisapan dan memberikan jarak dari jalan besar , penentuan lokasi diusahakan jauh dari bandara dan jalan kereta api.

3.3.4. Faktor Alam.

- Faktor Sinar Matahari.

Sinar infra merah dari matahari menimbulkan ketidaknyamanan lebih-lebih jika bangunan memiliki kaca yang luas yang tidak terlindung apalagi jika ventilasinya kurang maka pemanfaatan sinar



matahari harus secara filterisasi disamping untuk pencahayaan alami juga sinar ultra violetnya yang mempunyai daya membunuh kuman.

- Faktor Kelembaban Udara.

Kelembaban udara sangat berpengaruh pada kondisi tubuh manusia sehingga dapat menyebabkan efek terhadap daya tahan tubuh terhadap penyakit. Kelembaban udara di Yogyakarta dan Jawa Tengah rata-rata tiap bulannya antara 72-83% sehingga kurang mempunyai standar kenyamanan agar diperoleh kegembiraan kerja / belajar harus ada keterkaitan antara kelembaban dan suhu udara, kelembaban yang nyaman berkisar antara 40-70% Menurut rata-rata temperatur udara Yogyakarta khususnya Kabupaten Sleman adalah 25-28 derajat celcius.⁵² sedang suhu udara yang nyaman antara 18-25 derajat celcius.⁵³

- Faktor Angin

Faktor angin juga menyebabkan perlu diterapkannya ventilasi yaitu pergantian udara, hal ini diperlukan untuk menjaga kebersihan udara termasuk asap rokok, gas-gas kimia, bau orang / penghuni walaupun cepat hilang, sehingga perlu adanya pengkondisian udara dalam ruang yang bersih dari kotoran udara melalui ventilasi yang baik sehingga kenyamanan belajar dapat terpenuhi.

3.3.5. Faktor Kebutuhan Dasar Dosen Dan Mahasiswa.

Kenyamanan dapat dipenuhi dalam apartemen kalau kebutuhan penghuni yaitu Dosen dan Mahasiswa juga dapat terpenuhi tanpa suatu kegiatan di luar bangunan, artinya semua kebutuhan pokok para penghuni sebagai kalangan pendidikan dapat terpenuhi dalam bangunan Apartemen. Dosen dan Mahasiswa selain membutuhkan tempat tinggal berupa peruangan yang nyaman untuk belajar juga

⁵² BPS, *Kabupaten Sleman Dalam Angka*, Kantor BPS Prop DIY, 1996, h:9

⁵³ Sidharta Prof. Ir, *Rumah Susun Ditinjau Dari Segi Ekologi*, Alumni, Bandung, h:194

membutuhkan fasilitas pendukung yang sangat penting untuk diterapkan dalam bangunan Apartemen yaitu Toko-toko buku, tempat foto copy dan penjilitan, rental Komputer, dan pengadaan wartel dll..

3.3.6. Faktor Pencahayaan

Pencahayaan dalam ruang mempengaruhi kenyamanan belajar bagi para penghuninya yaitu interaksi mata para penghuni yang sedang belajar / membaca sangat dipengaruhi oleh keberadaan pencahayaan ruang baik secara alami atau secara buatan yaitu dengan lampu. Banyaknya lampu atau ornamatur yang dibutuhkan :⁵⁴

$$N = \frac{E.A.P}{Z.\phi.B} = \dots \text{Unit}$$

- P : Faktor depresiasi atau Faktor Pemeliharaan biasanya 1,25
- E : Tingkat Penerangan yang dikehendaki (Lux)
- A1 : Bidang Kerja ruang misal meja kerja (m³)
- A2 : Luas ruangan (m²)
- N : Jumlah Ornamatur yang diperlukan.
- B : Faktor Utilisasi/Efisiensi Ruang
- Z : Jumlah Lampu per Ornamatur.
- ϕ : Arus cahaya Lampu (Lm)
- N : Jumlah aktual dari ornamatur setelah dibulatkan.

Tabel 3.6

Besar Penerangan, warna cahaya dan Ra yang dianjurkan⁵⁵

macam Ruang	Besar penerangan(Lx)	warna Cahaya dan Ra yang dianjurkan		
Ruang kerja/ Untuk belajar	120 - 250	putih Sejuk 1	putih Netral 1	Putih Hangat -

⁵⁴ Kristian D., Lestari P., *Teknik Pencahayaan dan Tata Letak Lampu*, Gramedia, Jakarta, 1991, h:15

⁵⁵ Ibid : 17

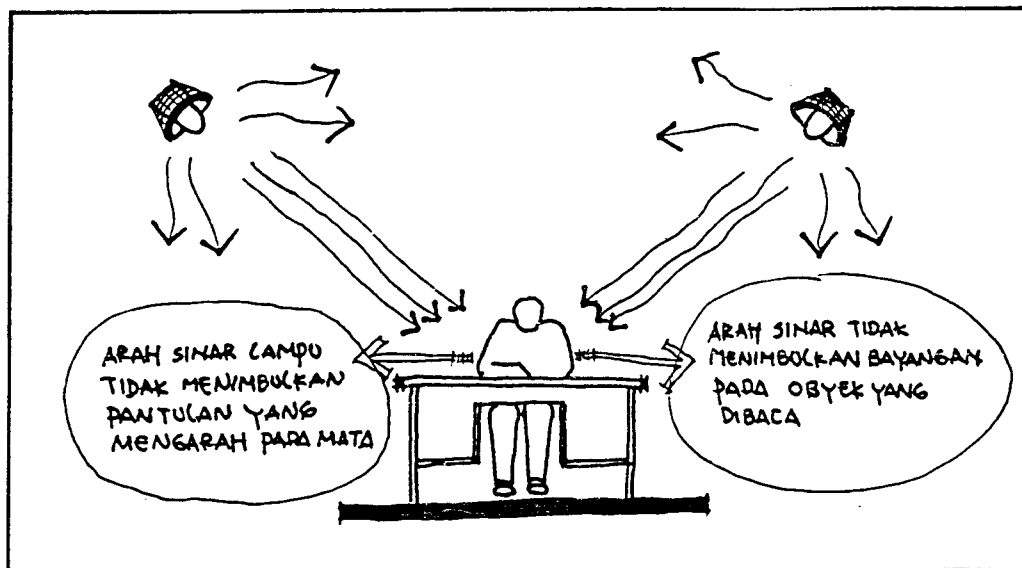
Tata letak Lampu untuk ruang belajar / ruang kerja :⁵⁶

Tata letak lampu yang salah :

- Letak lampu berada di atas kanan atau atas kiri sehingga menimbulkan bayangan pada obyek yang dibaca.
- Letak lampu berada di arah atas depan sehingga akan menimbulkan refleksi dan sakit mata.
- Letak lampu berada di arah atas belakang sehingga akan menimbulkan kelelahan pada mata

Tata letak lampu yang benar :

adalah posisi lampu berada pada arah kanan dan kiri atas dari bidang baca / bidang meja



Gambar 3.5

Arah sinar lampu yang benar sesuai kenyamanan belajar.

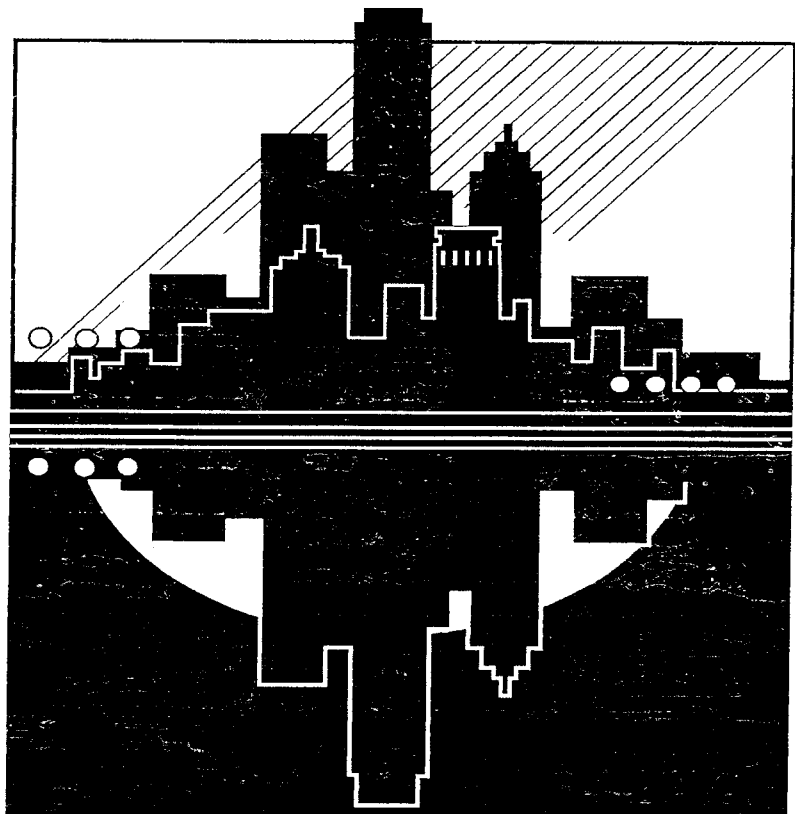
⁵⁶ Kristian D. Lestari P. *Teknik Pencahayaan dan Tata letak Lampu*, Gramedia, Jakarta, h: 62

3.4. KESIMPULAN.

Dari tinjauan karakter Dosen dan Mahasiswa Terdapat kebutuhan ruang dasar dalam Apartemen berdasarkan faktor kebutuhan akan privasi dan kenyamanan belajar para penghuni sehingga terbentuk lingkungan fisik dalam Apartemen yang memberikan motivasi belajar bagi Dosen dan Mahasiswa, maka dapat ditarik kesimpulan :

- Berdasarkan tinjauan Apartemen sewa untuk Dosen dan Mahasiswa pada hakekatnya merupakan tempat bermukim, tempat yang menunjang motivasi belajar dan tempat proses interaksi sosial.
- Pendekatan dalam kebutuhan ruang sebagai penunjang kegiatan dasar Dosen dan Mahasiswa mempunyai beberapa jenis kegiatan sesuai perilaku para Dosen dan Mahasiswa dalam aspek psikologis berupa karakter Dosen dan Mahasiswa, kebutuhan ruang secara psikofisik, identitas kebutuhan ruang ditinjau dari jumlah Dosen dan Mahasiswa, tinjauan besaran ruang, golongan Dosen dan Mahasiswa yang menghuni Apartemen.
- Jenis Kegiatan yang terdapat dalam Apartemen Sewa Dosen dan Mahasiswa berdasarkan karakter dan kegiatan dasar secara umum.
- Kegiatan dasar yang dilakukan oleh Dosen dan Mahasiswa pada suatu Apartemen akan diwadahi oleh ruang dasar yang tersedia berupa hirarki ruang dasar yang utama yaitu ruang tidur sebagai ruang privat dan ruang belajar sebagai ruang yang menunjang motivasi belajar karena terjadi aktivitas yang frekwensinya tinggi sehingga dalam urutan hirarki ruang dasar, ruang tidur dan ruang belajar lebih diutamakan sebagai ruang yang mempunyai privasi dan memberikan motivasi belajar

BAB IV
ANALISA APARTEMEN SEBAGAI
PENDUKUNG PRIVASI
DAN MOTIVASI BELAJAR
DOSEN DAN MAHASISWA



BAB IV

**ANALISA APARTEMEN SEBAGAI PENDUKUNG
PRIVASI DAN MOTIVASI BELAJAR
DOSEN DAN MAHASISWA**

4.1. ANALISA PERENCANAAN MAKRO

4.1.1. Lokasi Apartemen.

A. Tinjauan Lokasi Apartemen.

Sesuai dengan perkembangan kota Yogyakarta yang diarahkan ke utara sesuai dengan RUTRK dari Badan Pembangunan Daerah Yogyakarta maka lokasi Apartemen diproyeksikan pada kawasan Sleman disamping juga terdapat pusat pendidikan yang mulai berkembang pesat, baik dari Perguruan Tinggi Negeri maupun Perguruan Tinggi Swasta yang pembangunan Kampus terpadunya mengakses kearah utara diwilayah Sleman seperti UGM, IKIP Yogyakarta, UII, STIE YKPN, AMP YKPN, UPN VETERAN, dll.

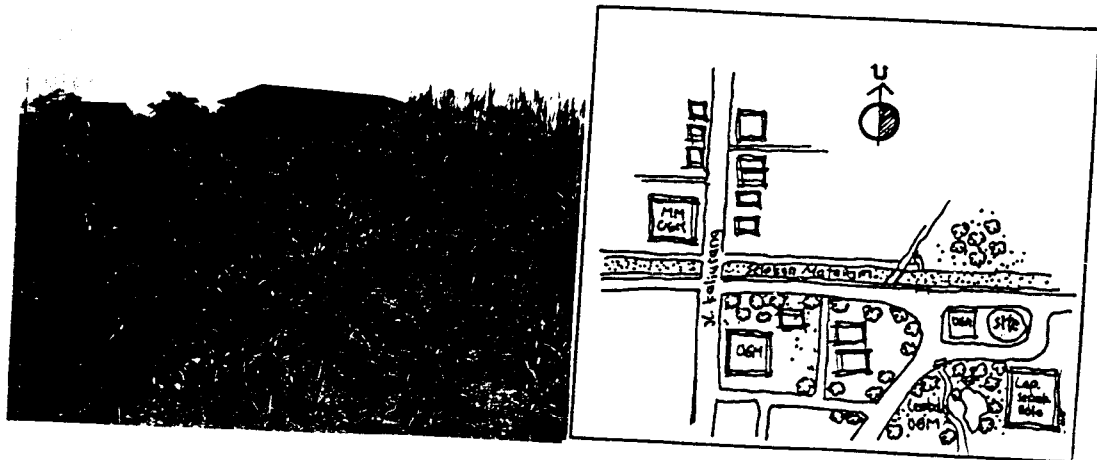
Kawasan Sleman juga merupakan lahan perkembangan kota Yogyakarta ke arah utara dengan daya lingkungan yang mendukung terciptanya suasana yang lebih sejuk dibandingkan dengan kawasan lain yaitu ke arah selatan kota Yogyakarta karena mempunyai rata-rata temperatur udara yang lebih sejuk dibandingkan dengan kawasan Kabupaten lain seperti Kotamadya Yogyakarta, Kabupaten Gunung Kidul, Kabupaten Kulon Progo dan Kabupaten Bantul.

