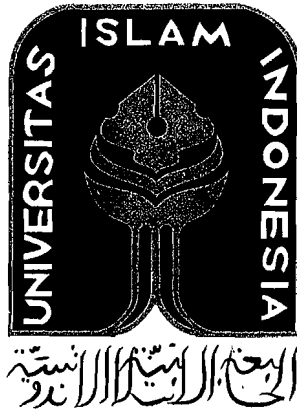


FACULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN	
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA	
TGL. TERIMA :	4 Agustus 2005
NO. JUDUL :	001519
NO. BIV. :	5120001519001
NO. INDIK. :	

**LAPORAN PERANCANGAN  
TUGAS AKHIR**

**APARTEMEN**  
**Di Lokasi Komplek Departemen Permukiman dan**  
**Prasarana Wilayah**  
 Dengan penekanan aspek interaksi sosial antar penghuni apartemen

R.  
 711 58  
 aff  
 ↑  
 ↑



xii, 75 p; bibl. lamp. 28

Disusun Oleh :

**MARTINA AFFRIANY**  
 00 512 104

*Apartemen*

**JURUSAN ARSITEKTUR**  
**FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN**  
**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**  
 2004/2005

**LAPORAN PERANCANGAN**

**TUGAS AKHIR**

**APARTEMEN**

**Di Lokasi Komplek Departemen Permukiman dan  
Prasarana Wilayah**

*Dengan penekanan aspek interaksi sosial antar penghuni apartemen*

**APARTMENT IN PUBLIC WORKS DEPARTMENT**

*With Emphasis in Social Aspect Apartment Residence*



---

**Disusun Oleh :**

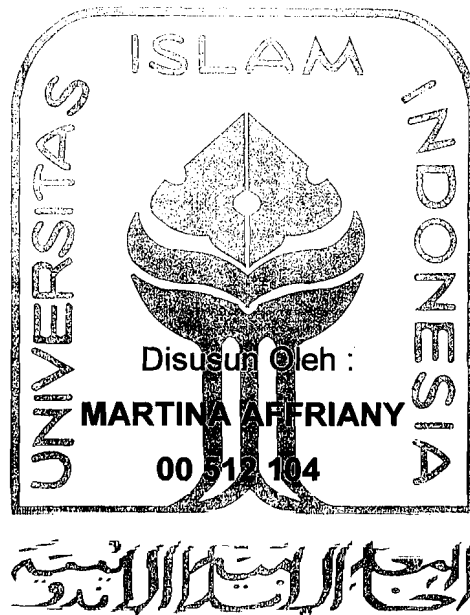
**MARTINA AFFRIANY**

**00 512 104**

**JURUSAN ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
2004/2005**

# APARTEMEN DILOKASI KOMPLEK DEPARTEMEN PERMUKIMAN DAN PRASARANA WILAYAH

*Dengan Penekanan Aspek Interaksi Sosial antar Penghuni Apartemen*



Jogjakarta, November 2004

**MENGETAHUI**

Ketua Jurusan Arsitektur

IR. Revianto Budi Santosa, M. ARCH

**MENYETUJUI**

Dosen Pembimbing

IR. H. Fajriyanto MTP

## KATA PENGANTAR

***Bismillahirrohmanirrohim***

***Assalamu'alaikum. Wr. Wb.***

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang telah senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayahNya, sehingga Laporan Perancangan Tugas Akhir ini dapat terselesaikan. Do'a, salawat dan salam penulis panjatkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW beserta keluarga dan sahabatnya.

Dalam pelaksanaan tugas akhir ini tentunya tidak luput dari berbagai macam kendala, namun berkat bantuan dan dukungan dari berbagai pihak Alhamdulillah dapat terselesaikan dengan baik.

Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Allah SWT yang telah memberikan banyak sekali kenikmatan terutama nikmat sehat.
2. Nabi Muhammad SAW yang telah memberikan cahaya dalam hidupku berupa ISLAM.
3. Bapak Ir. H. Fajriyanto MTP selaku dosen pembimbing tugas akhir yang telah banyak membantu kelancaran pelaksanaan Tugas Akhir penulis serta dukungan moral dan spiritualnya.
4. Bapak Ir Hanif Budiman, MSA selaku dosen penguji yang telah banyak memberikan masukan untuk Tugas Akhir ini.
5. Bapak Ir Revianto Budi Santoso, M. Arch selaku Ketua Jurusan Teknik Arsitektur, Universitas Islam Indonesia.
6. Dosen – dosen jurusan Teknik Sipil dan Arsitektur atas masukannya.

Akhir kata, penyusun mengucapkan terimakasih lagi atas segala bantuan yang diberikan dalam penyusunan Tugas akhir ini. Apabila terdapat kesalahan dan kekurangan dalam penyusunan laporan ini. Penulis mohon dimaafkan, karena sifat manusia yang tidak lepas dari kesalahan.

Semoga bermanfaat bagi semua pihak, lebih dan kurangnya penulis mengucapkan terima kasih.

***Wassalamu' alaikum wr. Wb.***

Yogyakarta, November 2004

Penulis

**Martina Affriany**

## UCAPAN TERIMAKASIH

Dalam menyelesaikan Laporan Akhir ini, penulis telah dibantu oleh berbagai macam pihak baik itu berupa bantuan moril maupun materiil. Dari banyaknya pihak yang telah membantu maka penulis merasa memerlukan sebuah lembar baru untuk menuliskannya.

- Papah, Mamahku yang tercinta Mbaku satu-satunya dan Abang, serta Budeku tersayang, terimakasih atas seluruh do'a, dukungan, bantuan, dan pengertiannya.
- Temen-temen kosku tercinta : Shiro yang rame tapi kaya tazmania, Awe yang putih tapi ganjen, Rina yang super bersih tapi Oon, n' canda makasih udah bikin aku g sedih lagi... buat teteh, makasih ya udah dibantuin ngetik. all of u is the best ! pokoknya terimakasih udah jadi pendengar yang baik, bantuan and supportnya selama ini.
- Sahabat-sahabatku tercinta devit, makasih udah selalu menawarkan bantuan, adist ndut, ciai yo! Thank's ya dist!, nieme, makasih atas pengertiannya, ayu makasih udah nolongin susahku beserta pacar2 sahabatku makasih buat semangat hidupku..he..he..Pokoknya selamat berjuang deh..jgn lupa jaga berat badan okeh...
- Temen-temen seperjuanganku, Bagas, Roni, Rio, Aji, Eko, (makasih atas support n cerewet2annya), Mashuri, Kuncung, Syaiful, Maulana ( yang super iseng sukanya jalan2 ). Mas Gepeng, Mas Aan, Mas yang gondrong2 n mas Marwan makasih yaa..< ups! Dan smua makhluk yang ada di studio..dan para pacar2nya, maturnuun..
- Temen-temenku yang terlihat baik hatinya : Wieda gapluk, Meyer yang suka sakit2an (katanya alam lho), Ubay yang besar badannya, makasih lho udah mau digangguin .ga lupa cintaku Mas Alam yang super baik. Selamat berjuang sayang! Hope u're wish come true honey.
- Anak angkatan 00 yang ga bisa aku sebutkan satu persatu, makasih udah selalu mendukung aku
- Untuk almarhum hamsterku..hiks..hiks....
- Mas tutut yang kurus dan Mas Sarjiman yang ada kumisnya... makasih udah nemenin distudio tiap hari...
- Seluruh Pihak yang mengenalku makasih atas dukungan dan bantuannya...
- Untuk My Big Baby n matahariku,..makasih,makasih,makasih ya sayangku.

# **APARTEMEN DILOKASI KOMPLEK DEPARTEMEN PERMUKIMAN DAN PRASARANA WILAYAH**

Dengan Penekanan Aspek Interaksi Sosial antar Penghuni Apartemen

## **APARTMENT IN PUBLIC WORKS DEPARTMENT**

With Emphasis in Social Aspect Apartment Residence

### **ABSTRAKSI**

Apartemen di Jakarta tumbuh sangat pesat, karena banyaknya permintaan dari kalangan profesional muda menengah keatas. Dimana bagi mereka jarak antara tempat tinggal dan tempat kerja merupakan kebutuhan yang tidak dapat ditawar menawar lagi ditengah kota yang sering dilanda kemacetan. Pembangunan apartemen bagi eselon III dan IV di departemen permukiman dan prasarana wilayah pada kondisi sekarang menghuni apartemen-apartemen dilokasi tersebut disebabkan karena jumlah tenaga kerja yang mampu memiliki sebuah apartemen yang mewah turut meningkat. Dengan pertimbangan itu masalah ekonomi menjadi sesuatu yang tidak terlalu bermasalah bagi pangsa pasar apartemen.

Perencanaan pembangunan hunian vertical (Apartemen) yang semakin pesat tanpa mempertimbangkan aspek manusiawi, dimana manusia hanya dianggap sebagai benda yang dapat ditempatkan dimana saja tanpa memperhatikan arti sebagai manusia yang membutuhkan tempat untuk berinteraksi (makhluk sosial).

Sebuah apartemen bagi kalangan menengah keatas di Jakarta Selatan yang memperhatikan kebutuhan aspek interaksi social diantara penghuni eselon III dan IV dapat mempertimbangkan sebagai salah satu konsep baru dalam perencanaan dan perancangan sebuah apartemen di perkotaan.

# DAFTAR ISI

Lembar Judul .....	i
Lembar Pengesahan .....	ii
Kata Pengantar .....	iii
Ucapan Terima Kasih .....	v
Abstraksi .....	vi
Daftar Isi .....	vii
Daftar Gambar .....	xi
Daftar Tabel .....	xii

## Bagian I

### 1. PENDAHULUAN

#### 1.1. LATAR BELAKANG

1.1.1. Kebutuhan Apartemen di Lokasi Komplek Perkantoran Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah .....	1
1.1.2. Pertumbuhan Apartemen di Jakarta .....	2
1.1.3. Sistem Transportasi di Jakarta .....	3
1.1.4. Pertumbuhan Kantor di sekitar lokasi Jakarta Selatan .....	5
1.1.5. Pertimbangan Aspek Interaksi Sosial Penghuni di Apartemen .....	6

#### 1.2. PERMASALAHAN

1.2.1. Permasalahan umum .....	7
1.2.2. Permasalahan khusus .....	7

#### 1.3. TUJUAN DAN SASARAN

1.3.1. Tujuan .....	7
1.3.2. Sasaran .....	7

#### 1.4. LINGKUP PEMBAHASAN ..... 8 |

#### 1.5. METODE PEMBAHASAN ..... 9 |

#### 1.6. SISTEMATIKA PENULISAN ..... 10 |

#### 1.7. KEASLIAN PENULISAN ..... 11 |



## **2. APARTEMEN**

### **2.1. TINJAUAN TEORITIS APARTEMEN**

2.1.1. Diskripsi Apartemen .....	13
2.1.2. Klasifikasi Apartemen Menurut Tipe Kepemilikan .....	13
2.1.3. Menurut Tingkat Ekonomi Penghunianya .....	14
2.1.4. Berdasarkan Struktur Keluarga Penghuni .....	14
2.1.5. Berdasarkan Bentuk Denah .....	14
2.1.6. Berdasarkan Ketinggian Bangunan .....	16
2.1.7. Berdasarkan Bentuk Masa Bangunan .....	16

### **2.2. INTERAKSI SOSIAL DALAM APARTEMEN**

2.2.1. Pengertian interaksi sosial .....	16
2.2.2. Karakteristik penghuni apartemen .....	17
2.2.3. Macam kegiatan interaksi sosial .....	15
2.2.4. Macam Ruang yang digunakan untuk Berinteraksi .....	18
2.2.5. Kualitas Interaksi-Interaksi Dalam Ruang .....	21

### **2.3. SITE APARTEMEN**

2.3.1. Block Plan .....	24
2.4.1. Ukuran site .....	25
2.5.1. Analisis site .....	25

### **2.4. OBYEK PEMBANDING**

2.4.1. Apartemen Gading Timur Jakarta .....	29
2.5.1. Apartemen Parkview .....	31

---

## **Bagian II Skematik Design**

### **3. ANALISIS DAN GAGASAN**

#### **RANCANGAN APARTEMEN**

3.1. KLASIFIKASI APARTEMEN .....	33
3.1.1. Menurut Sistem Kepemilikan .....	33
3.2.1. Menurut Tingkat Ekonomi Penghuni .....	33
3.3.1. Berdasarkan Struktur Keluarga Penghuni .....	33
3.4.1. Berdasarkan Bentuk Denah .....	34
3.5.1. Berdasarkan Ketinggian Bangunan .....	34
3.6.1. Berdasarkan Bentuk Massa Bangunan .....	34

<b>3.2. RUANG HUNIAN</b>	
3.2.1. Kenyamanan Ruang Hunian .....	35
3.2.2. Penentuan Tipe Unit Hunian .....	36
3.2.3. Jumlah Unit Hunian .....	37
3.2.4. Kebutuhan Ruang .....	37
3.2.5. Program Besaran Ruang .....	39
3.2.6. Penzoningan .....	44
3.2.7. Analisa Hubungan Ruang .....	45
<b>3.3. STUDI KOMPARASI</b>	
3.3.1. Penerapan Ruang Hunian .....	47
3.3.2. Penerapan Ruang Bersama .....	48
3.3.3. Penerapan Interaksi Sosial .....	48
3.3.4. Kesimpulan .....	49
<b>4. KONSEP APARTEMEN YANG MENEKANKAN KEBUTUHAN ASPEK INTERAKSI SOSIAL</b>	
4.1. PERENCANAAN BANGUNAN APARTEMEN .....	50
4.2. KONSEP PERENCANAAN RUANG TERBUKA .....	51
4.3. KONSEP TATA RUANG DALAM .....	52
4.3.1. Konsep Perancangan Ruang Bersama .....	52
4.3.2. Konsep Perancangan Unit Hunian .....	53
4.4. KRITERIA DESIGN .....	54
4.5. KONSEP SISTEM BANGUNAN	
4.5.1. Sistem Struktur .....	55
4.5.2. Sistem Utilitas .....	56

**Bagian III**

<b>5. LAPORAN HASIL RANCANGAN</b>	
5.1. SITUASI .....	57
5.2. SITEPLAN .....	58
5.2.1. Massa Bangunan .....	59
5.2.2. Sirkulasi .....	59

5.2.3. Penataan Landscape .....	60
5.3. DENAH	
5.3.1. Ground Floor .....	60
5.3.2. Upper Ground Floor (Lt 2) .....	61
5.3.3. Typikal Floor 1-2 .....	62
5.3.4. Typikal Floor 3-5 .....	62
5.3.5. Typikal Floor 7-11 .....	63
5.3.6. Typikal Floor 12-18 .....	64
5.3.7. Denah Musholla .....	65
5.3.8. Denah Basement 1 dan 2 .....	65
5.4. TAMPAK .....	66
5.5. INTERIOR .....	67
5.5.1. Ruang Bersama Interior .....	67
5.5.2. Ruang Bersama Out door .....	69
5.6. AXONOMETRI .....	70
5.7. POTONGAN .....	71
5.8. SISTEM UTILITAS .....	72
DAFTAR PUSTAKA .....	74
LAMPIRAN	

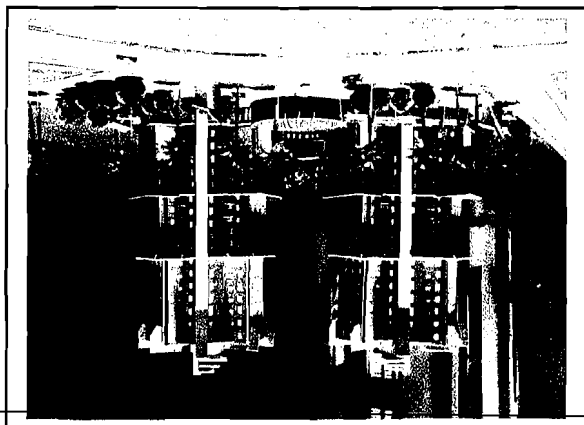
## DAFTAR GAMBAR

Gambar Foto 1	: Block Plan Komplek KIMPRASWIL .....	1
Gambar Foto 2	: Lokasi Jakarta Selatan .....	5
Gambar 5.1	: Situsi .....	57
Gambar 5.2	: Site Plan .....	58
Gambar 5.2.2	: Sirkulasi .....	59
Gambar 5.2.3.	: Penataan Landscape .....	60
Gambar 5.3.1.	: Ground Floor .....	61
Gambar 5.3.2.	: Upper Ground Floor .....	61
Gambar 5.3.3.a.	: Typikal Floor 1-2 .....	62
Gambar 5.3.3. b.	: Unit Hunian Lux .....	62
Gambar 5.3.4.	: Typikal Floor 3-5 .....	63
Gambar 5.3.5.	: Typikal Floor 7-11 .....	63
Gambar 5.3.6.	: Typikal Floor 12-18 .....	64
Gambar 5.3.7	: Denah Musholla .....	65
Gambar 5.3.8.	: Denah Basement .....	65
Gambar 5.4.	: Tampak .....	66
Gambar 5.5.	: Potongan .....	67
Gambar 5.6.1.a	: Interior Rg. Restaurant .....	67
Gambar 5.6.1.b	: Interior Rg. Penitipan Anak .....	68
Gambar 5.6.1.c	: Lay out ruang bersama .....	68
Gambar 5.6.2.a.	: Area bermain dan kolam berenang .....	69
Gambar 5.6.2.b.	: Area tempat duduk outdoor .....	69
Gambar 5.6.2.c.	: Foot court outdoor .....	70
Gambar 5.7.	: Axonometri .....	70
Gambar 5.9	: Rencana ducting AC .....	73

## DAFTAR TABEL

Tabel. 1	: Prosentase Jumlah Ruang Tidur Berdasarkan Pendapatan .....	36
Tabel. 2	: Analisa Kegiatan dan Kebutuhan Ruang .....	38
Tabel. 3	: Analisa Besaran Ruang Kegiatan Utama .....	39
Tabel. 4	: Besaran Ruang Kelompok Pengelola dan Operasional .....	42
Tabel. 5	: Analisa Besaran Ruang Kegiatan Penunjang .....	42

*Apertemen dengan penekanan interaksi sosial antar penghuni apartemen*



**BAGIAN SATU**



Bagian I Proposal

**BAB 1**  
**PENDAHULUAN**

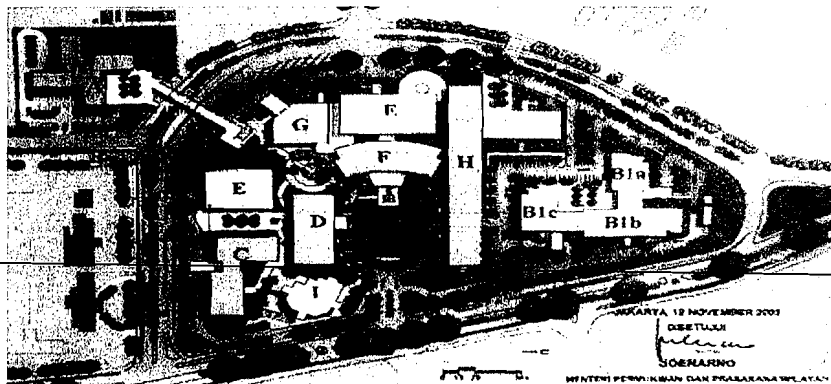
**1.1. LATAR BELAKANG**

**1.1.1. Kebutuhan Apartemen di Lokasi Komplek Perkantoran Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah**

Komplek Perkantoran Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah yang terletak di Jakarta Selatan mempunyai jumlah pegawai pada tahun 2000 sebanyak 5 (lima) eselon dengan jumlah kurang lebih 2400 tenaga kerja.

Meningkatnya kebutuhan akan rumah, terbatasnya lahan serta tingginya nilai lahan ( dalam jumlah besar ) menjadi fenomena yang umum terjadi hampir diseluruh kota-kota besar di Indonesia. Pada lokasi Komplek Perkantoran Departemen Kimpraswil yang terletak di tengah kota Jakarta Selatan kebutuhan tenaga kerja akan perumahan merupakan rangkaian kebutuhan vital. Tempat tinggal merupakan "home base", pangkalan bagi manusia dimana semua kegiatan dalam kehidupan manusia bermula dan berakhir.<sup>1</sup>

Sumber: " Biro Kepegawaian, Departemen Kimpraswil "



**BLOCK PLAN**  
**KOMPLEK PERKANTORAN**  
**DEPARTEMEN PERMUKIMAN DAN PRASARANA WILAYAH**

Sumber: Dok pribadi, Block Plan, 2004 Kimpraswil

Di dalam Komplek Departemen Kimpraswil di Jakarta Selatan dijelaskan bahwa kompetensi jabatan struktural sangat penting kontribusinya dalam pemberdayaan pembinaan jabatan struktural. bagi setiap eselon I, II, III, IV

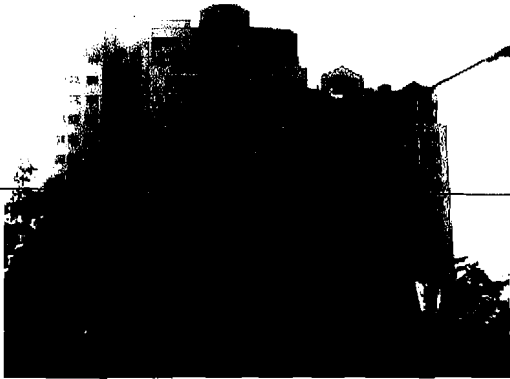
<sup>1</sup> Bangunan Campuran Apartemen untuk golongan menengah dengan fasilitas "non-formal" Lingkungan perumahan. Yogyakarta, 2004.



dituntut untuk mengawasi masing-masing bawahannya, dan sebagainya. Hal ini jelas, dimana tenaga kerja yang mayoritas para pegawainya dituntut untuk bekerja datang tepat waktu tanpa ada hambatan apapun yang mana perlu diusahakan suatu cara penanggulangan masalah penyediaan perumahan bagi para tenaga kerja. Dengan mengingat lahan untuk kebutuhan perumahan yang sempit serta nilai tanah yang semakin melambung harganya, maka alternatif pengembangan pemukiman adalah dengan sistem vertikal yaitu menumpuk unit-unit hunian satu diatas yang lain seperti apartemen di tengah kota yang dianggap sebagai solusi yang mampu memecahkan permasalahan itu. Secara luas dengan laju pertumbuhan ekonomi yang cukup tinggi hampir mencapai 8% per tahun, pembangunan apartemen bagi golongan eselon I, II, III, IV, dan V di Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah pada kondisi sekarang menghuni apartemen – apartemen dilokasi tersebut. Hal itu disebabkan karena jumlah tenaga kerja yang mampu memiliki sebuah apartemen yang mewah turut meningkat. Dengan pertimbangan itu masalah ekonomi menjadi sesuatu yang tidak terlalu bermasalah bagi pangsa pasar apartemen ini.<sup>2</sup>

### 1.1.2. Pertumbuhan Apartemen di Jakarta

Apartemen merupakan salah satu model yang dipilih sebagai alternatif



Dok. Pribadi Apartemen Taman Rasuna

pemecahan masalah kebutuhan yang mendesak akan hunian hemat lahan di perkotaan, namun demikian keberadaannya justru menimbulkan masalah baru, terutama karena aspek kemanusiaanya kurang diperhatikan .

Apartemen di Jakarta tumbuh sangat pesat, sebagai contoh di kawasan segitiga senen, Jalan Gatot Subroto, Jalan Casablanca, dan daerah Kuningan menjadi tempat yang subur bagi tumbuhnya apartemen-apartemen. Hal ini terkait dengan banyaknya permintaan dari kalangan profesional muda

<sup>2</sup> Biro Kepegawaian dan Ortala, Departemen Kimpraswil, Buletin pengawasan. Jakarta, 2002.





menengah ke atas, dimana bagi mereka jarak antara tempat tinggal dan tempat kerja merupakan kebutuhan yang tidak dapat ditawar-menawar lagi ditengah kota yang sering dilanda kemacetan. DKI Jakarta mempunyai jumlah penduduk pada tahun 1997 sebanyak 8.277.746 jiwa, dengan pertumbuhan 2,49% per tahun, sehingga pada tahun 2000 diprediksi DKI Jakarta akan berpenduduk 12,5 juta jiwa. DKI Jakarta mempunyai luas 655.7 km dengan kepadatan 13.630 jiwa per km, hal ini membuat DKI Jakarta membutuhkan rumah sebanyak 54 .000 setiap tahun. (Benhard tampubolon. 1997, merujuk data kantor statistik DKI Jakarta, Jakarta dalam angka.1997).

Dari segi ekonomi, data dari Konsultan Panangian Simanungkalit & Associates menunjukkan adanya peningkatan kemampuan daya beli apartemen sejak tahun 1995 sampai dengan 1997, yaitu: Tahun 1985 sebanyak 482 unit, 1986: 720 unit, 1987: 938 unit, 1988: 1.139 unit, 1989: 1.284 unit, 1990: 1.560 unit, 1991: 1.660 unit, 1992: 1.919 unit, 1993: 2.419 unit, 1994: 3.619 unit, 1995: 5.059 unit, 1996: 9.959 unit, 1997: 11.959 unit.

Pasokan apartemen menurut data Konsultan First Pasific Davies, Indonesia, 1996, meninjau apartemen di Jakarta Selatan dan Jakarta Pusat menunjukkan pertumbuhan pasokan, yaitu tahun 1996 bertambah 115% atau 4500 unit; tahun 1997 bertambah 5000 unit dan diproyeksikan setiap tahun akan bertambah 60%. Melihat data-data tersebut, di Wilayah DKI Jakarta masih membutuhkan unit-unit hunian dalam apartemen mengingat mahalnya tanah dan keterbatasan lahan yang ada di perkotaan.<sup>3</sup>

### **1.1.3. Sistem Transportasi di Jakarta**

Pertumbuhan penduduk Kota Jakarta sejak memasuki akhir abad 20 sangat pesat. Urbanisasi dari kota-kota di Pulau Jawa ke Jakarta memberi pengaruh bagi kebutuhan akan lahan tempat tinggal bagi para pendatang. Perkembangan kota pun mengikuti pertumbuhan penduduk dari urbanisasi tersebut. Daerah yang memulai pembangunannya secara terencana adalah daerah bekas rawa di Pluit dan Muara Karang. Daerah ini merupakan lokasi yang paling dekat dengan pusat perdagangan pada waktu itu, yaitu Glodok dan Pasar Pagi, yang sudah dikenal sebagai pusat distribusi barang-barang ke seluruh Indonesia, begitu juga dengan daerah industri kecil di daerah

<sup>3</sup> Benhard tampubolon, merujuk data kantor Statistik DKI Jakarta, Jakarta dalam angka, 1997.



Kapuk dan Jembatan Dua. Kondisi pada waktu itu paling memungkinkan untuk mengembangkan lokasi perumahan yang terencana dengan lahan yang cukup luas untuk kompleks perumahan mewah maupun menengah. Keberhasilan pengembangan Perumahan Pluit disusul Pondok Indah di Jakarta Selatan, Kelapa Gading di Jakarta Utara, dan Green Ville di Jakarta Barat.<sup>4</sup>

Pertumbuhan penduduk Kota Jakarta begitu pesat dengan para urban dari kota yang mencoba peruntungan tanpa modal, para sarjana yang telah lulus dari kampus di luar Jakarta dan mencari pekerjaan yang lebih sesuai latar belakang pendidikannya, maupun para pengusaha dengan membuka usaha baru atau cabangnya. Mereka inilah yang menciptakan kebutuhan perumahan dalam jumlah besar sehingga lokasi tempat tinggal yang masih berada dekat pusat perdagangan tidak dapat menampung mereka lagi.

Pengembangan lokasi perumahan lebih mengarah ke luar Kota Jakarta, yaitu Tangerang, seperti Bumi Serpong Damai, Alam Sutera, Modernland, dan Lippo disebelah barat, sedangkan di sebelah timur, yaitu Kota Bekasi, menerima pelimpahan dengan dikembangkannya Kemang Pratama, Taman Galaxy, dan Lippo Cikarang. Di sebelah selatan tidak sebesar barat dan timur karena lokasi di selatan Jakarta lebih banyak digunakan sebagai resapan air hujan. Pemerintah sebagai katalisator pembangunan turut membantu memberi kemudahan bagi penghuni yang berlokasi di luar Jakarta. Pembangunan jalan tol yang direncanakan untuk menghubungkan lokasi pusat kota dengan lokasi perumahan yang ada di pinggiran Kota Jakarta atau pelebaran jalan-jalan penghubung atau pembukaan jalan baru membuat mobilitas masyarakat lebih mudah sehingga kemacetan masih bisa diatasi.

Pusat kota sebagai pusat bisnis dan perdagangan yang mapan dengan fasilitas pendukungnya, seperti listrik, air, telepon, angkutan umum, jalan kelas satu, pusat perbelanjaan, hotel, dan sarana hiburan, mengakibatkan jalur antara pusat dan lokasi perumahan menjadi padat pada jam-jam pergi dan pulang kantor. Kondisi dan situasi itu memberi dampak negatif bagi masyarakat yang bertempat tinggal di luar Jakarta karena membutuhkan waktu lebih lama di jalan dan kebutuhan bahan bakar menjadi lebih banyak.

<sup>4</sup> Google. com



Dampak berkelanjutan ini semakin hari semakin menjadi hal yang rutin. Tidak adanya jalan keluar untuk menghindari kemacetan tersebut memberi perubahan pemikiran bagi masyarakat guna mengubah cara hidup mereka dengan tinggal dekat tempat kerja, pusat kota, perdagangan, hiburan, pendidikan yang baik, dan kemudahan mobilitas. Tidak ada tempat lain bagi mereka kecuali menyewa apartemen.<sup>5</sup>

#### 1.1.4. Pertumbuhan Kantor di sekitar lokasi Jakarta Selatan<sup>6</sup>

Pertumbuhan ekonomi Indonesia yang cenderung terus meningkat membawa konsekuensi makin berkembangnya jumlah perusahaan yang ada. Penduduk perkotaan berjumlah 33% (persen) dari jumlah penduduk Indonesia pada tahun 1990 atau berjumlah sekitar 60 juta. Tetapi dengan laju pertumbuhan penduduk sekitar 5,4 persen maka pada akhir PJP II akan berjumlah 180 juta. Tidak hanya penambahan penduduk saja yang mempengaruhi, kegiatan industri dan jasa yang merupakan kegiatan utama perkotaan juga mempengaruhi. Dari 45% pada tahun 1990, menjadi 60-70 persen pada tahun 2000.<sup>7</sup> Berkembangnya gedung – gedung perkantoran menjadi suatu kelompok gedung – gedung jangkung dalam kesatuan pembangunan atau yang biasa disebut superblok.

Jakarta Selatan telah menjadi lokasi populer bagi pekerja asing karena di sana tersedia sekolah bagi anak-anak mereka dengan udara lebih bersih



Suasana lokasi Jakarta Selatan  
banyaknya investor yang membeli bukan untuk dipakai, tetapi disewakan

dan sejuk. Pusat perbelanjaan seperti Kemchick Supermarket yang dikenal akan kualitas dan produk impornya serta kafe-kafe untuk melepas penat di malam hari sangat menarik minat mereka. Sebagian besar pekerja asing yang berkeluarga tinggal di wilayah Jakarta Selatan. Hal tersebut menjadi daya tarik bagi pengembang untuk membangun apartemen di wilayah itu karena

<sup>5</sup> Mencari Rumah di Dekat tempat kerja. <http://www.apartemen.com>.

<sup>6</sup> Gedung jangkung di Jakarta, TA UII, 1998

<sup>7</sup> Peranan Gedung Jangkung dalam perkotaan. Konstruksi no 201, Januari 1995.



kepada para pekerja asing. Sampai saat ini investasi di bidang apartemen masih menarik karena uang sewa yang didapat masih di atas bunga bank maupun penyewaan rumah dengan harga yang sama.

Pembangunan sektor properti berhenti sama sekali sejak krisis moneter pada tahun 1997-1998. Banyak pembangunan yang belum dapat dilanjutkan walaupun masa krisis telah berlalu hampir tujuh tahun. Sejak awal tahun 2000, pembangunan apartemen adalah salah satu yang mengawali pergerakan dunia properti dan usaha di Jakarta. Segi tiga emas Kota Jakarta yang telah dipadati ratusan gedung perkantoran, akan sulit untuk ditandingi oleh kawasan lain. Di dalam segi tiga emas ini, berapa ratus ribu orang yang bekerja setiap harinya harus melewati jalur Sudirman-Thamrin, S Parman, dan Gatot Subroto karena sebagian besar tinggal di luar kawasan ini. Keruwetan dan kekesalan akibat kemacetan, baik saat pergi maupun pulang dari kantor, serta kemapanan segi tiga sebagai pusat bisnis akan memberi pengaruh besar bagi masyarakat untuk balik kembali ke kota.

#### **1.1.5. Pertimbangan Aspek Interaksi Sosial Penghuni di Apartemen**

Keberadaan apartemen tentunya harus dilengkapi dengan berbagai fasilitas mulai dari fasilitas utilitas, olah raga, rekreasi, fasilitas komersil, parkir, fasilitas keamanan dan lain-lain. Fasilitas-fasilitas tersebut sangat diperlukan dan sudah menjadi standar bagi sebagian apartemen, akan tetapi kadang-kadang fasilitas-fasilitas tertentu seperti fasilitas keamanan menjadi terasa sangat berlebihan, para penghuni dan tamu merasa selalu diawasi dengan berbagai kamera video yang ada di tiap sudut ruangan, sebagai makhluk sosial, penghuni seharusnya mempunyai kesempatan untuk bercengkrama tanpa harus merasa diawasi atau terhalang oleh tata ruang yang menghambat interaksi sosial tersebut.