Alternatif Lokasi.

Setelah ditemukan radius lokasi Apartemen yang sesuai dengan kebutuhan dan kriteria lokasi Apartemen, selanjutnya menentukan lokasi Apartemen dengan memperhatikan tata guna lahan dan daya dukung lingkungan yang sesuai dengan kondisi apartemen

untuk Dosen dan Mahasiswa. Maka setelah memenuhi kriteri lokasi Apartemen berdasarkan zone pemukiman pada radius yang sesuai dengan lokasi Apartemen, dapat ditentukan alternatif lokasi untuk lahan pembangunan Apartemen untuk Dosen dan Mahasiswa. Antara lain :

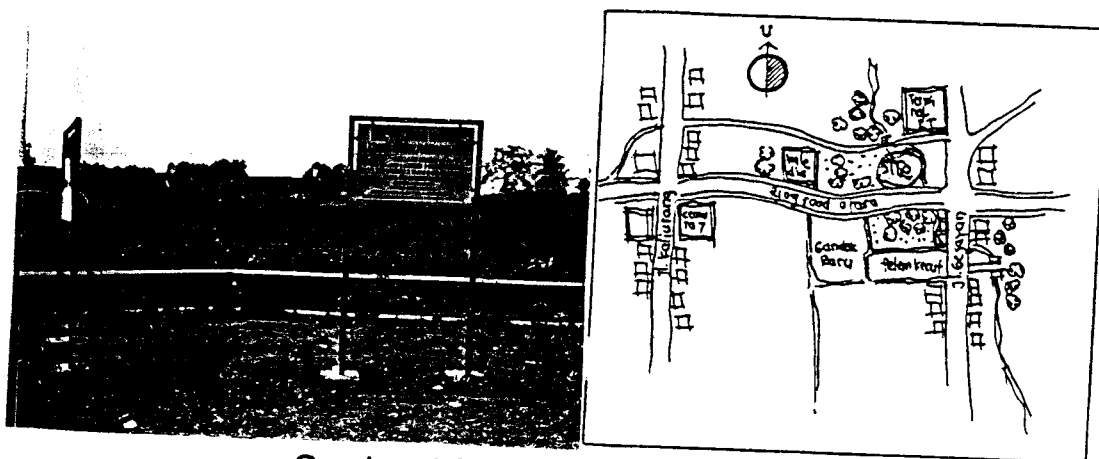
1. Alternatif 1.



Gambar. 4.1. Alternatif Lokasi Apartemen

- Lokasi berada dalam kawasan pemukiman dan kawasan pendidikan.
- Merupakan lahan kosong milik UGM yaitu dilingkungan Lembah UGM Atau tepatnya disebelah timur Fakultas Kedokteran Hewan.
- Dilewati oleh angkutan umum.
- Tanah mempunyai kontur sedang, yang ditumbuhi semak belukar.

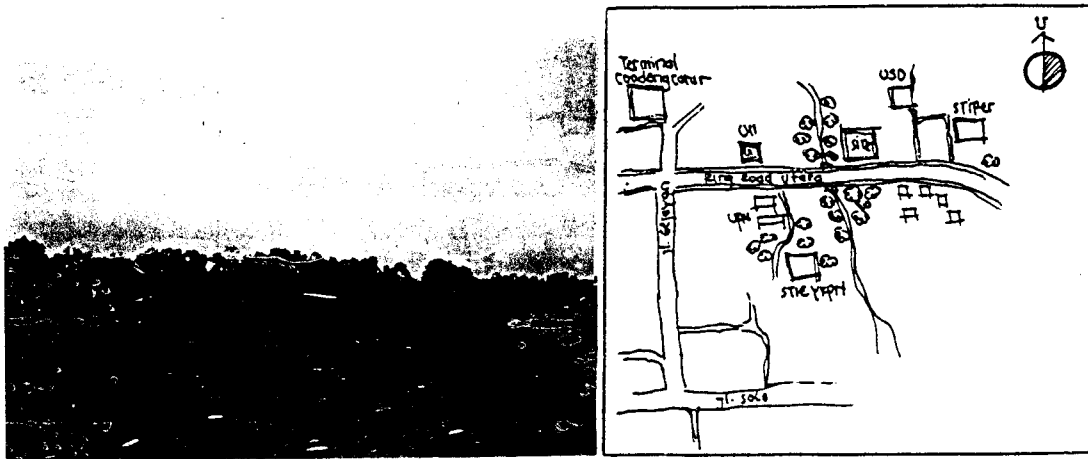
2. Alternatif 2.



Gambar 4.2. Alternatif Lokasi Apartemen

- Lokasi berada dalam kawasan ringroad utara dan berada dalam kawasan pemukiman.
- Merupakan lahan pertanian milik pemerintah yang tidak produktif.
- Dilewati oleh angkutan umum.
- Tanah memiliki kontur yang kecil
- Memiliki kondisi lingkungan yang asri karena dilewati sungai kecil.
- Memiliki pandangan yang luas dan view terhadap Gunung Merapi

3. Alternatif 3



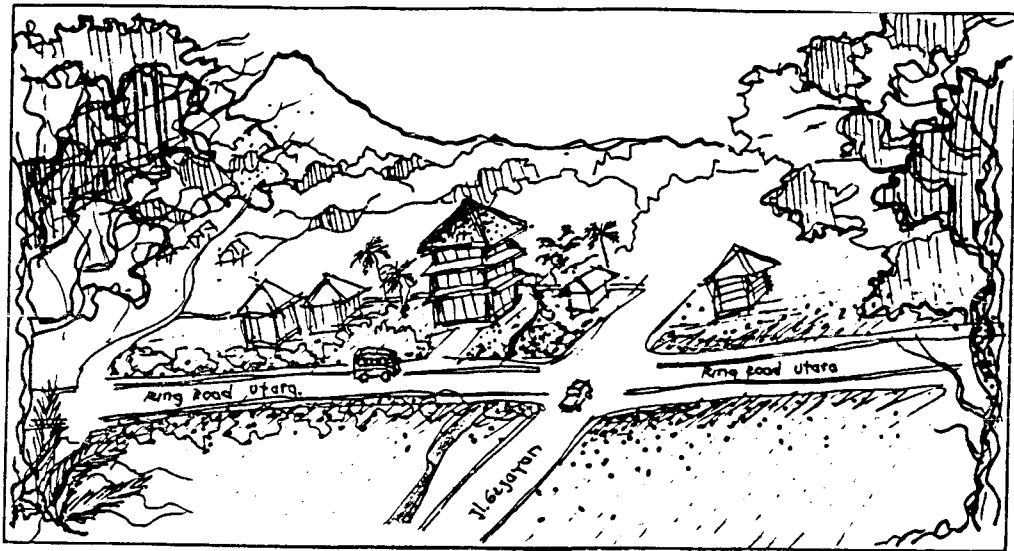
Gambar 4.3. Alternatif Lokasi Apartemen

- Merupakan kawasan permukiman yang agak jauh dari kota tetapi dapat memenuhi standar radius lokasi Apartemen.
- Dilewati angkutan umum. dan mempunyai kontur agak besar.

B. Lokasi Terpilih.

Lokasi yang paling sesuai dengan kriteria dan sosialisasi terhadap masyarakat sekitar adalah lokasi dengan alternatif nomer 2 yaitu lokasi di kawasan ringroad utara dengan pertimbangan :

- Penyesuaian dengan lingkungan sekitar lahan yang lebih asri dan memiliki akses menuju view merapi sehingga nampak pemandangan yang menarik,
- Fasilitas infra struktur lebih lengkap dan terutama dekat dengan pusat-pusat kegiatan di jalan lingkaran utara dan jalan Gejayan.
- Memenuhi standar Apartemen yang menuju akses jalan yang dilalui kendaraan umum yang lebih banyak jurusan menuju kampus-kampus dan pusat kegiatan di wilayah Yogyakarta.



Gambar 4.4.

Lokasi Terpilih Dengan Orientasi View Terhadap Merapi Dan Kota Yogyakarta

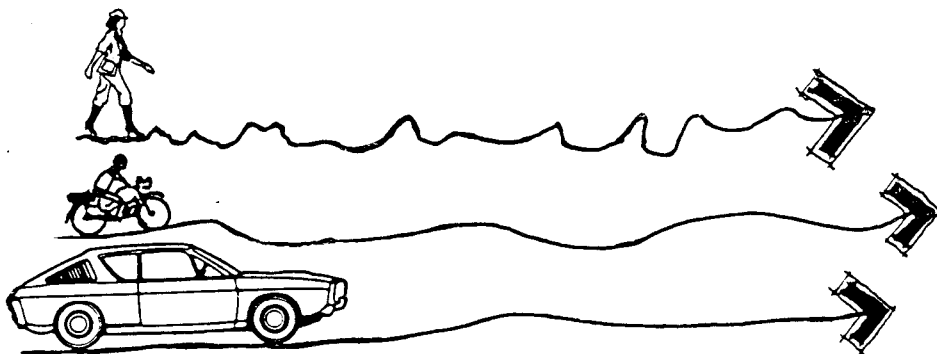
4.1.2. Perencanaan Tata Ruang Luar Yang Mendukung Privasi Para Penghuni.

A. Pencapaian.

Pencapaian menuju lingkungan bangunan Apartemen dibagi menjadi 2, yaitu Pencapaian melalui jalan masuk untuk kendaraan bermotor dan jalan masuk untuk pejalan kaki.

- Dasar Pemikiran.

- Jalan masuk ke lingkungan dirancang untuk kendaraan dengan kecepatan rendah dengan jalan tembus untuk pejalan kaki sehingga tidak mengurangi privasi para penghuni.
- Mempertimbangkan Efisiensi penggunaan lahan.
- Untuk menjaga privasi para penghuni diperlukan penataan ruang luar dan sirkulasi yang jelas.
- Acuan⁴⁷.
 - Jalan setapak untuk pejalan kaki sebaiknya mengarah/mengakses langsung tujuan utamanya yaitu sekolah/kampus, pertokoan, halte bis dll.
 - Menghindari undakan yang tidak perlu atau dapat diganti dengan selasar miring.
- Analisa.
 - Penggunaan jalur pencapaian dipertegas antara kendaraan bermotor dan jalur pejalan kaki.
 - Kecepatan kendaraan dalam jalur pencapaian dapat dikurangi dengan mengatur lebar jalan, tekstur permukaan jalan dan jarak pandang yang jelas.
 - Arahan yang jelas antara jalan masuk dan jalan keluar lingkungan.



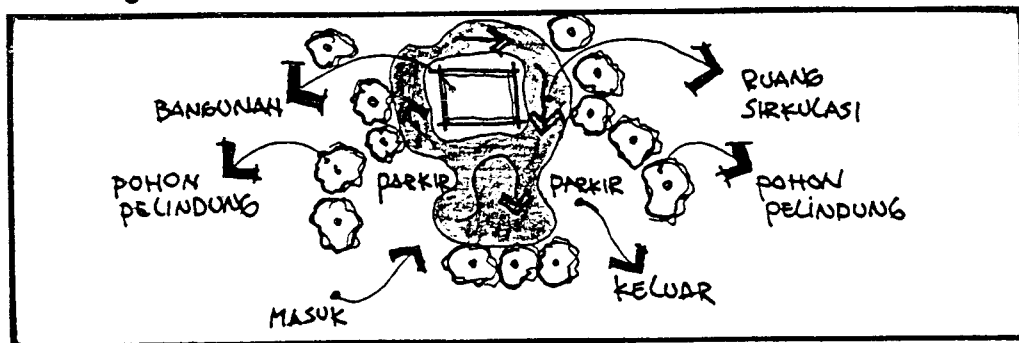
Gambar 4.5

Penggunaan Jalur Pencapaian Yang Dipertegas Antara Kendaraan Bermotor Dan Jalur Pejalan Kaki.

⁴⁷ Neufert Ernst, *Data Arsitektur*, Erlangga, Terjemahan, 1973, h: 43

B. Sirkulasi.

- Dasar Pemikiran.
 - Untuk keluar masuk sirkulasi orang perlu dirancang dengan pemikiran kebutuhan ruang gerak begitu juga untuk bangunan dan sekelompok bangunan baik untuk waktu sebentar yaitu parkir di ruang terbuka dan parkir untuk waktu yang lama berupa garasi bagi para penghuni.
- Acuan.⁴⁸
 - Lajur dasar atau tata letak tempat parkir adalah 23-26 m² per kendaraan roda 4 ,yaitu sirkulasi tempat parkir dengan sudut 45 derajat
 - Standar luas parkir untuk 100 kendaraan roda 4 adalah 2300 m²-2600 m².
- Analisa.
 - Untuk merancang sirkulasi jalan setapak perlu diperhatikan keamanan,kenyamanan dan rasa terlindung bagi para pejalan kaki misalnya dengan penambahan pertamanan.
 - Disediakan daerah batasan bebas parkir /sirkulasi keluar masuk daerah parkir sehingga kendaraan dan pejalan kaki dapat bergerak dengan bebas.



Gambar 4.6

Pola Sirkulasi yang memperhatikan kenyamanan bagi pejalan kaki dan ruang gerak untuk kendaraan bermotor

⁴⁸ Neufert Ernst, *Data Arsitektur*, Erlangga, Terjemahan, 1973, Ibid h: 19

C. Bentuk Massa Bangunan.

- Dasar Pemikiran.
 - Pemilihan bentuk massa sangat menentukan penampilan bangunan.
 - Bentuk massa bangunan dapat mempengaruhi tingkat privasi para penghuni.

Maka dapat diajukan dalam 2 macam alternatif /pilihan bentuk massa.

- Alternatif 1

Bentuk dasar bujur sangkar untuk blok Apartemen.

Keuntungan :

- a. Tidak terdapat lorong-lorong yang panjang sehingga privasi para penghuni dapat terjaga.
- b. Sedikit koridor yang digunakan sehingga ruang gerak publik terbatas sehingga privasi para penghuni cukup terjamin.
- c. Struktur sederhana dan mudah dipertimbangkan.

Kerugian :

Daya tampung sedikit, orientasi bangunan terarah pada satu sisi.

- Alternatif 2.

Bentuk dasar empat persegi panjang untuk blok Apartemen.

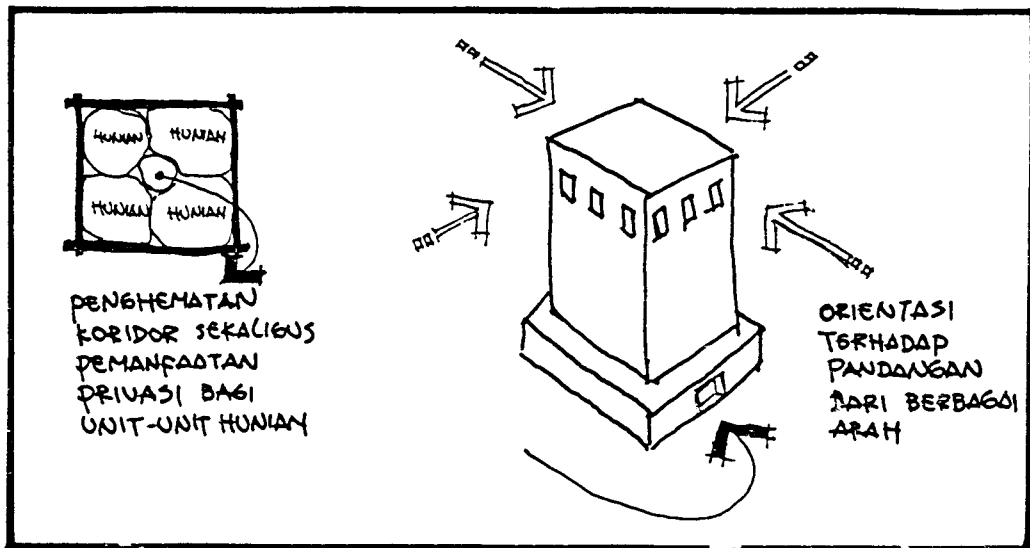
Keuntungan :

- a. Daya tampung untuk unit hunian.
- b. Terjadi ventilasi silang
- c. Orientasi bangunan terarah dari beberapa sisi.

Kerugian :

- a. Terdapat lorong dan koridor yang banyak antara unit hunian sehingga privasi penghuni berkurang.
- b. Penambahan beban struktur oleh daya tampung yang banyak.

- Analisa.
 - Dari alternatif diatas maka yang paling sesuai untuk Apartemen dengan penghuni yang mengutamakan privasi dan kenyamanan belajar adalah bentuk massa yang sesuai yaitu bentuk bujur sangkar.
 - Penekanan bentuk massa yang sesuai dengan kebutuhan privasi para penghuni mempengaruhi tingkat kenyamanan Dosen dan Mahasiswa sebagai penghuni



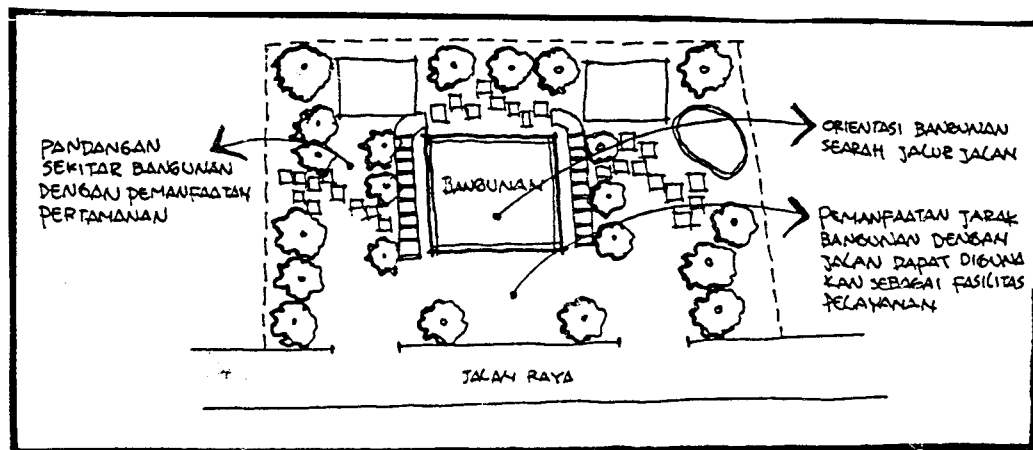
Gambar 4.7.

Massa bentuk Bujur Sangkar memberi orientasi bebas dan privasi terjamin (koridor sedikit)

D. Tata Letak Bangunan.

- Dasar Pemikiran.
 - Tata letak bangunan mempengaruhi kondisi lingkungan sekitar baik dalam lokasi lahan maupun sekitar bangunan, maka perlu diterapkan keseimbangan antara luas lantai bangunan (BC) dengan luas lahan.
 - Keterbatasan lahan di kota Yogyakarta mempengaruhi tinggi dan bentuk bangunan terhadap tata guna lahan yang terbatas.

- Acuan.⁴⁹
 - Letak bangunan sedapat mungkin menerima cahaya matahari pada jam-jam tertentu.
 - Orientasi bangunan sesuai arah jalur jalan raya yaitu arah timur-barat karena jalan masuk dan fasilitas pelayanan dapat diletakkan dekat jalan
- Analisa.
 - Posisi tata letak dan denah bangunan dapat disesuaikan dengan keadaan sekelilingnya, karena perlu juga diperhitungkan kemungkinan pengembangan di masa yang akan datang.
 - Ruang unit hunian berada agak jauh dari jalan dengan pandangan terhadap pertamanan dan view pada gunung merapi.
 - Orientasi bangunan searah dengan jalur jalan raya.



Gambar 4.8.

Orientasi letak bangunan sejajar arah jalur jalan raya

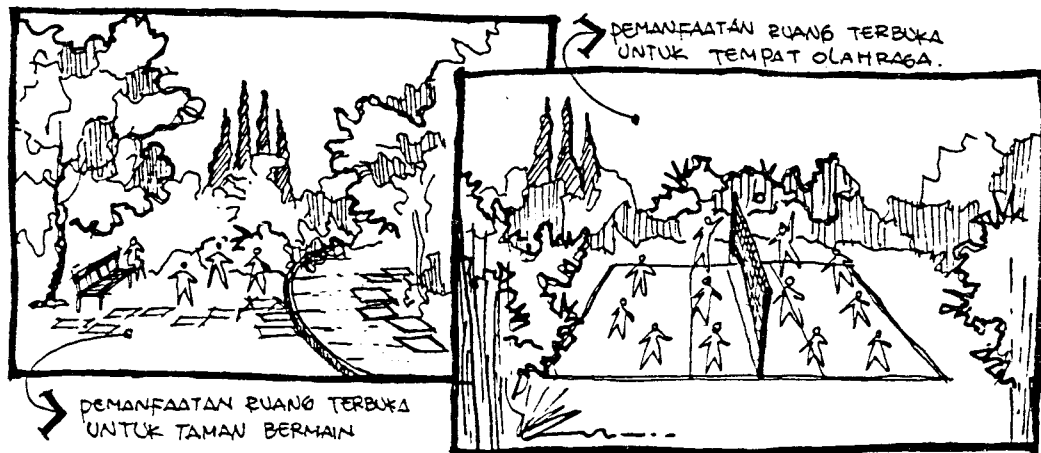
E. Pola Ruang Luar.

- Dasar Pemikiran
 - Tata letak ruang luar terdiri atas penataan pertamanan, halaman,

⁴⁹ Neufert Ernst, *Data Arsitektur*, Erlangga, Terjemahan, 1973, h: 40

ruang parkir dan jalur jalan keluar-masuk.

- Penataan pola ruang luar dapat berfungsi sebagai fasilitas penunjang suatu bangunan hunian.
- Acuan.⁵⁰
 - Penataan pertamanan sebaiknya bersamaan dengan perancangan bangunannya sehingga penentuan ketinggian jalan kendaraan, teras, jalan keluar-masuk dapat dikoordinasi.
 - Pemanfaatan pohon-pohon pelindung sebagai pengaturan suhu udara dan melindungi dari tiupan angin kencang.
- Analisa.
 - Menghadirkan ruang terbuka yang dimanfaatkan sebagai tempat bermain, pertamanan, ruang parkir, jalan keluar-masuk bangunan dan sarana tempat olah raga.
 - Memberikan pohon-pohon pelindung sebagai pengatur suhu udara, perlindungan dari terik matahari dan pemecah arah angin.
 - Pengaturan pola ruang parkir dan halaman yang disesuaikan dengan kondisi lahan yang tersedia.



Gambar 4.9.

Penataan Pola Ruang Luar Dengan Pemanfatan Ruang Terbuka

⁵⁰ Neufert Ernst, *Data Arsitektur*, Erlangga, Terjemahan, 1973, h: 104

4.2. ANALISA PERENCANAAN MIKRO.

4.2.1. Pendekatan Kebutuhan Privasi Ruang Apartemen

- Acuan.⁵¹

Hal-hal yang mempengaruhi tingkat Privasi dalam bangunan :

- Banyaknya ruang koridor dapat mengurangi privasi pada tiap hunian, Sehingga perlu dipertimbangkan penataan koridor sebagai lalu lintas publik yang dapat menimbulkan kebisingan.
- Pengaturan jarak antara Elevator dengan pintu masuk pada tiap hunian, yaitu semakin jauh jarak tempuh Elevator dengan pintu masuk hunian dapat mengurangi privasi para penghuni.

- Analisa.

Kebutuhan Privasi ruang Apartemen ditentukan oleh 2 hal pokok :

- Perancangan

meliputi perancangan **Tata Ruang Luar** terdiri atas penataan Pembatas antara zona publik dan zona Privat serta pemanfaatan ruang terbuka sebagai pelindung terhadap suara bising dari luar dan Perancangan **Tata Ruang Dalam** yang terdiri dari penataan organisasi ruang yang mendukung tingkat Privasi penghuni, ,serta penataan zona publik/lalu lintas orang yang menimbulkan suara bising dengan cara pengurangan panjang koridor sehingga jarak Elevator dan pintu masuk unit hunian menjadi dekat.

- Struktur Bangunan

Dengan pemanfaatan dinding/tembok kedap suara (mengurangi dinding partisi) dan bahan alumunium sebagai struktur pintu jendela

4.2.2. Pendekatan Ruang Hunian Yang Mendukung Privasi Dan Motivasi Belajar.

A. Ruang Tidur Sebagai Ruang Belajar

⁵¹ Joseph de Chiara, *Manual Housing Planing And Criteria*, New Jersey, 1975, h:338

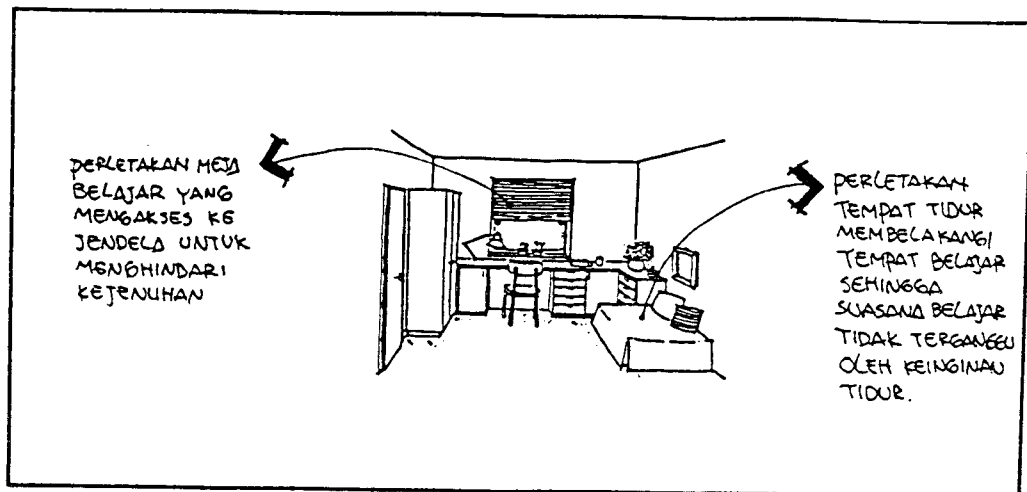
Dilihat dari penghuni Apartemen yaitu Dosen dan Mahasiswa, menunjukkan bahwa mereka sangat memperhatikan ruang-ruang privat sebagai pendukung kenyamanan dalam belajar.

- Acuan.⁵²

Sering ruang tidur berfungsi juga sebagai ruang kerja/ruang belajar dengan ketentuan tempat belajar ditempatkan sedekat mungkin dengan jendela dan sesuai dengan tinggi ambang jendela.

- Analisa.

- Pengaturan ruang tidur juga berfungsi untuk ruang belajar diarahkan untuk tipe ruang tidur yang digunakan oleh 1 orang dimana kebutuhan ruang untuk dipan cukup kecil sehingga pengaturan tempat tidur dan meja belajar dapat disesuaikan dengan ukuran ruang.
- Pengaturan tempat tidur dengan ruang meja belajar berdasarkan sirkulasi yang leluasa.



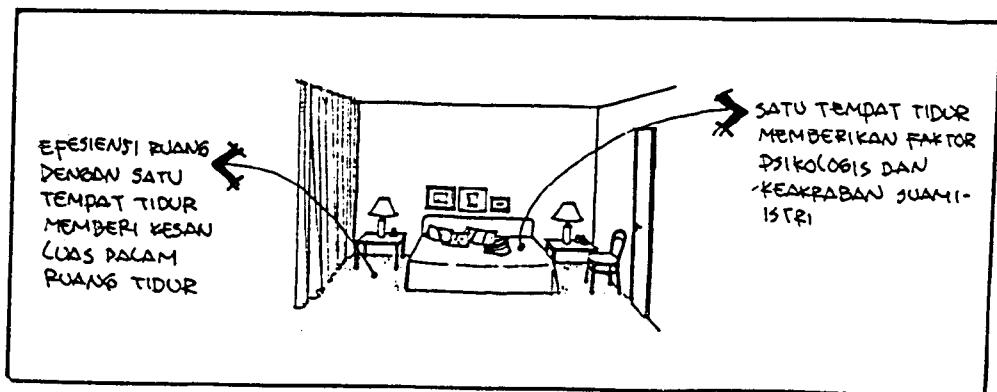
Gambar 4.10

Perletakan meja belajar diusahakan mengakses ke jendela

⁵²Fritz Wilkening, *Tata Ruang*, Kanisius, Ibid h: 136

- Ruang Tidur untuk yang sudah berkeluarga.