Pembagian ruang-ruang yang hanya mengutamakan efisiensi tanpa memperhatikan ruang-ruang sosial, menambah turunnya rasa sosial antar penghuni apartemen, seperti penghuni disini adalah eselon I, II, III, dan IV Diantaranya dalam standar kompetensi setiap eselon I, II, III, dan IV dituntut mampu memahami dan mewujudkan pemerintahan yang baik dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya. Kemudian, bagi setiap eselon I, II, III, dan IV dituntut mampu menumbuh kembangkan inovasi, kreasi dan



motivasi pegawai untuk mengoptimalkan kinerja unit organisasinya. Karena itu sangat diperlukan adanya interaksi antar eselon misal dengan menyediakan balai besar tempat makan bersama yang dikemas mewah, sehingga antar penghuni mempunyai kesempatan untuk saling mengenal dan berbagi cerita.<sup>8</sup>

Ruang sosial tidak hanya dibutuhkan diluar dari unit hunian itu sendiri, didalam unit hunianpun perlu didesain agar interaksi sosial dapat terjadi baik sesama penghuni dalam satu unit hunian (keluarga) ataupun interaksi dengan tetangga. Jadi sebuah apartemen tidak harus selalu memperhatikan pertimbangan efisiensi ruang-ruang yang ada, yang nantinya akan berakibat pada rasa tertekan yang dialami penghuni, pengolahan ruang bersama yang dirancang sedemikian rupa yang mempertimbangkan aspek kebutuhan aspek sosial akan memberikan suatu nilai tambah pada apartemen yang bersangkutan.<sup>9</sup>

## **1.2. PERMASALAHAN**

### **1.2.1. Permasalahan Umum**

Bagaimana mendapatkan konsep perencanaan dan perancangan pada bangunan Apartemen yang dapat menjamin interaksi sosial antar penghuni apartemen.

### **1.2.2. Permasalahan Khusus**

Bagaimana merancang tata ruang bangunan Apartemen yang dapat menjamin interaksi sosial antar penghuni apartemen, dengan pengolahan ruang hunian dan ruang bersama.

## **1.3. TUJUAN DAN SASARAN**

### **1.3.1. Tujuan**

Merencanakan dan merancang bangunan apartemen dan dapat memenuhi tuntutan kebutuhan akan kenyamanan menghuni dan menjamin interaksi sosial antar penghuni apartemen.

<sup>8</sup> Infopapan Maret, 2004.

<sup>9</sup> Carl Nocross dan John Hysom dalam bukunya Apartement Communities, The Next Big market, 1968



### 1.3.2. Sasaran

Menghasilkan konsep tata ruang bangunan apartemen dengan menciptakan suasana ruang yang akrab yang dapat menjamin interaksi sosial antar penghuni apartemen.

### 1.4. LINGKUP PEMBAHASAN

Pembahasan dibatasi pada masalah disiplin arsitektur dengan penekanan pada aspek tata ruang bangunan yang dapat menjamin interaksi sosial antar penghuni apartemen, yaitu:

#### 1. Non Arsitektural

- Sosialisasi pada penghuni bangunan apartemen
- Gambaran ekonomi bangunan melihat kelas penghuninya
- Lokasi
- Lingkup kegiatan di dalam apartemen
- Hubungan tipe apartemen dengan tipe penghuni

#### 2. Arsitektural

##### a. Tata ruang luar

- Pencapaian ke tapak
- Orientasi
- Sirkulasi
- Pengolahan ruang terbuka
- Landscape

##### b. Tata ruang dalam

- Sirkulasi
- Unit Hunian
- Ruang bersama

##### c. Tinjauan persyaratan hunian bersama

- Apartemen sebagai hunian bersama
- Apartemen sebagai hunian vertikal
- Kelengkapan dan sarana

##### d. Sistem utilitas



## 1.5. METODE PEMBAHASAN

Pembahasan dilakukan melalui beberapa tahapan :

### 1. Tahap Pencarian data, yaitu :

#### a. Studi Literatur.

Studi literatur digunakan untuk mendapatkan data-data:

- Masalah sosial masyarakat menengah keatas
- Tipe masyarakat menengah keatas
- Lingkup kegiatan dalam hunian vertikal
- Tata ruang luar
- Tata ruang dalam
- Klasifikasi unit hunian
- Kenyamanan dan keamanan
- Studi kasus sebagai pembanding:
  - Apartemen Gading Timur, Jakarta
  - Apartemen Parkview, Jakarta

#### b. Tahap studi lapangan

Studi lapangan dilakukan dengan melakukan pengamatan langsung, diperlukan guna mendapatkan data-data:

- Lokasi
- Iklim mikro (keadaan angin dan arahnya, sinar matahari)
- Kondisi sosial masyarakat setempat

#### c. Mengidentifikasi fasilitas-fasilitas pendukung fungsi-fungsi tersebut.

### 2. Tahap analisa

~~Analisa menggunakan metode komparasi dengan membandingkan kedua~~ apartemen yang dijadikan studi kasus dengan meninjau masalah tata ruang luar, tata ruang dalam, kenyamanan, ruang bersama dan keamanan, dimana hal-hal tersebut akan dikaitkan dengan teori-teori sosial yaitu dengan meninjau golongan ekonomi sosial menengah keatas, tipe hunian.

### 3. Tahap sintesa

Mendapatkan alternatif penyelesaian berdasarkan hasil analisa tentang bagaimana tata ruang hunian yang memberikan kemungkinan terjadinya interaksi dengan sesama penghuni lain, keberadaan ruang-ruang



bersama yang memungkinkan kontak sosial terjadi tanpa menimbulkan *crowding* dalam apartemen tersebut.

#### 4. Menyimpulkan

Kesimpulan yang dihasilkan diharapkan mendapatkan konsep perencanaan dan perancangan tentang:

- Pentingnya Apartemen pada kompleks departemen permukiman prasarana wilayah, guna efisiensi jarak tempat tinggal dan tempat kerja.
- Tipe apartemen dan klasifikasinya bagi golongan eselon I, II, dan III,
- Unit hunian yang mampu menciptakan rasa kebersamaan penghuni sehingga lepas dari rasa kesendirian.
- Pemenuhan kebutuhan ruang bersama sebagai wadah kegiatan yang berlangsung dalam apartemen yang memperhatikan kebutuhan interaksi sosial penghuninya.

### 1.6. SISTEMATIKA PENULISAN

#### Bagian I

##### 1. Pendahuluan

Mengungkap latar belakang, permasalahan umum dan khusus, tujuan dan sasaran, lingkup pembahasan, metode pembahasan, sistematika penulisan, dan keaslian penulisan.

##### 2. Tinjauan Interaksi Sosial dalam Apartemen

Pertama, tinjauan secara umum definisi apartemen yang meliputi: Deskripsi Apartemen, Klasifikasi Apartemen, Disini juga didiskripsikan Apartemen yang akan direncanakan mengenai Karakteristik Calon Penghuni dan Kegiatan Penghuni Apartemen .

Kedua, mengenai kajian teoritis Interaksi Sosial Dalam Apartemen. Juga didiskripsikan Bentuk – Bentuk Kegiatan Interaksi Bersama, Ruang-Ruang yang digunakan untuk Interaksi, dan Kualitas Interaksi-Interaksi dalam Ruang, serta Obyek – obyek Pemandangan.





### **Bagian 3**

#### **3. Analisa dan Pendekatan Perancangan Apartemen**

Dalam bab ini, merupakan analisis dan pendekatan guna mendapatkan pendekatan konsep apartemen yang memperhatikan kebutuhan akan aspek interaksi sosial penghuninya.

akan didiskripsikan pula mengenai Kebutuhan unit hunian serta Kenyamanan Ruang Hunian yang mencakup aspek-aspeknya.

Analisa dengan mengkomparasikan perbandingan yang ada dengan meninjau point-point tertentu yang dipergunakan untuk memecahkan masalah, mengungkap pokok-pokok hasil dari komparasi tersebut yang berupa gambaran prediksi program kebutuhan penyelesaian masalah, serta mendapatkan kriteria-kriteria dan alternatif-alternatif yang dipilih sebagai sistem pendekatan menuju konsep dasar perencanaan dan perancangan.

#### **4. Konsep Apartemen yang Menekankan Kebutuhan Interaksi Sosial**

Berisi tentang konsep desain yang diawali dengan penentuan lokasi site dan rencana pencapaian serta tata massa yang didasarkan pada kondisi ada. Dilanjutkan dengan pengolahan program ruang beserta dimensi besaran ruang yang dibutuhkan berdasarkan kenyamanan pengguna. Langkah pengolahan zonifikasi tata ruang dalam, sirkulasi, hubungan ruang, dan organisasi ruang. Dengan memperhatikan penekanan pada penciptaan suasana ruang yang akrab.

#### **5. Laporan Perancangan**

Berisi tentang laporan hasil rancangan dan gambar-gambar rancangan.

#### **1.7. KEASLIAN PENULISAN**

Beberapa laporan tugas akhir yang memiliki judul yang sejenis, yaitu:

1. Apartemen di Tanah Mas Semarang  
Alfetta Octaviani, Tugas Akhir UII, 2002.

Penekanan :

Perancangan tata ruang dalam dan tata ruang luar melalui pendekatan prinsip-prinsip arsitektur bioklimatik.



2. Apartemen di Jakarta

Gunarso, Tugas Akhir UGM, 1999.

Penekanan :

Pengolahan ruang hunian dan ruang bersama dalam kaitannya dengan kebutuhan aspek privasi dan interaksi sosial penghuninya.

3. Apartemen Sewa untuk Dosen dan Mahasiswa di Yogyakarta

Novan Argunanti, Tugas Akhir UII, 1997.

Penekanan :

Perwujudan apartemen sewa yang dapat digunakan sebagai wadah bagi kebutuhan tempat tinggal yang mempunyai standar peruangan privasi yang cukup dan kenyamanan dalam suasana bagi dosen dan mahasiswa.

4. Kantor Sewa di SCBD Jakarta

Saladin, Tugas Akhir UGM, 1999.

Penekanan :

Tinjauan perancangan bangunan tinggi dengan pendekatan bioklimatik.



---

## 2. APARTEMEN

---

### 2.1. TINJAUAN TEORITIS APARTEMEN

#### 2.1.1. Diskripsi Apartemen

Apartemen adalah salah satu bentuk perumahan massal yang dikembangkan dari berbagai bentuk perumahan lainnya. Adapun definisi rumah tinggal itu sendiri adalah:

1. Apartemen adalah semua jenis unit tempat tinggal keluarga (*multiple family dwelling units*), kecuali sebuah rumah tinggal yang berdiri sendiri bagi satu keluarga (*single family dwelling unit*).<sup>10</sup>
2. Apartemen merupakan bangunan yang terdiri dari tiga unit atau lebih rumah tinggal yang ada didalamnya, yang merupakan suatu kehidupan bersama dalam lingkungan terbatas, dimana masing-masing unit hunian itu dapat digunakan atau dimiliki secara terpisah.<sup>11</sup>

Sedangkan pengertian yang umum adalah bentuk perumahan vertikal yang lebih dari tiga atau empat tingkat dimana ada beberapa unit rumah yang ada didalamnya, dan dimiliki oleh golongan menengah keatas.

#### 2.1.2. Klasifikasi Apartemen

##### Menurut Tipe Kepemilikan<sup>12</sup>

- A. Apartemen Sewa (*rental*), yaitu apartemen yang dimiliki oleh perorangan atau suatu badan usaha bersama dengan unit-unit apartemen yang disewakan kepada pemakai atas dasar perjanjian sewa menyewa
- B. Kepemilikan Bersama (*cooperative*), yaitu apartemen yang penghuninya adalah sekaligus pemilik/pemegang saham dari perusahaan yang

---

<sup>10</sup> Joseph De Chiara and Hancock Callender, *Time Saver for Building Type*, New York, Mc. Crow Hill, 1988.

<sup>11</sup> C. Grolier, *The American People Encyclopedic*, New York, 1961

<sup>12</sup> Alfetta Ocktaviani, TA UII 1998



---

mendirikan apartemen itu sendiri. Dengan dasar hukum property lease (sewa kepemilikan).

- C. Apartemen milik perseorangan (*Condominium*), merupakan apartemen yang unit-unit huniannya dapat dibeli dan dimiliki oleh penghuni. Penghuni tetap berkewajiban membayar pelayanan apartemen yang mereka gunakan kepada pihak pengelola.

### 2.1.3. Menurut Tingkat Ekonomi Penghuninya<sup>13</sup>

- A. *Low Cost Apartements*:

Apartemen untuk keluarga berpenghasilan rendah

- B. *Middle Apartements*:

Apartemen untuk keluarga berpenghasilan sedang

- C. *Luxury Apartements*:

Apartemen untuk keluarga berpenghasilan tinggi

### 2.1.4. Berdasarkan Struktur Keluarga Penghuni

- A. *Single People Apartements* yaitu untuk penghuni satu orang
- B. *Lone Parent Apartements* yaitu untuk suami istri yang belum mempunyai anak.
- C. *Multi Family Apartements* yaitu untuk keluarga dengan 1,2 atau 3 anak. Selebihnya dianggap sudah tidak fisible lagi untuk tinggal di apartemen.

### 2.1.5. Berdasarkan bentukan denah

Macam Apartemen berdasarkan konfigurasi denah, yaitu :

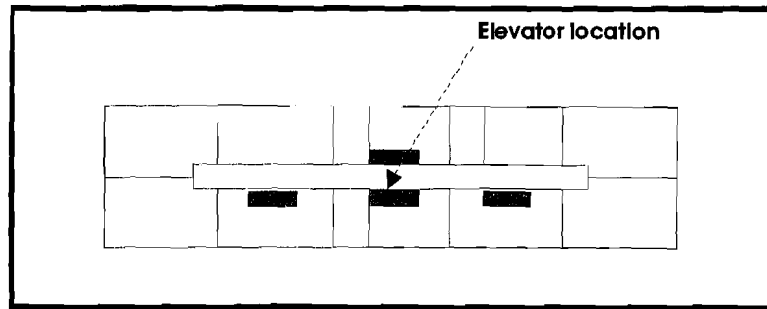
- a. *Center Corridor Plan*

Karakteristik denahnya ditandai suatu koridor yang diapit unit-unit hunian apartemen pada kedua sisinya (*interior corridor*)<sup>14</sup>

---

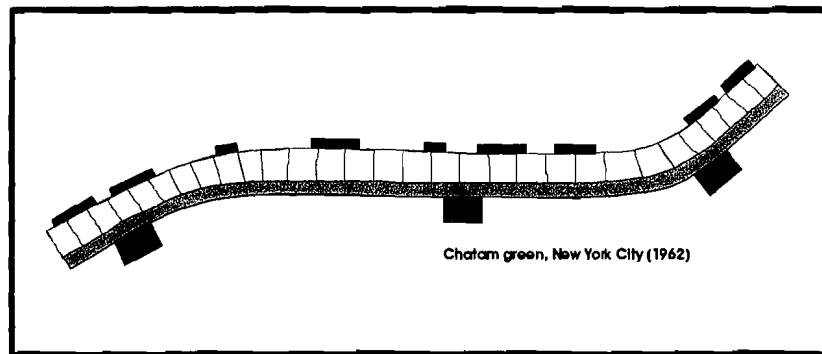
<sup>13</sup> Najir, 1997, h.23

<sup>14</sup> De Chiara, Joseph, Time Saver Standart for Residential Development, 1984.



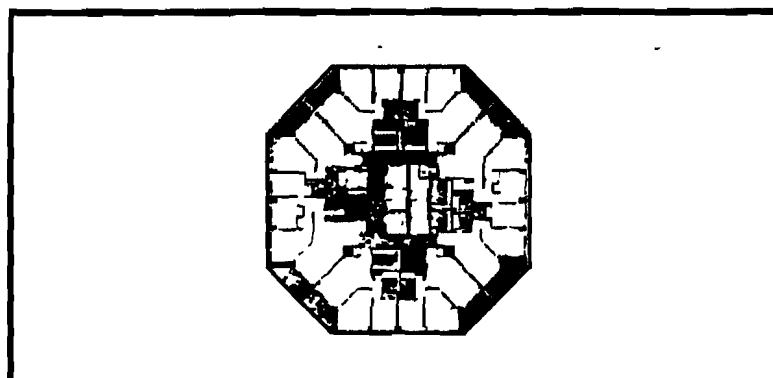
b. *Open Corridor Plan*

Bentuk ini memiliki satu koridor (*exterior corridor*) yang melayani satu deret unit hunian. Bentuk denah ini memungkinkan cahaya dan penghawaan alamiah masuk ke dalam bangunan, selain itu harus disukung oleh orientasi dan pengaturan tata ruangnya.



c. *Tower Plan*

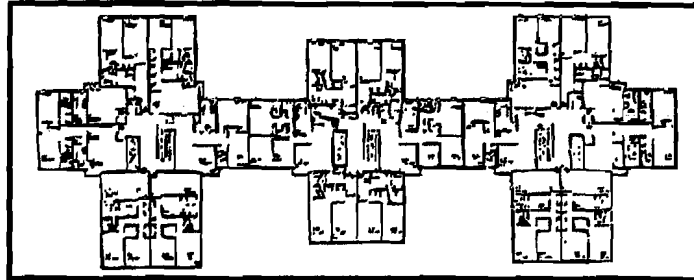
Karakteristik denahnya terdiri dari satu *core* pusat dengan unit-unit hunian apartemen mengelilinginya.





d. *Cross Plan*

Karakteristik denahnya memiliki empat sayap utama yang merupakan perkembangan keluar dari satu *core*.



**2.1.6. Berdasarkan ketinggian bangunan**

- *Low Rise Apartements* : ketinggian bangunan sampai dengan 6 lantai
- *Medium Rise Apartements* : Ketinggian bangunan antara 6-9 lantai
- *High Rise Apartements* : Ketinggian Bangunan lebih dari 9 lantai

**2.1.7. Berdasarkan Bentuk Massa Bangunan**

- *Tower* : Karakteristik bentuk ini adalah bujur sangkar atau yang mendekatinya, tinggi bangunan lebih besar daripada panjang dan lebarnya.
- *Slab* : karakteristik bangunan ini panjang tipis, tidak setinggi tower.
- *Variant*: merupakan gabungan antara *tower* dan *slab*

**2.2. INTERAKSI SOSIAL DALAM APAREMEN**

**2.2.1. Pengertian Interaksi Sosial**

Interaksi sosial adalah bentuk komunikasi terhadap orang lain yang lebih terbuka, dalam arti seseorang tidak harus mengenal, atau telah akrab terlebih dahulu untuk melakukan interaksi sosial tersebut.

Interaksi sosial atau hubungan antar manusia merupakan suatu bentuk komunikasi yang lebih nyata secara fisik. Kalangan menengah keatas yang digambarkan mempunyai sifat individualis yang tinggi tetap memerlukan suatu bentuk hubungan dengan orang lain walaupun dengan kondisi yang formal. Kedekatan manusia dengan lingkungan untuk kemudian mendekatkan hubungan antar manusia adalah salah satu cara bagaimana menciptakan interaksi antar manusia dalam suatu lingkungan apartemen.



Lingkungan tempat berkumpul dalam suatu apartemen dijadikan sebagai suatu lingkungan dimana proses interaksi sosial dapat berlangsung, adanya elemen air, tempat makan, sculpture, dan elemen pohon menjadi tempat/lingkungan yang menciptakan suasana berkumpul bagi penghuni apartemen.<sup>15</sup>

Ruang bersama diperlukan dalam sebuah hunian sebagai tempat mengadakan kontak sosial atau berinteraksi baik antar penghuni, tamu maupun dengan pengguna fasilitas komersial sebagai sesama kalangan menengah keatas yang tinggal di perkotaan.

### 2.2.2. Karakteristik Penghuni Apartemen<sup>16</sup>

Calon penghuni dari apartemen yang direncanakan adalah para tenaga kerja di daerah Komplek Departemen Pemukiman dan Prasarana Wilayah. Karakteristik penghuni apartemen dibedakan berdasarkan tingkatan eselon. Yaitu eselon I, II dan III.

Dilihat dari identifikasi aktifitas yang berbeda ,maka dapat disimpulkan karakter penghuni pada bangunan apartemen yaitu :

- Eselon golongan 1 ( Dirjen, Staff ahli menteri )
  - Pendapatan sangat besar
  - Tingkat kenyamanan lebih diutamakan
- Eselon golongan 2 ( Direktur, Kepala biro )
  - Pendapatan tidak terlalu tinggi (sedang)
  - Tingkat kenyamanan disesuaikan dengan kebutuhan
- Eselon golongan 3 ( Kasubit, kepala seksi )
  - Pendapatan cukup
  - Tingkat kenyamanan disesuaikan dengan jumlah pendapatan

### 2.2.3. Macam Kegiatan Interaksi sosial

Macam dan karakteristik kegiatan interaksi

Kelom pok Rg	Macam Kegiatan	Karakteristik kegiatan	gol
PELAYANAN	Menunggu untuk memperoleh informasi	Mudah dicapai	1,2,3
	Ruang bersama	Luas dan nyaman	
	Beribadah	tenang	1,2,3

<sup>15</sup> Haryadi 1997.

<sup>16</sup> Hasil wawancara



FASILITAS/SA	Berbelanja	ramai	1,2,3
	Makan dan Minum	rileks	1,2,3
	klirik	Aman, Nyaman	
	Menunggu untuk membeli obat	Rileks, nyaman	
	Perawatan Diri/ kesalon	Rileks, nyaman	1,2,3
	Game net	Tenang, nyaman	
SOSIAL	Plaza	Ramai, akses mudah	1,2,3
	Tempat bermain anak	Terbuka, aman	1,2,3
	Area makan outdoor	Terbuka, aman	
	Area Duduk outdoor	Terbuka, aman	
	Area parkir	aman	1,2,3
OLAHRAGA	Berenang	Rileks, nyaman	1,2,3
	Tennis	Aman,nyaman, rileks	1,2,3
	Taman terbuka		1,2,3
	Fitness		1,2,3
	Jogging		1,2,3
	Senam		1,2,3

#### 2.2.4. Macam Ruang yang digunakan untuk Berinteraksi <sup>17</sup>

- Ruang terbuka mempunyai tiga fungsi utama untuk membentuk suatu lingkungan yang menyatu secara keseluruhan, ruang terbuka meliputi:

##### a. Ruang terbuka untuk kenyamanan

Penggunaan tanaman pada ruangnya terbuka sebagai penghalang terhadap kebisingan dan visual serta memfokuskan orientasi, memberikan suasana sejuk.

##### b. Ruang terbuka servis

Meliputi jalan lingkungan, tempat parkir, dan tempat pelayanan lain.

##### 1). Ruang komersil

seperti: mini market, restoran dan salon, ruang ini menjadi ruang publik atau umum yaitu pengguna adalah penghuni, tamu ataupun masyarakat yang memerlukan. Ruang ini dapat dicapai tanpa ataupun melalui lobi utama.

##### 2). Pendidikan

Dengan memprioritaskan penghuni sebagai pemakai fasilitas tersebut dan masyarakat luar sebagai pengguna lain, ada ruang yang digunakan untuk menitipkan anak dibawah umur, termasuk dalam ruang ini adalah Ruang penitipan anak.

<sup>17</sup> Places for people, Jeanne M. Davern





3). Kesehatan

adalah ruang kesehatan yang diperlukan dan menjadi standart dalam perencanaan suatu hunian, ruang ini meliputi klinik dan apotik.

4). Komunikasi

adalah ruang semi publik, yaitu hanya penghuni dan tamu yang dapat menggunakan fasilitas tersebut, terdiri dari kantor pos dan telepon umum.

5). Ruang olah raga dan rekreasi

adalah ruang publik yang menjadi fasilitas dari apartemen, terdiri atas kolam renang, health center, jogging track, lapangan tenis.

6). Ruang sosialisasi

adalah ruang semi publik yang hanya dipergunakan oleh penghuni apartemen, meliputi ruang pertemuan, perjamuan, dan serbaguna.

7). Parkir

Merupakan ruang publik, namun pada perencanaannya telah memisahkan penggunaanya, yaitu parkir khusus penghuni, dan pengguna fasilitas, dan parkir karyawan.

- Adapun ruang-ruang yang dipakai untuk bisa saling berinteraksi antar penghuni, Pada ruang ini akan terjadi kontak sosial antar penghuni

A. Lobi

1). Lobi adalah ruang sirkulasi yang juga berfungsi sebagai ruang penerima, dalam apartemen dikenal dengan:

Lobi utama

adalah ruang sirkulasi dan penerima baik penghuni dan tamu untuk menuju ke unit hunian atau ruang lain yang dikehendaki. Pada lobi utama terdapat ruang pelayanan penerimaan tamu atau pemberi informasi dan keamanan, selain itu terdapat ruang sirkulasi yang berfungsi juga sebagai ruang tunggu kedatangan lift.

2). Area Bersama

Adalah ruang yang dipakai untuk bisa saling berinteraksi antar penghuni. Serta ruang ini berfungsi sebagai ruang tunggu. Ruang ini cukup luas untuk terjadinya interaksi sosial.



3). Ruang duduk yang terletak disepanjang koridor diantara setiap unit hunian.

B. Jalan masuk (pencapaian atau akses)

Jalan masuk yang dimaksud dibedakan menjadi:

1). Jalan masuk kendaraan

Jalan masuk apartemen dengan memakai kendaraan menuju entrance ataupun parkir.

2). Jalan masuk setapak

Jalan masuk ke lingkungan apartemen dengan berjalan kaki menuju lobi utama ataupun fasilitas outdoor, misalnya kolam renang, dan lain-lain.

3). Jalan masuk menuju unit hunian

Jalan masuk/selasar/koridor yang menghubungkan lobi utama dengan unit hunian. 24 meter adalah jarak yang tidak terlalu jauh dan tidak membosankan setiap perubahan pada kelipatannya.

4). Jalan penghubung lobi utama menuju tempat lain selain unit hunian.

### Pola Sirkulasi Ruang

Pola sirkulasi ruang yang dihubungkan oleh sebuah ruang bersama ditentukan oleh jalan akses ( jalan masuk) yang serasi dengan kondisi ekstern dan pola tata letaknya, berikut dapat dibedakan menjadi empat pola sirkulasi mendatar:<sup>18</sup>

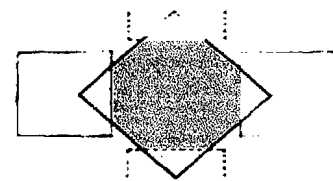
a. Pola sirkulasi langsung

Pola sirkulasi langsung menuju taman/balkon tanpa melalui semua ruangan.



b. Pola sirkulasi melintasi gudang

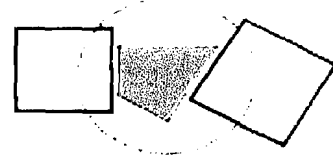
Dengan area yang kecil sehingga pola sirkulasi melintasi ruang penyimpanan/ gudang.



c. Melewati ruang penerima dan ruang duduk/keluarga.

d. Pola sirkulasi memintas

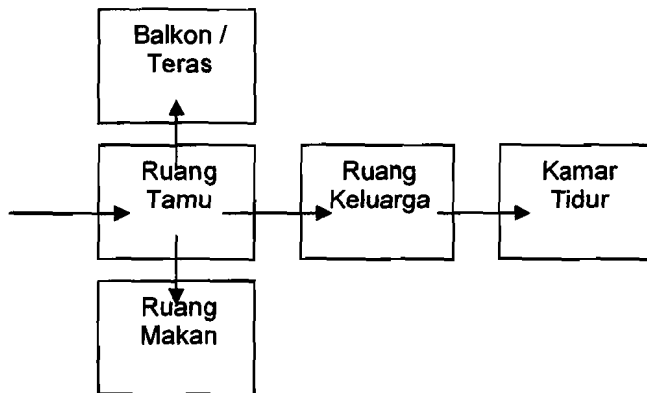
Bagi rumah yang memiliki taman disekitarnya



<sup>18</sup> Ernst Neuert, 1994.



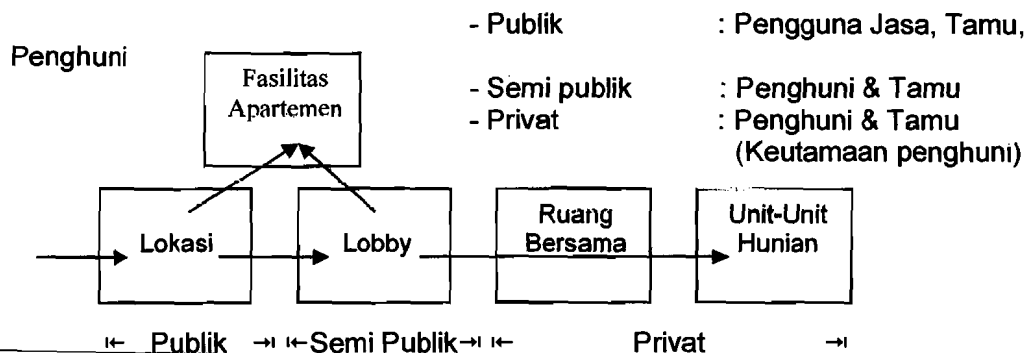
### Sirkulasi Ruang Hunian



← Publik → ← Semi Publik → ← Privat →

- Publik : Interaksi Keluarga – Tamu
- Semi Publik : Interaksi Keluarga – Tamu (Saudara / Akrab)
- Privat : Interaksi Keluarga – Pribadi

### Sirkulasi Ruang Bersama



- Publik : Pengguna Jasa, Tamu,
- Semi publik : Penghuni & Tamu
- Privat : Penghuni & Tamu (Keutamaan penghuni)

← Publik → ← Semi Publik → ← Privat →

Sumber : Analisa

#### 2.2.5. Kualitas Interaksi-Interaksi Dalam Ruang<sup>19</sup>

Interaksi dalam ruang merupakan unsur tiga dimensi dalam perbendaharaan perancangan arsitektur. Tiap-tiap bentuk tiga dimensi akan memberikan artikulasi pada volume ruang disekitarnya dan akan menimbulkan pengaruh terhadap area yang dimilikinya pula.

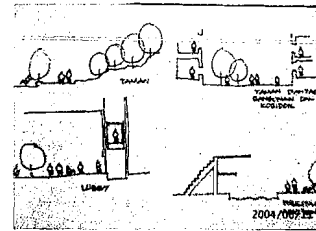
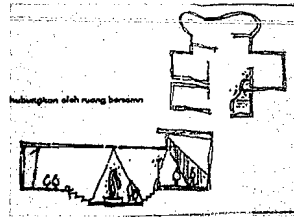
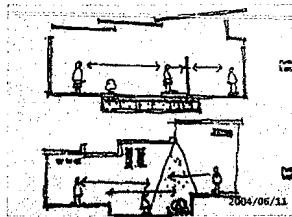
##### A. Skala bangunan

<sup>19</sup> Bentuk ruang dan susunannya dan concept source book.



Skala bangunan bertitik tolak pada bagaimana cara memandang besarnya unsur sebuah bangunan atau ruang secara relatif terhadap bentuk-bentuk disekitarnya, untuk menciptakan adanya interaksi sosial.

Misalnya besaran ruang untuk massa 2 orang bersifat akrab, 20 orang bersifat normal dan lebih dari 100 bersifat massal

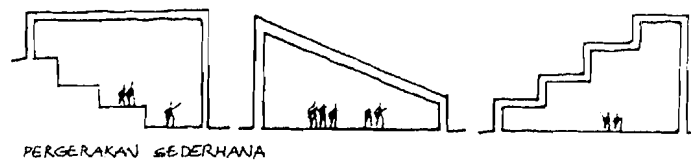


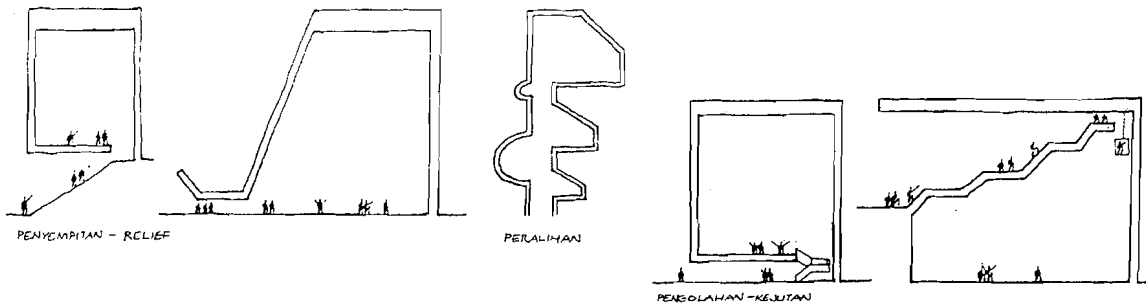
Didalam arsitektur, kita mengenal dua unsur skala yang sering digunakan dalam keseharian, yaitu:

- skala umum yaitu ukuran relatif sebuah bangunan terhadap bentuk-bentuk lain didalam lingkupnya.
- Skala manusia yaitu ukuran relatif sebuah unsur bangunan atau ruang terhadap dimensi dan proporsi tubuh manusia



- Bidang yang diangkat: bagian dari lantai yang ditinggikan, akan memperkuat pemisahan secara visual dengan lantai disekitarnya.
- Bidang yang direndahkan: merupakan bidang lantai yang diturunkan, dan merupakan peralihan yang halus untuk menghubungkan dengan ruangan lainnya.