Ruang tidur untuk penghuni yang sudah berkeluarga direncanakan untuk 2 orang, agar lebih terkesa luas dalam kamar digunakan 1 dipan/1 tempat tidur



Gambar 4.11

Digunakan satu dipan/tempat tidur sebagai efisiensi ruang, faktor psikologi dan keakraban penghuni

B. Ruang Kerja/Belajar.

- Dasar Pemikiran.

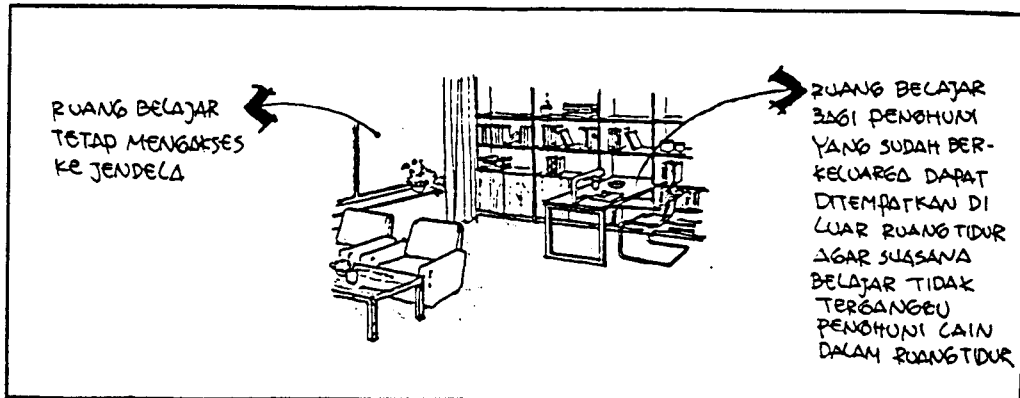
Ruang belajar yang berdiri sendiri secara terpisah dari ruang tidur pada unit hunian digunakan untuk penghuni yang sudah berkeluarga sehingga kegiatan belajar tidak terganggu oleh penghuni lain yang sedang istirahat.

- Acuan.⁵³

Tempat kerja bisa diletakkan dalam ruang keluarga dengan melipat keluar dan cukup untuk menulis sewaktu-waktu sehingga seluruh sisa tempat dapat digunakan/dimanfaatkan untuk tempat duduk.

⁵³ Fritz Wilkening, *Tata Ruang*, Kanisius, 1995, h: 138

- Anallisa



Gambar 4.12.

Ruang kerja/belajar mengakses ke jendela, dapat diletakkan di ruang keluarga sehingga dapat menghindari kejenuhan dalam belajar

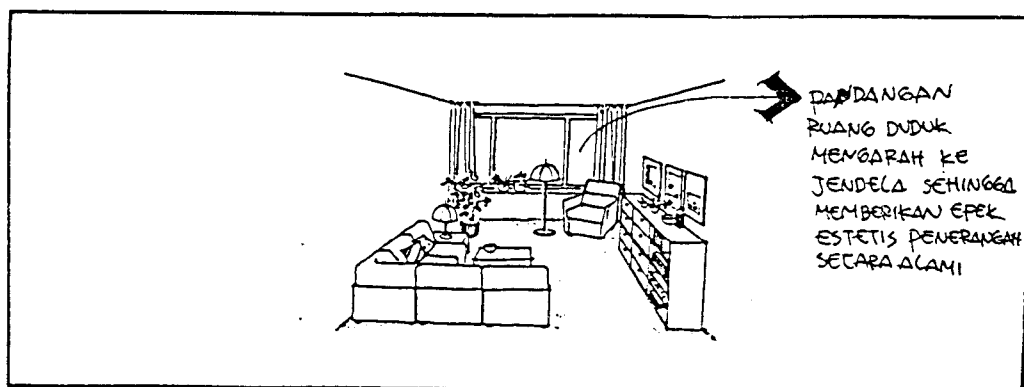
C. Ruang Duduk.

- Dasar Pemikiran.

Tempat untuk duduk dan bersantai-santai bagi seluruh keluarga atau tamu memerlukan tempat yang mempunyai pandangan bebas dan penerangan cukup dari luar

- Analisa.

Pandangan keluar memberikan efek estetis juga penerangan secara alami.



Gambar 4.13

Ruang duduk dengan penataan ruang yang memungkinkan pandangan yang luas dengan memperhatikan pandangan keluar jendela

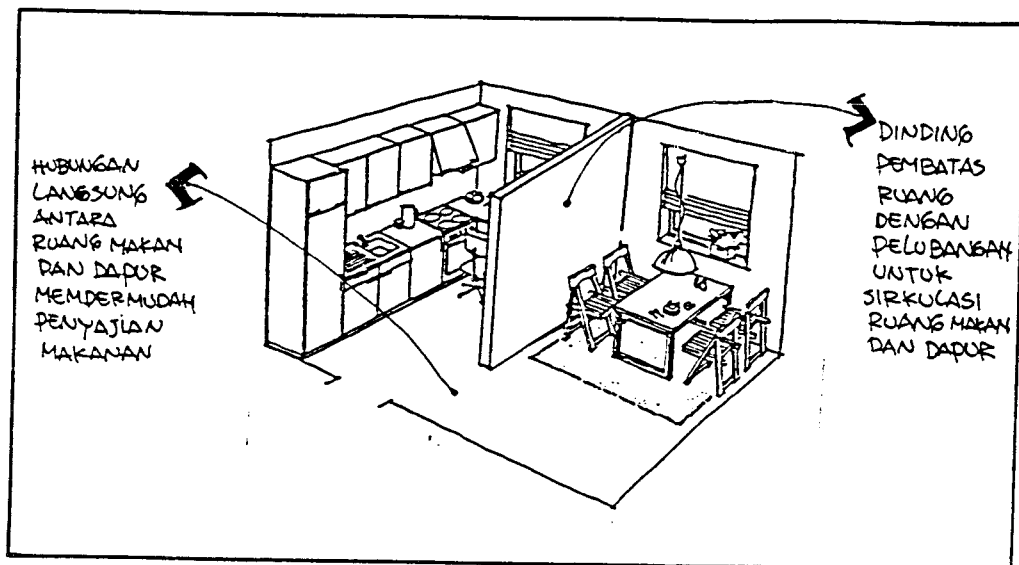
D. Ruang Makan Dan Ruang Dapur.

- Dasar Pemikiran.

Cara yang sangat Praktis untuk mendekatkan ruang makan dan ruang dapur adalah dengan membuat hubungan langsung ruang yaitu ruang makan dan ruang dapur . sehingga makanan dari dapur dapat disajikan secara langsung disamping efisiensi pemanfaatan ruang.

- Analisa.

Penggabungan ruang makan dan ruang dapur dengan penataan dinding pemisah yang tidak tertutup semua sehingga ruang tidak berkesan sempit.



Gambar 4.14

Hubungan langsung ruang dapur dan ruang makan diterapkan sebagai pemecahan masalah efisiensi ruang dan mempermudah penyajian makanan

4.2.3. Pola Peruangan Yang Mendukung Proses Interaksi Sosial.

- Dasar pemikiran.

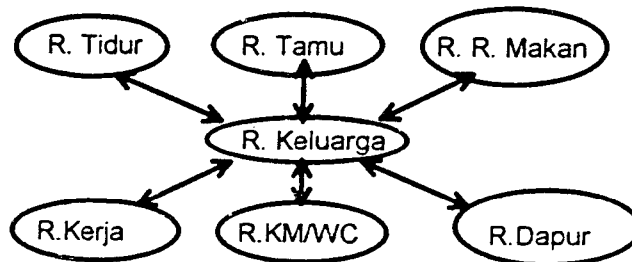
- Pola peruangan yang mendukung proses interaksi sosial merupakan pola peruangan yang terjadi dalam suatu hunian

dalam hal ini hunian Apartemen yang dapat menimbulkan suatu interaksi sosial baik dari dalam bangunan Apartemen maupun interaksi dengan lingkungan sekitar .

- Pola peruangan tersebut terdiri atas hubungan ruang yang terjadi dalam Apartemen secara khusus,yaitu pola peruangan antar unit keluarga penghuni Apartemen,antara sub kelompok hunian dan antara kelompok hunian.

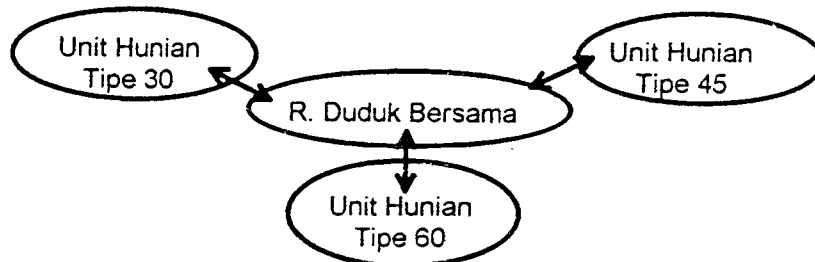
• Analisa.

- Pola peruangan antara unit keluarga dalam Apartemen



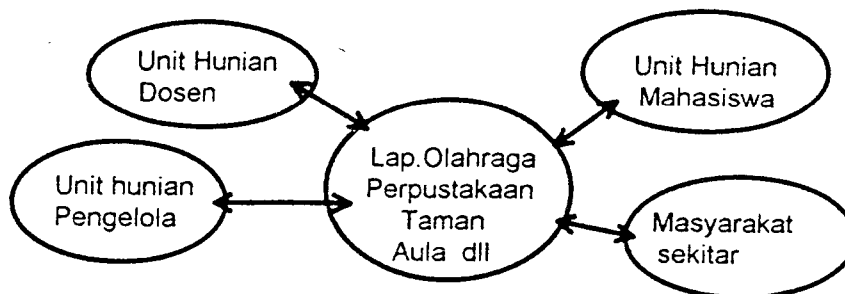
Gambar 4.15

- Pola peruangan antara sub kelompok hunian



Gambar 4.16

- Pola peruangan antara kelompok hunian



Gambar 4.17

4.2.4. Analisa Kebutuhan Kenyamanan Belajar Secara Psikofisik

A. Pendekatan Penataan Ruang Dalam

- Dasar Pemikiran.

Untuk mendapatkan komposisi ruang yang baik diperlukan kesatuan bagian ruang, kesatuan itu dapat diperoleh dengan pengaturan dan penataan yang baik dan pandangan yang sesuai sehingga secara mental dan psikis penghuni mendapatkan kenyamanan dalam bertempat tinggal dan belajar

- Analisa

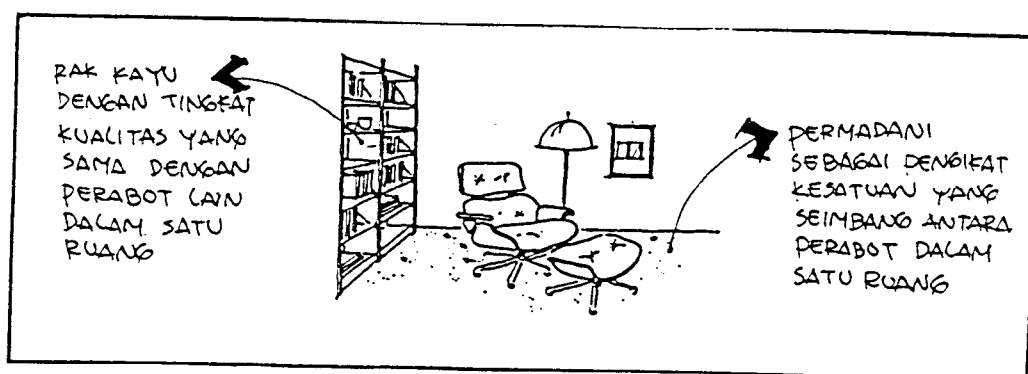
Penataan ruang yang memperhatikan keindahan dan keseimbangan

- Kontras dalam ruang

Mengatur ruang bukan hanya segi kegunaannya saja tetapi juga harus mempertimbangkan keindahan, untuk menciptakan kontras yang seimbang dapat memanfaatkan bentuk garis, bidang dan benda perabotan serta bahan bangunan.

- Unsur pengikat dalam ruang

- a. Memberikan warna/pelapis yang sesuai dengan dinding
- b. Menutup lantai sebagian dengan permadani/karpet
- c. pemanfaatan garis-garis horisotal pada perabotan untuk keseimbangan tata ruang
- d. Penggunaan jenis kayu atau pelapis yang sejenis/ sewarna

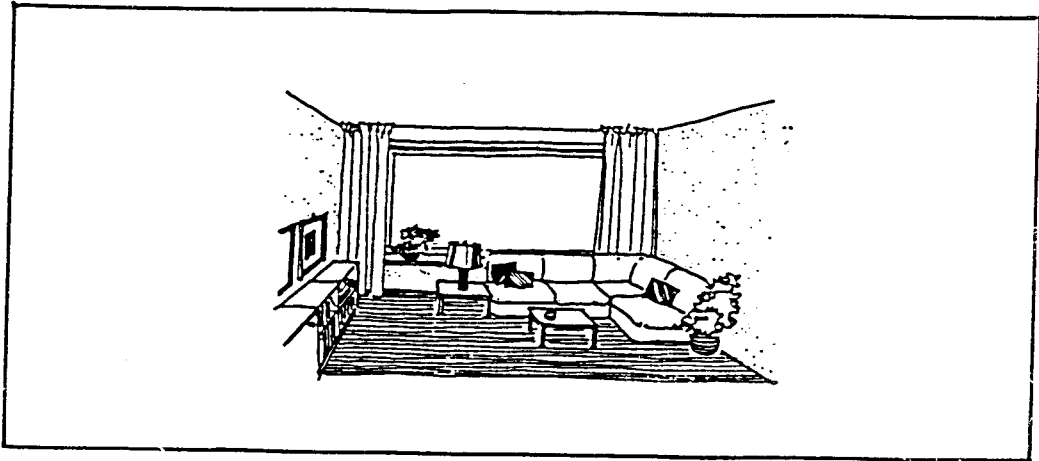


Gambar 4.18

Tingkat Kualitas Perabot Yang Sama ;kursi berlapis penuh, permadani, perabot kayu

- Tata ruang yang harmonis

Artinya bahwa pengaturan unsur-unsur yang disatukan menjadikan pola yang berirama dimana kesatuan unsur ruang membentuk keserasian dan keseimbangan serta pengaturan sesuai tingkatan kebutuhan.