**B. Sifat Ruang**

Sifat ruang yang terbuka atau tertutup dibentuk oleh media tempat berkumpul (air, pohon, sculpture dan tempat makan), bukaan-bukaan untuk ruang yang tertutup.

**C. Cahaya**

Cahaya dapat berfungsi sebagai kenyamanan visual maupun psikologis untuk digunakan. Jadi pencahayaan yang dapat memberikan kenyamanan berinteraksi bukanlah pencahayaan yang terang akan tetapi yang dapat mempengaruhi suasana hati dan perasaan.

**D. Warna /Texture**

Warna adalah corak, intensitas, dan nada pada permukaan suatu bentuk. Warna merupakan atribut yang paling mencolok dan membedakan suatu bentuk terhadap lingkungannya. Warna juga mempengaruhi bobot visual suatu bentuk. Pengaruh warna pada permukaan suatu bidang akan menimbulkan berbagai perasaan nyaman atau tidaknya pada manusia.

**E. Bentuk Ruang**

Bentuk ruang untuk menghadirkan suasana bersama yang diangkat: bagian dari lantai yang ditinggikan, akan memperkuat pemisahan secara visual dengan lantai disekitarnya.

Bentuk ruang yang direndahkan: merupakan bidang lantai yang diturunkan, dan merupakan peralihan yang halus untuk menghubungkan dengan ruangan lainnya.

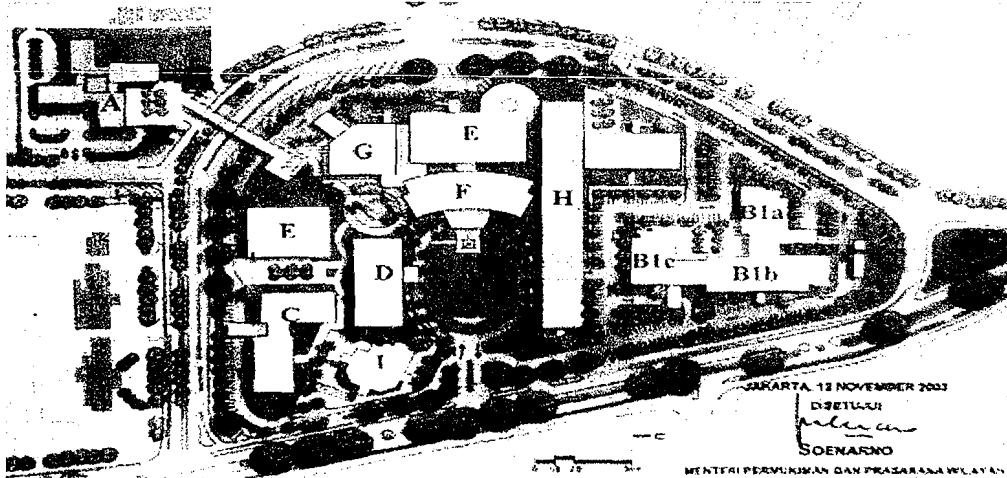




### 2.3. SITE APARTEMEN

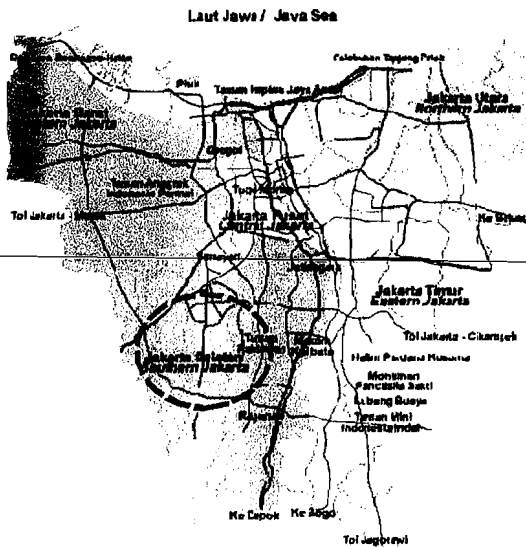
#### 2.3.1. Block Plan

Sumber: " Biro Kepegawaian, Departemen Kimpraswil "

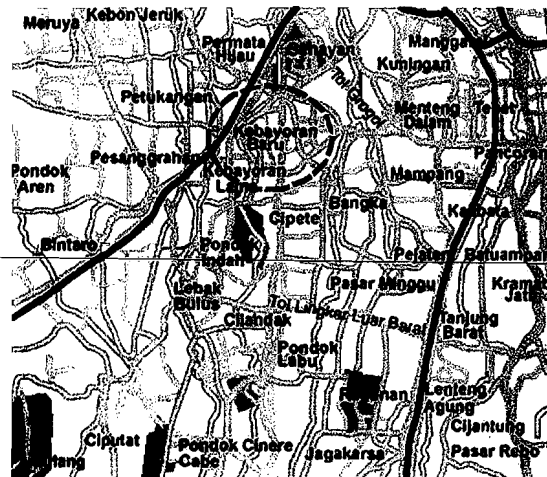


**BLOCK PLAN  
KOMPLEK PERKANTORAN  
DEPARTEMEN PERMUKIMAN DAN PRASARANA WILAYAH**

Sumber: Dok pribadi, Block Plan, 2004 Kimpraswil



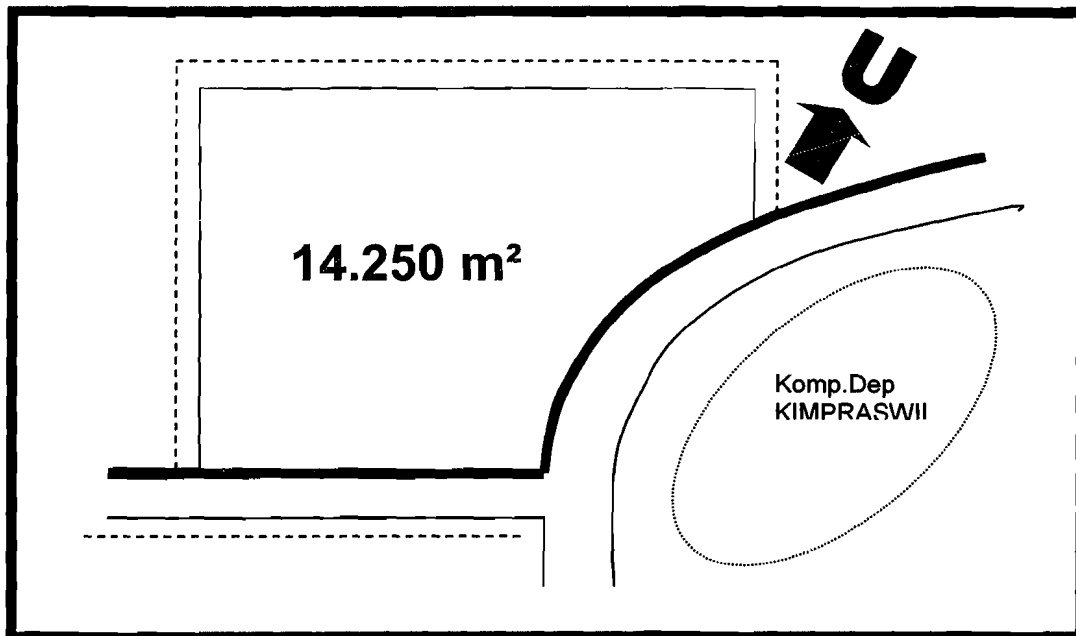
Peta wilayah Jakarta selatan



Peta Jakarta Selatan



### 2.3.2. Ukuran Site



Luasan site :

$$95 \text{ m} \times 150 \text{ m} = 14250 \text{ m}^2$$

### 2.3.3. Analisis Site

#### Analisis Site

Analisa pada site ini, terdiri dari beberapa aspek seperti pencapaian, view, kebisingan, utilitas, iklim dan vegetasi. Hal itu perlu diperhatikan karena akan dapat berpengaruh disegala faktor seperti bentukan massa, orientasi bangunan dan lain-lain.

#### 1) Pencapaian dari Luar ke Dalam Site

Pencapaian pada lokasi ini cukup mudah dan dapat dicapai dari berbagai arah. Fasilitas sarana dan prasarana aksesibilitas kesite ini sudah cukup lengkap dan dapat dilalui baik untuk kendaraan umum maupun kendaraan pribadi. Yang didukung pula dengan letaknya site dilingkungan Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah, sehingga semakin memperlancar dan mempermudah aksesibilitas.

Pencapaian ke site dapat dilakukan melalui dua alternatif, yaitu: Jl. Raden Patah 1 dan jalan lingkungan yang menembus ke Jl. Pattimura. Kedua



---

alternatif dapat dipakai untuk menuju site apartemen, namun pencapaian utama dipilih adalah yang berasal dari Raden Patah 1. Hal ini karena:

- Pencapaian ke site lebih dekat dan tidak berliku-liku sehingga bagi pejalan kaki tidak terasa melelahkan.
- Site lebih dekat dengan Jl. Raden Patah, sehingga dari jalan ini bangunan apartemen sudah dapat terlihat (sebagai orientasi bangunan).

Dengan kemudahan akses dari jalan utama tersebut, maka pada sisi site sebelah utara dapat dijadikan entrance utama dan diperlukannya entrance pendukung disisi timur yaitu yang berhubungan langsung dengan jalan Raden Patah . Pada jalan ini, aksesibilitas masih mudah untuk dijangkau dan dilalui oleh semua kendaraan baik umum maupun pribadi.

Pencapaian ke bangunan apartemen setelah memasuki site adalah secara tersamar, hal ini untuk memberikan batas antara site dan luar site secara halus, pencapaian tersamar memungkinkan pengolahan bagi ruang luar bagi terjadinya ruang interaksi sosial.

**a. Aktivitas Sirkulasi di Dalam Site**

Dilakukan pemisahan jalur bagi kendaraan bermotor dan pejalan kaki, hal ini dilakukan untuk kenyamanan dan keamanan bagi pejalan kaki dan dapat dilakukan pengolahan ruang luar bagi tempat interaksi sosial, misalkan dengan tempat duduk dan taman.

Tiap tower hunian mempunyai jalan masuk tersendiri namun berhubungan dan *open space* diletakkan menyatu agar terciptanya interaksi.

**b. Penempatan Entrance**

Penempatan entrance untuk akses keluar masuk lingkungan apartemen melalui dua jalan, satu jalan merupakan akses utama dan lainnya sebagai akses pembantu agar tidak terjadi kesesakan dan menjadi alternatif mengingat Jl Raden Patah pada jam-jam sibuk sangat rawan kemacetan.

**2) kendaraan bermotor**

Jalan yang berada disekitar site, baik lebar maupun arus traffiknya sudah memenuhi kebutuhan akan pengguna kendaraan bermotor. Dengan jalur





dua arah disetiap jalan utama semakin dapat memudahkan aksesibilitas kendaraan baik kedalam maupun keluar site.

### 3) Pejalan kaki

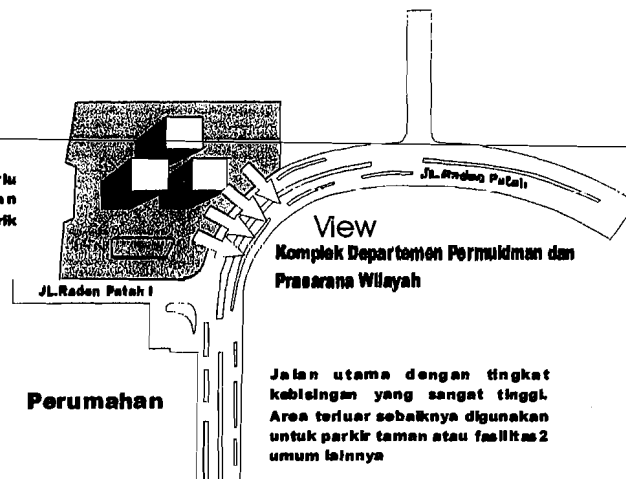
Untuk area diluar site, pejalan kaki telah disediakan trotoar tetapi hanya pada jalan arteri utara. Sedangkan, pada ruas jalan lainnya belum ada area trotoar, sehingga menimbulkan rasa tidak nyaman dalam berjalan. Akan tetapi, sarana angkutan bagi pejalan kaki yang masuk kedalam dan keluar site, sudah baik dan lengkap. Angkutan yang ada berupa angkutan kota, bis maupun bajai. Sarana angkutan dapat memudahkan aksesibilitas bagi pejalan kaki yang tidak mempunyai kendaraan bermotor.

### 4) View

Site berada di Komplek Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah.

- Untuk kearah utara merupakan Komplek Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah.
- Untuk arah timur dan selatan merupakan daerah permukiman disekitar site dapat turut mendukung keberadaan dari apartemen ini, sehingga penghuni dapat merasa tinggal disebuah permukiman pada umumnya.
- Untuk kearah barat merupakan daerah perkantoran lainnya.

Area di sisi selatan perlu adanya pengolahan lahan agar lebih menarik dari segi viewnya





## 5) Kebisingan

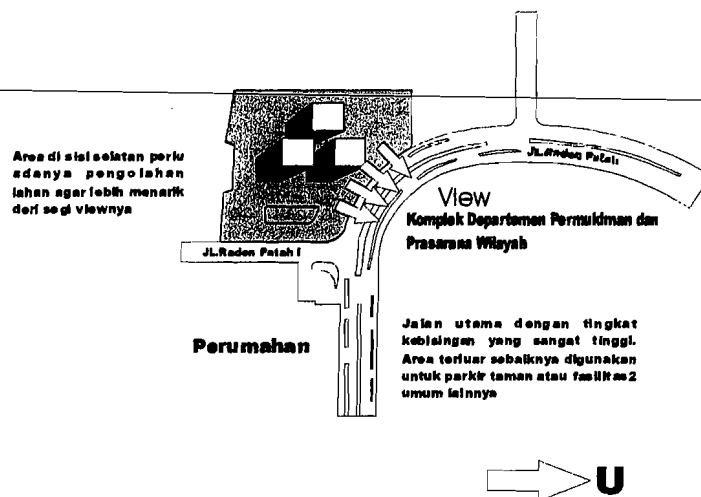
Pada sisi utara dari site, karena letaknya yang berada langsung dipinggir jalan utama tingkat kebisingannya sangat tinggi dibandingkan pada sisi site yang lain. Oleh karena itu perlu adanya faktor peredam dari kebisingan itu seperti dengan penanaman pohon atau perletakan bangunan yang tidak terlalu kedepan dekat dengan jalan.

Sedangkan pada sisi Selatan, Barat dan Timur tingkat kebisingan tidak terlalu tinggi, tapi untuk menjaga kenyamanan bagi penghuni, penanaman pohon sebagai peredam kebisingan masih diperlukan atau dengan meletakkan ruangan-ruangan publik dan semi publik sebagai penerima kebisingan itu secara langsung.

## 6) Vegetasi

Kondisi vegetasi pada site yang masih kurang mendukung karena masih banyaknya tanaman-tanaman liar seperti rerumputan liar. Oleh karena itu perlu adanya penanaman kembali dan atau penghijauan kembali pada daerah sekitar site. Vegetasi merupakan aspek yang sangat penting dimana pengaruhnya terhadap iklim setempat. Vegetasi ini dapat dimanfaatkan dalam menghambat, pengarah juga membelokkan angin juga sinar matahari yang merupakan elemen utama dari iklim.

### Analisa berdasarkan Matahari, Angin dan Vegetasi





---

## Analisa berdasarkan view dan kebisingan

### 2.4 OBYEK PEMBANDING

#### 1. Apartemen Gading Timur, Jakarta



##### 1.a. Ruang Hunian

- Apartemen Gading Timur memiliki dua tipe unit hunian yaitu tipe satu kamar tidur dan tipe dua kamar tidur, apartemen ini direncanakan bagi kalangan menengah keatas, pasangan muda dengan satu anak, pasangan tanpa anak atau bujangan.
- Unit hunian mempunyai pola sirkulasi langsung yaitu melewati ruang penerimaan dan dapat langsung melihat bukaan keluar apartemen.

##### 1.b. Ruang bersama

- Akses atau jalan masuk menuju apartemen secara langsung tanpa tersamar oleh taman atau apapun, hal ini melihat dari keterbatasan lahan.
- Sirkulasi jalan masuk ke apartemen dengan kendaraan dan pejalan kaki saling melintasi.
- Lobi utama menyediakan dua lift orang dan satu lift barang, serta satu tangga darurat bagi setiap bangunan. Lobi tertutup (tanpa jendela) dan mempunyai lebar 1,5 kali koridor.
- Tempat bermain bagi anak-anak, kolam renang anak, dan taman diletakkan pada bagian belakang apartemen, untuk menjaga segi privasi pada aktivitas tersebut.



- 
- Fasilitas lain seperti taman kanak-kanak, klinik, mini market, ruang serbaguna, dan lainnya diletakkan pada lantai dasar untuk memudahkan penggunaan bagi publik. Parkir penghuni dan karyawan disediakan pada ruang basemen, sedang parkir umum dan pengguna jasa komersil diletakkan pada lantai dasar (*outdoor*).

### **1.c. Interaksi Sosial**

- Perletakan unit hunian dimulai pada lantai dua, hal ini dimaksud untuk mendukung kegiatan apartemen.
- Lobi utama dan lobi lift sebagai tempat terjadinya kontak sosial.
- Pengelompokan pintu masuk unit hunian juga mendukung terjadinya kontak sosial antar penghuni apartemen.

### **1.d. Aspek-aspek Penunjang**

#### **1. Sistem struktur**

Sistem rangka beton precast yang dikombinasikan dengan sistem core.

#### **2. Utilitas**

Tangga dan lift terletak di tiap lantai, sehingga sirkulasi dan servis menjadi lancar.

#### **3. Tapak**

Apartemen dengan tiga blok massa, sistem koridor dalam dan tinggi lantai 28 tingkat.

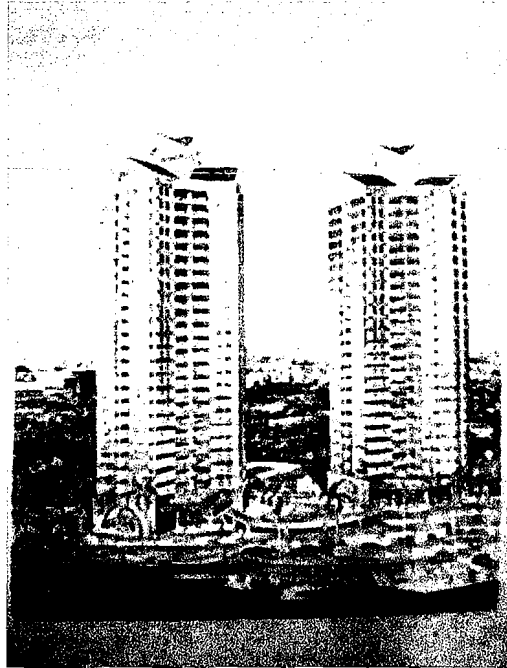
Taman terletak di belakang blok massa tengah, sehingga tapak bangunan menjadi simetri.

Pencapaian ke apartemen tanpa tersamar taman atau apapun, dengan satu akses masuk dan satu akses keluar yang terpisah.



---

## 2. Apartemen Parkview



### 2.a. Ruang Hunian\

- Apartemen Park view memiliki tiga tipe unit hunian, tipe dua kamar tidur ditambah satu kamar tidur pembantu, dan dua tipe tiga kamar tidur dan kamar pembantu.
- Pola sirkulasi langsung, melewati ruang penerimaan, dan langsung menuju balkon
- Apartemen direncanakan bagi pasangan mapan dengan satu anak sampai tiga anak remaja.

### 2.b. Ruang bersama

- Akses masuk menuju apartemen tersamar oleh taman, menjadikan apartemen ini menjadi agak privat secara keseluruhan. Akses menuju apartemen dipisahkan dan tidak saling melintasi antara pejalan kaki dengan pengguna kendaraan.
- Lobi utama dan lobi lift mempunyai ukuran yang sama dan tanpa ada koridor (pintu masuk berhadapan langsung dengan lobi).



- 
- Parkir penghuni dan karyawan pada basemen, sedangkan parkir tamu dan pengguna pada area parkir outdoor.
  - Fasilitas jasa dan komersial pada lantai dasar.

### **2.c. Interaksi Sosial**

- Perletakkan kolam renang, aman, dan lapangan tenis diantara dua tower, menyatukan ruang bersama sebagai tempat berinteraksi sosial pada apartemen.
- Tanpa koridor untuk menuju unit hunian menciptakan ruang bersama pada tiap lantai.
- Adanya ruang duduk diantara dua unit hunian.

### **2.d. Aspek-Aspek Penunjang**

#### **a. Sistem struktur**

Sistem struktur yang digunakan adalah sistem rangka yang dikombinasikan dengan sistem core. (apartemen tipe tower).

#### **b. Utilitas**

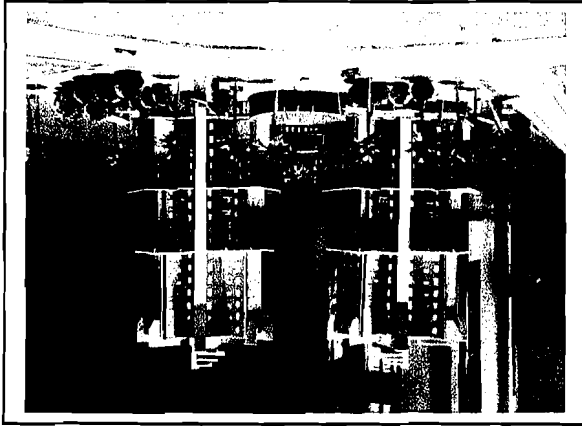
Tangga dan lift terletak didalam core, pada tiap lantai untuk memudahkan sirkulasi dan servis dan aspek keselamatan.

#### **c. Tapak**

terdiri dari dua tower dengan fasilitas olah raga dan taman berada diantara kedua tower tersebut.

Pencapaian ke apartemen dengan satu akses masuk dan keluar yang disatukan, namun memisahkan antara pengguna kendaraan dengan pejalan kaki.

*Apartemen dengan penekanan interaksi sosial antar penghuni apartemen*



**BAGIAN DUA**



## 3. ANALISIS DAN GAGASAN RANCANGAN APARTEMEN

### 3.1. KLASIFIKASI APARTEMEN

#### 3.1.1. Menurut sistem kepemilikan Apartemen

Adapun sistem kepemilikan yang dipilih adalah sistem sewa. Sewa adalah setiap hak yang timbul dalam nama atau bentuk apapun, bertujuan untuk memperoleh hak penggunaan suatu perumahan atau apartemen dengan membayar harga sewa secara periodik, biasanya perbulan.

Jenis sewa terdiri dari:

1. Sewa biasa adalah penghuni membayar uang sewa kepada pemilik bangunan sesuai dengan perjanjian tanpa terikat batas waktu.
2. Sewa kontrak adalah penghuni membayar uang sewa secara periodik sesuai dengan persetujuan, apabila masa kontrak berakhir dapat diadakan perjanjian baru.

Apartemen sewa adalah suatu bangunan yang terdiri dari beberapa unit hunian yang didalamnya terdapat kehidupan bersama, dapat dihuni dengan membayar sewa dalam batas waktu tertentu.<sup>21</sup>

#### 3.1.2. Menurut Tingkat Ekonomi Penghuninya

Menurut tingkat ekonomi penghuninya yaitu *Middle Apartements*: untuk para tenaga kerja golongan eselon I, II, dan III. Yaitu Apartemen untuk keluarga yang berpenghasilan sedang. Karena keluarga yang berpenghasilan sedang lebih banyak daripada keluarga yang berpenghasilan tinggi.

#### 3.1.3. Berdasarkan Struktur Keluarga Penghuni<sup>22</sup>

Berdasarkan struktur keluarga penghuninya yaitu *Multi Family Apartements* yaitu untuk keluarga dengan 1,2 atau 3 anak. Selebihnya dianggap sudah tidak fisible lagi untuk tinggal di apartemen.

<sup>21</sup> [www.google.com](http://www.google.com), bangunan campuran apartemen untuk golongan menengah

<sup>22</sup> Sumber pemikiran





#### 3.1.4. Berdasarkan Bentuk Denah

Berdasarkan bentuk denah dipilih dengan karakteristik denah yang terdiri dari satu core pusat dengan unit-unit hunian apartemen mengelilinginya. Dimaksudkan agar terciptanya interaksi sosial di area pusatnya.

#### 3.1.5. Berdasarkan ketinggian bangunan

Berdasarkan ketinggian bangunan yaitu ketinggian bangunan Apartemen lebih dari 9 lantai *high rise apartment* yaitu Ketinggian bangunan yang melibatkan faktor jumlah lantai, jumlah lantai perlu pembatasan untuk terciptanya interaksi sosial tanpa menimbulkan *crowding* dalam ruangan. Variasi ketinggian bangunan diperlukan untuk mengatasi masalah tiupan angin yang makin keras pada tempat yang tinggi.

Bentuk tower yang saling bersinambungan dan merupakan open corridor plan tiap towernya merupakan pilihan untuk memberikan kebutuhan interaksi penghuni. Selain itu bentuk open corridor plan memiliki penghawaan silang dan dua arah untuk setiap unit hunian, dan sinar matahari dapat dikontrol kebutuhannya.

#### 3.1.6. Berdasarkan Bentuk Massa Bangunan

Adapun analisa terhadap bentuk massa bangunan tunggal sculpture

Tower on Podium<sup>23</sup>

- sirkulasi pencapaian cukup mudah dan singkat
- bentuk memindahkan kegiatan pada podium dan tower
- lahan yang diperlukan tidak luas
- mudah membentuk ruang yang besar
- mudah menjadi vocal point.

Untuk gubahan Massa cenderung dipilih penggabungan antara tower dan podium

Berdasarkan bentuk massa bangunan adalah bentuk massa bangunan Variant yaitu gabungan antara tower dan Slab.

<sup>23</sup> [www.google.com](http://www.google.com), bangunan campuran apartemen untuk golongan menengah



---

## 3.2. RUANG HUNIAN

### 3.2.1. Kenyamanan Ruang Hunian

Apartemen sebagai bangunan arsitektur harus memiliki citra sebagai hunian bersama (komunal), citra yang dimaksud disini meliputi:<sup>24</sup>

a. Kenyamanan

Perlu dipertimbangkan penyelesaian fisik yang memungkinkan terciptanya suasana nyaman, tenang secara visual maupun psikologis dan kelengkapan fasilitas yang menjadikan pengguna merasa nyaman, mengingat fungsi apartemen sebagai hunian tempat beraktifitas dan beristirahat setiap hari.

b. Keamanan

Secara umum keamanan pada suatu apartemen mempunyai arti sebagai perlindungan penghuni apartemen dari gangguan atau bahaya baik dari dalam maupun dari luar lingkungan apartemen itu sendiri. Selain dari asalnya, gangguan dapat dibedakan pula dari sebab terjadinya, yaitu perilaku manusia yang bersifat teknis. Yang termasuk gangguan dari dalam, misalnya: kebakaran, gangguan listrik, ataupun mekanikal.

c. Kompleksitas kepemilikan

Penyelesaian fisik direncanakan sedemikian rupa sehingga tercipta suasana kompleks yang terbagi-bagi atas unit-unit hunian dalam suatu apartemen.

d. Tipikalitas

Sebagai suatu bangunan yang didalamnya terdapat lebih dari satu unit hunian, penataan ruang direncanakan agar memudahkan penyelesaian bangunannya, terutama masalah struktur. Dengan demikian penyelesaian dengan membuat tipikalitas ruang menjadi alternatif pemecahan masalahnya.

e. Keakraban

Apartemen yang merupakan hunian bersama amat perlu mempertimbangkan interaksi sosial antar penghuni yang diselesaikan secara fisik, sehingga tercipta suasana akrab.

f. Keluwesan

---

<sup>24</sup> Apartemen sewa untuk dosen dan mahasiswa di yogyakarta, oleh nouvan argunanti, TA UII 1997



Sebagai suatu bentuk hunian bersama, perlu diberikan penyelesaian fisik yang tidak kaku, menghindari kesan formal.

### 3.2.2. Penentuan Tipe Unit Hunian

Dari kategori dan jumlah penghuni dapat ditemukan jumlah dari kebutuhan akan ruang tidur yang kemudian akan berpengaruh pula terhadap kebutuhan ruang-ruang lainnya.

Dari hasil analisa prosentase dari kemungkinan jumlah tenaga kerja yang terbiasa tinggal pada hunian dengan sistem kontrak ataupun sewa . Berikut adalah analisa komposisi keluarga dan prosentase yang dapat mempengaruhi jumlah dan tipe hunian yang akan dibuat.

#### Prosentase Tipe Unit Hunian Berdasarkan Komposisi Keluarga<sup>25</sup>

Komposisi Keluarga	Prosentase	Tipe Unit Hunian
Suami Istri + 1 - 2anak	64 %	2 BR
Suami Istri + 3 anak	36 %	3 BR

Ada pertimbangan lain yang perlu diperhatikan pula, kelompok tingkat pendapatan tenaga kerja yang mampu untuk menyewa apartemen sebagai tempat tinggalnya. Diperkirakan, tingkat kemampuan para tenaga kerja untuk menyewa hanya eselon golongan I,II,dan III, untuk menyewa apartemen adalah mereka yang tingkat pendapatannya lebih dari Rp 2.000.000,- Tenaga kerja dengan golongan tingkat pendapatan tersebut prosentasenya sebesar 68% dari total tingkat pendapatan tenaga kerja di komplek Departemen permukiman dan prasarana wilayah. Tingkat pendapatan memegang peranan utama dalam kemampuan menyewa unit hunian.

#### Prosentase Jumlah Ruang Tidur Berdasarkan Pendapatan

Kelompok Pendpt & Penrm.	Jumlah tenaga kerja (eselon)	Perkiraan Jumlah Ruang Tidur	Prosentase (%)
2.600.000	Gol 3, 522	3 BR, 2 BR	50
7.250.000	Gol 2, 399	3 BR, 2 BR	25
13.500.000	Gol 1, 200	4 BR, 3 BR	25
<b>Jumlah</b>			<b>100</b>

Sumber : Analisis

<sup>25</sup> sumber: analisis



---

Jumlah prosentase terbesar ada pada jumlah unit hunian dengan kapasitas 2 ruang tidur dan 3 ruang tidur, untuk eselon golongan 3 .

### 3.2.3. Jumlah Unit Hunian

Jumlah unit hunian yang direncanakan adalah sebanyak 110 unit hunian dengan 2 buah tower. Berdasarkan hasil perhitungan dari seluruh jumlah tenaga kerja di Departemen Kimpraswil yang memenuhi kriteria adalah 20 % dari jumlah keseluruhan tenaga kerja dari golongan 1,2,dan 3 yaitu  $1120 : 20\% = 220$

Dalam perencanaannya pada lantai satu dan dua digunakan sebagai area semi publik dan lantai dua ke atas sebagai area privat atau area hunian. Oleh karena itu, unit hunian dengan dua dan tiga tempat tidur direncanakan setiap lantainya dapat menampung 6 unit hunian dan satu lantai 3 unit hunian lux sehingga dalam perhitungannya dibutuhkan

3 BR , 2 BR untuk eselon gol 3 = 42 unit hunian

3 BR , 2 BR untuk eselon gol 2 = 24 unit hunian

4 BR , 3 BR untuk eselon gol 1 = 18 unit hunian

4 BR = untuk eselon gol 1 = 6 unit hunian

total = 90 unit hunian

Secara keseluruhan dibutuhkan sebanyak  $\pm 34$  lantai untuk area pelayanan unit hunian, 2 lantai untuk pelayanan dan 2 lantai basement yang terbagi dalam 2 tower dengan ketinggian seluruhnya 20 lantai.

---

### 3.2.4. Kebutuhan Ruang Berdasarkan Kelompok dan Macam Kegiatan

Kebutuhan ruang yang diperlukan dapat ditinjau dari pelaku kegiatan pada apartemen ini, yang dijadikan sebagai sumber acuan dalam perancangan bangunan. Pelaku dari kegiatan, merupakan orang-orang yang melakukan aktivitas, yang mana dalam hal ini adalah penghuni, pengelola, karyawan dan tamu. Yang kemudian, dibagi dalam kelompok dan zona kegiatannya masing-masing.



### Analisa Kegiatan dan Kebutuhan Ruang

Kelompok Rg Pelaku		Macam Kegiatan	Kebutuhan Ruang	Zona
HUNIAN	Peghuni	Tidur Istirahat	Kamar Tidur	Privat
		Mandi	Km/Wc	
		Memasak	Dapur	
		Bersantai	Rg. Santai/Duduk	
		Menerima Tamu	Rg. Tamu	
		Menyimpan Barang	Gudang	
PENGELOLAAN	Pengelola, karyawan	Menunggu	Rg. Tunggu	Semi Privat
		Menerima Tamu	Rg. Tamu	
		Pengelolaan Administrasi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rg. General Manager</li> <li>• Rg. Sekretariat</li> </ul>	
		Menyimpan Barang	Gudang	
		Bilas	Lavatory	
PELAYANAN	Karyawan, Umum	Menunggu	Rg. Tunggu	Semi Privat
		Memperoleh Informasi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rg. Receptionist</li> <li>• Rg. Informasi</li> <li>• Rg. Registrasi</li> </ul>	
		Beribadah	Musholla	
		Mencuci	Rg. Laundry	
		Utilitas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rg. MEE</li> <li>• Rg. Genset</li> <li>• Rg. PABX</li> <li>• Rg. AHU</li> <li>• Water Treatment</li> <li>• Shaft Pipa</li> <li>• Shaft Sampah</li> </ul>	
		Menyimpan barang	Gudang	
		Menjaga Keamanan	Rg. Satpam	
FASILITAS/JASA	Peghuni dan Karyawan	Berbelanja	Mini Market	Semi Privat
		Makan dan Minum	Restaurant, Café	
		Menyiapkan Makanan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dapur Utama</li> <li>• Gudang peralatan</li> <li>• Gudang Kering dan Bersih</li> <li>• Lavatory</li> </ul>	
		Berobat	Poliklinik	
		Menunggu	Rg. Tunggu	
		Membeli obat	Apotek	
		Berkomunikasi	Wartel	
FASILITAS		Mengirim Surat	Kantor Pos	
		Transaksi Keuangan	Bank/ATM	
		Perawatan Diri	Salon	
REKREASI DAN OLAHRAGA	Peghuni	Berenang	Kolam Berenang	Semi Privat
		Tennis	Lapangan Tennis	
		Ganti Pakaian	Rg. Ganti	
		Bilas	Lavatory	
		Menyimpan Barang	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locker</li> <li>• Gudang</li> </ul>	
		Menunggu	Rg. Tunggu	
		Mengelola Kegiatan	Rg. Pengelola	
		Fitness	Fitness Center	
Senam	Rg. Senam			
UMUM	Umum	Parkir	Area parkir Umum dan Karyawan	Publik
		Bilas	Lavatory	
		Istirahat, makan, minum	Rg. Sopir	
		Mengambil Surat dan Koran	Boks Surat dan Koran	



### 3.2.5. Program Besaran Ruang

Besarnya ruang kegiatan dipengaruhi oleh banyaknya jumlah penghuni yang tinggal serta kebutuhan akan ruang gerak dan sirkulasi. Pendekatan besaran berdasarkan pada analisis yang didapat dari referensi atau standar-standar yang telah ada serta asumsi atau analisis dari penulis.

#### 1. Kegiatan Utama

Besaran ruang pada kegiatan utama atau unit hunian dikelompokkan berdasarkan tipe ruang dan standar luasan minimalnya. Tipe ruang yang dianalisa ada 3 yaitu untuk golongan 1 ada 2 tipe 4 kamar tidur, dan 1 tipe 3 kamar tidur, untuk golongan 2 ada 1 tipe 2 kamar tidur dan 1 tipe 3 kamar tidur, dan untuk golongan 3 ada 1 tipe 2 kamar tidur dan 1 tipe 3 kamar tidur Tipe-tipe ini didapat dari hasil tipologi dari penghuni yang dalam satu unit hunian berjumlah maksimal 3-4 orang. Dari seluruh kegiatan dan kebutuhan ruang untuk penghuni, didapat luasan total minimal untuk area unit hunian adalah sebesar 5832 m<sup>2</sup>. Perhitungan tersebut didapat dari jumlah ruang yang telah ditentukan dikalikan dengan standar minimal luas tiap unit hunian.

#### Analisa Besaran Ruang Kegiatan Utama<sup>26</sup>

Type Ruang	Standar Minimal	Jumlah kamar	Luas (m <sup>2</sup> )	Sirkulasi (20%)	Total
4 kamar tidur	Gol 1= 45	40	54 m <sup>2</sup>	432 m <sup>2</sup>	2592 m <sup>2</sup>
2 kamar tidur	Gol 2= 60	25	60 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	1800 m <sup>2</sup>
3 kamar tidur	Gol 3= 70	15	80 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	1440 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		80	194 m <sup>2</sup>	972 m <sup>2</sup>	5832 / 2m <sup>2</sup>

#### Eselon golongan 1 4 BR

Nama Ruang	Kapasitas	Luasan	Luas	Sirkulasi (20%)	Total
Kamar Tidur Utama	2 org	4 x 3.25	13 m <sup>2</sup>		
Kamar tidur 1	1 org	3.50 x 2.50	8.75 m <sup>2</sup>		
Kamar tidur 2	1 org	3.25 x 3	9.75 m <sup>2</sup>		
Kamar tidur 3	1 org	2.5 x 3	7.5 m <sup>2</sup>		
Km / Wc	1 org	2.75 x 1.75	4.9 m <sup>2</sup>		
Dapur	1 org	3 x 2	6 m <sup>2</sup>		

<sup>26</sup> Sumber : Time Saver Standard for Apartment, Second edition (General considerations and standards of Apartment building).

Rg. makan	4 org	2 x 2	4 m <sup>2</sup>	13.63	81.78 m <sup>2</sup>
Rg. Tamu	4 org	4.5 x 2.5	11.25 m <sup>2</sup>		
Balkon	2 org	2 x 1.25	3 m <sup>2</sup>		

**Eselon golongan 1  
3 BR**

Nama Ruang	Kapasitas	Luasan	Luas	Sirkulasi (20 %)	Total
Kamar Tidur Utama	2 org	4 x 3.25	13 m <sup>2</sup>	11.88	71.28 m <sup>2</sup>
Kamar tidur 1	1 org	3.25 x 3	9.75 m <sup>2</sup>		
Kamar tidur 2	1 org	2.5 x 3	7.5 m <sup>2</sup>		
Km / Wc	1 org	2.75 x 1.75	4.9 m <sup>2</sup>		
Dapur	1 org	3 x 2	6 m <sup>2</sup>		
Rg. makan	4 org	2 x 2	4 m <sup>2</sup>		
Rg. Tamu	4 org	4.5 x 2.5	11.25 m <sup>2</sup>		
Balkon	2 org	2 x 1.25	3 m <sup>2</sup>		

**Eselon golongan 1 ( Hunian Lux )  
4 BR**

Nama Ruang	Kapasitas	Luasan	Luas	Sirkulasi (20 %)	Total
Kamar Tidur Utama	2 org	4 x 3	12 m <sup>2</sup>	17.126	102 m <sup>2</sup>
Km / wc	1 org	1.6 x 1.80	2.88 m <sup>2</sup>		
Kamar tidur 1	1 org	3 x 4	12 m <sup>2</sup>		
Kamar tidur 2	1 org	3.5 x 2.5	8.75 m <sup>2</sup>		
Kamar tidur 3	1 org	3 x 4	12 m <sup>2</sup>		
Km / Wc	1 org	2.5 x 1.6	4 m <sup>2</sup>		
Dapur	1 org	3 x 2	6 m <sup>2</sup>		
Rg. makan	4 org	2 x 2	4 m <sup>2</sup>		
Rg. Tamu	4 org	3 x 4	12 m <sup>2</sup>		
Rg. Keluarga	4 org	3 x 3	9 m <sup>2</sup>		
Balkon	2 org	2 x 1.25	3 m <sup>2</sup>		
			85.63 m <sup>2</sup>		

**Eselon golongan 2  
3 BR**

Nama Ruang	Kapasitas	Luasan	Luas	Sirkulasi (20 %)	Total
Kamar Tidur Utama	2 org	4 x 3.50	14 m <sup>2</sup>	12.025	72.15 m <sup>2</sup>
Kamar tidur 1	1 org	3 x 3	9 m <sup>2</sup>		
Kamar tidur 2	1 org	3 x 2.5	7.5 m <sup>2</sup>		
Km / Wc	1 org	2.5 x 1.75	4.375 m <sup>2</sup>		
Dapur	1 org	3 x 2	6 m <sup>2</sup>		
Rg. makan	4 org	2 x 2	4 m <sup>2</sup>		
Rg. Tamu	4 org	4.5 x 2.5	11.25 m <sup>2</sup>		
Balkon	2 org	2 x 1.25	3 m <sup>2</sup>		
			60.1525 m <sup>2</sup>		



### Eselon golongan 2 2 BR

Nama Ruang	Kapasitas	Luasan	Luas	Sirkulasi (20 %)	Total
Kamar Tidur Utama	2 org	4 x 3.50	14 m <sup>2</sup>	10.325	62 m <sup>2</sup>
Kamar tidur 1	1 org	3 x 2.5	7.5 m <sup>2</sup>		
Km / Wc	1 org	2.5 x 1.75	4.375 m <sup>2</sup>		
Dapur	1 org	3 x 2	6 m <sup>2</sup>		
Rg. makan	4 org	2 x 2	4 m <sup>2</sup>		
Rg. Tamu	4 org	4.5 x 2.5	11.25 m <sup>2</sup>		
Balkon	2 org	2 x 1.25	3 m <sup>2</sup>		
			51.625 m <sup>2</sup>		

### Eselon golongan 3 3 BR

Nama Ruang	Kapasitas	Luasan	Luas	Sirkulasi (20 %)	Total
Kamar Tidur Utama	2 org	3.5 x 3	10.5 m <sup>2</sup>	11	65 m <sup>2</sup>
Kamar tidur 1	1 org	3 x 3	9 m <sup>2</sup>		
Kamar tidur 2	1 org	3 x 2.5	7.5 m <sup>2</sup>		
Km / Wc	1 org	2.5 x 1.75	4.375 m <sup>2</sup>		
Dapur	1 org	3 x 2	6 m <sup>2</sup>		
Rg. makan	4 org	2 x 2	4 m <sup>2</sup>		
Rg. Tamu	4 org	4.5 x 2.5	11.25 m <sup>2</sup>		
Balkon	2 org	2 x 1.25	3 m <sup>2</sup>		
			54.625 m <sup>2</sup>		

### Eselon golongan 3 2 BR

Nama Ruang	Kapasitas	Luasan	Luas	Sirkulasi (20 %)	Total
Kamar Tidur Utama	2 org	3.5 x 3	10.5 m <sup>2</sup>	8.825	53 m <sup>2</sup>
Kamar tidur 2	1 org	3 x 2.5	7.5 m <sup>2</sup>		
Km / Wc	1 org	2.5 x 1.75	4.375 m <sup>2</sup>		
Dapur	1 org	3 x 2	6 m <sup>2</sup>		
Rg. makan	4 org	2 x 2	4 m <sup>2</sup>		
Rg. Tamu	4 org	4.5 x 2.5	11.25 m <sup>2</sup>		
Balkon	2 org	2 x 1.25	3 m <sup>2</sup>		
			44.125 m <sup>2</sup>		

## 2. Kegiatan Penunjang

Kebutuhan-kebutuhan ruang pada kegiatan penunjang dibagi menjadi lima

(5) kelompok besar yaitu :





- Pengelola dan operasional yang membutuhkan luasan total sebesar 98 m<sup>2</sup>
- Pelayanan yang membutuhkan luas ruang sebesar 3056 m<sup>2</sup>
- Jasa dan fasilitas yang membutuhkan luas ruang sebesar 736 m<sup>2</sup>
- Rekreasi dan olah raga yang membutuhkan luas ruang sebesar 764 m<sup>2</sup>
- Umum yang membutuhkan luas ruang sebesar 693 m<sup>2</sup>

Kegiatan-kegiatan penunjang sangat penting keberadaannya dalam memberikan kebutuhan sarana dan prasarana bagi penghuni apartemen.

### Besaran Ruang Kelompok Pengelola dan Operasional<sup>27</sup>

Kebutuhan Ruang	Kapasitas	Standar	Luas ( m <sup>2</sup> )
R. Sekretariat	10	4.5 – 5 m <sup>2</sup> /orang	44
R. Kepala		3 – 4 x 4 – 5 m <sup>2</sup>	20
R tamu		3 – 4 x 4 – 5 m <sup>2</sup>	8
Km/wc pria	1	1.2 m <sup>2</sup> / org	4.5
Km/wc wanita	1	1.2 m <sup>2</sup> / org	4.5
Jumlah luas total+ sirkulasi 20%			98

### Analisa Besaran Ruang Kegiatan Penunjang<sup>28</sup>

Kelompok dan Kebutuhan Ruang	Standar	Kapasitas	Luas	Sirkulasi (20%)	Total
<b>PELAYANAN</b>					
Lobby	1,2 m <sup>2</sup> /org	200 org	240 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>	288 m <sup>2</sup>
• Rg. Resepsionis	1-1,5 m <sup>2</sup> /org	8 org	8 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
• Rg. Informasi	1-1,5 m <sup>2</sup> /org	6 org	6 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>
<b>Utilitas</b>					
• Rg. MEE	50 m <sup>2</sup> /unit		200 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>
• Rg. Genset	50 m <sup>2</sup> /unit		200 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>
• Rg. PABX	15 m <sup>2</sup> /unit	4 unit	60 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>
• Rg. AHU	30 m <sup>2</sup> /unit	4 unit	120 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>	144 m <sup>2</sup>
• Water Treatment	60 m <sup>2</sup> /unit		240 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>	288 m <sup>2</sup>
• Shaft Pipa	6 m <sup>2</sup> /unit	10 unit	60 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>
• Shaft Sampah	2 m <sup>2</sup> /unit	5 unit	10 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
• Gudang Peralatan	6 m <sup>2</sup> /unit	3 unit	18 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>
• Gudang Kering dan Basah	12 m <sup>2</sup> /unit	3 unit	36 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>
Mushola	0,9 m <sup>2</sup> /org	50 org	45 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>
Rg. Laundry	5 m <sup>2</sup> /unit	6 unit	30 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>
Gudang			15 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>
Rg. Satpam	1,5 m <sup>2</sup> /org	5 org	7 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>
<b>Area Parkir Penghuni</b>					
• Motor	1,5 m <sup>2</sup> /motor	20 buah	30 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>
• Mobil	13 m <sup>2</sup> /mobil	82 buah	1066 m <sup>2</sup>	213 m <sup>2</sup>	1279 m <sup>2</sup>
<b>Jumlah</b>				<b>3056 m<sup>2</sup></b>	
<b>JASA DAN FASILITAS</b>					
Mini Market	1,2 m <sup>2</sup> /org	60 org	72 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>
Restaurant	1,7 m <sup>2</sup> /org	75 org	128 m <sup>2</sup>	26 m <sup>2</sup>	154 m <sup>2</sup>

<sup>27</sup> Sumber : Asumsi Pendekatan, Erns Neuvert, Jilid 1

<sup>28</sup> Sumber : Asumsi Pendekatan, Erns Neuvert, Jilid 1,



Cafe dan Bar	1,5 m <sup>2</sup> /org	50 org	75 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
• Dapur Utama	30% dalam Rg. Mkn		73 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	88 m <sup>2</sup>
Lavatory	2,6 m <sup>2</sup> /org	Pria • 4 urinoir • 4 WC • 3 wastfl Wanita • 4 WC • 3 wastfl	10 m <sup>2</sup> 10 m <sup>2</sup> 5 m <sup>2</sup> 10 m <sup>2</sup> 5 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup> 4 m <sup>2</sup> 1 m <sup>2</sup> 3 m <sup>2</sup> 1 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup> 14 m <sup>2</sup> 6 m <sup>2</sup> 13 m <sup>2</sup> 6 m <sup>2</sup>
Poliklinik	1-2 m <sup>2</sup> /org	10 org	10 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
Rg. Tunggu	1,2 m <sup>2</sup> /org	10 org	12 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>
Apotik	-	-	40 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>
Wartel	2-3 m <sup>2</sup> /org	6 org	12 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>
Kantor Pos	1-2 m <sup>2</sup> /org	5 org	8 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
Bank / ATM	1-2 m <sup>2</sup> /org	30 org	60 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>
Salon	1-2 m <sup>2</sup> /org	15 org	30 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>
Book Store + ruang baca	1,5 m <sup>2</sup> /org	150 org	225 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	270 m <sup>2</sup>
Shop	1-2 m <sup>2</sup> /org	75 org	128 m <sup>2</sup>	26 m <sup>2</sup>	154 m <sup>2</sup>
<b>Jumlah</b>					<b>736 m<sup>2</sup></b>
<b>REKREASI DAN OLAH RAGA</b>					
Kolam Renang					
• Dewasa		40 org	120 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>	144 m <sup>2</sup>
• Anak-anak	3 m <sup>2</sup> /org	15 org	45 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>
Lapangan Tenis	23,7x10,9 m		258 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>	310 m <sup>2</sup>
Lavatory	2,6 m <sup>2</sup> /org	Pria • 4 urinoir • 2 WC • 3 wastfl Wanita • 4 WC • 3 wastfl • 15 org	10 m <sup>2</sup> <sup>23</sup> 6 m <sup>2</sup> 5 m <sup>2</sup> 10 m <sup>2</sup> 5 m <sup>2</sup> 30 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup> 1 m <sup>2</sup> 1 m <sup>2</sup> 3 m <sup>2</sup> 1 m <sup>2</sup> 6 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup> 7 m <sup>2</sup> 6 m <sup>2</sup> 13 m <sup>2</sup> 6 m <sup>2</sup> 36 m <sup>2</sup>
Rg. Ganti	1,2 – 2 m <sup>2</sup> /org				
Rg. Tunggu	1,2 m <sup>2</sup> /org	10 org	12 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>
Rg. Pengelola			15 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>
Fitness Center	4-8 m <sup>2</sup>	30 org	120 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>	144 m <sup>2</sup>
Locker	0,08 m <sup>2</sup> /lock	40 locker	4 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>
Rg. Senam	1,2 m <sup>2</sup>	40 org	48 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>
Lavatory	2,6 m <sup>2</sup> /org	Pria • 4 urinoir • 2 WC • 3 wastfl Wanita • 4 WC • 3 wastfl	10 m <sup>2</sup> 6 m <sup>2</sup> 5 m <sup>2</sup> 10 m <sup>2</sup> 5 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup> 1 m <sup>2</sup> 1 m <sup>2</sup> 3 m <sup>2</sup> 1 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup> 7 m <sup>2</sup> 6 m <sup>2</sup> 13 m <sup>2</sup> 6 m <sup>2</sup>
<b>Jumlah</b>					<b>764 m<sup>2</sup></b>
<b>UMUM</b>					
Fasilitas rekreasi Children Play Ground Plaza open Space	1,2 m <sup>2</sup> /org	200 org	300 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
Area parkir Umum dan Karyawan					
• motor	0,8 m <sup>2</sup> /motor	50 motor	40 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>
• mobil	7,5 m <sup>2</sup> /mobil	30 mobil	225 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	282 m <sup>2</sup>
Boks Surat dan Koran	-	-	15 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>
<b>Jumlah</b>					<b>693 m<sup>2</sup></b>
<b>JUMLAH TOTAL</b>			<b>4641 m<sup>2</sup></b>	<b>1035 m<sup>2</sup></b>	<b>5249 m<sup>2</sup></b>



Luas keseluruhan dari kegiatan penunjang adalah 5370 m<sup>2</sup>. Sedangkan untuk sirkulasi mempunyai besaran 20% dari luas total kebutuhan ruang yaitu :<sup>29</sup>

$$= 5370 + (20\% \times 5370)$$

$$= 6444 \text{ m}^2$$

- Areal Terbangun

Luasan Tapak yang direncanakan 1.3 Ha = 13.000 m<sup>2</sup>

Luasan bangunan yang direncanakan seluruhnya 10120 m<sup>2</sup>

$$\text{KLB} = 11202 : 20.000 = 0.506$$

### 3.2.6. Penzoningan

Penzoningan yang dilakukan untuk skala mikro dilakukan untuk tetap memberikan kontrol teritorial yang merupakan kebutuhan aspek Interaksi sosial bagi penghuni apartemen terhadap orang luar, penzoningan tapak dibedakan menjadi:

- Publik

Adalah daerah umum sehingga tidak memerlukan ketenangan, terletak pada sisi akses masuk lingkungan apartemen.

- Semi Publik

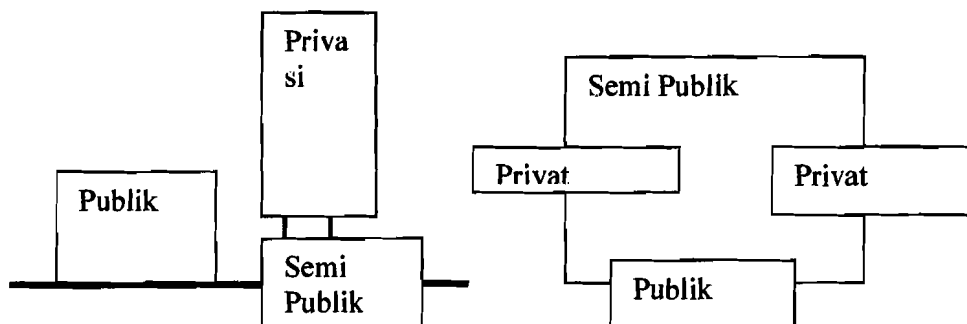
Adalah daerah semi privat, dimana hanya penghuni, tamu dan pengguna fasilitas apartemen yang dapat masuk area ini. Area ini terdapat di antara zona publik dan zona privat.

- Privat

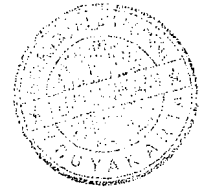
Adalah daerah yang digunakan bagi sedikit orang seperti penghuni apartemen.

Penzoningan yang memperhatikan kriteria-kriteria seperti pada bab 2, dibagi atas penzoningan secara horizontal dan penzoningan vertikal.

#### Penzoningan Apartemen

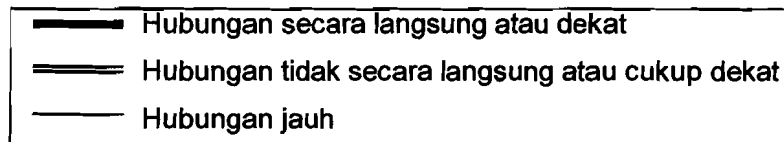


<sup>29</sup> sumber: pemikiran



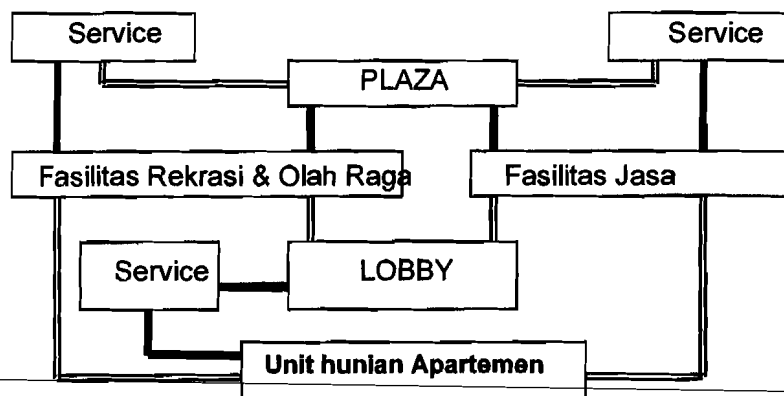
### 3.2.7. Analisa Hubungan Ruang

Keterangan:



#### Kelompok Kegiatan Utama

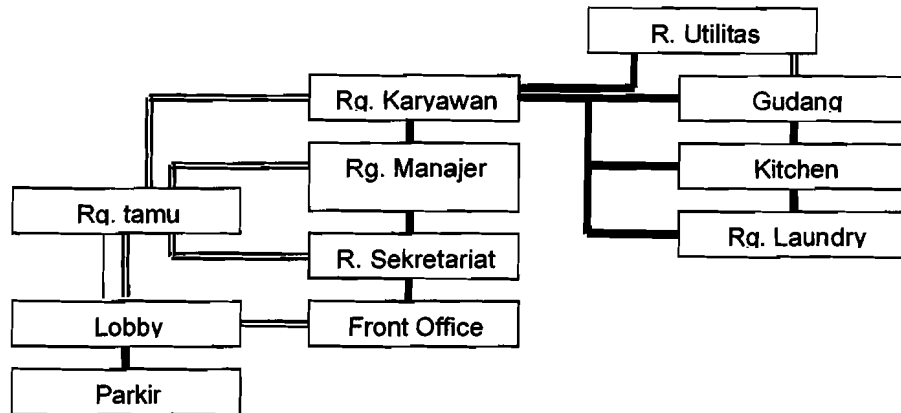
Kelompok ini merupakan bagian dari kegiatan dan hubungan ruang dengan unit hunian. Unit hunian yang merupakan daerah privacy sangat terkait erat dengan plaza dan area service. Plaza di sini merupakan area penerima pertama sebelum masuk ke dalam unit hunian. Area fasilitas tidak berhubungan secara langsung dengan hunian tetapi tidak jauh karena masih akan selalu terkait satu sama lainnya. Keterkaitan antara fasilitas dengan service sangat erat dan saling menunjang begitupula lobby pada masing-masing area.



#### Hubungan Ruang

##### 1. Kelompok Ruang Pengelola dan Pelayanan

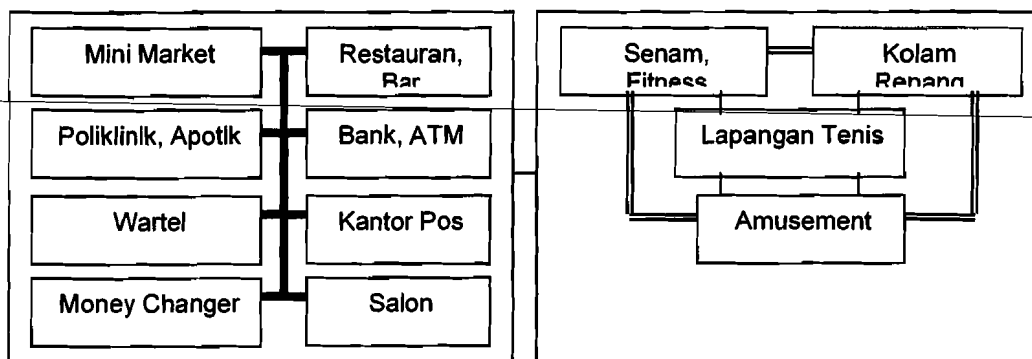
Kelompok ruang ini termasuk ke dalam zoning semi publik dan privat. Yang termasuk ke dalam bagian semi publik adalah ruang-ruang pengelola bangunan, sedangkan ruang-ruang seperti ruang rapat, utilitas, gudang laundry, dan lain-lain yang khususnya diperuntukkan bagi karyawan. Tidak semua orang dapat memasuki area tersebut.



## 2. Kelompok Fasilitas / Jasa dan Olah Raga

Pada bagian jasa, hubungan antar ruang sangat erat sekali dan berhubungan secara langsung pula. Ruang-ruang pada kelompok jasa tersebut adalah mini market, restoran dan cafe, poliklinik dan apotik, bank, wartel, kantor pos, dan salon

Sedangkan, pada bagian olah raga, walaupun dari segi lokasi mempunyai perbedaan, akan tetapi hubungan antar ruang cukup erat. fitness, merupakan olah raga yang berada di dalam ruangan, tennis dan renang, berada di luar ruangan. Tingkat privacy pada ruang-ruang ini memang diperlukan tetapi tidak terlalu tinggi, sehingga termasuk ke dalam kategori ruang semi publik

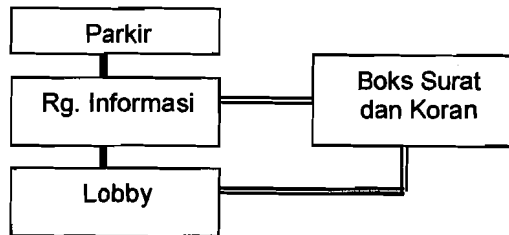


## 3. Kelompok Umum

Bagian dari kelompok ini tidak terlalu banyak, hanya terdiri dari ruang parkir, ruang informasi, lobby dan boks surat atau koran. Kelompok ini termasuk ke dalam area publik, tetapi publik bagi penghuni atau pengguna apartemen ini secara menetap.

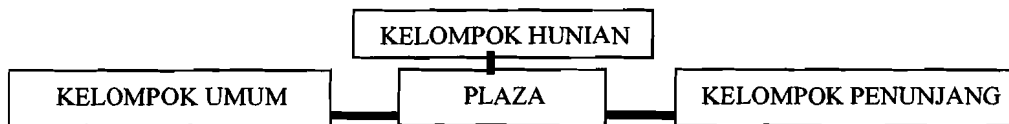


Ruang informasi dan lobby, pengunjung pertama memasuki ruang pada bangunan utama adalah lobby penerima yang berhubungan secara langsung dengan ruang informasi. Fasilitas lain bagi penghuni adalah adanya boks surat dan koran, dan ini merupakan area privasi bagi penghuni apartemen ini. Hubungan antara ruangan ini dengan lobby tidak terkait erat akan tetapi tidak jauh karena lobby merupakan sentral dari sirkulasi dalam bangunan.



- Hubungan Antar Kelompok Ruang

Hubungan antar kelompok ruang saling berkaitan erat, dengan sentralnya pada plaza yang berada di depan bangunan. Plaza ini sifatnya sebagai penghubung dan media pertemuan antar kelompok kegiatan.