Gambar 4.19

Penyusunan harmonis, karena unsur-unsur diatur sesuai dengan tingkatannya

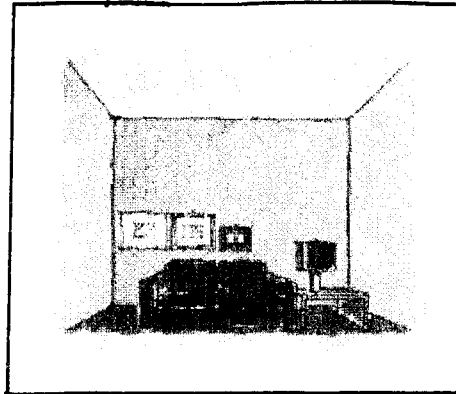
B. Pendekatan Pengaturan Warna.

- Dasar Pemikiran.

Pengaturan warna pada ruang, baik warna dinding maupun warna perabotan sangat mempengaruhi suasana ruang, warna dapat memberikan kesan sejuk, hangat, jauh,dekat dll.

- Analisa

- Penghuni dengan status bujangan atau single, membutuhkan warna yang berkesan tenang hangat dan cerah yaitu warna yang cerah dalam arti memberikan suasana ceria seperti warna kuning muda,hijau muda dengan warna pastel dll

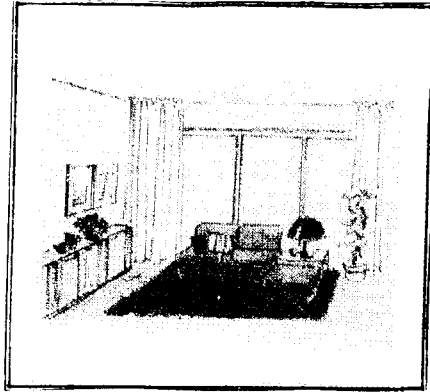


Gambar 4.20

Warna cerah memberikan kesan akrab dan hangat dimana penghuni memperhatikan dengan pergaulan teman sebaya

- Penghuni sebagai pasangan muda ,membutuhkan warna yang berkesan tenang karena mereka mempunyai kepentingan privasi ketenangan dalam kehidupan berkeluarga sebagai pasangan muda.Misalnya warna-warna yang bercampur dengan abu-abu.
- Penghuni sebagai pasangan keluarga dengan anak kecil , membutuhkan warna yang cerah tetapi mempunyai kesan sejuk sebagai campuran warna hangat dan dingin ,karena mereka sangat mementingkan perhatian dan perkembangan terhadap anaknya. Misalnya campuran warna kuning dan merah yang memberikan warna kehijau-hijauan sehingga suasana ruang menjadi berkesan sejuk dan cerah.
- Penghuni sebagai pasangan muda dengan anak remaja, membutuhkan warna yang harmonis dengan keseimbangan kontras artinya perbandingan warna yang kontras dirangkum atau disatukan dengan warna pengikat. Misalnya warna kontras komplementer merah hijau serta kontras gelap terang ; yaitu bidang dinding yang terang ada tegangan dengan gelap permadani, warna merah pada kap lampu dan bantal kontras terhadap warna hijau pada jok kursi.

Semua warna kontras diatas disatukan dengan warna pengikat yaitu warna abu-abu.



Gambar 4.21

Warna kontras komplementer, sesuai dengan kondisi penghuni yang berkeluarga ,memberikan dua corak warna yang disatukan dengan warna pengikat

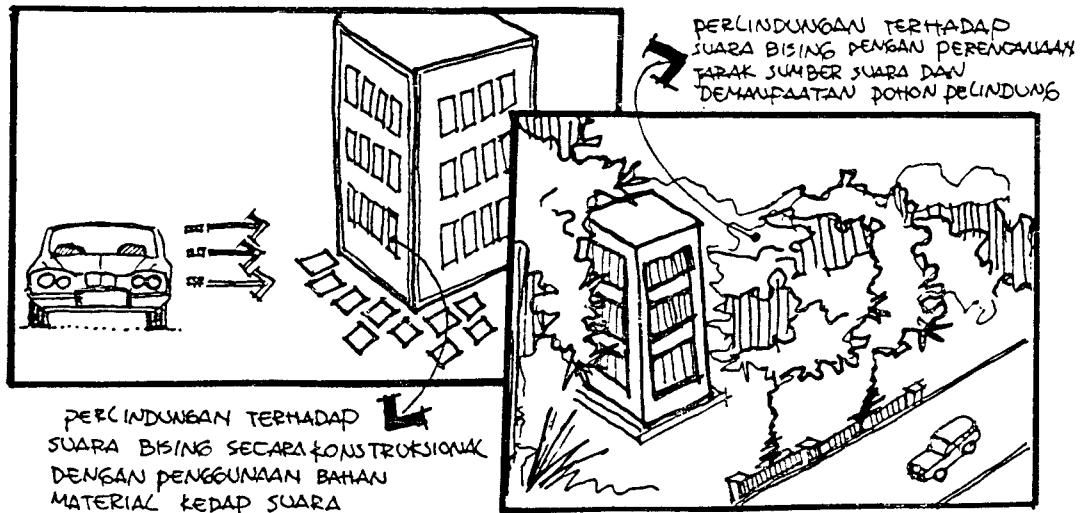
C. Pendekatan Terhadap Kebisingan

- **Dasar Pemikiran**

Perlindungan terhadap kebisingan meliputi perlindungan terhadap suara bising dari dalam rumah/bangunan seperti suara peralatan mesin bangunan, suara dari tetangga dan kebisingan dari luar terutama oleh lalu lintas jalan dan udara.

- **Analisa**

- Suara bising dari dalam bangunan dapat diatasi dengan mencapai keadaan kedap suara secara konstruksional.
- Suara bising dari luar bangunan dapat diatasi melalui perencanaan dan perancangan jarak sumber suara menuju bangunan atau dengan memberi perancangan ruang luar yang dapat mengurangi kebisingan seperti pengadaan pohon-pohon pelindung atau pagar-pagar pembatas.



Gambar 4.22

Penataan perlindungan terhadap kebisingan

D. Pendekatan Terhadap Faktor Alam.

- Dasar Pemikiran

Perlindungan terhadap gangguan dari alam meliputi gangguan sinar infra merah, kelembaban udara yang berlebihan dan gangguan angin.

- Analisa.

- Sinar infra merah dapat diatasi dengan kaca jendela yang gelap/ribben, sebaliknya sinar matahari juga dapat memberikan manfaat pengeringan pakaian dan sinar ultra violetnya yang mempunyai daya pembunuh kuman.
- Pengaturan kelembaban udar dapat diatur melalui pengaturan udara dengan AC yang digunakan secara central untuk pemudahan pemeliharaan.
- Faktor angin dapat diatasi dengan pengadaan pohon-pohon pelindung sebagai pemecah arah angin dan struktur dan bentuk bangunan yang diusahakan tidak menahan arus angin.

E. Pendekatan Kebutuhan Ruang Dasar.

- Dasar Pemikiran

Kebutuhan ruang dasar bagi Dosen dan Mahasiswa ditentukan oleh jenis kegiatan yang terdiri dari 3 yaitu kegiatan bertempat tinggal, kegiatan belajar/bekerja, kegiatan interaksi sosial.

- Analisa.

- Berdasarkan kebutuhan dasar Dosen dan Mahasiswa maka bangunan Apartemen memerlukan ruang-ruang yang mendukung kegiatan para penghuni.

- Jenis kegiatan bertempat tinggal membutuhkan ruang seperti R. Tidur, R.Makan, R Duduk, R.Dapur, KM/WC, R.Cuci /jemuran ,garasi.

- Jenis kegiatan Belajar membutuhkan ruang seperti R.Kerja/Belajar, R. Perpustakaan, R Asistensi/R.Tamu, R. Foto Copy/Penjilitan, Toko Buku/Alat-alat tulis, Rental Komputer.

- Jenis kegiatan sosial membutuhkan ruang seperti R. Mushola, R.Olah raga, R. Pertemuan/Aula, R. Duduk bersama.

F. Pendekatan Terhadap Pencahayaan.

- Dasar Pemikiran

Sesuai keterangan dalam BAB III maka kebutuhan pencahayaan untuk ruang belajar, mempunyai standar penerangan antara 120-250 lux, warna cahaya putih sejuk/netral dan arah sinar untuk kenyamanan belajar yaitu dari sisi kiri atas dan kanan atas.

- Analisa.

- Pengaturan tempat belajar yang sesuai dengan kebutuhan kenyamanan sehingga dapat memberikan motivasi belajar Dosen dan Mahasiswa.

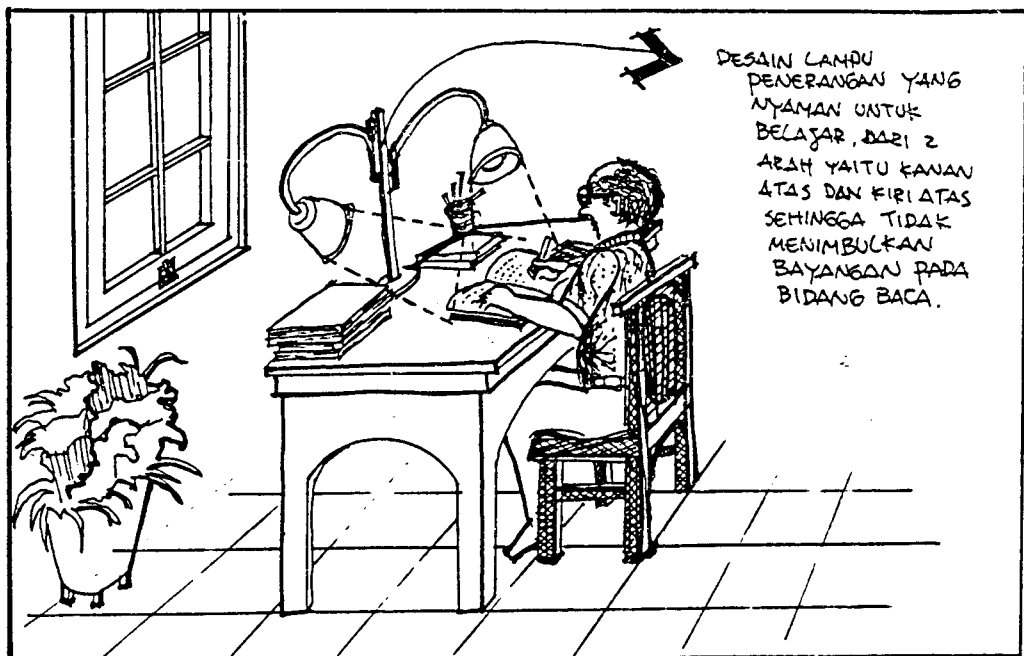
- Pengaturan pencahayaan yang sesuai standar kenyamanan membaca yaitu dari kiri atas dan kanan atas dengan jumlah Ormatur rata-rata :

Banyaknya titik lampu yang dibutuhkan dalam ruang belajar.

$$N = \frac{E \cdot A \cdot P}{Z \cdot \phi \cdot B}$$
$$= \frac{250 \cdot 2 \cdot 1,25}{1 \cdot 900 \cdot 0,40} = 2 \text{ buah}$$

$\phi = 900 \text{ Lm}$
$P = 1,25$
$E = 250 \text{ Lux}$
$A = 2 \text{ m}^2 \text{ (Luas bidang meja)}$
$B = 40 \%$
$Z = 1 \text{ buah.}$

Jadi kebutuhan lampu untuk belajar dalam suatu meja belajar dalam suatu ruang membutuhkan 2 buah titik lampu /Ormatur dengan arah sinar dari kiri atas dan kanan atas terhadap letak meja belajar.