### 3.3. STUDI KOMPARASI<sup>30</sup>

#### 3.3.1. Penerapan Ruang Hunian

Apartemen	Penerapan Ruang Hunian
1. Apartemen Gading Timur, Jakarta	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bentuk massa merupakan susunan tower yang linier</li> <li>- Jumlah unit hunian 459 unit</li> <li>- 1 kamar tidur dan tipe 2 kamar tidur</li> <li>- Menggunakan pola sirkulasi langsung</li> <li>- Kamar tidur menempati posisi terjauh dari area sirkulasi luar ruang hunian</li> <li>- Bukan pada living room, kamar tidur dan kamar mandi</li> <li>- Tidak ada balkon / teras</li> </ul>
2. Apartemen Park View, Jakarta	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bentuk massa susunan dua tower yang melingkupi satu ruang terbuka</li> <li>- Jumlah unit hunian 288 unit</li> <li>- Tipe 2 kamar tidur dan 3 kamar tidur, kedua tipe dilengkapi dengan kamar pembantu</li> <li>- Menggunakan pola sirkulasi langsung</li> <li>- Kamar tidur menempati posisi terjauh dari area sirkulasi luar</li> </ul>

<sup>30</sup> [Http://www.yahoo.com](http://www.yahoo.com)



	ruang hunian - Buka pada living room, tiap kamar tidur, kamar mandi - Dengan balkon, arah pandangan ke taman dan menghindari pandangan antar tower
--	--

### 3.3.2. Penerapan Ruang Bersama

Apartemen	Penerapan Ruang Bersama
1. Apartemen Gading Timur, Jakarta	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lobi utama pada lantai dasar dan lobi lift pada tiap lantai</li> <li>- Taman dan kolan renang outdoor terkonsentrasi pada satu tempat di belakang massa linier</li> <li>- Pencapaian ke bangunan apartemen secara langsung</li> <li>- Sirkulasi menuju unit hunian sistem korider tertutup</li> <li>- Terdapat ruang serbaguna indoor</li> <li>- Dengan podium untuk fasilitas umum indoor</li> </ul>
2. Apartemen Parkview, Jakarta	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lobi utama pada lantai dasar dan lobi lift pada tiap lantai</li> <li>- Taman terbuka, kolan renang dan lapangan tenis outdoor terkonsentrasi di antara dua tower apartemen</li> <li>- Pencapaian ke bangunan apartemen secara tersamar melewati taman</li> <li>- Sirkulasi menuju unit hunian langsung dari lobi lift tanpa koridor</li> <li>- Lobi utama sebagai ruang serbaguna</li> <li>- Dengan podium untuk fasilitas umum indoor</li> </ul>

### 3.3.3. Penerapan Privasi dan Interaksi Sosial

Apartemen	Penerapan Privasi dan Interaksi Sosial
1. Apartemen Gading Timur, Jakarta	<p>Usaha-usaha penerapan privasi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dalam hunian apartemen pada lantai atas, sehingga ada pembagian zoning apartemen secara vertikal</li> <li>- terhadap lingkungan luar, dengan taman yang mengitari bangunan dan parkir luar yang membatasi lingkungan apartemen dengan lingkungan luar</li> </ul> <p>Usaha-usaha penerapan interaksi sosial:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dengan ruang bersama baik di dalam bangunan ataupun taman, kolam renang sebagai tempat berinteraksi di luar bangunan</li> </ul>
2. Apartemen Parkview, Jakarta	<p>Usaha-usaha penerapan privasi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- unit hunian pada lantai atas sehingga terdapat pembagian zoning secara vertikal</li> <li>- dengan jalan lingkungan menuju bangunan apartemen yang dibatasi juga dengan taman yang luas, sehingga bangunan apartemen tersamar dilihat dari lingkungan luar</li> </ul> <p>Usaha-usaha penerapan interaksi sosial:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dengan ruang serbaguna, taman di antara dua massa bangunan, lapangan tenis dan taman</li> <li>- interaksi diharapkan terjadi pada lobi utama, lobi lift, taman dan fasilitas olah raga outdoor</li> </ul>



### 3.3.4. Kesimpulan

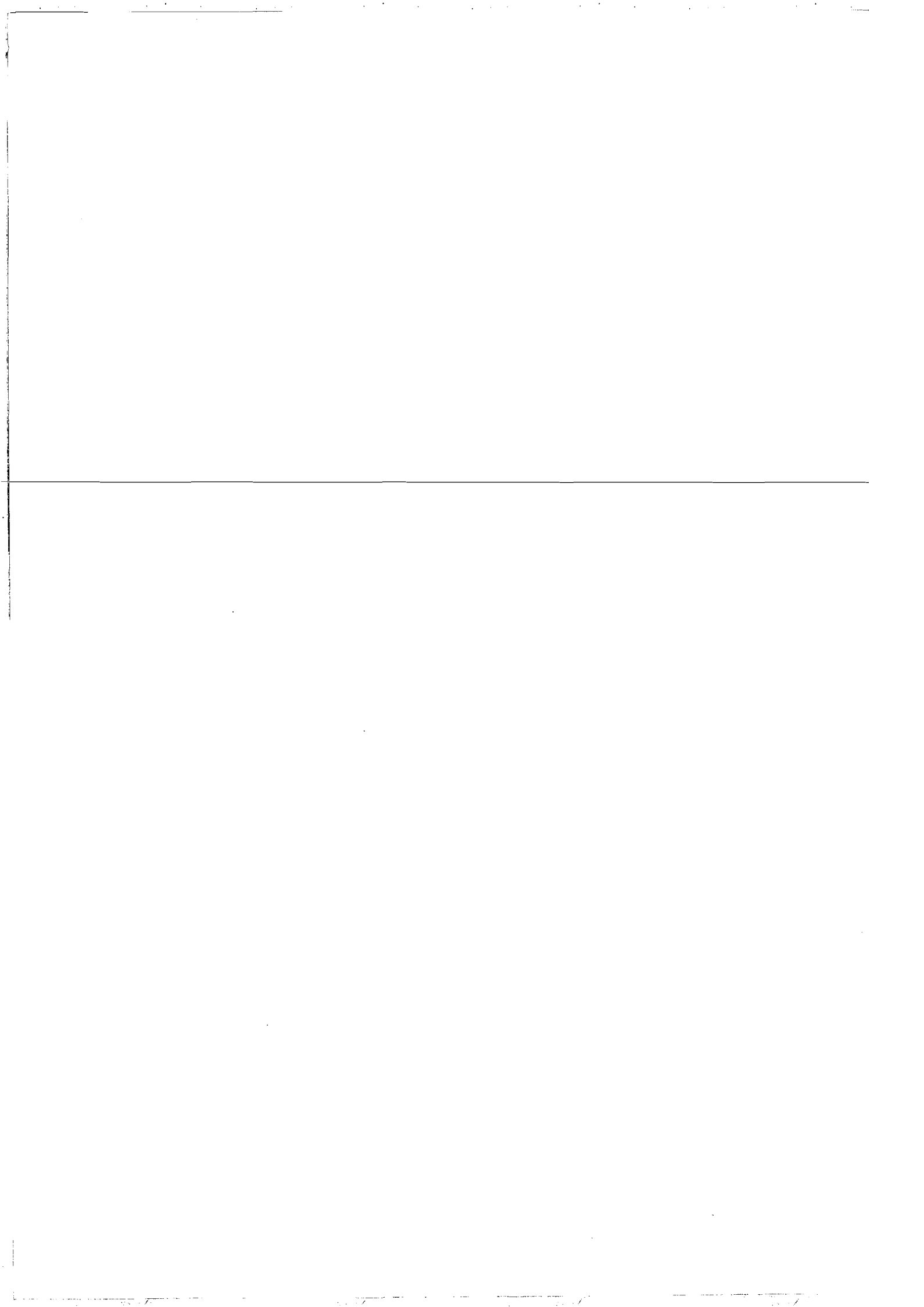
Dari perbandingan terhadap empat apartemen tersebut dapat disimpulkan:<sup>31</sup>

1. Penerapan ruang hunian
  - Bentuk massa tower maupun radial dapat menciptakan tingkat privasi .
  - Jumlah unit hunian yang tinggi tidak menciptakan crowding di apartemen
  - Tipe apartemen antara 1 sampai dengan 3 kamar tidur
  - Perletakan kamar tidur pada posisi terjauh dari area sirkulasi luar ruang hunian
  - Pola sirkulasi langsung dan pola sirkulasi melalui dapur atau ruang penyimpanan barang .
  - Perletakan bukaan pada living room, kamar tidur, dan kamar mandi untuk sirkulasi udara
  - Balkon sebagai penyempurna living room
2. Penerapan ruang bersama
  - Lobi utama dan lobi lift sebagai tempat terkonsentrasinya penghuni apartemen
  - Taman, kolam renang outdoor sebagai ruang bersama untuk berinteraksi dan terletak pada lantai dasar
  - Pencapaian ke tapak langsung bagi apartemen yang mempunyai keterbatasan luas site, pencapaian tersamar baik bagi apartemen dengan luasan lahan mencukupi.
  - Menggunakan podium di atas permukaan tanah untuk fasilitas umum.
3. Usaha-usaha penerapan interaksi sosial:  
Interaksi pada keempat apartemen di atas diharapkan pada:
  - Saat pencapaian ke bangunan apartemen
  - Sirkulasi menuju unit hunian (lobi utama, lobi lift, koridor)
  - Ruang bersama
  - Taman, kolam renang
  - Balkon atau jendela living room

---

<sup>31</sup> Apartemen building amenities







## 4. KONSEP APARTEMEN YANG MENEKANKAN KEBUTUHAN INTERAKSI SOSIAL

### 4.1. Perencanaan Bangunan Apartemen

#### Konsep Tata Bangunan

Kompleks apartemen direncanakan terdiri dari 2 tower yang perencanaannya adalah:

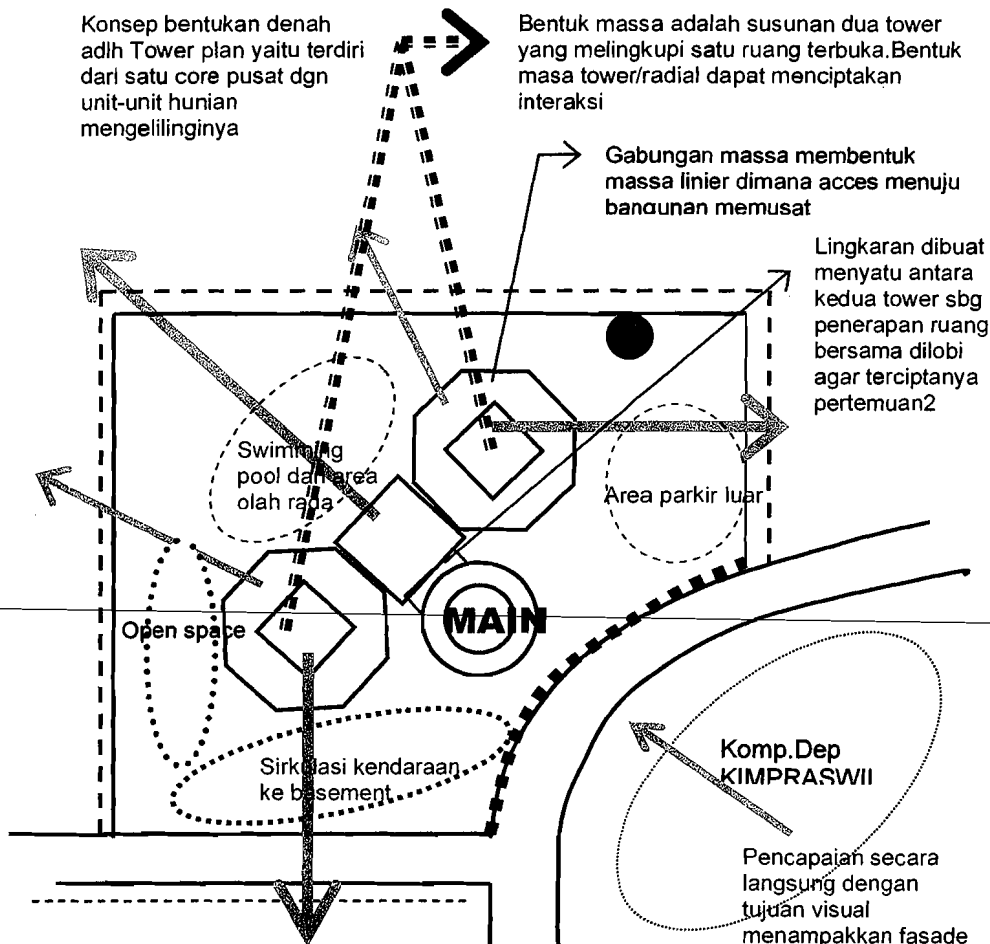
#### Komposisi massa

Konsep bentuk denah adlh Tower plan yaitu terdiri dari satu core pusat dgn unit-unit hunian mengelilinginya

Bentuk massa adalah susunan dua tower yang melingkupi satu ruang terbuka. Bentuk masa tower/radial dapat menciptakan interaksi

Gabungan massa membentuk massa linier dimana acces menuju bangunan memusat

Lingkaran dibuat menyatu antara kedua tower sbg penerapan ruang bersama dilobi agar terciptanya pertemuan2



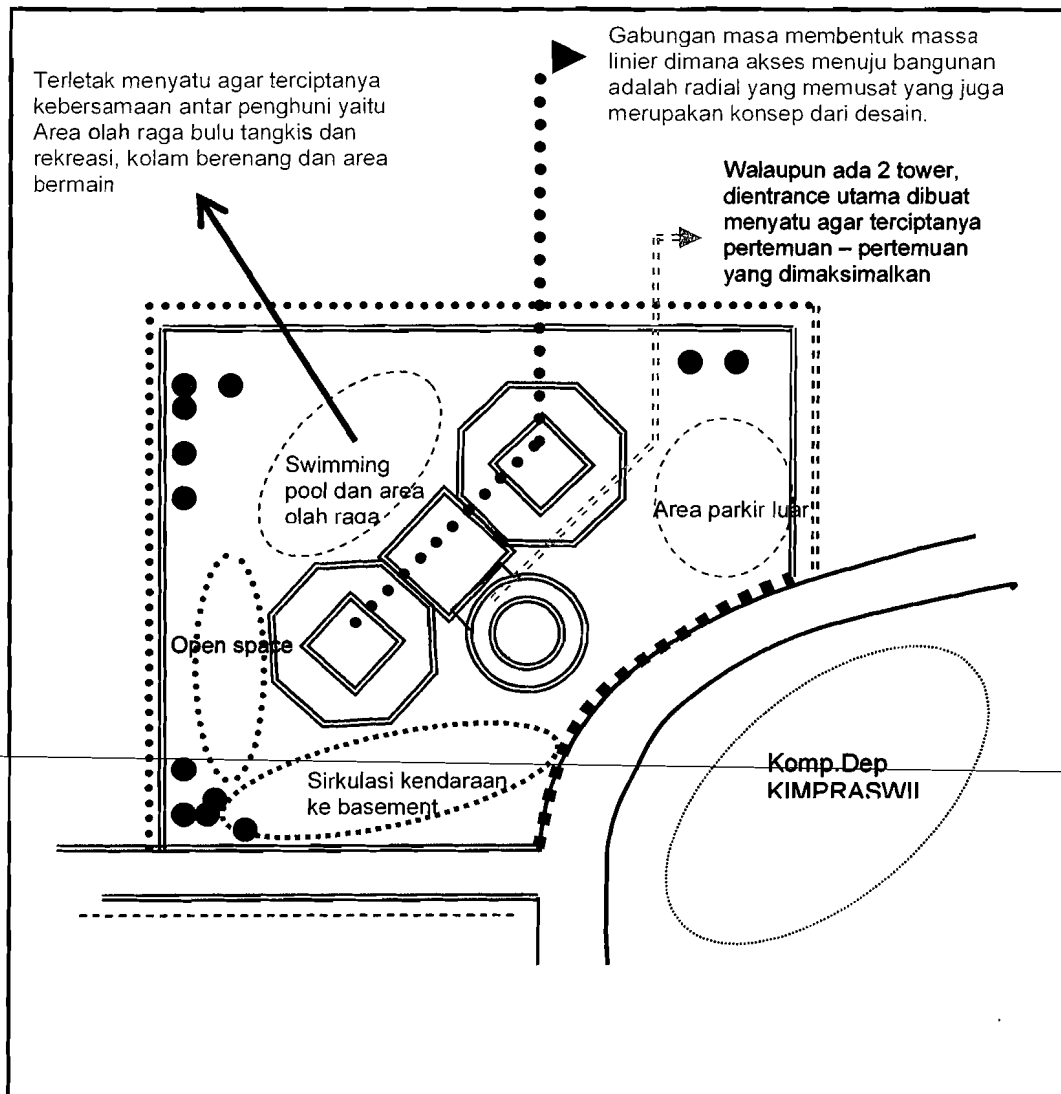
Komposisi massa berbentuk linier, dengan pencapaian radial dinamis, hal ini dilakukan agar kebutuhan privasi tetap terjaga (territorial tetap terkontrol) dan dapat memungkinkan interaksi antar penghuni.



#### 4.2. Konsep Perencanaan Ruang Terbuka

Konsep ruang terbuka agar terciptanya satu kesatuan antar penghuni dari seluruh unit-unit hunian, maka ruang terbuka mempunyai fungsi diantaranya:

- Kenyamanan ; adanya jalan setapak, taman, tempat duduk, daerah bermain dan tempat-tempat untuk makan dan minum
- Sebagai area servis ;adanya tempat parkir, jalan menuju apartemen dan ruang-ruang pelayanan lainnya.





Konsep tata ruang luar agar terciptanya kebersamaan adalah :

- Menyatukan taman, tempat-tempat olahraga seperti lapangan tennis dan kolam berenang outdoor yaitu sebagai ruang bersama untuk berinteraksi.
- Pencapaian kebangunan apartemen dengan pencapaian langsung dan diberikan adanya ruang-ruang tempat berkumpul di luar bangunan yaitu seperti plaza atau taman.
- Adanya tempat-tempat untuk anak bermain.

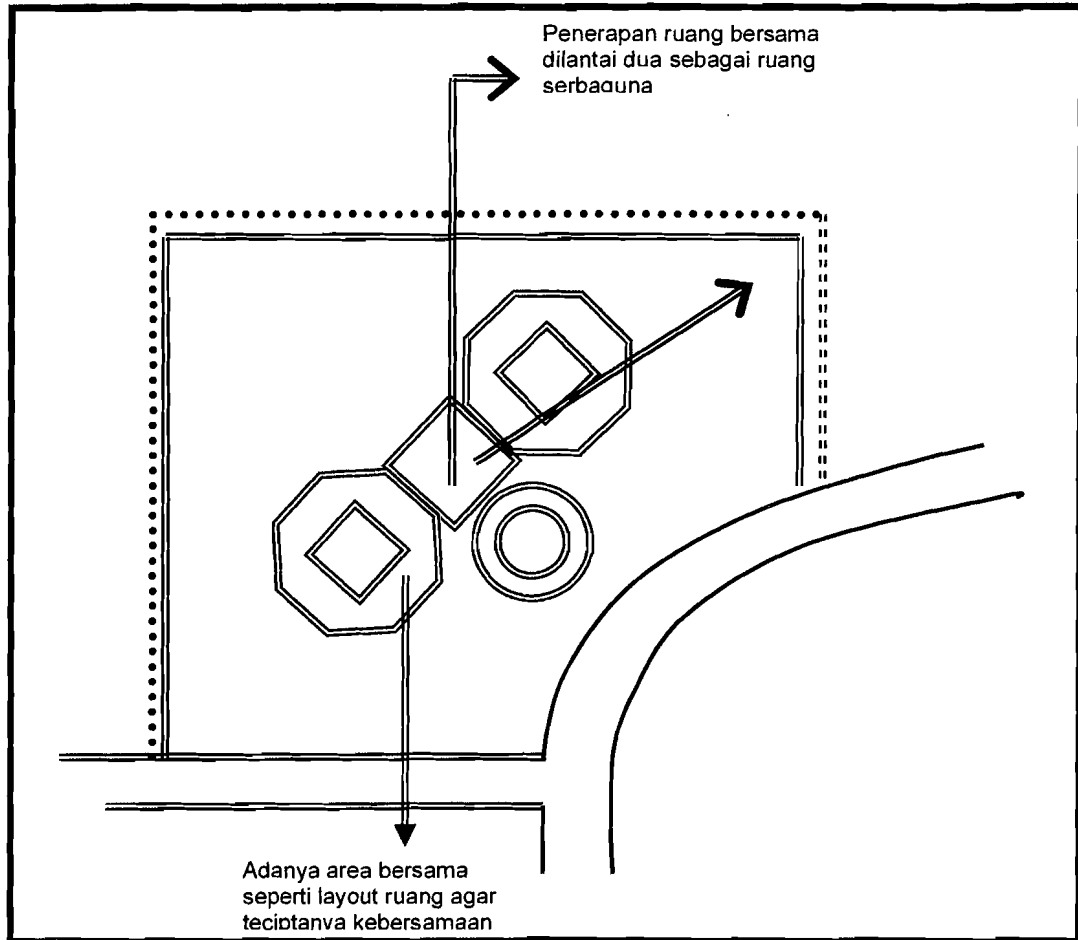
#### **4.3. Konsep Tata Ruang Dalam**

##### **4.3.1. Konsep Perancangan Ruang Bersama**

Identifikasi dan penerapan ruang dalam agar terciptanya interaksi adalah sebagai berikut:

Penerapan ruang bersama pada ruang dalam

- Lobi utama dan lobi lift sebagai tempat terkonsentrasinya penghuni apartemen. Pencapaian ke tapak langsung bagi apartemen yang mempunyai keterbatasan luas site.
- Bentuk massa dengan susunan dua tower yang melingkupi satu ruang terbuka
- Unit hunian menggunakan pola sirkulasi langsung
- Perletakkan unit hunian dimulai pada lantai dua, hal ini dimaksudkan untuk mendukung kegiatan apartemen.
- Loby utama dan loby lift dengan luasan yang cukup besar sebagai tempat terjadinya kontak social antar penghuni apartemen
- Adanya ruang serbaguna indoor
- Adanya area bersama untuk duduk-duduk dengan kapasitas yang besar dan diletakkan pada bagian entrance bangunan
- Dimaksimalkan bukaan-bukaan pada tiap-tiap ruang di unit hunian.
- Adanya balkon yang diusahakan arah pandangannya ke taman dan diusahakan menghindari arah pandangan antar tower.
- Menggunakan podium di atas permukaan tanah untuk fasilitas umum. Lobi utama, lobi lift, jalan masuk menuju bangunan, dikombinasikan dengan empat elemen pembentuk tempat berkumpul (air, sculpture, pohon, dan tempat makan), dilengkapi dengan area duduk.



#### 4.3.2. Konsep Perancangan Unit Hunian

- Bentuk masa unit hunian radial yaitu agar dapat memaksimalkan pertemuan.
- Jumlah unit hunian yang tinggi tidak menciptakan crowding di apartemen
- Perletakkan kamar tidur pada posisi terjauh dari area sirkulasi luar ruang hunian.
- Pola sirkulasi langsung dan pola sirkulasi melalui dapur atau ruang tengah
- Perletakkan bukaan pada living room, kamar tidur, dan kamar mandi untuk sirkulasi udara'
- Adanya balkon sebagai penyempurna living room.

##### a. Tipe hunian



Tipe hunian antara 1 sampai dengan 4 kamar tidur

Macam unit hunian yang direncanakan adalah tipe dua kamar tidur, dan empat kamar tidur. Masing-masing menempati tower yang berbeda, 2 tower untuk gabungan semua tipe agar antar penghuni eselon tidak adanya saling terpisah melainkan menjadi satu kesatuan agar terjadinya interaksi antar penghuni.

b. Kualitas ruang

Permukaan ruang dibuat dengan tekstur yang tidak menyerap panas, tahan api, tahan kelembapan serta tahan benturan.

c. Komposisi ruang

- Penzoningan ruang

Penzoningan dilakukan berdasar jenis kegiatan dan sifat ruang:

- Privat : ruang tidur, kamar mandi
- Semi privat : ruang kerja
- Publik : ruang duduk, balkon, ruang makan
- Servis : dapur.

d. Hirarki ruang

Hirarki yang dapat diterapkan:

- Hirarki sirkulasi utama : Publik – Semi Publik – Privat
- Untuk sirkulasi servis : Servis – Publik – Privat

Ruang duduk dan balkon dapat menikmati pandangan langsung keluar, ruang makan tetap dapat melihat pandangan keluar namun letaknya lebih ke dalam, ruang tidur lebih terlindung (privat). Ruang servis seperti dapur diletakkan menyatu dengan ruang makan.

---

#### 4.4. KRITERIA DESIGN

Syarat rancangan apartemen supaya berhasil yang menekankan kebutuhan interaksi

- Saling berhubungan
- Pencapaian mudah
- Berorientasi ke common space
- Aman dan nyaman
- Tidak penuh / sesak

Usaha-usaha penerapan interaksi sosial:



- Saat pencapaian ke bangunan apartemen
- Sirkulasi menuju unit hunian (lobi utama, lobi lift, koridor)
- Ruang bersama
- Taman, kolam renang
- Balkon atau jendela living room

#### **4.5. KONSEP SISTEM BANGUNAN**

##### **4.5.1. Sistem Struktur**

- Sistem sub struktur

Menggunakan pondasi tiang pancang mengingat kondisi tanah yang kuat.

- Sistem super struktur

Menggunakan struktur rangka dengan kombinasi *core* / dinding geser.

##### **4.5.2. Sistem Utilitas**

- Sistem penyediaan air bersih

Sumber air berasal dari PAM dan sumur dalam. Distribusi air menggunakan sistem *downfeed distribution*.

- Sistem pembuangan air kotor

Memakai bak penampungan dan dialirkan ke riol kota (kotoran cair) dan memakai septictank kemudian dialirkan ke sumur peresapan (kotoran padat)

- Sistem pengamanan kebakaran

Menggunakan *detector*, *sprinkler*, dan *stand pipe*, serta tangga darurat.

- Sistem elektrikal

Masing-masing unit memiliki panel tersendiri.

- Sistem komunikasi

Jaringan telepon langsung tanpa operator dan dengan operator

- Sistem keamanan

Tersedianya fasilitas keamanan dan CCTV

- Sistem penghawaan

Menggunakan sistem penghawaan buatan (AC) dan alami, penghawaan buatan (AC) untuk mengatasi kesulitan penggunaan penghawaan alami misalkan pada lantai atas dimana angin bertiup keras dan mengganggu bila menggunakan penghawaan alami.

- Sistem transportasi



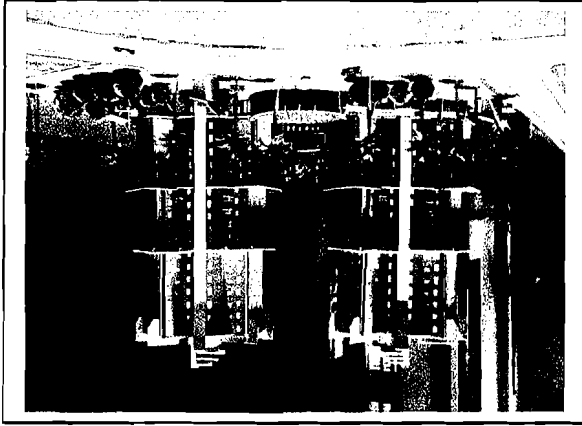
Menggunakan lift sejak dari basemen sampai lantai teratas, eskalator untuk lantai dasar ke lantai berikutnya, dan tangga umum untuk basemen ke lantai dasar, serta tangga darurat yang menghubungkan setiap lantai.

- Sistem pembuangan sampah

Menggunakan saft sampah, dan pengangkutan langsung dari apartemen ke tempat pembuangan sampah kota dengan truk sampah pemerintah daerah.



*Apartemen dengan penekanan interaksi sosial antar penghuni apartemen*



**BAGIAN TIGA**

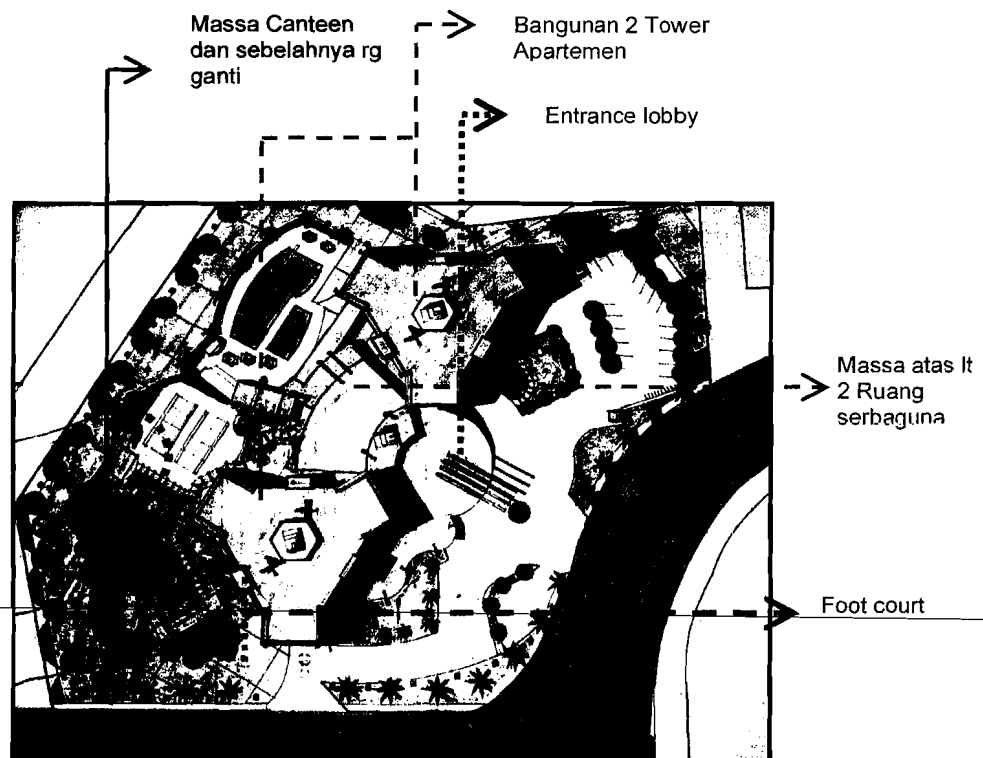


### Bagian III Laporan Perancangan

## 5. LAPORAN HASIL RANCANGAN

### 5.1. SITUASI

Bangunan Apartemen terletak di Jakarta Selatan Jl. Raden Patah dengan luasan sekitar 14250 m<sup>2</sup>. Entrance utama pada sisi di sebelah Timur dan adanya entrance pendukung disisi Selatan yang berhubungan dengan jalan Raden Patah.



Gambar 5.1. Situasi

#### Gubahan Massa

Kompleks apartemen terdiri dari 2 tower yang perencanaannya adalah:

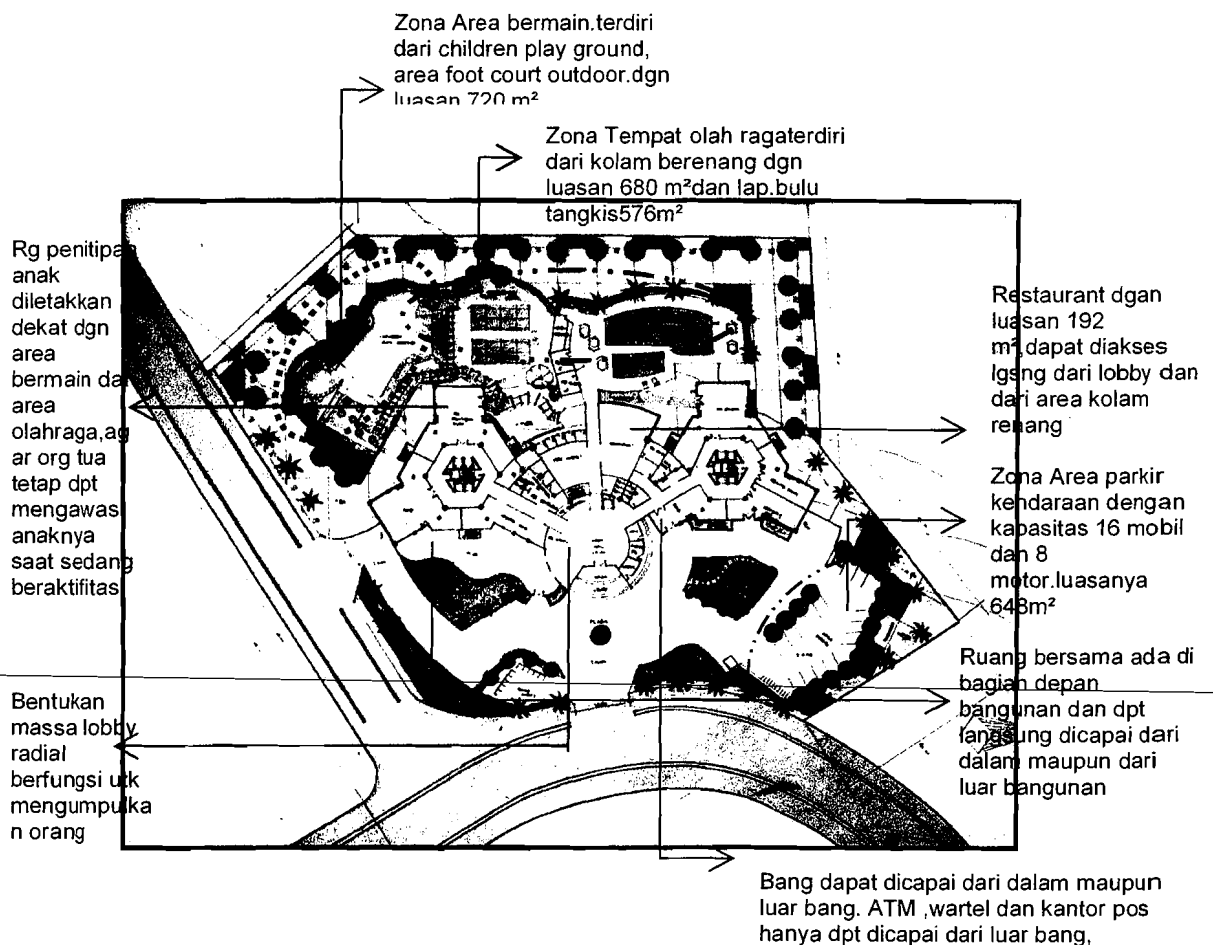
Komposisi massa berbentuk linier, dua tower yang simetris disatukan dengan pengikat antara tower satu dengan tower lainnya yang berfungsi sebagai area public (Lobby, area bersama dan tempat makan dan minum).



Dengan pencapaian radial dinamis, hal ini dilakukan selain untuk tetap menjaga kebutuhan privasi (teritorial dapat terkontrol) dan lebih dapat memungkinkan interaksi antar penghuni (karena keintiman jarak antar unit hunian). Komposisi ini dapat memberikan kesatuan blok apartemen.

Massa diletakkan dengan ketinggian yang sama, karena jarak ketinggian kontur yang tidak begitu besar. Sehingga seluruh massa dapat terlihat dari titik masuk kesite.

## 5.2. SITE PLAN



Gambar 5.2. Site Plan

Luasan tapak yang direncanakan 1.4 Ha = 14.000 m<sup>2</sup>

Luasan Bangunan yang direncanakan seluruhnya 10.120 m<sup>2</sup>

### 5.2.1. Massa Bangunan



Bentuk bangunan apartemen adalah gabungan dari massa berbentuk radial dengan 1 unit hunian linier, dimana tower-tower terletak sederet membentuk massa linier namun dinamis mengikuti bentuk site.

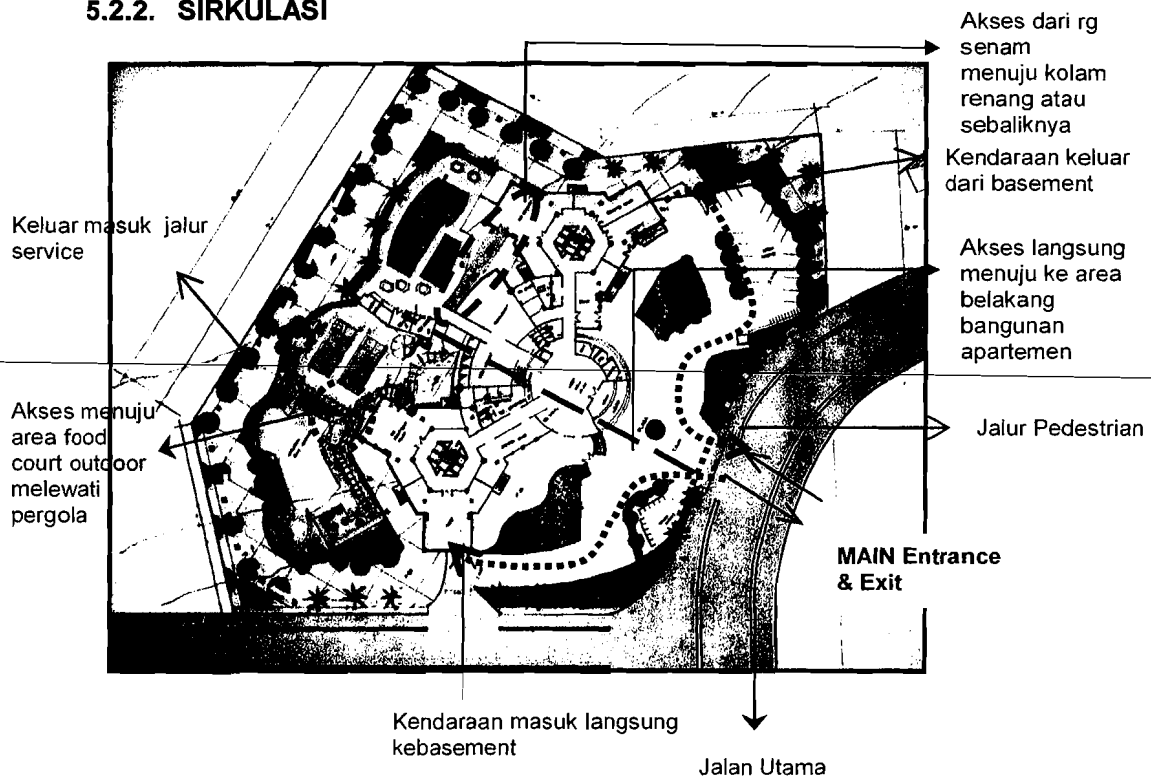
Adanya *over storey* atau ruang dengan jarak yang tinggi secara vertikal yang difungsikan sebagai ruang penerima dan fasilitas bersama. Sedangkan fasilitas yang membutuhkan ruang tertutup diletakkan pada basement.

- Lift di lobby yang transparan, sehingga yang menaiki lift dapat melihat langsung keluar tanpa adanya halangan apapun.
- Bentukkan massa yang radial, misal di lobby atau di ruang tunggu lainnya, dapat berfungsi untuk mengumpulkan orang.

Adanya void di lantai 2 yang diharapkan dapat terjadinya interaksi antar satu lantai dengan lantai lainnya.

- Ruang kelompok jasa, kesehatan, komunikasi, olah raga dan rekreasi, dan ruang sosialisasi (taman) diletakkan terpisah-pisah pada beberapa tempat untuk mengatasi masalah jarak dengan unit-unit hunian yang ada.

### 5.2.2. SIRKULASI



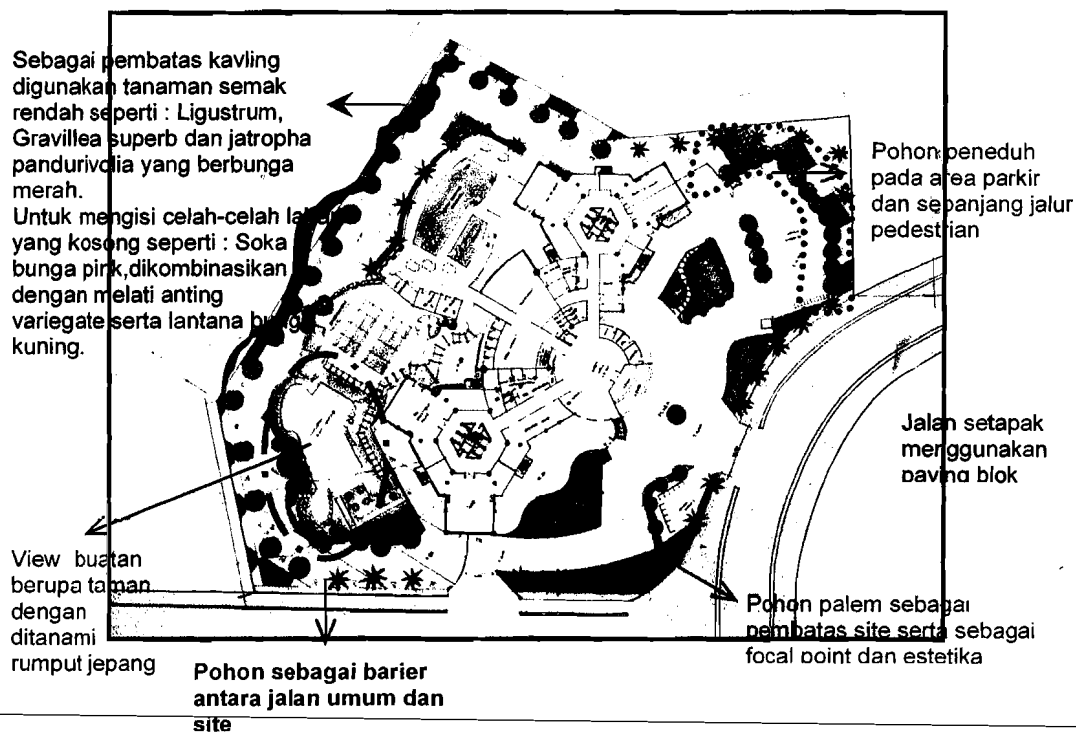
Gambar 5.2.2. Sirkulasi



Pencapaian kebangunan secara langsung dan diberikan adanya ruang-ruang tempat berkumpul seperti plasa. Sirkulasi dilakukan pemisahan jalur bagi kendaraan bermotor dan pejalan kaki, serta adanya pengolahan ruang luar untuk tempat berinteraksi, adanya plasa, taman dan tempat duduk.

Penempatan entrance untuk akses keluar masuk lingkungan Apartemen melalui dua jalan, satu jalan merupakan akses utama dan lainnya sebagai akses pembantu sehingga tidak terjadi kesesakan.

### 5.2.3. Penataan Landscaping

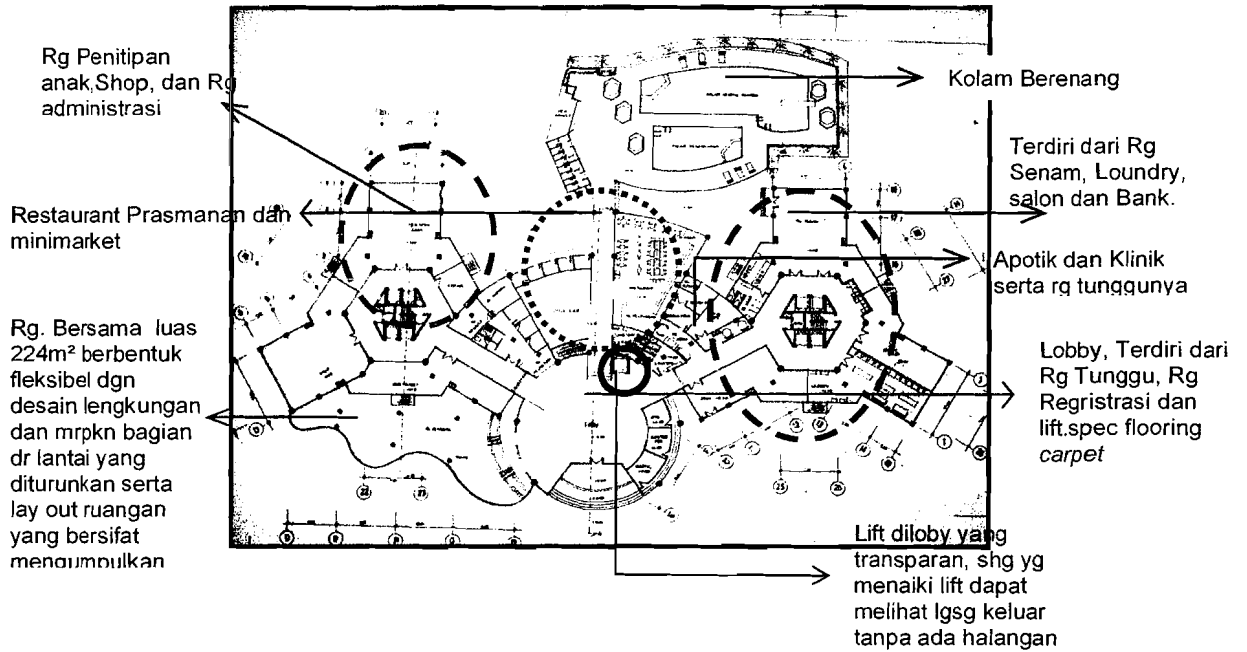


Gambar 5.2.3. Penataan Landscape

## 5.3. DENAH

### 5.3.1. Ground Floor

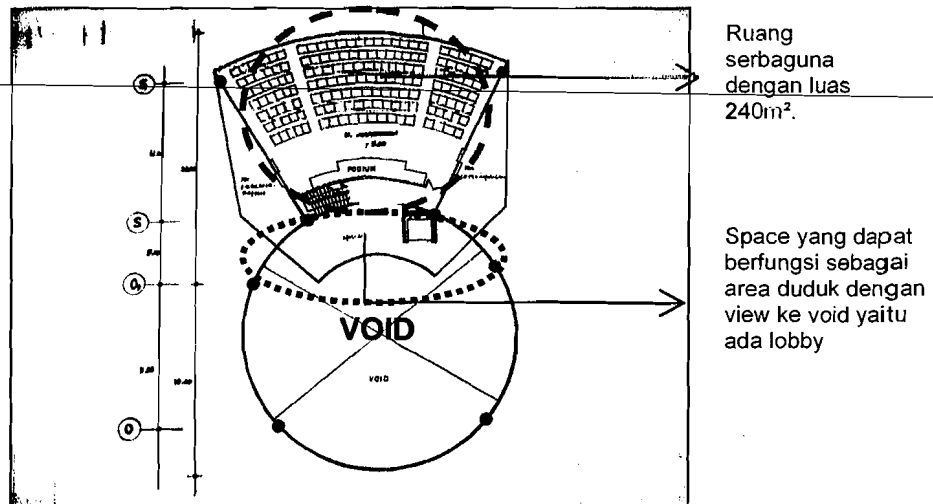
Ground Floor terdiri dari Lobby, Rg administrasi, Area bersama Mini market, Restaurant, Café, Klinik, Apotik, waretl, kantor pos, bank/ATM, salon, laundry , Shop, Rg penitipqan anak, rg fitness dan Internet. Termasuk juga diantaranya Ruang administrasi area olahraga.



Gambar 5.3.1. Ground Floor

Untuk Ruang Bank, Laundry, dan Area Bersama dapat diakses dari dalam maupun luar bangunan. Sedang untuk ruang ATM, Kantor pos dan wartel hanya dapat diakses dari luar bangunan dimaksudkan untuk memudahkan akses dari luar yang bukan penghuni apartemen.

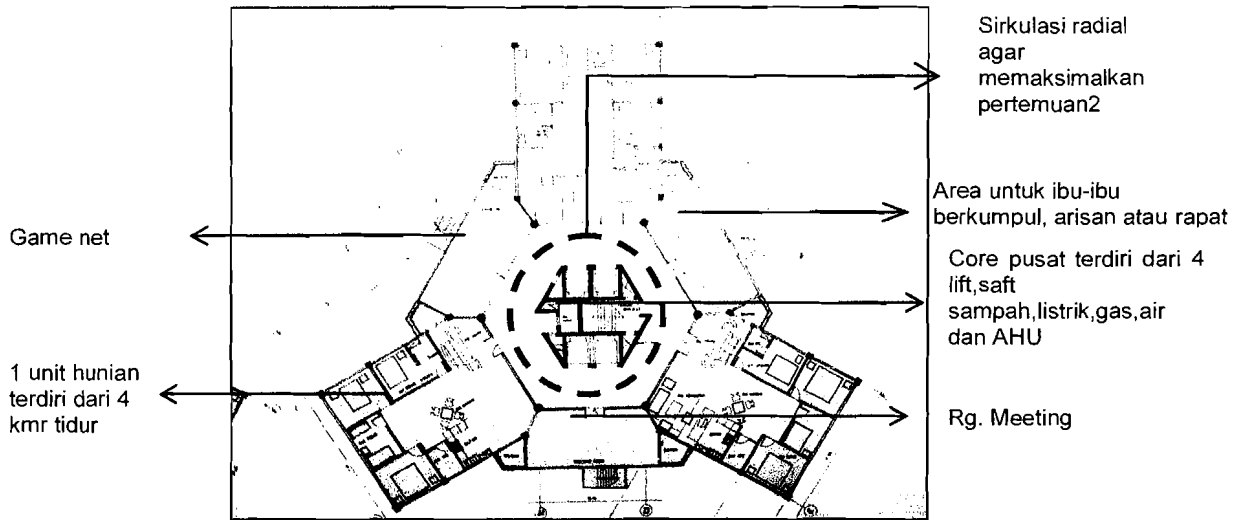
### 5.3.2. Upper Ground Floor (LT. 2)



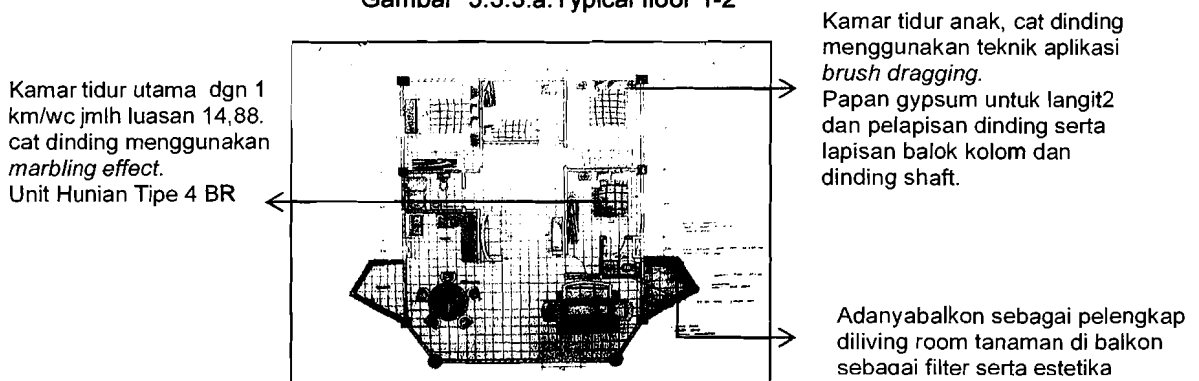
Gambar 5.3.2. Lt. 2



### 5.3.3. Tipikal Floor 1-2



Gambar 5.3.3.a. Typical floor 1-2



Gambar 5.3.3.b 1 Unit hunian Lux

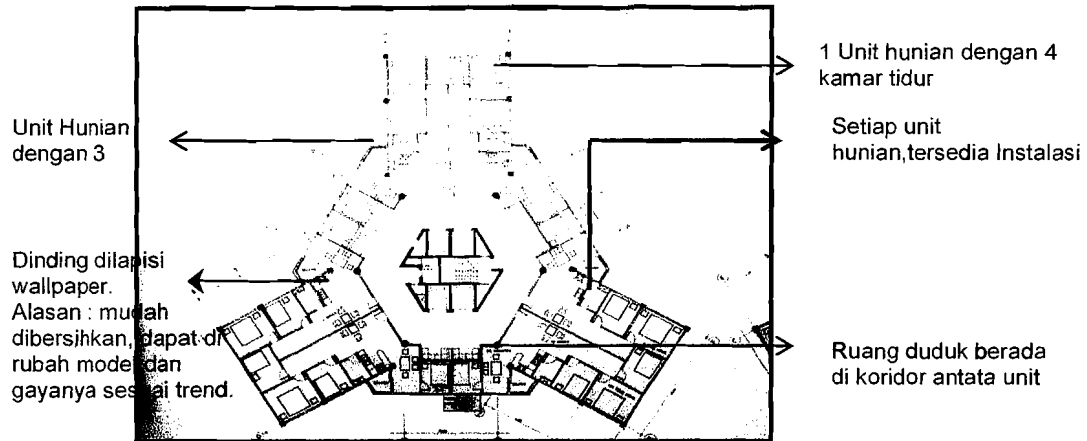
Ada 1 tipe unit hunian.

Tipe 4 BR terdiri dari:

- |   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| - Kamar tidur utama 14.88m <sup>2</sup> | - Dapur = 6m <sup>2</sup>            |
| - Kamar tidur anak1 = 12m <sup>2</sup>  | - Rg makan = 4m <sup>2</sup>         |
| - Kamar tidur 2 = 8.75m <sup>2</sup>    | - Rg. Tamu = 11.25m <sup>2</sup>     |
| - Kamar tidur 3 = 4m <sup>2</sup>       | - Balkon = 3m <sup>2</sup>           |
| - Km/Wc = 4.9m <sup>2</sup>             | - TOTAL LUASAN = 81,78m <sup>2</sup> |

### 5.3.4. Typical Floor 3-5

Sirkulasi menuju unit-unit hunian (koridor) dengan sistem koridor terbuka dikombinasi dengan elemen pembentuk tempat berkumpul dan area duduk pada jarak tertentu .



Gambar 5.3.4. Denah Typical Floor 3-5

Ada dua tipe unit hunian.

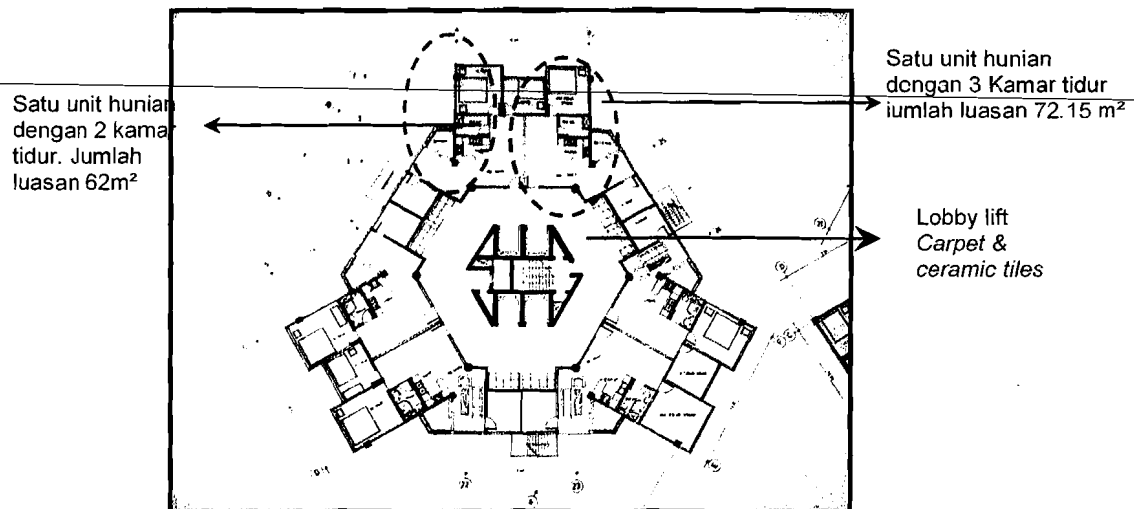
Tipe 4 BR terdiri dari:

- Kamar tidur utama 13m<sup>2</sup>
- Kamar tidur anak 1 8.75m<sup>2</sup>
- Kamar tidur 2 = 9.75m<sup>2</sup>
- Kamar tidur 3 = 7.5m<sup>2</sup>
- Km/Wc = 4.9m<sup>2</sup>
- Dapur = 6m<sup>2</sup>
- Rg makan = 4m<sup>2</sup>
- Rg. Tamu = 11.25m<sup>2</sup>
- Balkon = 3m<sup>2</sup>
- TOTAL LUASAN = 81,78m<sup>2</sup>

Tipe 3 BR Terdiri dari:

- Kamar tidur utama 13m<sup>2</sup>
- Kamar tidur 2 = 9.75m<sup>2</sup>
- Kamar tidur 3 = 7.5m<sup>2</sup>
- Km/Wc = 4.9m<sup>2</sup>
- Dapur = 6m<sup>2</sup>
- Rg. Makan = 4m<sup>2</sup>
- rg tamu = 11.25m<sup>2</sup>
- balkon = 3m<sup>2</sup>
- TOTAL LUASAN = 71.28m<sup>2</sup>

### 5.3.5. Typical Floor 7-11



Gambar 5.3.5. Typical Floor 7-11





Ada dua tipe unit hunian.

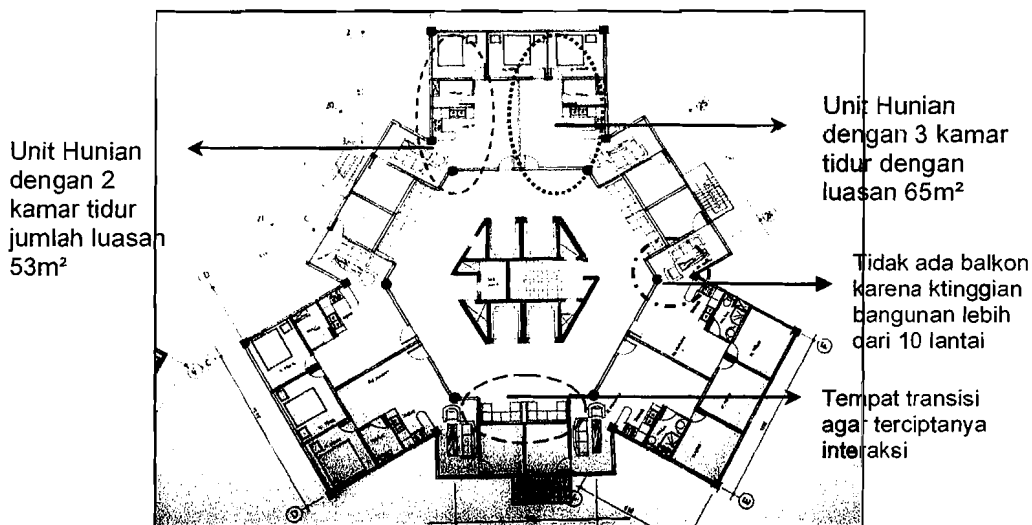
Tipe3 BR terdiri dari:

- Kamar tidur utama  $14\text{m}^2$
- Kamar tidur anak1 =  $9\text{m}^2$
- Kamar tidur 2 =  $7.5\text{m}^2$
- Km/Wc =  $4.375\text{m}^2$
- Dapur =  $6\text{m}^2$
- Rg makan =  $4\text{m}^2$
- Rg. Tamu =  $11.25\text{m}^2$
- Balkon =  $3\text{m}^2$
- TOTAL LUASAN =  $72.15\text{m}^2$

Tipe 2 BR Terdiri dari:

- Kamar tidur utama  $14\text{m}^2$
- Kamar tidur 2 =  $7.5\text{m}^2$
- Km/Wc =  $4.375\text{m}^2$
- Dapur =  $6\text{m}^2$
- Rg. Makan =  $4\text{m}^2$
- rg tamu =  $11.25\text{m}^2$
- balkon =  $3\text{m}^2$
- TOTAL LUASAN =  $62\text{m}^2$

### 5.3.6. Denah Typical Floor 12-18



Gambar 5.3.6. Denah Typical Floor 12-18

Ada dua tipe unit hunian.

Tipe3 BR terdiri dari:

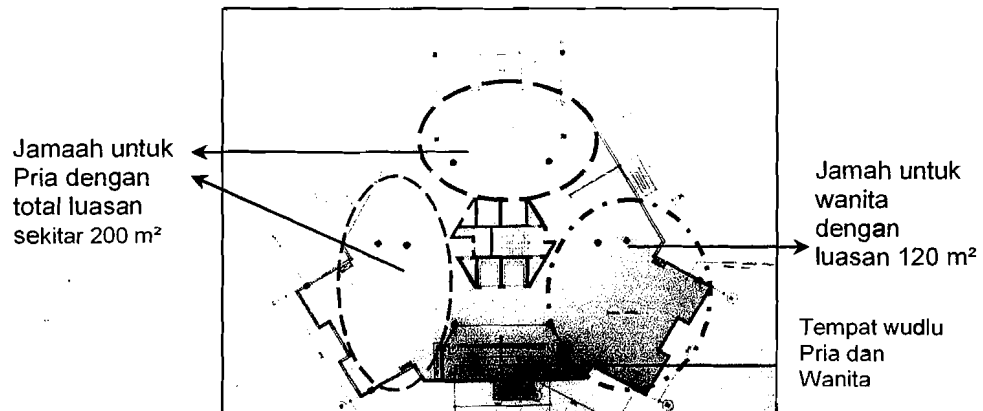
- Kamar tidur utama  $10.5\text{m}^2$
- Kamar tidur anak1 =  $9\text{m}^2$
- Kamar tidur 2 =  $7.5\text{m}^2$
- Km/Wc =  $4.375\text{m}^2$
- Dapur =  $6\text{m}^2$
- Rg makan =  $4\text{m}^2$
- Rg. Tamu =  $11.25\text{m}^2$
- Balkon =  $3\text{m}^2$
- TOTAL LUASAN =  $65\text{m}^2$

Tipe 2 BR Terdiri dari:

- Kamar tidur utama  $10.5\text{m}^2$
- Kamar tidur 2 =  $7.5\text{m}^2$
- Km/Wc =  $4.375\text{m}^2$
- Dapur =  $6\text{m}^2$
- Rg. Makan =  $4\text{m}^2$
- rg tamu =  $11.25\text{m}^2$
- balkon =  $3\text{m}^2$
- TOTAL LUASAN =  $53\text{m}^2$

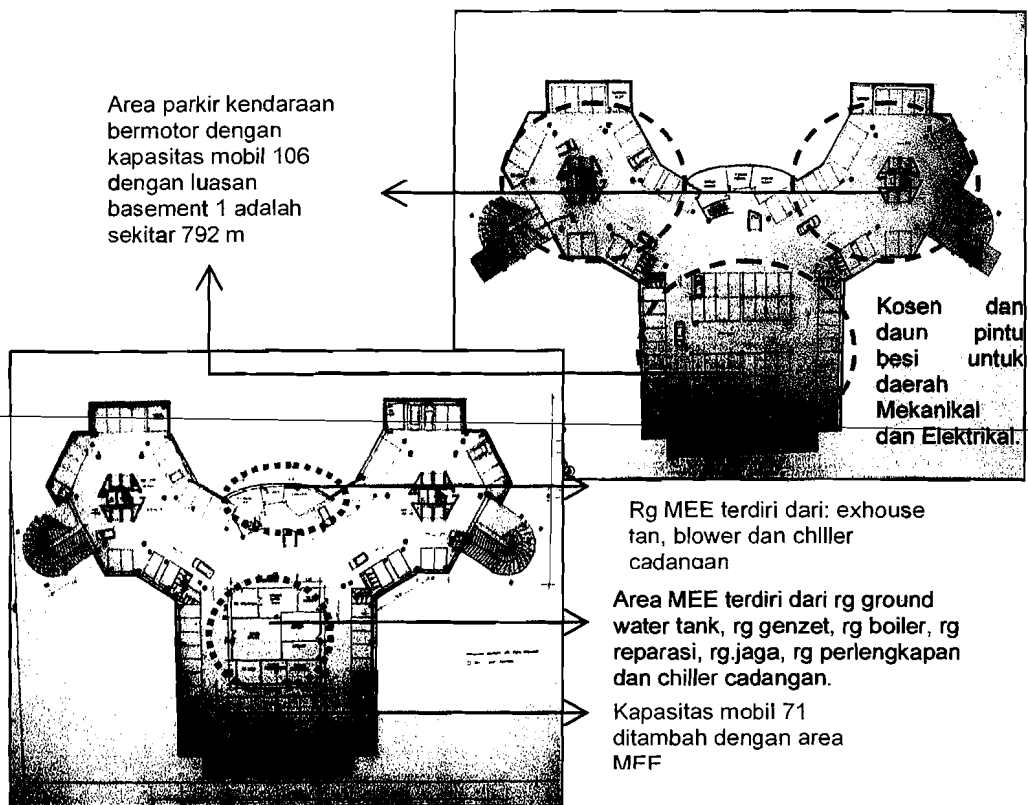


### 5.3.7. Denah Musholla



Gambar 5.3.7. Denah Musholla

### 5.3.8. Denah Basement

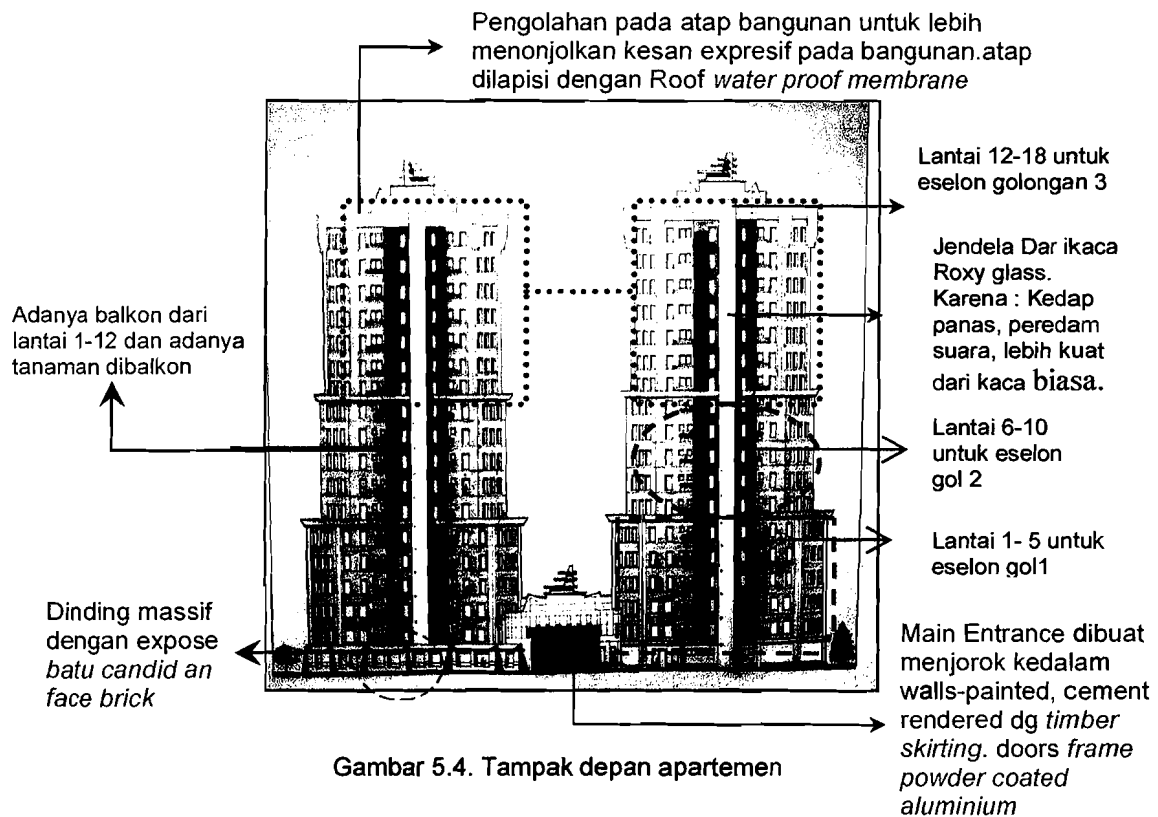


Gambar 5.3.8. Denah Basement 1 dan 2



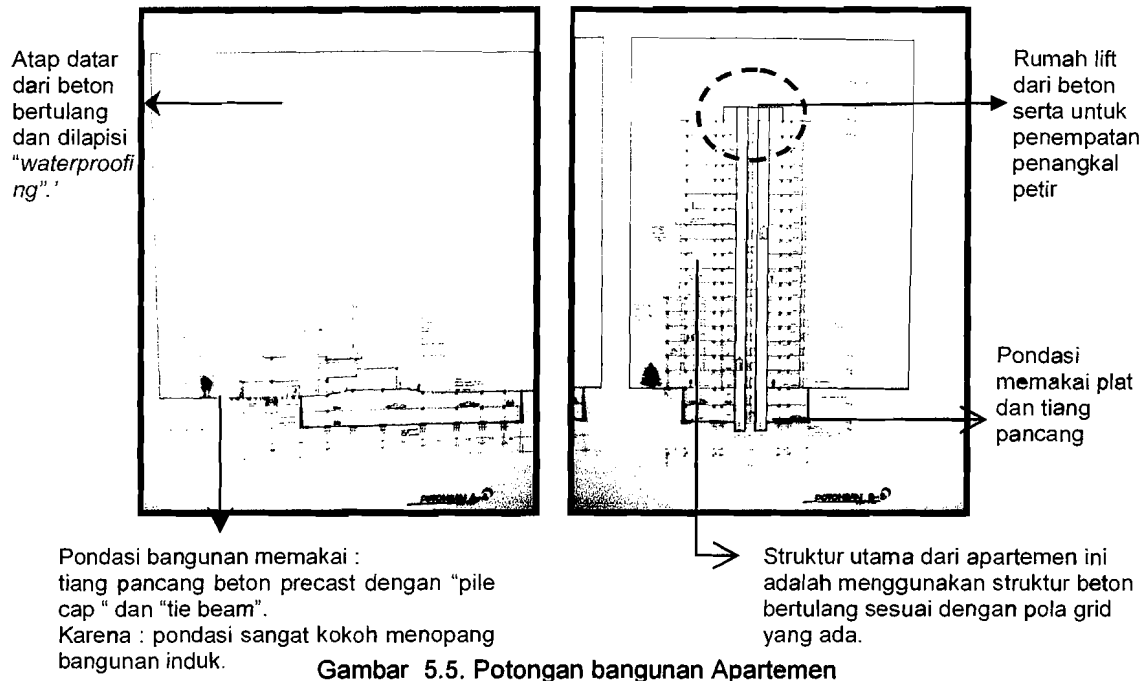
Denah basement keseluruhan menampung 177 kendaraan, cukup dengan jumlah keseluruhan 168 unit hunian. di dalam basement terdapat ruang MEE serta gudang kering dan gudang basah.