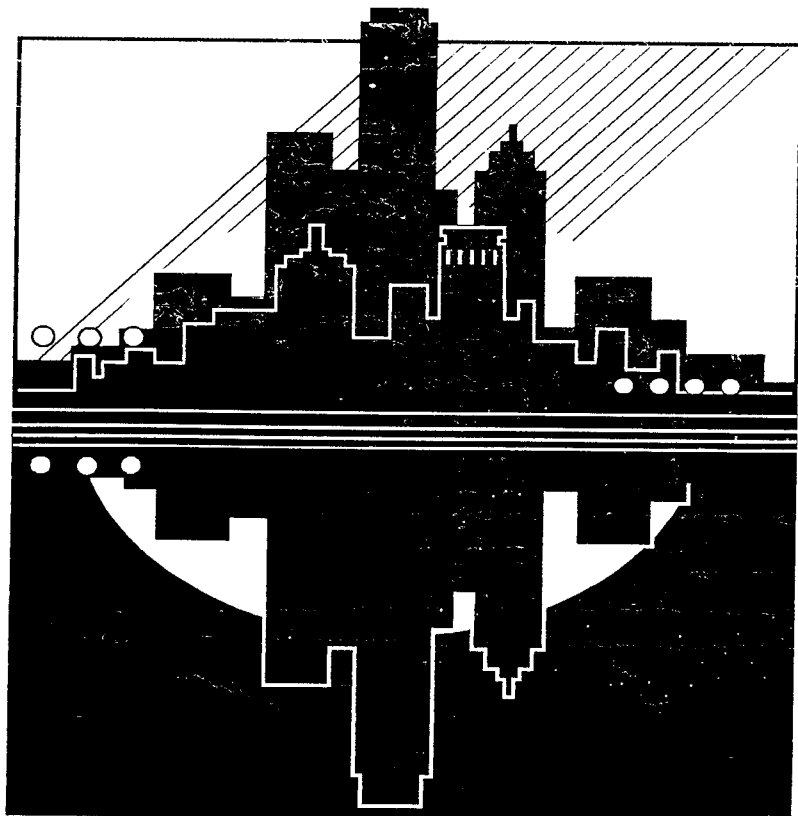
Gambar 4.23

Penataan ruang belajar

4.3. KESIMPULAN

- Pembangunan Apartemen sewa untuk Dosen dan Mahasiswa di Yogyakarta berdasarkan kebutuhan pewadahan bagi Dosen dan Mahasiswa yang membutuhkan suatu tempat tinggal yang mempunyai privasi dan membangkitkan motivasi belajar.
- Pembiayaan pembangunan Apartemen dilakukan dengan tidak 100 % bersifat komersial sesuai dengan program pemerintah dalam peningkatan pendidikan masyarakat , diharapkan pembiayaan dengan pengadaan lahan oleh pemerintah atau lokasi diatas tanah milik pemerintah, sehingga biaya sewa Apartemen dapat ditekan.
- Apartemen sewa untuk Dosen dan Mahasiswa selain untuk tempat tinggal juga sebagai sarana tempat yang memberikan motivasi belajar dan berinteraksi sosial baik dengan antar penghuni maupun dengan masyarakat sekitar.
- Faktor-faktor yang mempengaruhi dalam permasalahan perencanaan Apartemen yang mempunyai privasi dan memberikan motivasi belajar para penghuni adalah ;
 - Faktor daya dukung lahan dan lingkungan.
 - Faktor karakter penghuni terhadap kebutuhan ruang.
 - Faktor kebutuhan dasar Dosen dan Mahasiswa
 - Faktor kebutuhan kenyamanan belajar secara psikofisik.

BAB V
KONSEP DASAR PERENCANAAN
DAN PERANCANGAN



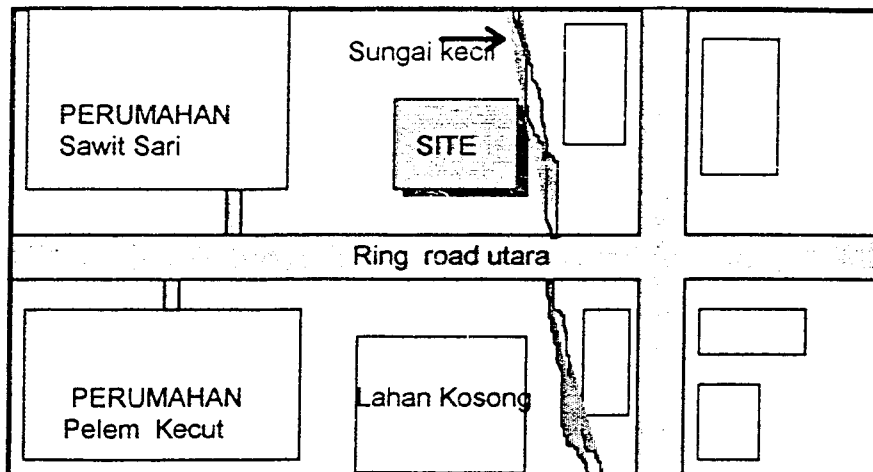
BAB V

KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

5.1. KONSEP PERANCANGAN TATA RUANG LUAR YANG MENDUKUNG PRIVASI PARA PENGHUNI

5.1.1. Perencanaan Lokasi.

Lokasi perencanaan Apartemen berada di kawasan ring road utara yang pada dasarnya diperuntukkan bagi daerah pemukiman sesuai rtrk wilayah kabupaten Sleman. Lokasi tersebut pada hakekatnya merupakan lahan kosong milik pemerintah yang memang sengaja dipilih untuk menekan biaya lahan yang sangat berpengaruh pada penentuan biaya sewa Apartemen.

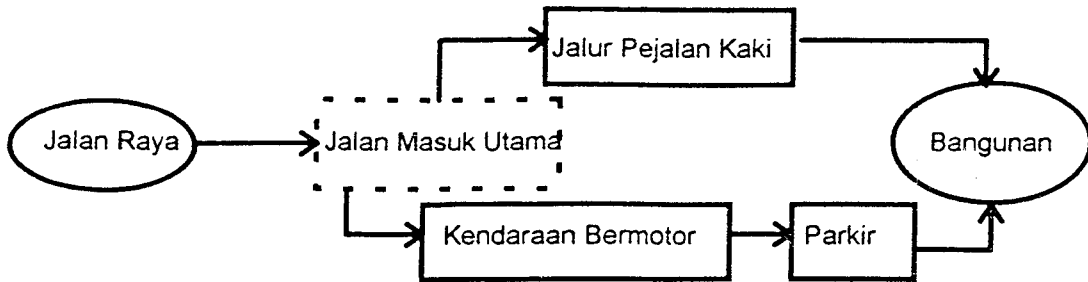


Gambar 5.1. Kondisi Lokasi Site.

Penentuan lokasi diharapkan dapat memberikan dampak positif pada lingkungan sekitarnya seperti peningkatan kualitas penduduk yang dikaitkan dengan peningkatan perekonomian penduduk, perdagangan dan pengembangan wilayah.

5.1.2. Pencapaian.

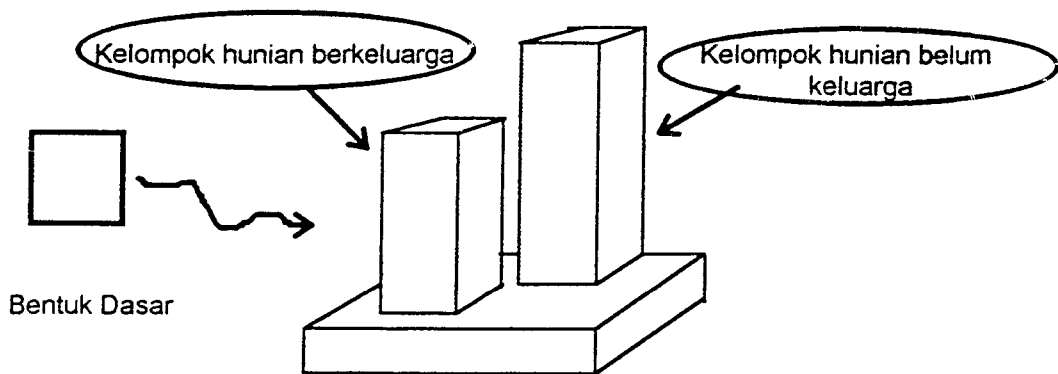
Perencanaan pencapaian berdasarkan pemisahan jalur dengan mempertegas antara jalur kendaraan bermotor dan jalur pejalan kaki.



Gambar 5.2. Konsep Pencapaian

5.1.3. Konsep Massa Bangunan.

Konsep massa bangunan yang dipakai adalah dengan bentuk dasar bujur sangkar, sehingga didapatkan massa bangunan yang sederhana, stabil dan menghindari banyaknya koridor, serta dikaitkan dengan view yang mengakses ke beberapa pandangan yaitu view terhadap Merapi dan kawasan kota Yogyakarta.

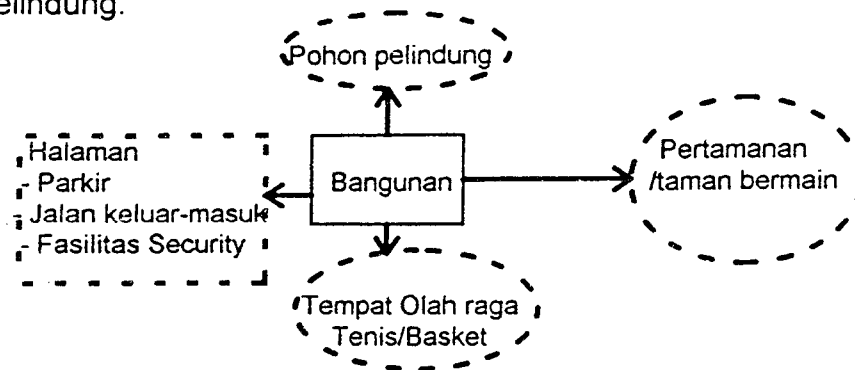


Sketsa Dasar Pengembangan

Gambar 5.3. Pengembangan Massa Bangunan

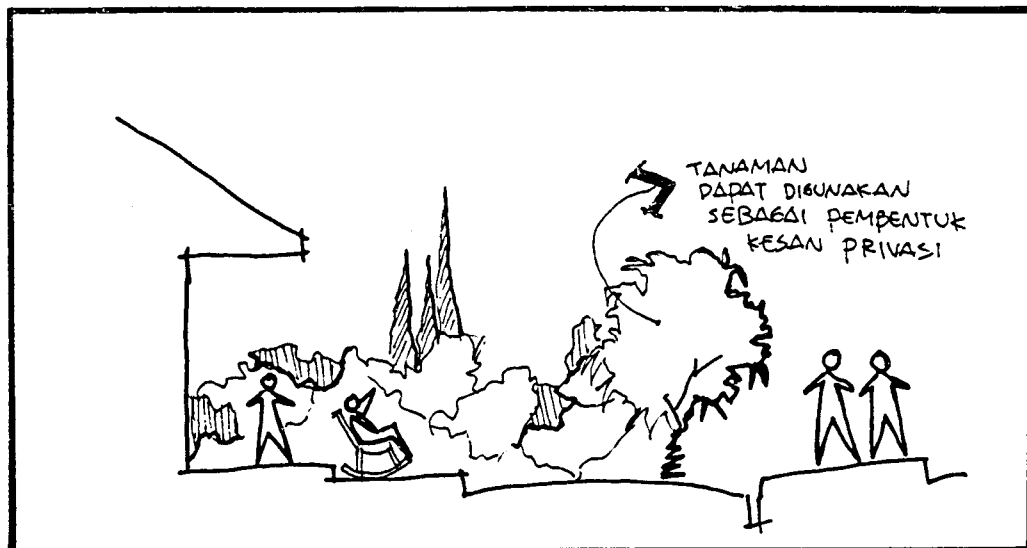
5.1.4. Pola Ruang Luar.

Guna menciptakan lingkungan fisik yang berhasil dalam menyediakan fasilitas bagi penghuninya, maka dibutuhkan pola ruang pengikat kegiatan di dalam tapak sebagai pendukung penampilan bangunan. Konsep yang digunakan adalah dengan pengadaan ruang terbuka dalam tapak yang di manfaatkan sebagai tempat halaman, pertamanan, tempat bermain, tempat olah raga dan tanaman pelindung.



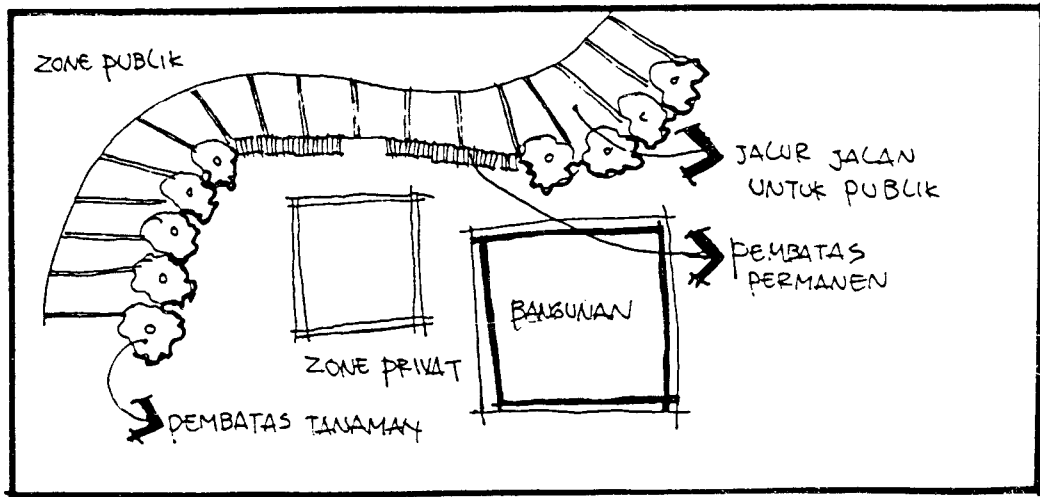
Gambar 5.4.

Pola dasar perencanaan ruang luar



Gambar 5.5

Pemanfaatan Tanaman sebagai pembentuk kesan privasi

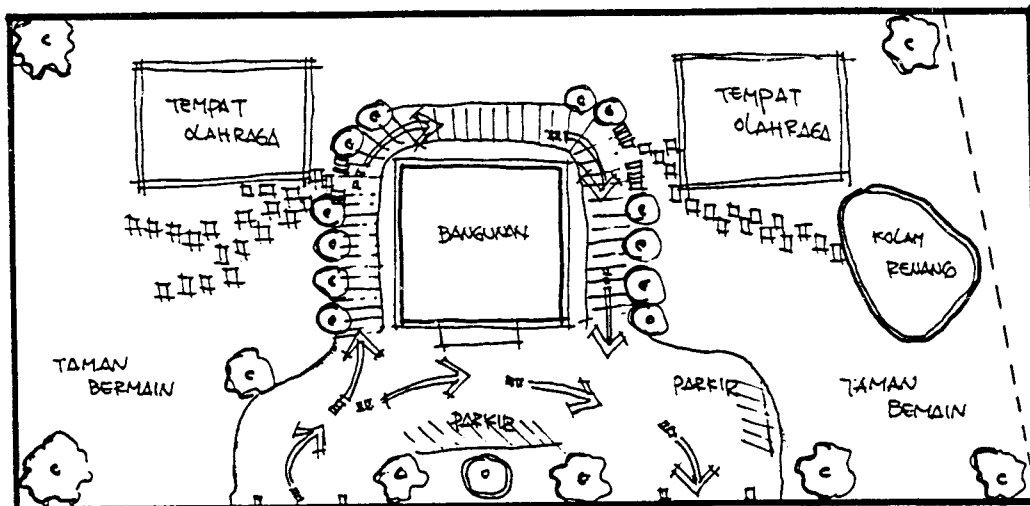


Gambar 5.6

Pemafaatan pembatas berupa pagar tanaman maupun pagar permanen sebagai pendukung dan pemisah zone-zone privat dan zone publik

5.1.5. Sirkulasi Lingkungan.

Pola sirkulasi yang diterapkan adalah dengan menggunakan sirkulasi secara melingkar pada bangunan sehingga memungkinkan penataan jalur yang berkesan luas dengan memperhatikan kemudahan dalam pencapaian ke seluruh lingkungan bangunan.



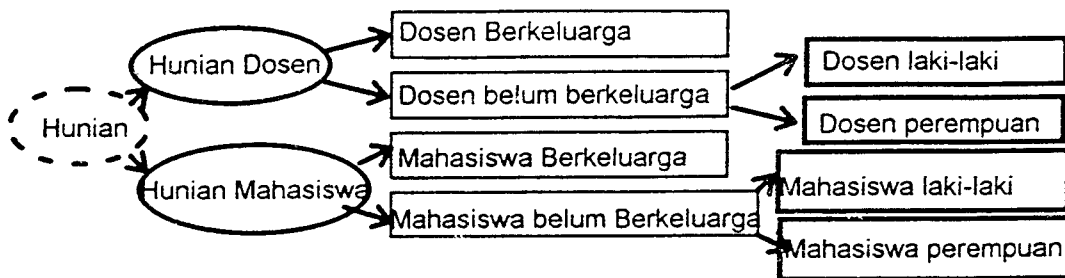
Gambar 5.7.

Konsep Perancangan Sirkulasi secara melingkar

5.2. PERENCANAAN DAN PERANCANGAN MIKRO

5.2.1. Konsep Peruangan.

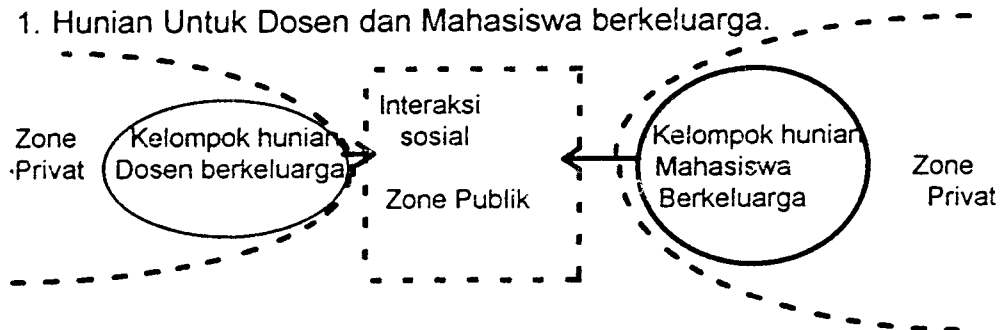
Konsep peruangan Apartemen untuk Dosen dan Mahasiswa dikelompokkan pada hirarki ruang terhadap tingkatan privat setiap penghuni. Peruangan tersebut juga mempertimbangkan adanya interaksi sosial sesama penghuni. Maka pengelompokan peruangan meliputi :



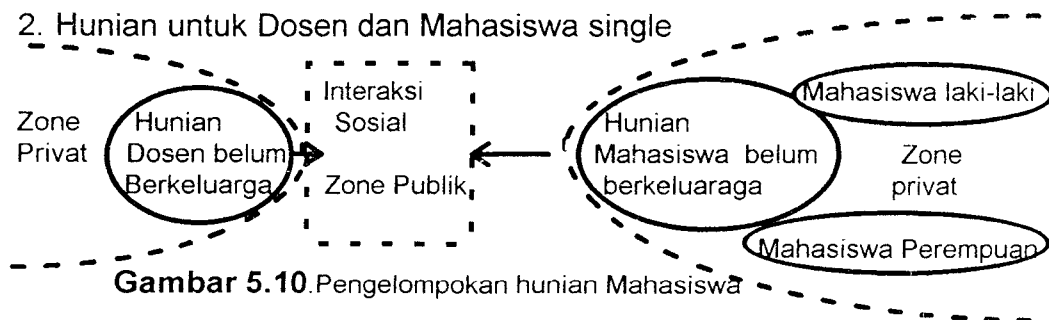
Gambar 5.8. Pengelompokan ruang hunian

Sehingga dapat disimpulkan pengelompokan peruangan yang dipisahkan sesuai tingkat privasi :

1. Hunian Untuk Dosen dan Mahasiswa berkeluarga.



Gambar 5.9. Pengelompokan ruang Dosen dengan ruang interaksi sosial



5.2.2. Jumlah Ruang Hunian

Apartemen yang direncanakan mempunyai 3 tipe unit hunian yaitu tipe 30, tipe 45, tipe 60. Sedang penghuni yang direncanakan terwadahi adalah 120 orang yang terdiri dari Dosen dan Mahasiswa berkeluarga : 41 orang. Dan Dosen dan Mahasiswa single : 79 orang Untuk menentukan jumlah unit/tipe yang dibutuhkan maka dengan diasumsikan bahwa Dosen dan Mahasiswa berstatus berkeluarga, berdasarkan tingkat kebutuhan privasi dan kebutuhan kualitas ruang hunian yang cukup, maka kebutuhan tipe hunian untuk Dosen dan Mahasiswa berkeluarga diarahkan kepada tipe 45 dan tipe 60, tipe 45 untuk keluarga dengan anak kecil dan tipe 60 untuk keluarga dengan anak remaja.

Sedang Dosen dan Mahasiswa single pada umumnya mempunyai kebutuhan privasi dan kualitas ruang hunian di bawah Dosen dan Mahasiswa single, maka kebutuhan tipe hunian untuk Dosen dan Mahasiswa single diarahkan untuk tipe 30.

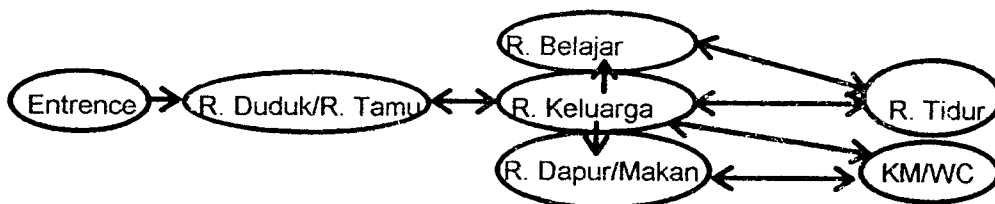
Jadi kebutuhan jumlah ruang hunian yang direncanakan adalah :

- Dosen dan Mahasiswa berkeluarga terdiri dari 41 orang , dengan kebutuhan hunian tipe 45 dan tipe 60 dengan prosentase 50%:50%.
 - $41 \times 50 \% = 21$ unit tipe 45
 - $41 \times 50 \% = 21$ unit tipe 60
- Dosen dan Mahasiswa single terdiri dari 79 orang dengan kebutuhan hunian tipe 30 dengan prosentase laki-laki 70% wanita 30%

- 79 x 70 % = 56 unit tipe 30 untuk laki-laki
- 79 x 30 % = 24 unit tipe 30 untuk wanita

5.2.3. Organisasi Ruang Hunian.

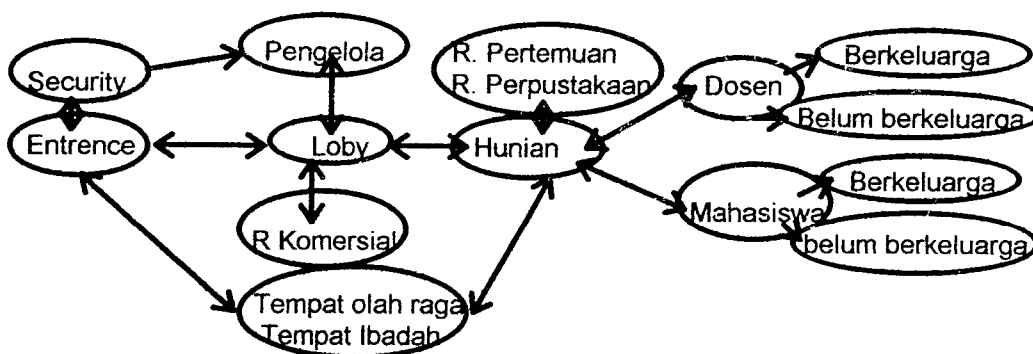
Konsep Organisasi Ruang yang pada dasarnya merupakan pola kegiatan utama dalam tiap unit hunian, maka konsep yang diterapkan berdasarkan perilaku Dosen dan Mahasiswa dalam kegiatan seperti BAB III.



Gambar 5.11. Organisasi Ruang Hunian

5.2.4. Organisasi Ruang Lingkungan Apartemen.

Merupakan organisasi yang mencakup keseluruhan ruang dalam Apartemen.



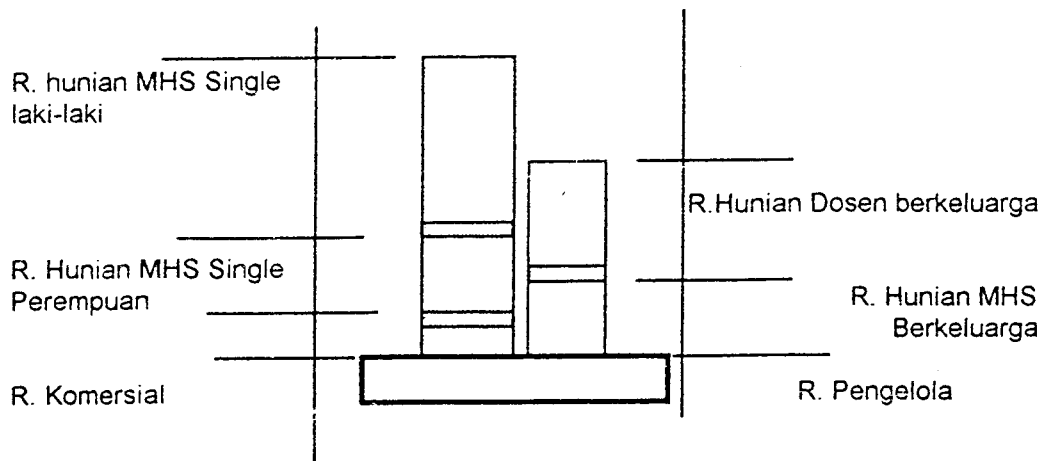
Gambar 5.12. Organisasi Ruang Apartemen

5.2.5. Pencapaian Dalam Ruang.

Dengan mempertimbangkan efisiensi waktu dan tenaga para penghuni, terlebih jika ditinjau dari tipe Apartemen dengan sistem bangunan yang mengarah ke atas/vertikal dengan ketinggian lebih dari 4 lantai , maka diperlukan suatu transportasi bangunan secara vertikal dengan menggunakan lift. Jumlah lift ditentukan oleh waktu perjalanan bolak-balik lift, daya angkut lift dan beban puncak lift.

5.3.6. Konsep Pengaturan Kelompok Hunian.

Untuk membedakan fungsi area hunian dan area publik/komersial, maka diterapkan pemisahan tata letak pengelompokan secara vertikal. Sedang untuk pemisahan antara sub-sub kelompok hunian juga dikelompokkan secara vertikal berdasarkan tingkatan privasi penghuni.



Gambar 5.13. Pengelompokan ruang hunian secara vertikal berdasarkan tingkat privasi

5.2.7. Struktur, Konstruksi dan Material.

Bentuk bangunan dengan pemilihan struktur rangka mendukung penampilan bangunan, juga disamping itu jumlah lantai juga dipertimbangkan dalam sistem struktur.

Sistem struktur dan material yang dipakai adalah :

- Bangunan Apartemen ini diterapkan dengan sistem rangka.
- Material pada struktur utama menggunakan beton bertulang untuk rangka badan dan pasangan batu kali dan tiang pancang untuk pondasi, kayu dan baja sebagai strutur rangka atap.
- Struktur pengisi terdiri dari genteng tanah liat, asbes untuk penutup plafond, bata merah untuk dinding, kayu bengkirai untuk rangka pintu jendela., tegel keramik untuk lapisan lantai.

5.2.8. Utilitas Bangunan

Sistem Utilitas seperti jaringan air (air bersih dan air kotor), listrik, penangkal petir, sistem komunikasi dan pemadam kebakaran digunakan menurut keperluannya agar dapat menunjang fungsi bangunan sebagai tempat hunian yang sesuai tujuan perencanaan yaitu Privasi, kenyamanan baik dalam kegiatan belajar dan kegiatan bertempat tinggal serta kegiatan penunjang lainnya.

5.3. KONSEP KENYAMANAN RUANG SECARA PSIKOFISIK

5.3.1. Konsep Penataan Ruang.

Penataan ruang yang mempertimbangkan kenyamanan sehingga menimbulkan motivasi belajar meliputi :

- Penataan perabot yang seseai dengan standar manusia.
- Penataan dimensi / luas dengan standar minimal untuk manusia.
- Penataan bahan dan tata letak yang sesuai dengan kondisi dan perilaku penghuni sehingga menimbulkan perasaan “krasan” dan tidak membosankan.

5.3.2. Konsep Pengaturan Warna

Konsep pengaturan warna sangat berpengaruh dalam suasana ruang, pengaturan warna yang diterapkan untuk membangkitkan

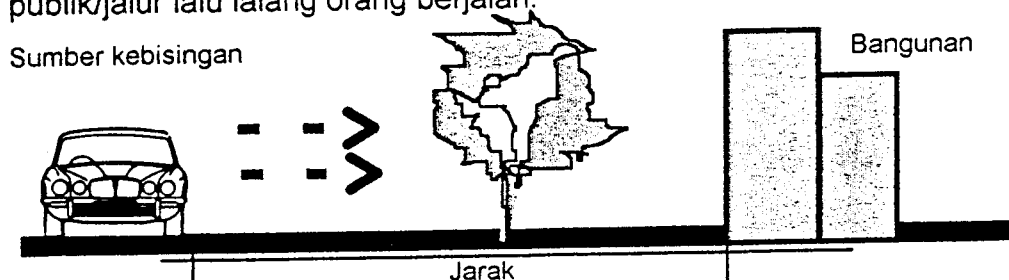
motivasi belajar disesuaikan dengan tipe penghuni yang pada hakekatnya dibagi menjadi 2 golongan besar sesuai usia Dosen dan Mahasiswa yaitu golongan remaja (usia 18-24 tahun) dan golongan "integral" (usia 24 tahun ke atas.)