#### 5.4. TAMPAK



#### 5.5. POTONGAN

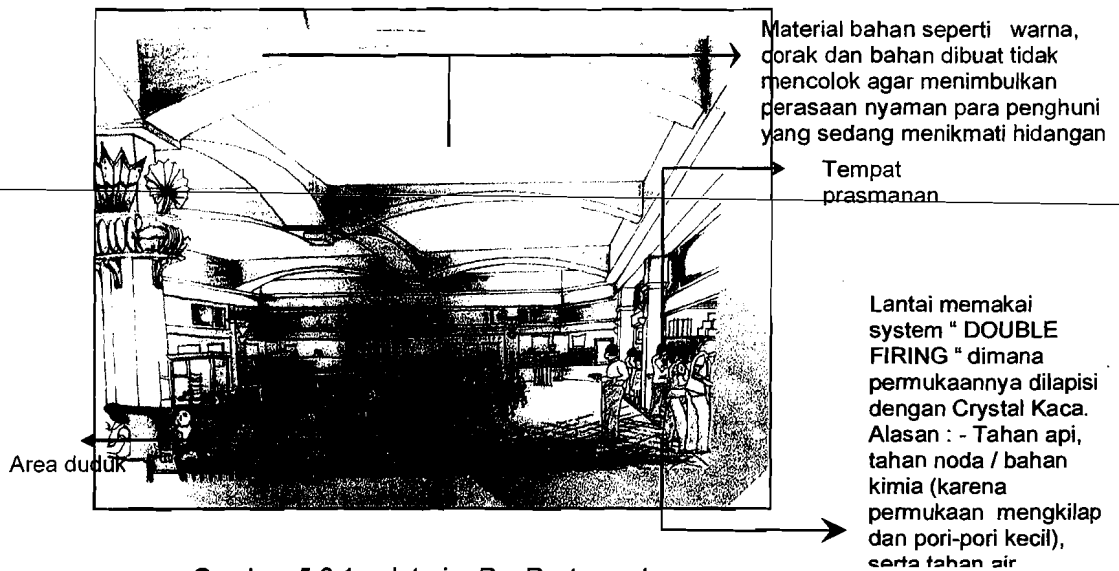
Sistem super strukturnya menggunakan struktur beton bertulang dengan kombinasi *core*. Struktur konstruksi beton bertulang sebagai struktur utama. Dinding luar sebagian besar menggunakan pasangan bata kecuali dinding pada ruang tetap menggunakan dinding partisi. Serta penggunaan dengan penggunaan inti yang kukuh dapat dimanfaatkan sebagai ruang lift, tangga, instalasi listrik dsb.. Penggunaan bearing wall selain berfungsi sebagai struktur, juga dapat mendukung penampilan bangunan. Selain hal tersebut, struktur yang diekspos juga menjadi salah satu unsur yang dipakai Sistem sub struktur menggunakan pondasi tiang pancang karena kondisi tanah yang kuat.



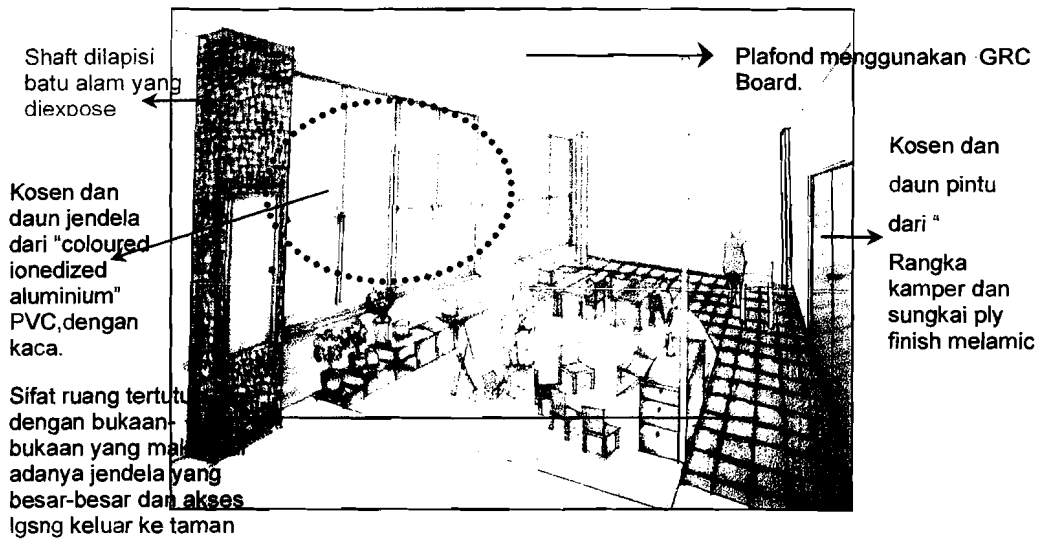
Gambar 5.5. Potongan bangunan Apartemen

## 5.6. INTERIOR

### 5.6.1. Penerapan Ruang Bersama Interior

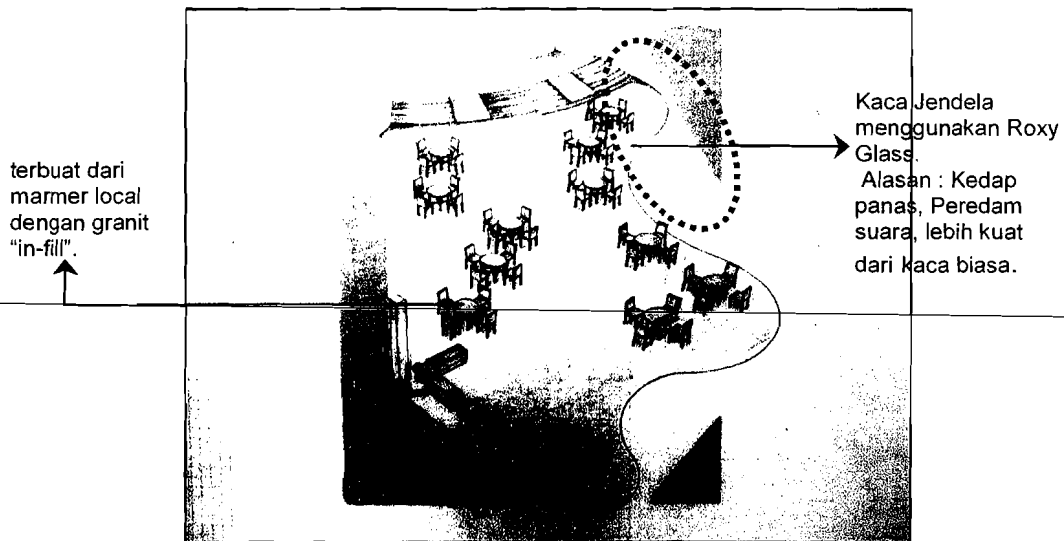


Gambar 5.6.1.a. Interior Rg. Restaurant



Gambar 5.6.2.b. Interior Rg. Penitipan Anak

Selain Restaurant dan Ruang Penitipan anak, Penerapan ruang bersama terdapat juga pada layout area-area ruang tunggu, area rg. Bersama, pada lobby, sebagai tempat terkonsentrasinya penghuni apartemen

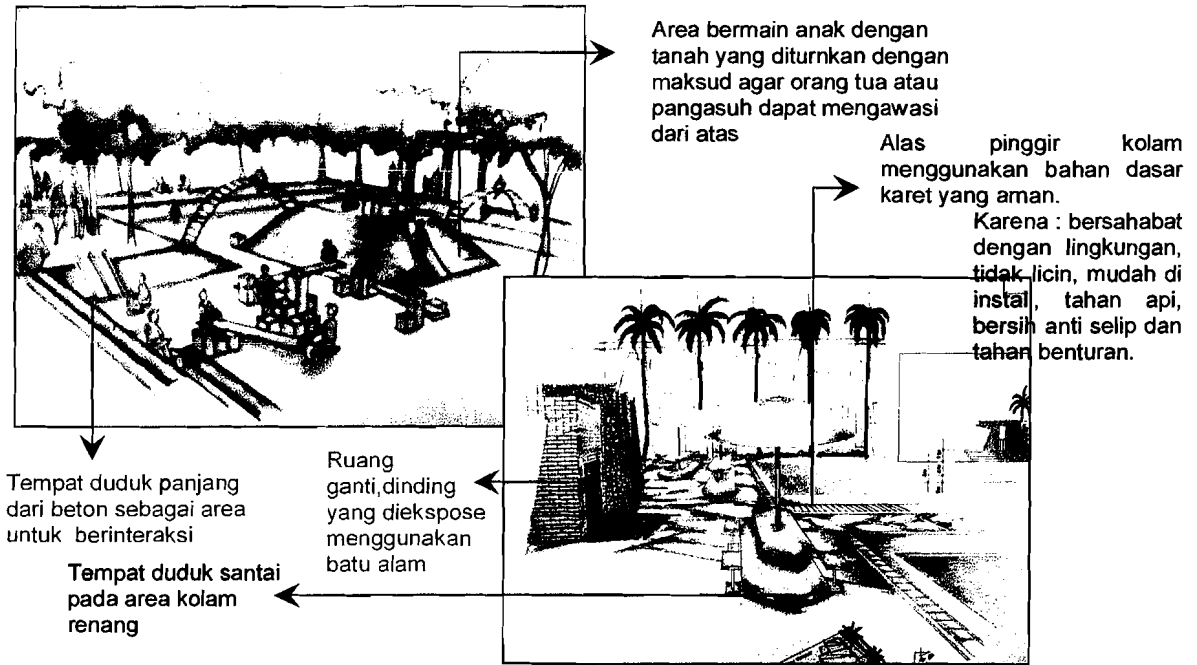


Gambar 5.6.2.c Lay out ruang bersama

Area bersama pada lantai satu ini dengan bentukan yang melengkung-lengkung yang dapat menimbulkan perasaan nyaman agar terciptanya suasana yang santai dan didukung oleh material bahan yang tidak mudah menyerap panas.



### 5.6.2. Perancangan Ruang Bersama Area Luar Bangunan

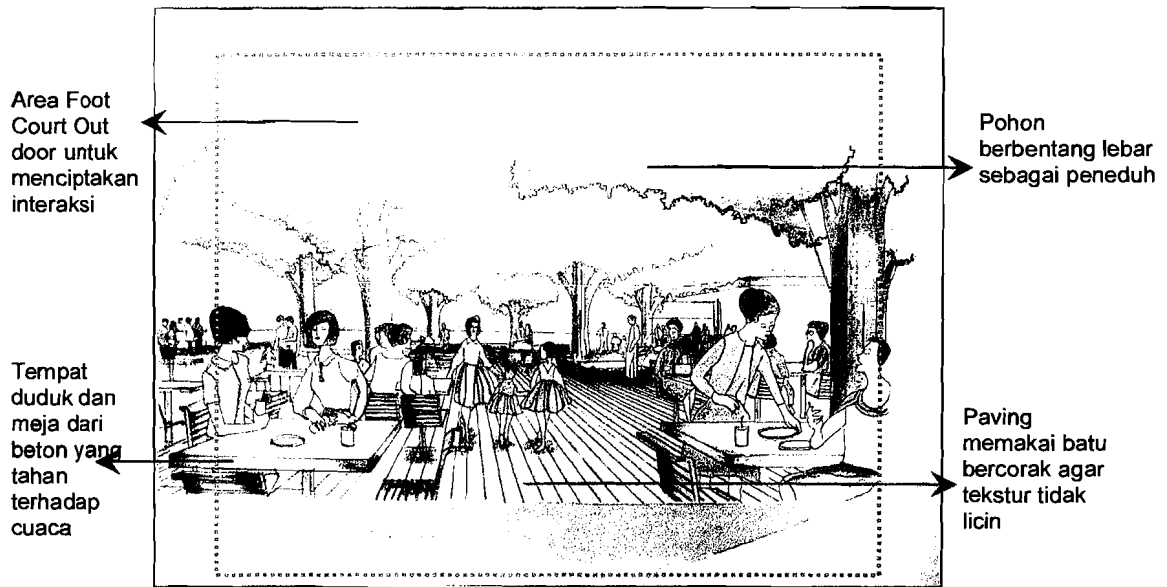


Gambar 5.6.2.a. Children Playground dan Kolam Berenang

Tempat bermain bagi anak-anak, kolam renang anak serta taman ada di bagian belakang apartemen, untuk menjaga segi privasi pada aktifitas tersebut. Area bersama pada Children playground dipakai untuk bias saling berinteraksi antar penghuni



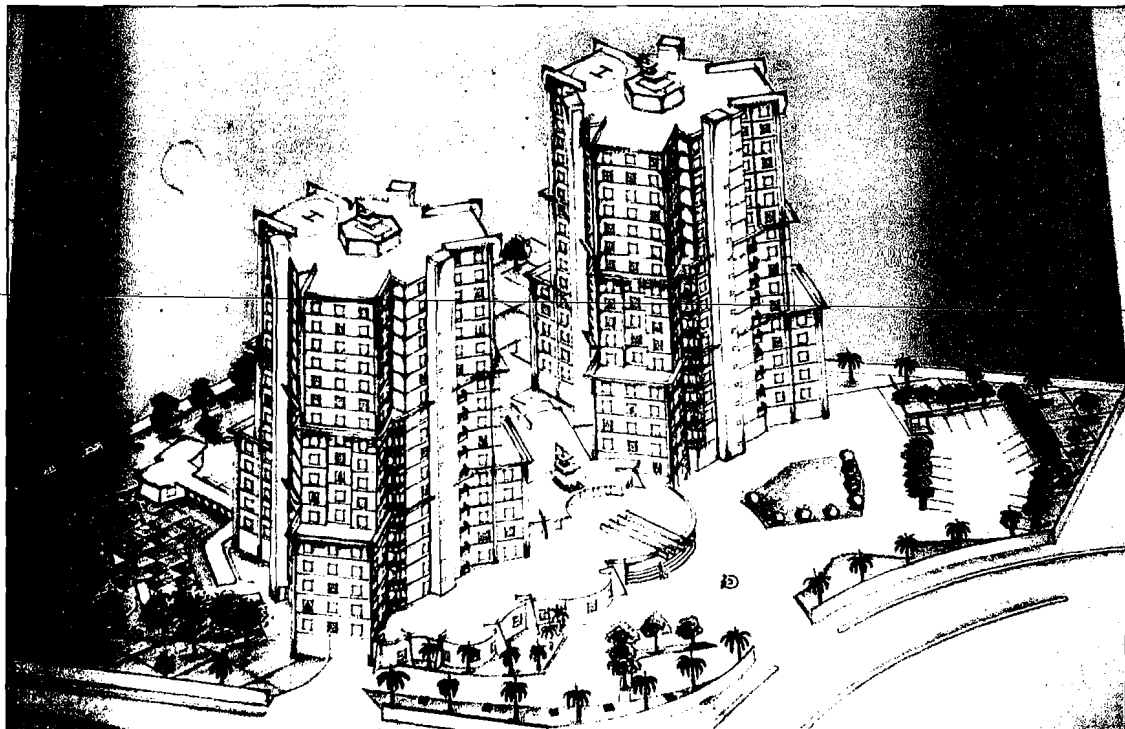
Gambar 5.6.2.b. Area tempat duduk outdoor



Gambar 5.6.2.c. Tempat duduk outdoor

Area area luar diterapkan dengan menyatukan taman, tempat-tempat olahraga seperti lapangan bulu tangkis dan kolam renang outdoor yaitu sebagai ruang bersama untuk berinteraksi.

### 5.7. AXONOMETRI BANGUNAN APARTEMEN



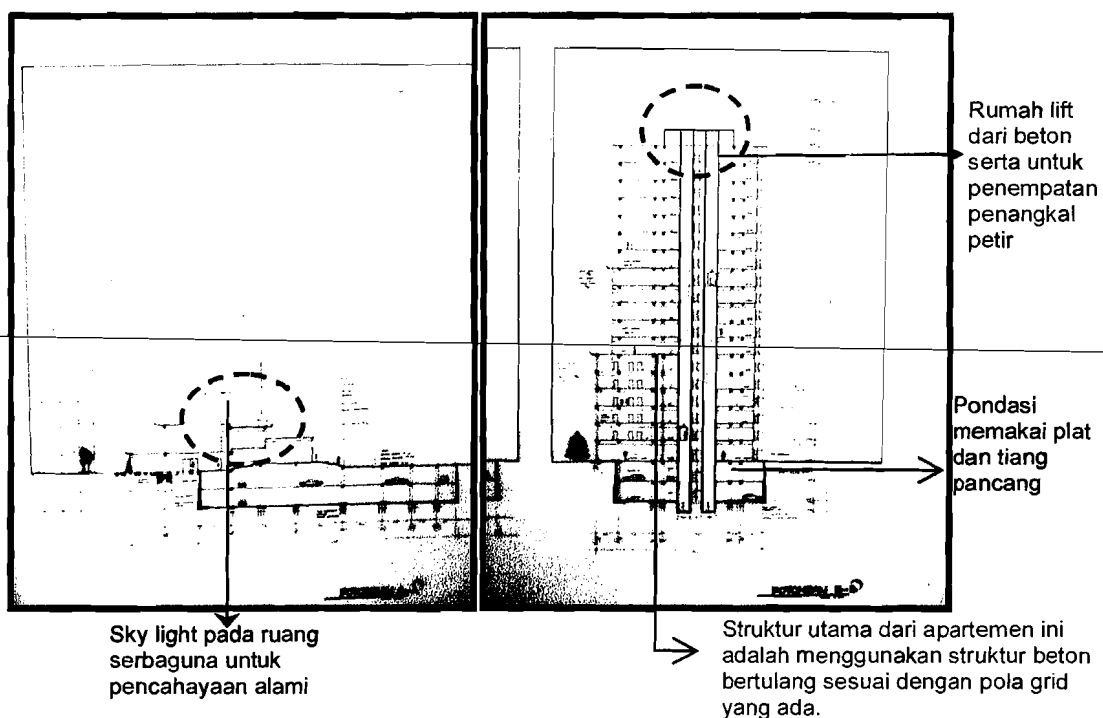
Gambar 5.7. Axonometri



- Sirkulasi menuju unit-unit hunian (koridor) dengan sistem koridor terbuka dikombinasi dengan elemen pembentuk tempat berkumpul dan area duduk pada jarak tertentu (teras).
- Bentuk massa tower maupun radial dapat menciptakan tingkat privasi .
- Jumlah unit hunian yang tinggi tidak menciptakan crowding di apartemen
- Bentuk massa adalah susunan dua tower yang melingkupi satu ruang terbuka
- Perletakkan unit hunian dimulai pada lantai dua, hal ini dimaksudkan untuk mendukung kegiatan apartemen.

### 5.8. POTONGAN (Struktur Bangunan )

Sistem super strukturnya menggunakan struktur beton bertulang dengan kombinasi *core*. Struktur konstruksi beton bertulang sebagai struktur utama. Dinding luar sebagian besar menggunakan pasangan bata kecuali dinding pada ruang tetap menggunakan dinding partisi. Serta penggunaan dengan penggunaan inti yang kukuh dapat dimanfaatkan sebagai ruang lift, tangga, instalasi listrik dsb



Potongan bangunan Apartemen





..Penggunaan bearing wall selain berfungsi sebagai struktur, juga dapat mendukung penampilan bangunan. Selain hal tersebut, struktur yang diekspos juga menjadi salah satu unsur yang dipakai Sistem sub struktur menggunakan pondasi tiang pancang karena kondisi tanah yang kuat.

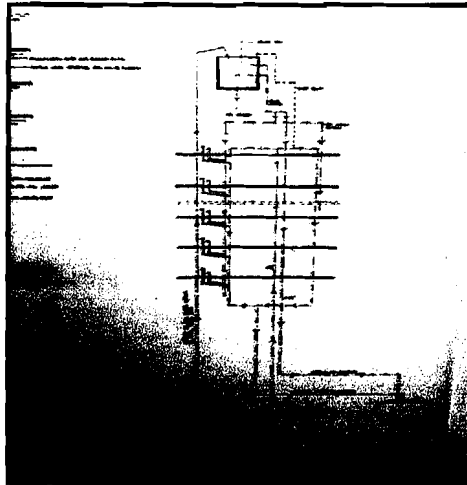
#### 5.9. SISTEM UTILITAS

- Sistem penyediaan air bersih

Sumber air berasal dari PAM dan sumur dalam. Distribusi air menggunakan sistem *downfeed distribution*.

- Sistem pembuangan air kotor

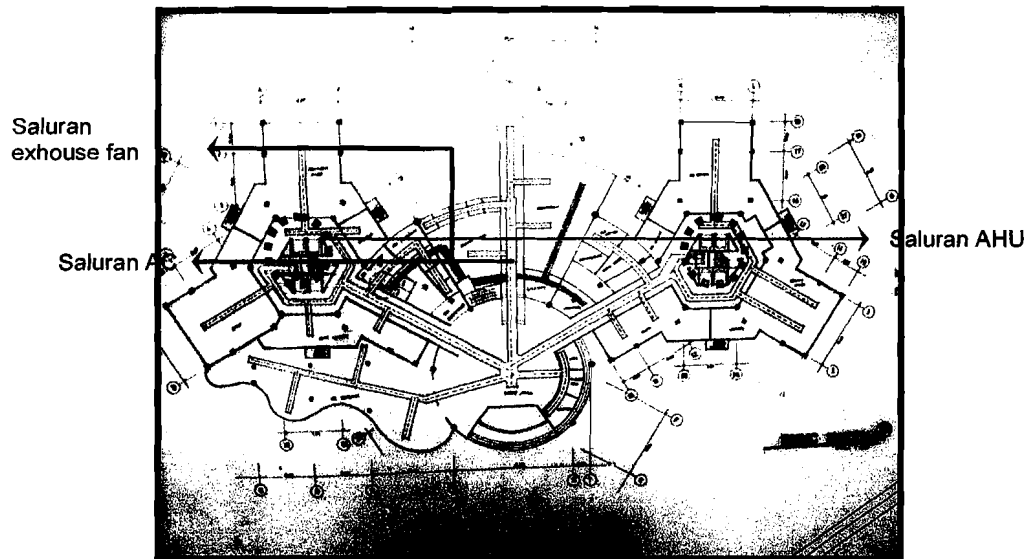
Memakai bak penampungan dan dialirkan ke riol kota (kotoran cair) dan memakai septictank kemudian dialirkan ke sumur peresapan (kotoran padat)



. Distribusi Vertikal air bersih

- Sistem penghawaan

Menggunakan sistem penghawaan buatan (AC), secara central.



Gambar 5.9 Rencana Ducting AC

- Sistem pengamanan kebakaran  
Menggunakan *detector sprinkler, hydrant system, fire alarm dan protected stairways*
- Sistem elektrikal  
Masing-masing unit memiliki panel tersendiri. Daya listrik dari PLN dan Genset untuk keadaan darurat.
- Sistem komunikasi  
Jaringan telepon langsung tanpa operator dan dengan operator
- Sistem keamanan  
Tersedianya fasilitas keamanan dan CCTV serta acces card (untuk public area ) dan system keamanan 24 jam.
- Sistem transportasi  
Menggunakan lift sejak dari basemen sampai lantai teratas, tangga umum untuk lantai dasar ke lantai berikutnya, dan tangga umum untuk basemen ke lantai dasar, serta tangga darurat yang menghubungkan setiap lantai.
- Sistem pembuangan sampah  
Menggunakan soft sampah, dan pengangkutan langsung dari apartemen ke tempat pembuangan sampah kota dengan truk sampah pemerintah daerah.



## DAFTAR PUSTAKA

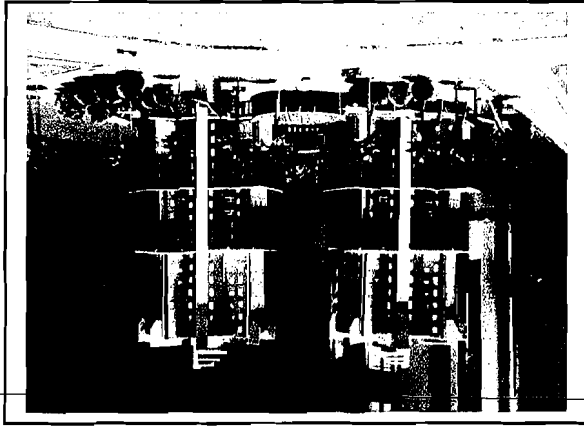
- Alfetta Octaviani, 2002. *Apartemen di Tanah Mas Semarang*, Ull, Yogyakarta.  
( tidak diterbitkan )
- Asri, 1994, *Arsitektur Apartemen*, Majalah ASRI, Jakarta
- Benhard Tampubolon, 1997. *Merajuk data kantor statistic DKI Jakarta*.  
Jakarta
- Ching, Francis DK. 1985. *Architercture: Form, Space, and Other*. terjemahan  
Paulus Hanoto Adjie, Erlangga, Jakarta
- De Chiara. Joseph, 1984. *Time Saver Standart for Housing and Residential  
Development*. Mc Graw-Hill Book Company, USA
- De Chiara. Joseph. 1984. *Time Saver Standart for For Building Types*.  
Singapore
- Gunarso. 1999. *Apartemen di Jakarta*, UGM. Yogyakarta ( tidak diterbitkan )
- Neuvert. Erns. 1994. *Architect data*. Terjemahan Sjamsu Amril, Erlangga,  
Jakarta
- Norcross, Carl & John Hysom, 1969, *Apartemen Communnhitles, Urban Land  
Institute*. Washington DC
- Novan Argunanti. 1997. *Apartemen Sewa untuk Dosen dan Mahasiswa di  
Yogjakarta*, Ull, Yogyakarta. ( tidak diterbitkan )
- Saladin. 2000. *Kantor Sewa di SCBD Jakarta*. UGM. Yogyakarta
- Sarwono, Sarlito Wirawan. 1992. *Psikologi Lingkungan*. PT Gramedia,  
Jakarta
- Snyder, James & Anthony J catanese. 1989. *Pengantar Arsitektur*. Erlangga,  
Jakarta
- Teneues, 2002, *Tokyo Houses*, New York
- Thomas C. Wang, 1999, *Gambar denah dan potongan edisi kedua*. Erlangga.  
Jakarta
- Untermann, Richard and Robert small. 1986. *Perencanaan Tapak untuk  
Perumahan*. Intermatra, Bandung



### Web Site

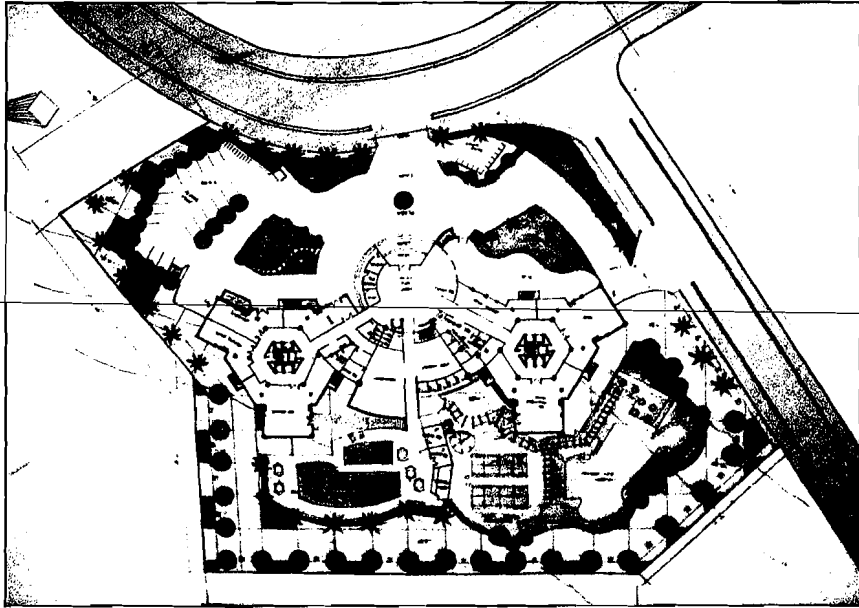
- [www.Jawabaratindah.co.id](http://www.Jawabaratindah.co.id)
- [www.Sustainable.State.fl.us](http://www.Sustainable.State.fl.us)
- [www.buildinggreen.com/elists/halpaper.html](http://www.buildinggreen.com/elists/halpaper.html)
- [www.daylightinh.org/why/global climate.html](http://www.daylightinh.org/why/global%20climate.html)
- [www.thenaturalhome.com](http://www.thenaturalhome.com)
- [www.oikos.com/esb/51/passivecooling.html](http://www.oikos.com/esb/51/passivecooling.html)
- [www.greenconcepts.com](http://www.greenconcepts.com)
- [www.geocities.com/reserchTriangle/Fasility](http://www.geocities.com/reserchTriangle/Fasility)
- [www.bonzi.com/bonziportal/index.asp](http://www.bonzi.com/bonziportal/index.asp)
- [www.Loftpublications.com](http://www.Loftpublications.com)

*Apartemen dengan penekanan interaksi sosial antar penghuni apartemen*

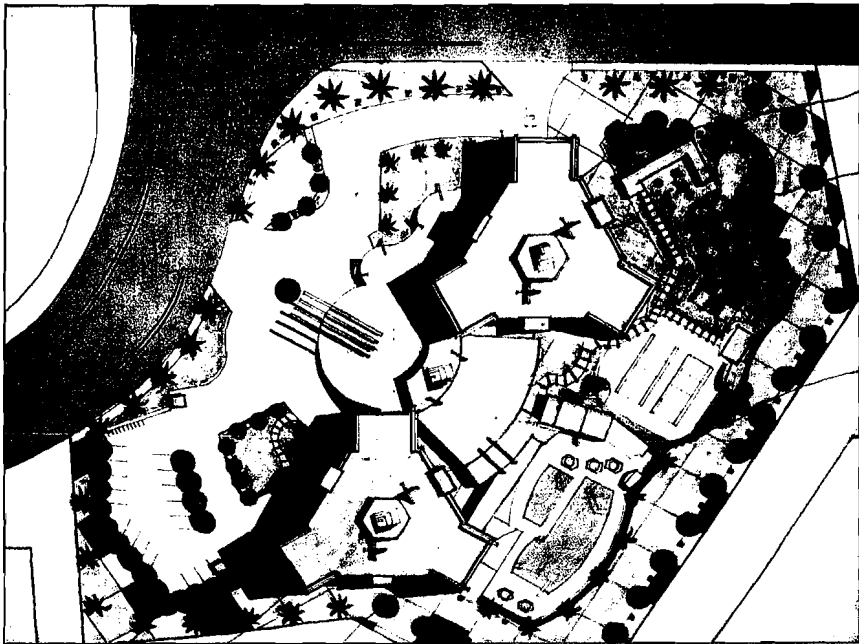


**LAMPIRAN**

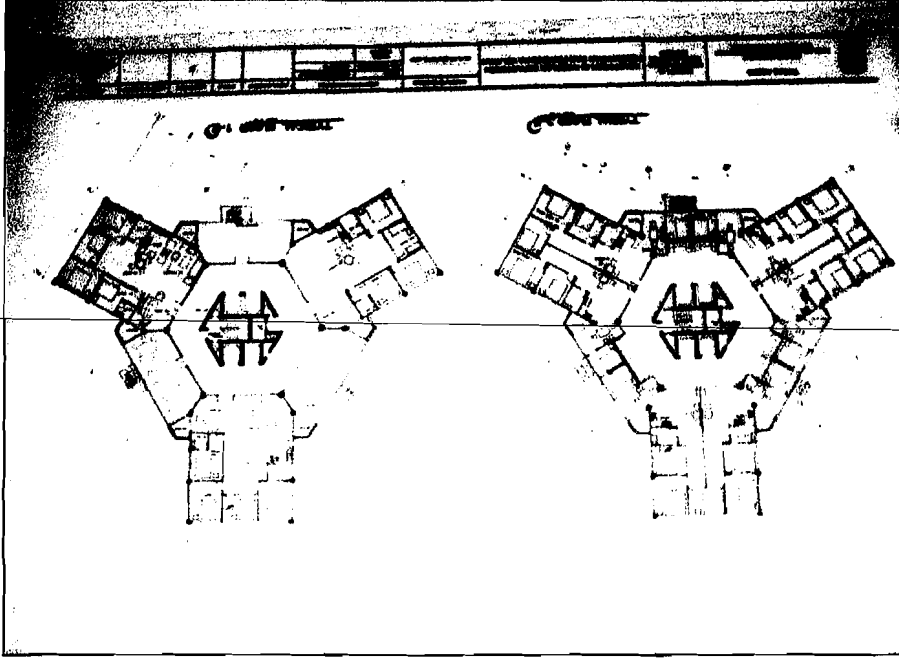
Site Plan



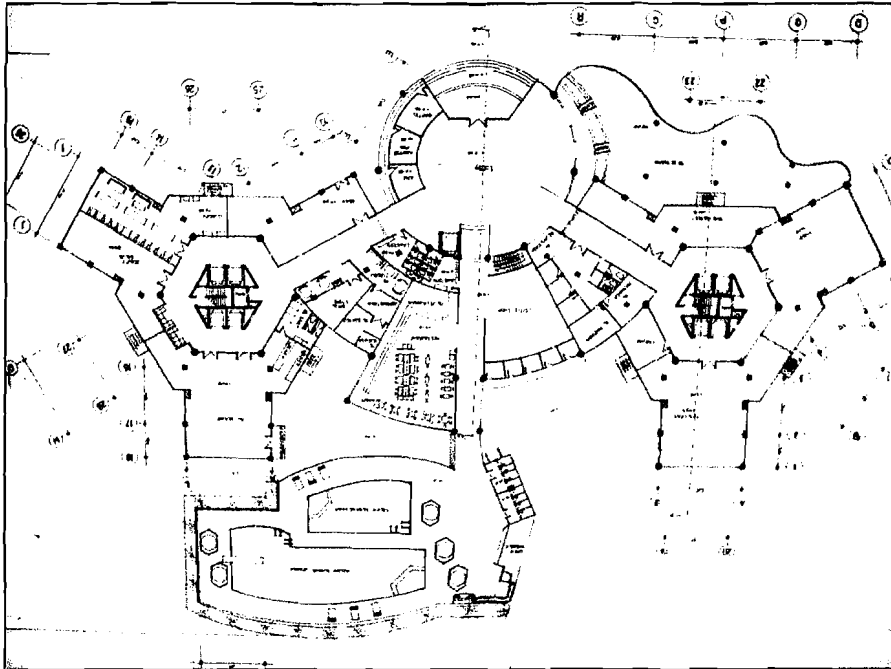
Situasi



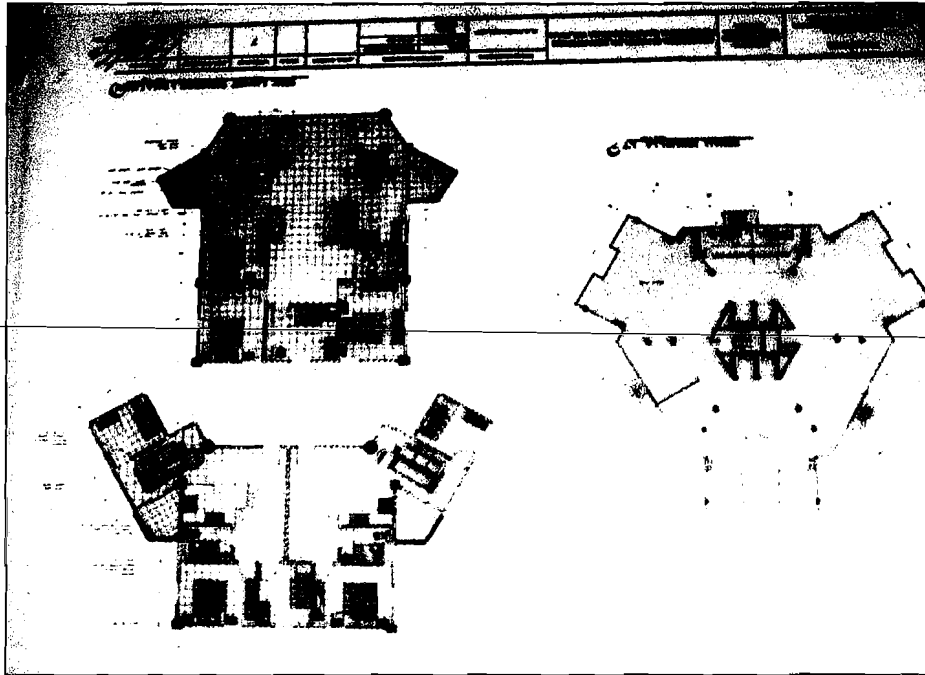
Typikal Floor



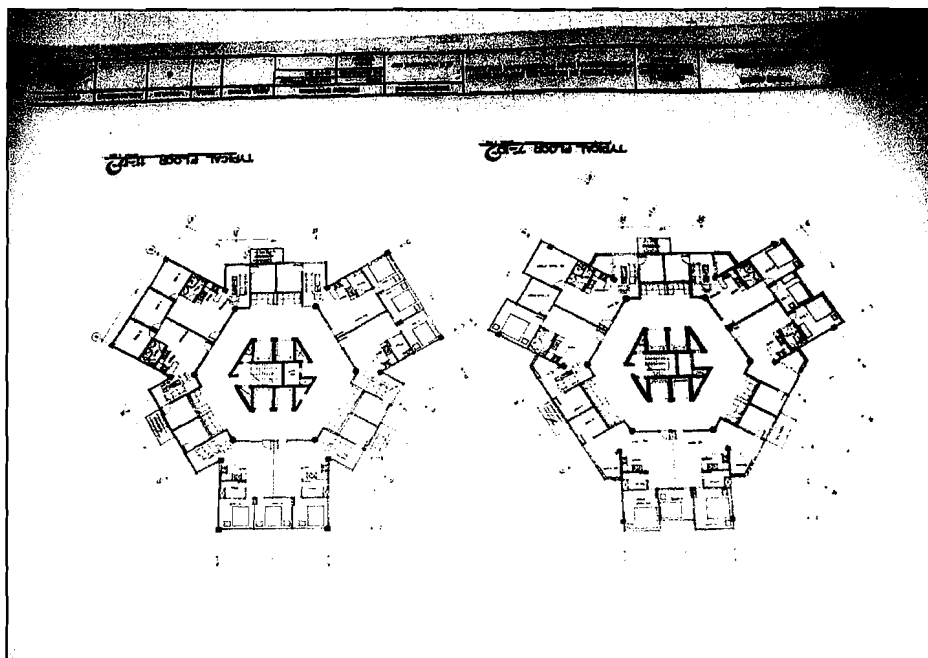
Ground Floor



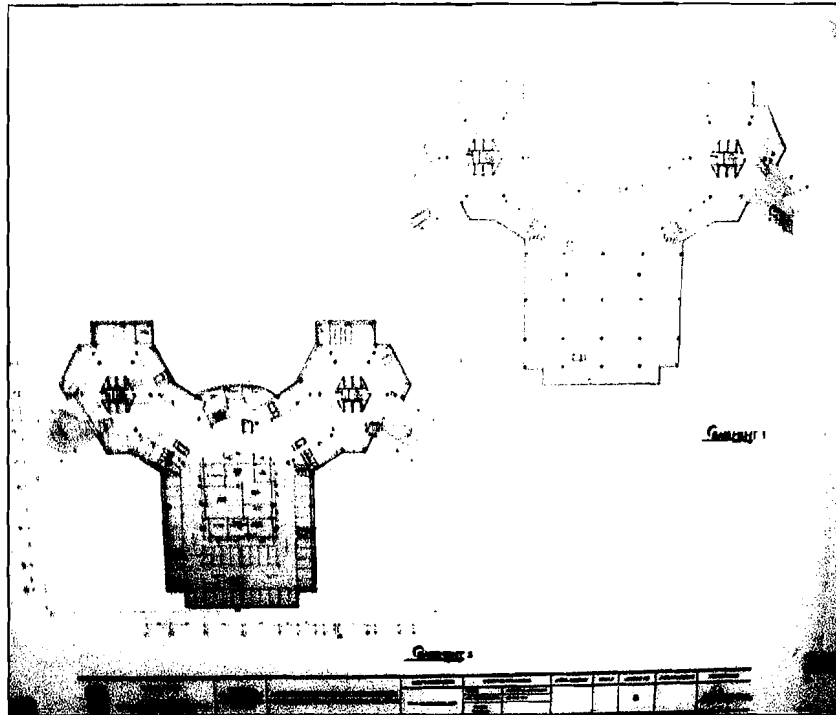
Denah Musholla



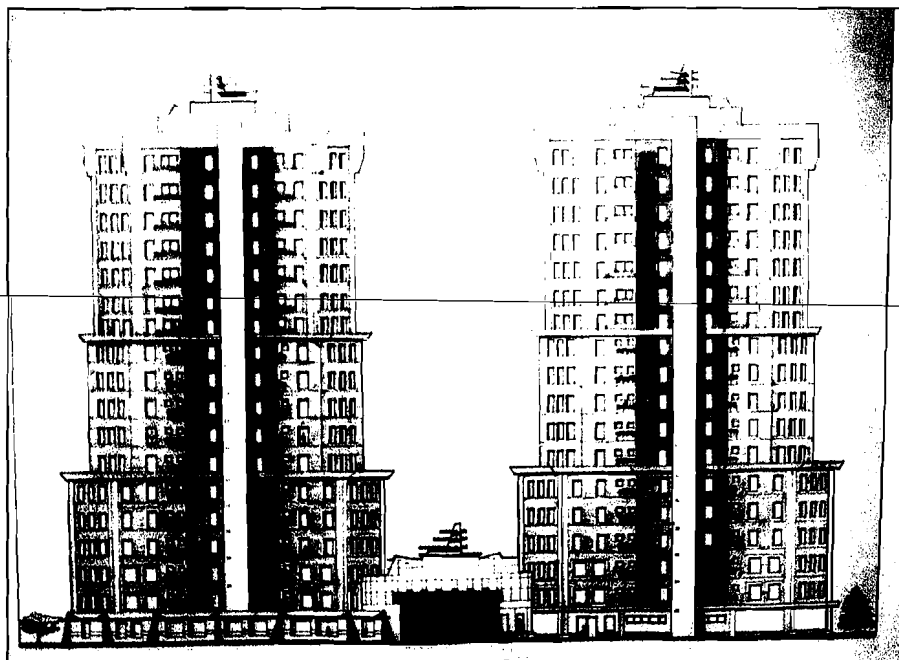
Typikal Floor





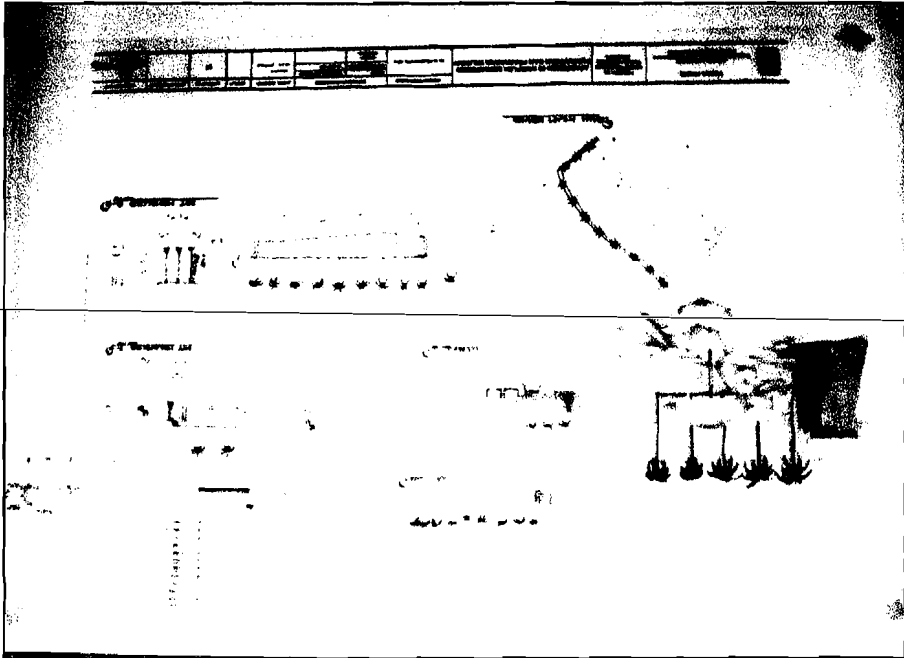


**Denah Basement 1 dan 2**

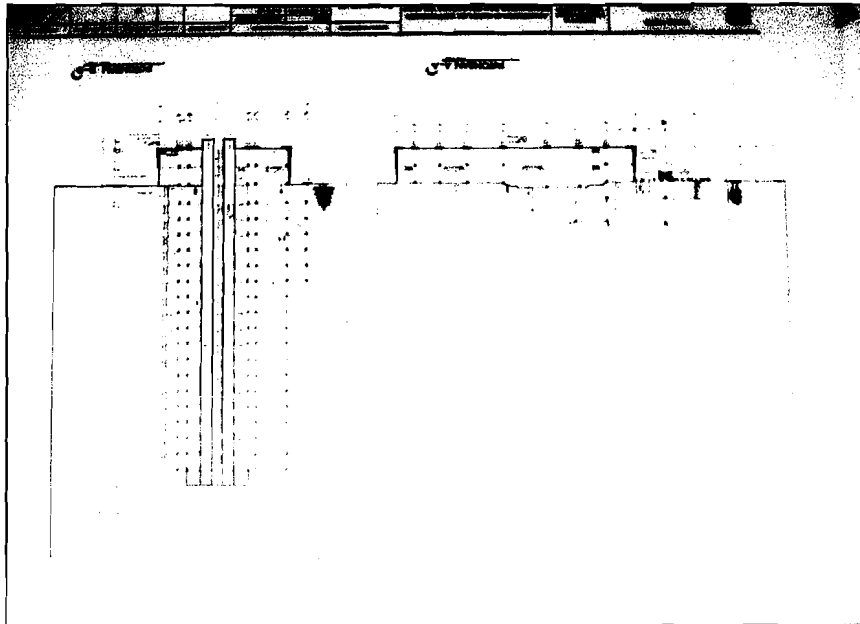


**Tampak Depan**

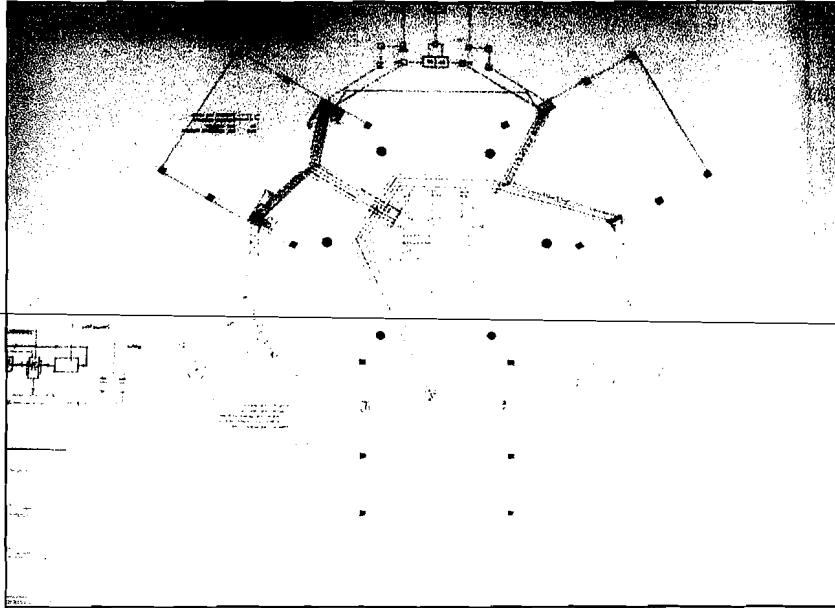
Rencana Kolam Berenang



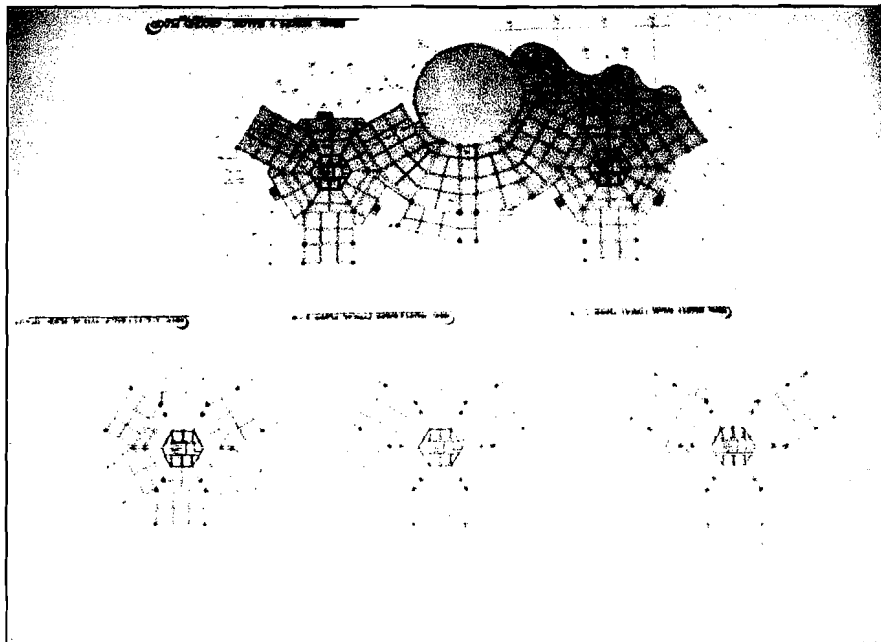
Potongan



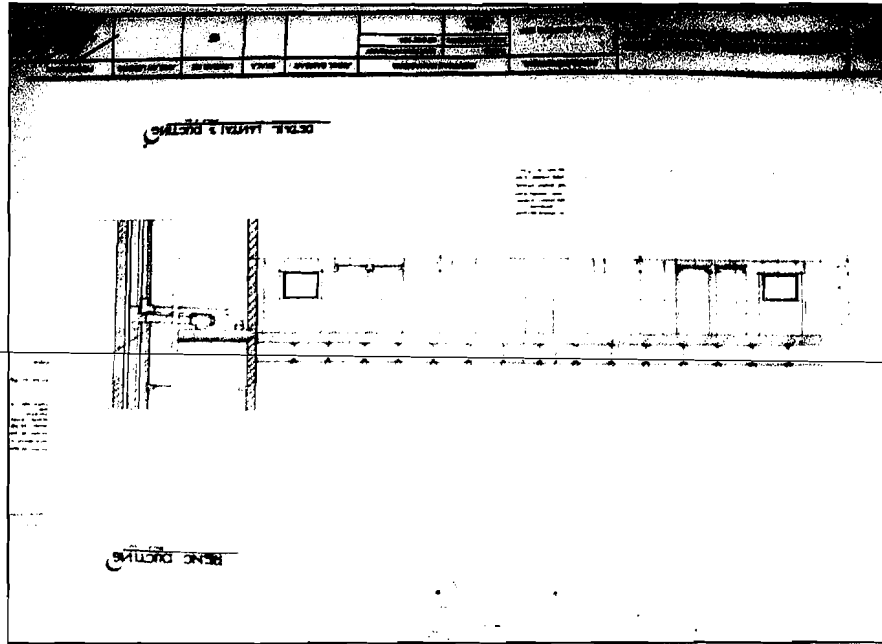
**Sistem Rencana Sanitasi**



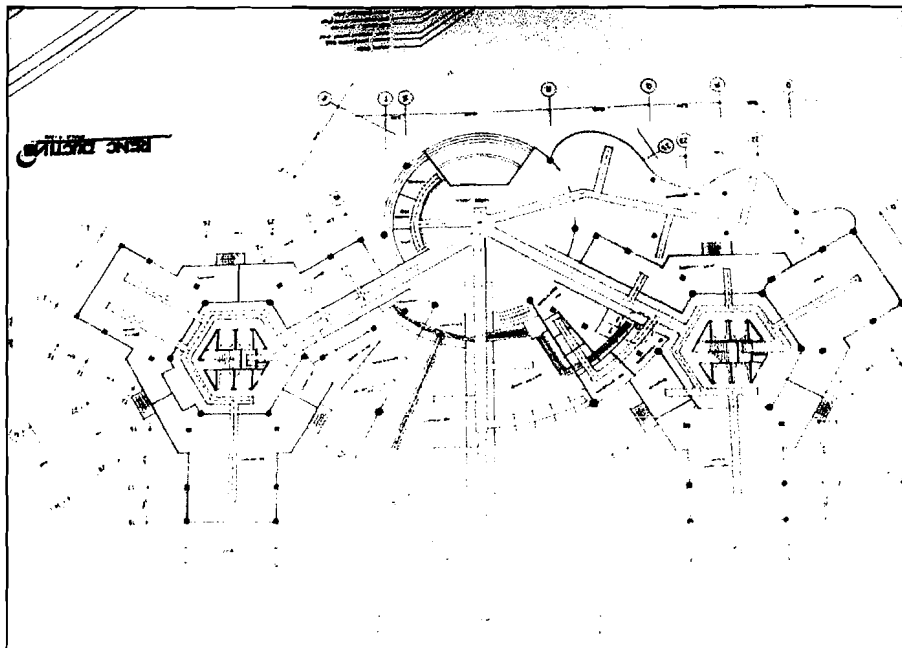
**Rencana Kolom Balok**

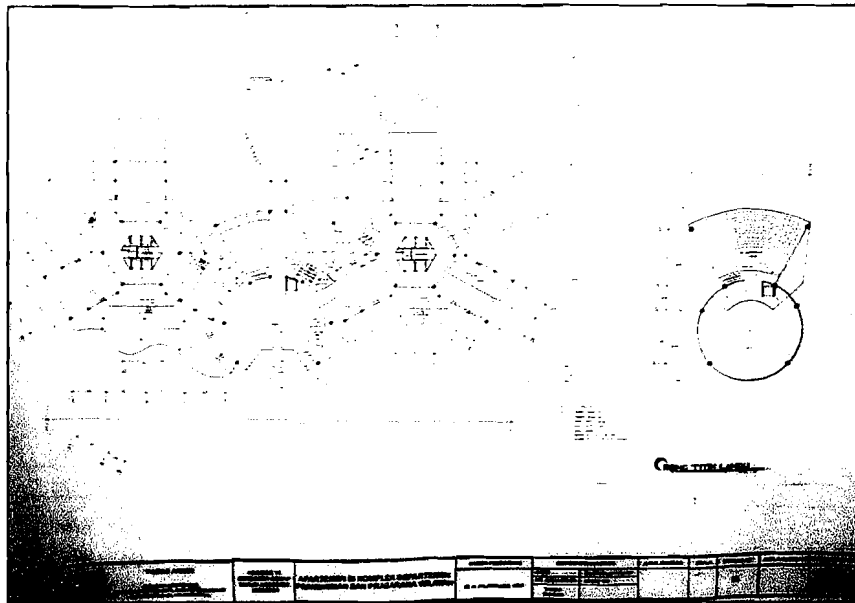


Detail Potongan Lantai

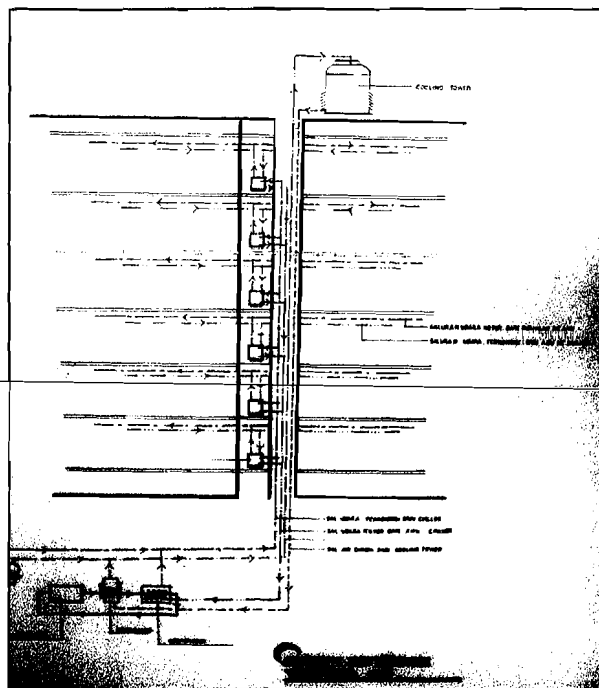


Rencana ducting AC





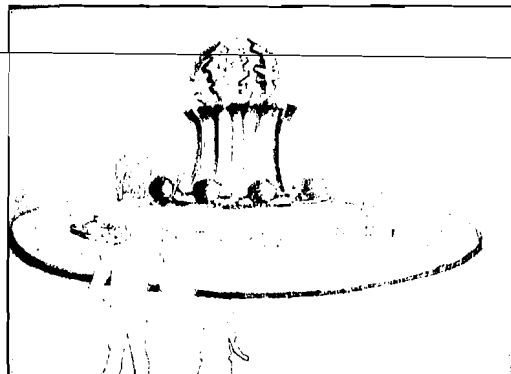
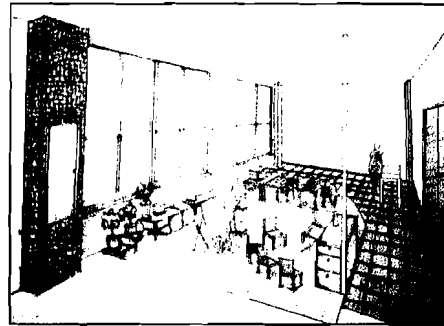
**Rencana Titik Lampu**



**Sistem distribusi Vertikal AC**

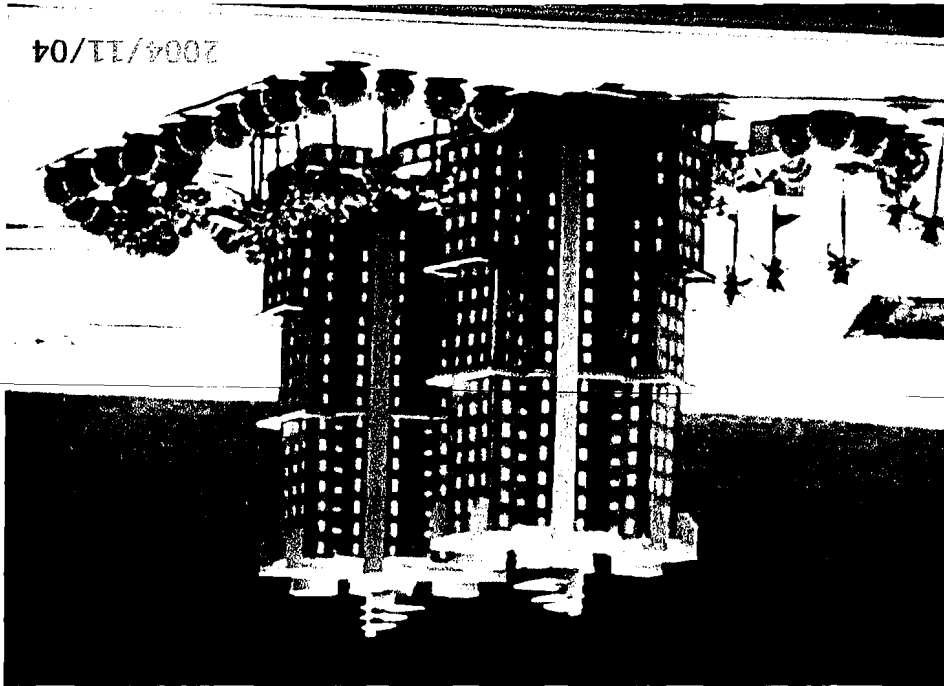


Perspektif Interior dan Exterior

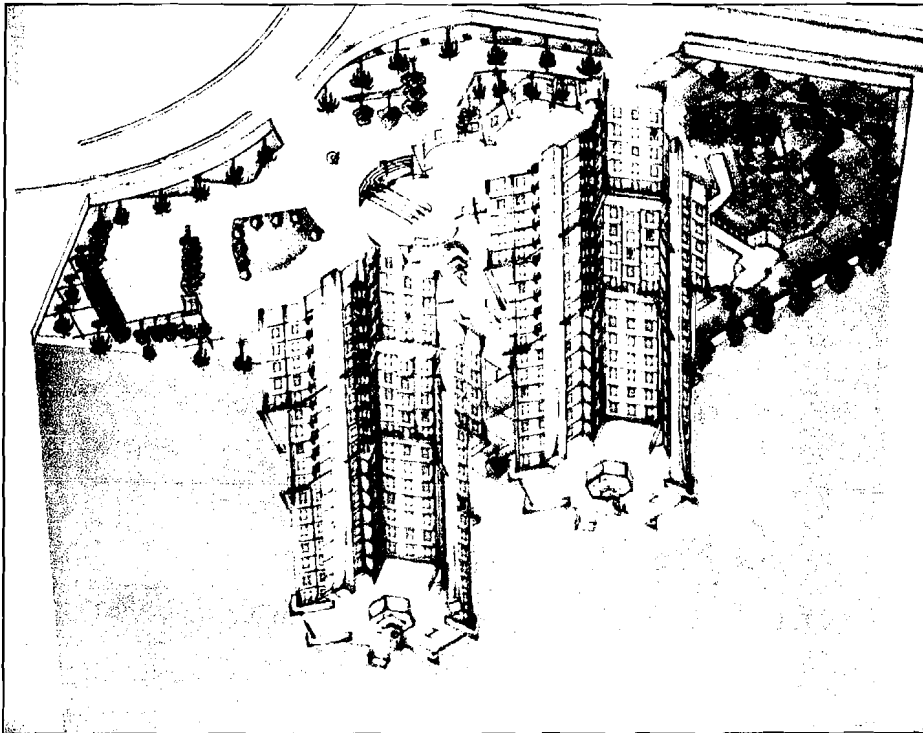


Perspektif Interior dan Exterior

Foto Maket 1

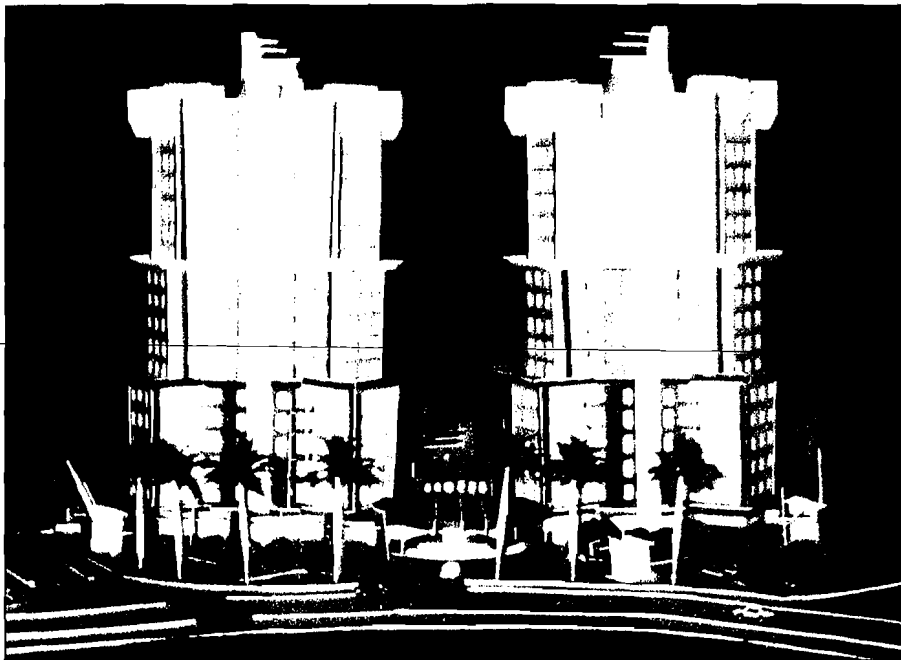


Axonometri





**Foto Maket 2**



**Foto Maket 3**





**JUMLAH JABATAN STRUKTURAL ESELON 1,2,3, DAN 4  
DI LINGKUNGAN DEPARTEMEN KIMPRASWIL  
TAHUN 2002**

NO. UNIT	ESELON					Jumlah
	I	II	III	IV	V	
<b>• Berdasarkan KepMen No.01/KPTS/2001</b>						
1. DepartemenKimbangwil	42	156	244	605	8	921
2. Meneg PU	11	117	221	31	0	200
3. BP4SPU	4	8	24	0	0	36
4. Setjen	1	5	16	71	0	104
5. Itjen	1	5	15	8	0.	18
6. Bapekin	1	6	29	28	0	46
7. Balitbang	1	6	29	36	0	58
8. Badan SDM	1	6	29	35	0	56
9. Ditjen Taru	1	6	29	67	0	103
10. DitjenTKTD	1	6	29	67	0	103
11. Ditjen Praswil	1	6	29	67	0	103
12. Ditjen Perkim	1	6	29	67	0	103
13. Ditjen SDA	1	6	29	67	0	103
14. Staf Ahli Menteri	1	6	29	67	0	103
Jumlah	84	345	706	114 9	8	2284
<b>Berdasarkan KepMen No. 375-413/KPTS?M/2001</b>						
15. Balai dan loka				213	183	396
<b>JUMLAH KESELURUHAN</b>	84	345	706	136 2	191	2680



<b>Gedung Perkantoran Utama di Jakarta diperkirakan beroperasi 1996</b>				
No.	Nama Gedung	Pemilik	Lokasi	Luas ( M2 )
1.	Time Square	PT. Kalinda Irama	Jln.Rasuna Said	30.000
2.	Century Center	PT. Kanindo Land	Jln Gatot Subroto	40.000
3.	City Tower	PT.Thamrin Graha	Jln. Thamrin	37.000
4.	Empire Tower	PT.Kuningan Persada	Jln. Rasuna Said	86.000
5.	Adhi Karya Building	PT. Adhi Karya	Jln. Gatot Subroto	14.000
6.	Mid Plaza II	PT. Sepakat Tunggul	Jln. Thamrin	25.000
7.	Agro Plaza II	PT. Duta Anggada	Jln. Rasuna Said.	20.000
8.	JakartaStockExchange	PT.DanayasaAdhitama	Jln. Thamrin	40.000
9.	BNI City	BNI, SDRGroup	Jln. Thamrin	72.000
10.	GKBI Tower	Mulia Group, GKBI	Jln. Thamrin	89.000
Jumlah				453.000

Sumber: "Mencari celah ditengah kelebihan pasok".