Pengaturan warna dalam ruang meliputi :

- Golongan remaja :
Membutuhkan warna yang cerah dan hangat sehingga menimbulkan suasana dinamis dan berjiwa muda. Seperti warna-warna pastel yaitu warna-warna murni yang dicampur dengan putih sehingga akan menimbulkan kesan lebih nyaman, ringan, lebih lembut dan lebih sejuk.
- Golongan Integral :
Membutuhkan warna yang berkesan tenang dan hangat sehingga menimbulkan suasana nyaman dalam ketenangan. Seperti warna-warna murni yang dicampur dengan warna abu-abu sehingga akan menimbulkan kesan peredupan dalam ketenangan.

5.3.3. Konsep Pengaturan Terhadap Kebisingan.

Dengan pengaturan akustikal untuk mengatasi pengaruh kebisingan dengan mengatur jarak antara sumber bunyi dengan bangunan misalnya dengan bahan peredam suara/bahan material bangunan dan penempatan pohon-pohon pelindung. Ruang belajar diusahakan mempunyai ketenangan dan dijauhkan dari ruang sirkulasi publik/jalur lalu lalang orang berjalan.



Gambar 5.14. pengaturan jarak antara bangunan dan sumber bunyi

5.3.4. konsep Pengaturan Terhadap Faktor Alam

A. Konsep Pengaturan Terhadap Sinar Matahari.

Sinar Matahari memberikan manfaat yang sangat besar dalam pengeringan dan fotosintesa tanaman dll, tetapi dilain pihak sinar ultra merahnya menimbulkan iritasi kulit maka perlu ditambahkan alat-alat pelindung dalam bukaan yang langsung menerima sinar Matahari.

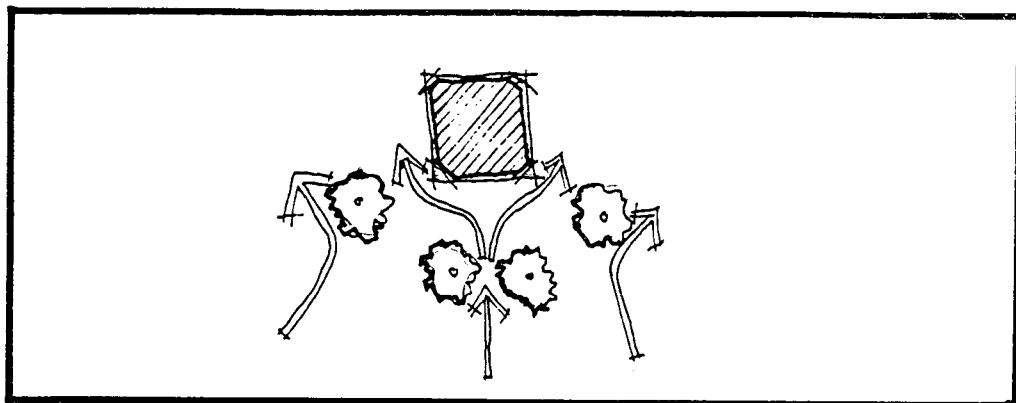
B. Kelembaban Udara Dan Penghawaan.

Pengelolaan penghawaan dicapai dengan 2 cara yaitu secara struktural dan secara mekanikal, secara struktural dengan pengaturan posisi bangunan dengan lintasan Matahari, pengaturan ventilasi, mengatur bentang (tritisan,lisplang,tirai) dan memanfaatkan elemen luar bangunan seperti pohon-pohon pelindung. Secara mekanikal dengan menggunakan alat seperti kipas angin atau AC

C. Konsep Pengaturan Terhadap Arah Angin.

Pengaturan bentuk bangunan yang tidak menghambat laju arah angin

Penggunaan pohon-pohon pelindung sebagai pemecah arah angin



Gambar 5.15.

Penataan bentuk bangunan dan pemanfaatan pohon pelindung

Bentuk bangunan yang dapat memecah arah angin
dengan penahan yaitu pohon-pohon pelindung

Arah angin bisa dipecah dan dibelokkan dengan pemanfaatan pohon-pohon pelindung dan penyesuaian bentuk bangunan dengan arah angin sehingga keawetan bangunan terhadap pengaruh angin dapat dikoordinasikan.

DAFTAR PUSTAKA

- Albert Kartaharja, 1984, *Sejumlah Permasalahan Perkotaan*, Alumni, Bandung.
- BPS DIY, 1996, *Data Statistik Sosial Dan Budaya Yogyakarta*, Kantor Statistik Prop. DIY.
- BPS DIY, 1996, *Daerah Istimewa Yogyakarta Dalam Angka*, Kantor Statistik Prop. DIY.
- BPS DIY, 1996, *Profil Penduduk Pendetang Di Kota Yogyakarta*, Kantor Statistik Prop. DIY.
- BPS DIY, 1996, *Kabupaten Sleman Dalam Angka*, Kantor Statistik Prop. DIY.
- BPS DIY, 1996, *Statistik Pembangunan Perumahan Indonesia*, Kantor Statistik Prop. DIY.
- Depdikbud, 1990, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Dinas Pariwisata Propinsi DIY, 1997, *Statistik Pariwisata Tahun 1996 DIY*, Kantor Statistik Prop. DIY.
- Dirjen Cipta karya, 1980, *Kriteria lokasi Apartemen*, DPU, Jakarta.
- Grolier, 1962, *The American People Encyclopedic*, Grolier Incorporated, New York.
- Gunawan Irwan, 31 agustus 1997, *Apartemen Sederhana, Reurbanisasi Dan kemacetan*, Kompas, Jakarta.
- H.A. Achmuhti, 1995, Suyadi, *Tanya Jawab Psikologi Pendidikan*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Joseph De Chiara, 1975, *Manual Housing Planing and Criteria*, Prentince-hall, New Jersey.

Apartemen Untuk Dosen Dan Mahasiswa Di Yogyakarta

- Kristian D, Lestari P, 1991, *Teknik Pencahayaan Dan Tata Letak Lampu*, Gramedia, Jakarta.
- Kusdarsito Cungki, 18 September 1997, *Harga Lahan Dan Perkembangan Kota*, Kedaulatan Rakyat, Yogyakarta.
- Lourence Urdang, 1986, *The Random House Dictionary Of English Language*, Random House, New York.
- Munichi B Edrees, 1993, *Catatan Kuliah Perancangan Arsitektur 5*.
- Neufert Ernest, 1973, *Data Arsitek*, Erlangga, Jakarta.
- Samuel Paul, 1976, *Apartement Their Design And Development*, Reinhold, New York.
- Sidharta Prof. Ir, 1984, *Rumah Susun Ditinjau Dari Segi Ekologi*, Alumni, Bandung.
- Suryabrata Sumadi BA,Drs,MA,Ed.S,Ph.D, *Psikologi Pendidikan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Wilkening Fritz, 1995, *Tata Ruang*, Kanisius, Yogyakarta.
- WJS Poerwodarminto, 1993, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.



LAMPIRAN

Distribusi Presentase Migran menurut alasan utama pindah ke
Yogyakarta

Alasan Utama Pindah	Jumlah presentase
Pekerjaan	15,2%
Mencari pekerjaan	3,6%
Usaha/pekerjaan baru	2,8%
Pendapatan lebih banyak	0,4%
Pendidikan	45,3%
Perubahan status perkawinan	2,4%
Ikut suami/istri/ortu/anak	15,5%
Ikut Saudara	0,8%
Perumahan	9,6%
Daya tarik kota	0,4%
Pensiun	0,2%
Keamanan	0%
lain-lain	3,8%
Total	100%

Sumber : Biro Pusat Statistik DIY 1996.

Distribusi presentase Migran Kota Yogyakarta menurut daerah asal

Daerah asal tempat tinggal	Presentase
Dalam kota	23,0%
Luar kota	77%
Perkotaan	46%
Pedesaan	30,5%

Sumber : Biro Pusat Statistik DIY 1995

Apartemen Untuk Dosen Dan Mahasiswa

Banyaknya Perguruan tinggi, Swasta, Mahasiswa, Dan Dosen menurut
nama Perguruan Tinggi tahun 1995/1996

Nama PTS	Jumlah PTS	Mahasiswa	Dosen	
			Tetap	Tidak tetap
Universitas	13 buah	48.694	1.351	1.387
Institut	6 buah	10.657	242	581
Sekolah Tinggi	10 buah	20.131	329	454
Akademi	26 buah	17.788	477	564
Total	55 buah	97.270	2.393	2.986

Sumber : Biro Pusat Statistik DIY

Banyaknya Perguruan Tinggi, Negeri, Mahasiswa Dan Dosen menurut
nama Perguruan Tinggi tahun 1995/1996

Nama PTN	Jumlah PTN	Mahasiswa	Dosen	
			Tetap	Tidak tetap
Universitas	2 buah	35.307	2.328	1.600
Institut	3 buah	20.673	1.332	368
Sekolah Tinggi	1 buah	1.069	34	71
Akademi	1 buah	426	21	32
Total	7 buah	57.475	3.715	2.071

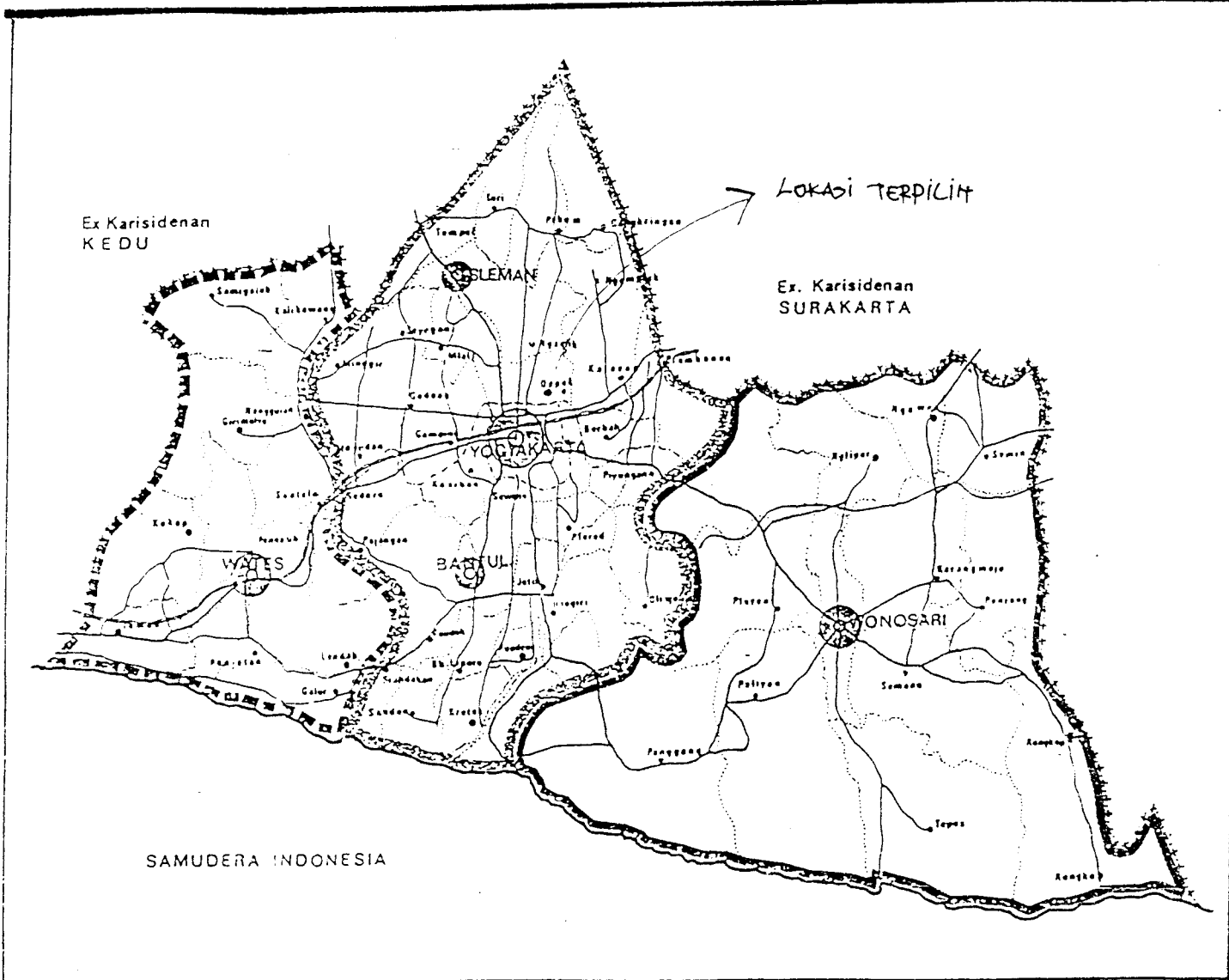
Sumber : Biro Pusat Statistik DIY

Apartemen Untuk Dosen Dan Mahasiswa

Jumlah rumah tangga dan presentase menurut total pengeluaran
perkapita di Prop. DIY

Gol. Pengeluaran (Rp)	Banyaknya rumah tangga (KK)	Presentase (%)
< 10.000	439	0,05%
10.000-14.999	3.335	0,42%
15.000-19.999	18.222	2,30%
20.000-29.999	97.490	12,29%
30.000-39.999	157.019	19,79%
40.000-59.999	217.386	27,40%
60.000-79.999	95.454	12,03%
80.000-99.999	44.942	5,66%
100.000-149.999	64.830	8,17%
150.000-199.999	44.898	5,66%
> 200.000	49.494	6,24%
Total	793.504	

Sumber : Susenas 1995, BPS DIY



PROPINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA